

EXCELENTÍSSIMA SRA. DOUTORA JUÍZA DE DIREITO  
DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP

**Processo:** 0006123-58.2022.8.26.0223

**Ação:** Cumprimento de Sentença

**Requerente:** Cilene Pereira de Azevedo Muniz

**Requerida:** Marco Antonio Di Trani Splendore

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Marcello Cecilio Lutfi, engenheiro civil, perito judicial, honrado por estar nomeado e compromissado na ação supracitada, vem apresentar laudo técnico de avaliação do imóvel localizado à **Av. Marjory da Silva Prado, nº 2076, Balneário Praia de Pernambuco, Guarujá/SP**, cujo quadro resumo das conclusões segue apresentado:

## QUADRO RESUMO

**Processo:** 0006123-58.2022.8.26.0223

**Requerente:** Cilene Pereira de Azevedo Muniz

**Requerido:** Marco Antonio Di Trani Splendore

**Dados do Imóvel:**

**Endereço:** Av. Marjory da Silva Prado, nº 2076, Balneário Praia de Pernambuco

**Município:** Guarujá / SP

**Características:** Imóvel residencial.

	Área (m <sup>2</sup> ):	Observações:
<b>Terreno</b>	420,00	Conforme Matrícula 1.331.
<b>Benfeitorias</b>	202,25	Conforme Cadastro 3-0653-006-000.

**Metodologia:**

- Método da Composição - Comparativo de Dados de Mercado para terreno e Estudo de Edificações/02 versão/07 para edificações.

**Documentação relativa ao imóvel:**

- Matrícula 1.331/ CRI de Guarujá;
- Certidão Valor Venal - Contribuinte 3-0653-006-000.



**Resultado da Avaliação:** R\$ 813.556,29 (oitocentos e treze mil quinhentos e cinquenta e seis reais e vinte e nove centavos).

**Data-base:** janeiro/2024

## 1- PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a obtenção do valor de mercado do imóvel “sub judice”, ou seja, o valor reconhecido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente o imóvel, sem a incidência de qualquer ônus, litígio ou gravame atípico (inclusive de cunho ambiental).

Para tanto a Perícia vale-se dos critérios, diretrizes e parâmetros das Normas CAJUFA/19 e do "Estudo de Edificações - Valores de Venda- 2002", versão 2007.

A metodologia de cálculo será apresentada em capítulo próprio com as memórias de cálculo correspondentes.

## 2- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto é identificado pelo **nº 2076 na Av. Marjory da Silva Prado**, bairro Balneário Praia de Pernambuco, Guarujá/SP.

O mapa de localização do imóvel avaliando é:



Complementarmente, pelo “Google Earth”, foi possível obter imagem aérea datada de abril de 2024:



O imóvel em debate é assim descrito na **Matrícula 1.331** do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá (documento acostado aos autos às fls. 236):

*Imóvel: - Terreno alodial, sem benfeitorias, constituído pelo lote nº 6, da quadra 3. Da gleba 1 (nova) do loteamento denominado Pernambuco, situado nesta cidade de Guarujá, medindo 15,00ms de frente para a Avenida Mar Casado, 28,50ms da frente aos fundos, do lado que confronta com o lote nº5, 27,50m do outro lado, confrontando com o lote 7 e 15,00ms nos fundos, confrontando com os lotes 17 e 18 e encerrando a área de 420,0ms<sup>2</sup>.*

A Averbação Av.02, datada de 24 de março de 1980, dá conta da alteração da denominação do logradouro público, que passou a se chamar Av. Marjory da Silva Prado. Na mesma data foi procedida a averbação Av.3, para ficar constando construção de residência, que recebeu o nº 2076, conforme Habite-se nº 7522/78.

Segue reproduzia a **Certidão de Valor Venal** correspondente ao **Contribuinte Municipal 3-0653-006-000**:

SCIM v.2.7 79d02656



Prefeitura de  
Guarujá

**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO  
**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Certificamos que, para o imóvel situado à **AV DNA MARJORY DA SILVA PRADO nº 02076 , 00 0000 - BAL PR PERNAMB** - sob Lançamento **3-0653-006-000**, Proprietário(a) **MARCO ANTONIO DI TRANI SPLENDORE** , o valor venal para o exercício de **2025**, de acordo com a **Lei Complementar nº 261/2019**, atualizada pelo **Decreto nº 16.387/2024** é de:

Área do Terreno: **420,00 m2** Valor Venal **R\$ 158.508,00**

**Cento e Cinquenta e Oito Mil e Quinhentos e Oito Reais**

Área Edificada: **202,25 m2** Valor Venal **R\$ 305.609,45**

**Trezentos e Cinco Mil, Seiscentos e Nove Reais e Quarenta e Cinco Centavos**


Valor Venal do Imóvel **R\$ 464.117,45**

**Quatrocentos e Sessenta e Quatro Mil, Cento e Dezesete Reais e Quarenta e Cinco Centavos**

Certidão emitida no dia: **17/02/2025**

Término das informações referentes a esta Certidão

Até a data da presente avaliação, em consulta ao site municipal, constavam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa:



**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO  
DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

**MARCO ANTONIO DI TRANI SPLENDORE - IPTU - 3-0653-006-000**

**Dívida Ativa - Consulta de Débitos**

Proprietário: MARCO ANTONIO DI TRANI SPLENDORE  
Identificação da Dívida: IPTU - 3-0653-006-000  
Valor Total Débito: R\$ 337.612,48

Zona	Ano Base	Ano Curr.	Tributo	Situação	Prestado Emcr.	D.A.	Saldo Débito Constituído	Multa	Juros	Correção	Valor Corrigido	Honorários Desp. Proc.	Valor Débito Exec.	Fiscal Nº
3	2011	2011	Imp. Predial	Execut. Cód 9	52213/2011		2.796,29	1.286,21	10.425,41	3.644,83	18.154,74	1.815,47	8,26	19.979,47 027712/2012
												Proc. Unifcado: 05261887520128260223	Outros: 223012012526188	
3	2012	2012	Imp. Predial	Execut. Cód 9	20627/2012		5.111,54	2.211,81	16.869,06	5.947,52	30.135,93	3.013,59	9,67	33.159,19 016796/2014
												Proc. Unifcado: 09146597920148260223		
3	2013	2013	Imp. Predial	Execut. Cód 9	30075/2013		5.415,46	2.238,86	15.579,44	5.678,98	28.891,74	2.899,17	0,00	31.790,91 016796/2014
												Proc. Unifcado: 09146597920148260223		
3	2014	2014	Imp. Predial	Execut. Cód 9	13443/2014		5.716,21	2.223,93	14.290,05	5.403,88	27.624,07	2.762,40	24,86	30.411,33
												Proc. Unifcado: 15040713920158260223		
3	2015	2015	Imp. Predial	Execut. Cód 9	16487/2015		6.078,30	2.224,65	12.949,80	5.045,20	26.297,75	3.629,77	24,86	28.952,34
												Proc. Unifcado: 151559240168260223		
3	2016	2016	Imp. Predial	Execut. Cód 9	18189/2016		6.708,82	2.225,55	11.619,72	4.422,40	24.973,49	2.497,34	22,56	27.490,79
												Proc. Unifcado: 15036189420178260223		
3	2017	2017	Imp. Predial	Execut. Cód 9	17218/2017		7.274,14	2.230,33	19.306,32	3.837,96	23.488,64	2.368,86	20,79	26.678,29
												Proc. Unifcado: 15012079820198260223		
3	2018	2018	Imp. Predial	Execut. Cód 9	14361/2018		7.647,49	2.233,84	8.962,03	3.521,82	22.385,16	2.238,51	0,00	24.623,67
												Proc. Unifcado: 15012079820198260223		
3	2019	2019	Imp. Predial	Execut. Cód 9	14046/2020		8.064,27	2.235,75	7.648,17	3.114,52	21.042,71	2.104,27	20,00	23.146,99
												Proc. Unifcado: 15030902720208260223		
3	2020	2020	Imp. Predial	Execut. Cód 9	16633/2021		8.381,30	2.236,59	6.209,19	2.481,68	19.726,56	1.972,89	19,25	21.711,11
												Proc. Unifcado: 15043711130218260223		
3	2021	2021	Imp. Predial	Execut. Cód 9	16689/2022		8.705,53	2.239,09	4.972,89	2.490,25	18.407,85	1.840,79	16,29	20.264,92
												Proc. Unifcado: 1513640820218260223		
3	2022	2022	Imp. Predial	Execut. Cód 9	18130/2023		8.694,93	2.289,07	3.711,82	1.755,40	17.452,12	1.745,23	0,00	19.197,33
												Proc. Unifcado: 1513640820238260223		
3	2023	2023	Imp. Predial	Simplex	20106/2024		10.549,23	2.292,99	2.264,33	915,75	16.022,30	0,00	0,00	16.022,30
3	2024	2024	Imp. Predial	Simplex	17436/2025		11.024,43	2.293,96	974,95	445,40	14.738,60	0,00	0,00	14.738,60
<b>Total</b>							<b>103.165,14</b>	<b>38.445,52</b>	<b>126.887,95</b>	<b>49.665,67</b>	<b>309.564,26</b>	<b>27.800,26</b>	<b>167,94</b>	<b>337.612,48</b>
<b>TOTAL EM DÉBITO</b>														

O valor do DARE-SP será acrescido aos débitos com Execução Fiscal.

### 3- VISTORIA

Conforme agendamento publicado nos autos, a Perícia esteve no local no dia **19 de dezembro de 2024, às 10h15** – nenhuma das Partes se apresentou no local. O imóvel encontrava-se fechado e sem qualquer representante que pudesse franquear o acesso.

Em virtude da frequente dificuldade em vistoriar o interior de imóveis em casos congêneres, o signatário coletou conjunto de imagens externas, representativas do padrão construtivo do imóvel em análise.



Fachada da residência avalianda ao centro da foto.



Identificação do imóvel pelo nº 2076 da Av. Marjory da Silva Prado.



Vizinhança à esquerda do imóvel quando observado a partir do logradouro público.



Vizinhança à direita do imóvel quando observado a partir do logradouro público.



Ciclovia entre a avenida e passeio público em frente ao imóvel.



Detalhes construtivos do fechamento frontal do terreno.



Construção residencial observada a partir do passeio público.



Mais uma tomada sob o mesmo ponto de vista.

## 4-AVALIAÇÃO

O imóvel em tela tem seu valor de mercado determinado pelos critérios, diretrizes e parâmetros “CAJUFA/19”, mediante a seguinte metodologia:

O valor total do imóvel (VI) é obtido pela soma das parcelas VT (valor do terreno) e VB (valor das edificações/benfeitorias), sendo o VT apurado a partir de pesquisa e homogeneização de valores de mercado para imóveis circunvizinhos (método comparativo/ residual) e o VB encontrado a partir do “Estudo de Edificações- Valores de Venda – 2002 versão 2007”.

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI= valor do imóvel;

VT= valor do terreno;

VB= valor das edificações/benfeitorias;

Assim, o valor do terreno é calculado pela expressão:

$$VT = V_{um} \times A \times F_t \times F_c$$

Onde,

VT = valor do terreno;

$V_{um}$  = valor unitário básico;

A = área do terreno;

$F_t$  = fator de topografia;

$F_c$  = fator de consistência do terreno;

Já o valor das edificações é calculado pela expressão:

$$VB = C \times R8N \times AC \times Foc$$

Onde,

VB= valor das edificações/benfeitorias;

C= fator referenciado ao padrão construtivo do imóvel;

R8N= custo de referência para construção, fornecido pelo SINDUSCON;

AC= área construída;

Foc= depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação;

#### **4.1- Determinação do Valor Unitário Básico de Terreno**

Foram obtidas informações sobre elementos comparativos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, que seguem apresentados individualmente sob anexo.

Dadas suas características, a luz da metodologia adotada, tais elementos são passíveis de homogeneização por fatores, que seguem apresentados e justificados:

- **fator oferta- Fo:** fator multiplicativo que objetiva representar a frequente elasticidade dos negócios imobiliários, em situação ordinária fixado em 0,90, ou seja, entre o valor ofertado para o bem e o valor efetivo da transação é usual constatar deságio de 10%, referente à margem de negociação;

- **fator transposição- Ft:** fator multiplicativo que representa a correlação entre a localização do imóvel avaliando e a localização do elemento de pesquisa, mediante o estabelecimento de índices locais para cada imóvel (avaliando e pesquisado), podendo se valer, quanto oportuno e disponível, de índices fiscais (PGV- Planta Genérica de Valores), índices locais tabulados a partir de planilha que represente os logradouros públicos dos imóveis ou, ainda, por índices compatíveis com observações do mercado colhidas "in loco".

- **fator padrão construtivo- Fpc:** fator multiplicativo que correlaciona o padrão construtivo do imóvel avaliando com o padrão construtivo do elemento de pesquisa, de acordo com os coeficientes referenciais estabelecidos pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- 2002", versão 2007, cuja tabela de padrões é:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Rústico	0,070	0,105	0,140	
		1.1.2-Padrão Simples	0,153	0,181	0,209	
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Rústico	0,419	0,488	0,558	
		1.2.2-Padrão Proletário	0,572	0,670	0,767	
		1.2.3-Padrão Econômico	0,781	0,914	1,046	
		1.2.4-Padrão Simples	1,060	1,228	1,395	
		1.2.5-Padrão Médio	1,409	1,611	1,814	
		1.2.6-Padrão Superior	1,827	2,065	2,302	
		1.2.7-Padrão Fino	2,316	2,832	3,348	
		1.2.8-Padrão Luxo	acima de 3,348			
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,698	0,942	1,186	
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,200	1,472	1,744
			Cum elevador	1,465	1,709	1,953
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,758	2,030	2,302
			Cum elevador	1,967	2,239	2,511
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,316	2,588	2,860
			Cum elevador	2,525	2,797	3,069
		1.3.5-Padrão Fino	3,083	3,564	4,046	
1.3.6-Padrão Luxo	acima de 4,046					
2-COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,698	0,907	1,116	
		2.1.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,130	1,402	1,674
			Cum elevador	1,395	1,639	1,883
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,688	1,925	2,162
			Cum elevador	1,897	2,134	2,372
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,176	2,378	2,581
	Cum elevador		2,385	2,657	2,930	
	2.1.5-Padrão Fino	2,943	3,564	4,185		
	2.1.6-Padrão Luxo	acima de 4,185				
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico	0,279	0,419	0,558	
		2.2.2-Padrão Simples	0,572	0,844	1,116	
		2.2.3-Padrão Médio	1,130	1,541	1,953	
2.2.4-Padrão Superior		acima de 1,953				
3-ESPECIAL	3.1-COBERTURA	3.1.1-Padrão Simples	0,070	0,140	0,209	
		3.1.2-Padrão Médio	0,223	0,286	0,349	
		3.1.3-Padrão Superior	0,363	0,530	0,698	

- **fator conservação- Foc:** fator que correlaciona os fatores de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação- Foc do imóvel avaliando e do elemento de pesquisa. O Foc leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu valor, sendo uma adequação do método Ross/Heideck, conforme estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- 2002.

Sua formulação é  $Foc = R + K(1 - R)$ , onde  $R$  = valor residual e  $K$  = coeficiente Ross/Heideck.

A razão entre  $Foc$  avaliando/ $Foc$  pesquisado representa o Fator conservação.

- **fator topografia e fator consistência de solo**: representa a relação entre imóveis avaliando e pesquisado, quanto às suas características intrínsecas.

#### 4.2- Terreno

O valor é calculado pela expressão:

$$VT = V_{um} \times A \times F_t \times F_c$$

$V_{um}$  = valor unitário homogeneizado = R\$901,92/m<sup>2</sup> (jan/25);

$A$  = área do terreno = 420,00 m<sup>2</sup>;

$F_t$  = fator de topografia = 1,00;

$F_c$  = fator de consistência do terreno = 1,00;

$VT = 901,92 \times 420,00 \times 1,00 \times 1,00$

**VT = R\$ 378.806,40 (janeiro/2024)**

### 4.3- Benfeitorias/ Edificações

O valor das benfeitorias / edificações é calculado pela expressão:

$$VB = C \times R8N \times AC \times Foc$$

De modo que, para a construção, temos:

VB= valor das benfeitorias;

C= fator referenciado ao padrão construtivo prevalecente do imóvel (Estudo de Edificações/2002 versão 2007) = edificação equiparada a casa superior = 2,065;

R8N= referenciado ao valor publicado para custo de referência para construção, fornecido pelo SINDUSCON, R\$ 2.044,29/m<sup>2</sup> (janeiro/2024);

AC= área construída = 202,25 m<sup>2</sup>;

Foc= depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação:

IDADE	PADRÃO / FAIXA		PESO	CONSERVAÇÃO	FOC
45	casa superior		Principal	e	0,5092
	valor médio	2,065 x R-8N	1,00	Reparos simples	

$$VB = 2,065 \times 2.044,29 \times 202,25 \times 0,5092$$

$$VB = \mathbf{R\$ 434.749,89 \text{ (janeiro/2024)}}$$

#### 4.4- Valor Total do Imóvel

O valor do imóvel em tela é:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 378.806,40 + R\$ 434.749,89$$

$$VI = R\$ 813.556,29 \text{ (janeiro/2024)}$$

#### RESULTADO DA AVALIAÇÃO

**Matrícula 1.331/ CRI de Guarujá**

**Contribuinte Municipal 3-0653-006-000**

Av. Marjory da Silva Prado, nº 2076, Balneário Praia de  
Pernambuco Guarujá/SP

**R\$ 813.556,29 (janeiro/2024)**

(oitocentos e treze mil quinhentos e cinquenta e seis reais  
e vinte e nove centavos)

#### 5 – QUESITOS

##### 5.1- Requerente (fls. 180)

5.1.1. O terreno e a construção encontram-se em qual região? Qual é o potencial construtivo desta região?

Resposta: Dados técnicos do imóvel pertinentes à avaliação procedida estão disponibilizados no corpo do Laudo, favor reportar-se.

5.1.2. A construção é divisível? Pode ser vendida sem influenciar na construção existente?

Resposta: O tema do quesito é estranho ao escopo dos trabalhos pericial determinados, centrados na avaliação do imóvel *sub judice*.

5.1.3. Qual a valorização imobiliária da região nos últimos 10 anos?

Resposta: O tema do quesito é estranho ao escopo dos trabalhos determinados e não interfere nas conclusões emanadas.

5.1.4. Onde se encontra o imóvel, em atenção às ruas e avenidas?

Resposta: O imóvel tem frente para a Av. Marjory da Silva Prado, conforme se observa no mapa e vista aérea reproduzidos no corpo do Laudo.

5.1.5. Qual é o valor do metro quadrado dos imóveis da região para construção e para os imóveis que já foram construídos?

Resposta: A memória de cálculo da avaliação pericial está apresentada no corpo do Laudo e na homogeneização dos elementos comparativos sob anexo, favor reportar-se.

5.1.6. Quais são as características da construção e qual é a totalidade de área construída?

Resposta: Trata-se de residência de 202,25m<sup>2</sup>, segundo dados municipais, sobre terreno de 420,00m<sup>2</sup>, cujas características podem ser observadas no conjunto fotográfico disponibilizado no corpo do Laudo.

5.1.7. Qual é a configuração do local em termos de cômodos e acessos? Existem benfeitorias consideráveis?

Resposta: As características construtivas do imóvel que permitiram o desenvolvimento da presente avaliação estão apresentadas no corpo do Laudo, favor reportar-se.

5.1.8. O condomínio possui área de lazer? Se sim, quais são as áreas?

Resposta: O imóvel não pertence à condomínio.

5.1.9. Tendo em vista a probabilidade de impossibilidade de divisão da construção, qual é o valor a ser atribuída para fins de eventual indenização?

Resposta: A avaliação do imóvel está apresentada no corpo do Laudo de forma completa, atendendo ao escopo dos trabalhos determinados.

5.1.10. Existem dívidas de IPTU, condomínio ou similares sobre o imóvel? Em caso positivo, qual o valor?

Resposta: Sim, vide consulta ao site municipal reproduzida no corpo do Laudo.

5.1.11. Existem outras penhoras ou execuções face o imóvel penhorado?

Resposta: A Matrícula do imóvel foi disponibilizada nos autos às fls. 236/241.

5.1.12. O imóvel está regular junto à prefeitura municipal?

Resposta: No que se refere à construção, consta na matrícula averbação de Habite-se.

5.1.13. Qual é o valor do condomínio mensal do imóvel?

Resposta: O imóvel não pertence à condomínio.

### **5.5- Requerido**

A Parte Requerida não ofertou quesitos.

## **6- CONCLUSÃO**

O signatário entende por concluído seu trabalho pericial (autos 0006123-58.2022.8.26.0223), que está composto por 22 folhas e um anexo.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2025.

ASSINADO DIGITALMENTE NO ATO DO PROTOCOLO  
MARCELLO CECILIO LUTFI  
CREA 5062167585

# **ANEXO 1**

## **PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

## DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

*Fonte: NORMAS CAJUFA/19 e EDIFICAÇÕES/2007*

### 1 - Imóvel de referência

Local : Av. Marjory Silva Prado	Setor Fiscal : 000
Data : jan/2025	Quadra : 000
	Zona : 000

### 2 - Fatores e índices utilizados na obtenção do unitário básico

#### 2.1 - Fator de oferta (F<sub>o</sub>)

$$F_o = 0,9000$$

#### 2.2 - Fatores topografia e nível

	Terreno plano / acive até 5%	= 1,00		Abaixo do nível da rua até 1,00 m	= 0,90
Topografia	Acive de 5% a 10%	= 0,95	Nível	Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	= 0,80
	Acive de 10% a 20%	= 0,90		Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	= 0,70
	Acive acima de 20%	= 0,85		Acima do nível da rua até 1,00 m	= 1,00
	Declive até 5%	= 0,95		Acima do nível da rua de 1,00 m até 2,00 m	= 0,90
	Declive de 5% até 10%	= 0,90		Acima do nível da rua de 2,00 m a 4,00 m	= 0,80
	Declive de 10% até 20%	= 0,80			
	Declive maior que 20%	= 0,70			

#### 2.3 - Fatores consistência do solo

	Solo Seco	= 1,00
Solo	Permanente alagado	= 0,60
	Brejoso	= 0,50

#### 2.4 - Benfeitorias

R-8N : R\$2.044,29 /m<sup>2</sup>

Padrão construtivo : De acordo com o estudo Edificações - Valores de Venda - 2002 (Adequação), da Comissão de Peritos das Varas Públicas - CAJUFA.

#### Depreciação pelo obsoleto e estado de conservação

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

	Nova	0,00%			
Estado	Entre nova e regular	0,32%	Depreciação		
	Regular	2,52%			
	Entre regular / reparos simples	8,09%			
	Reparos simples	18,10%			
	Reparos simples / importantes	33,20%			
	Reparos importantes	52,60%			
	Reparos importantes / residual	75,20%			
	Sem valor	100,00%			

#### 2.5 - Fator de atualização (F<sub>a</sub>)

$$F_a = I_a / I_p, \text{ onde:}$$

I<sub>a</sub> : índice IPC/Fipe para a data da pesquisa = 706,9020 (base 100, jul/94)

I<sub>p</sub> : índice IPC/Fipe da oferta

#### 2.6 - Fator de transposição (F<sub>tr</sub>)

$$F_{tr} = I_{La} / I_{Lc}, \text{ onde:}$$

I<sub>La</sub> : índice local do imóvel de referência = 1,00 exercício 2024

I<sub>Lc</sub> : índice local do comparativo

Obs. : Áreas informadas pelos ofertantes.

### 3 - Homogeneizações dos elementos comparativos

**COMPARATIVO Nº 01**

**Localização:**

Frente : Av. Marjory Silva Prado, 791  
 2ª frente :  
 Setor : 000  
 Quadra : 000  
 Zona : 000  
 IF 1 : 1,00

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Ômega Imóveis  
 Endereço : 0  
 Fone : 13 3329-4984 Contato : Rafael  
 Preço : R\$ 890.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : jan/2025

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / adiver até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 12,50m Frente 2 :  
 Área : 400,00m² P. Equiv. : 32,00m

**Valor da Construção:**

$$V_b = 180,00m^2 \times 2,065 \times R\$ 2.044,29 \times 0,6095 = R\$ 463.046,54$$

**Unitário Básico Terreno:**

$$V_t = R\$ 890.000,00 \times 0,90 - R\$ 463.046,54 = R\$ 337.953,46$$

$$V_u = R\$ 337.953,46 / 400,00m^2 = \mathbf{R\$ 844,88}$$

**Homogeneizações (cálculo de Vu):**

**Topografia e Consistência do Solo**

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00  
 Nível : 1,00 5.7.3.

**Fator topografia : 1,0000**  
**Fator solo : 1,0000**

**Atualização e Transporte**

Atualização : ( 706,9020 / 706,9020 ) =  
 Transporte : ( 1,00 / 1,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 1,0000**

**Cálculo de Vu:**

$$V_u : ( R\$ \frac{844,88}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{1,0000}{Trans} )$$

$$V_u \text{ 01} = \mathbf{R\$ 844,88 / m^2}$$

**Foto:**



Obs.:

**Construção:**

Tipo : Casa Superior  
 Faixa : Valor médio Unitário : 2,065  
 Idade : 35 anos  
 Estado : Reparos simples  
 Área : 180,00m² Foc : 0,6095

**COMPARATIVO Nº 02****Localização:**

Frente : Av. das Amendoeiras, 281  
 2ª frente :  
 Setor : 000  
 Quadra : 000  
 Zona : 000  
 IF 1 : 1,00

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Factual Imóveis  
 Endereço : 0  
 Fone : 13 2198-1800 Contato : Santiago  
 Preço : R\$ 1.350.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : jan/2025

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / aclave até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 12,00m Frente 2 :  
 Área : 360,00m² P. Equiv. : 30,00m

**Valor da Construção:**

$$V_b = 200,00\text{m}^2 \times 2,302 \times \text{R}\$ 2.044,29 \times 0,9162 = \text{R}\$ 862.206,45$$

**Unitário Básico Terreno:**

$$V_t = \text{R}\$ 1.350.000,00 \times 0,90 - \text{R}\$ 862.206,45 = \text{R}\$ 352.793,55$$

$$V_u = \frac{\text{R}\$ 352.793,55}{360,00\text{m}^2} = \text{R}\$ 979,98$$

**Homogeneizações (cálculo de Vu):****Topografia e Consistência do Solo**

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00  
 Nível : 1,00 5.7.3.

**Fator topografia : 1,0000**  
**Fator solo : 1,0000**

**Atualização e Transporte**

Atualização : ( 706,9020 / 706,9020 ) =  
 Transporte : ( 1,00 / 1,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 1,0000**

**Cálculo de Vu:**

$$V_u : ( \text{R}\$ \frac{979,98}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{1,0000}{Trans} )$$

$$V_u \text{ 02} = \text{R}\$ 979,98 / \text{m}^2$$

**Foto:**

Obs.:

**Construção:**

Tipo : Casa Superior  
 Faixa : Valor máximo Unitário : 2,302  
 Idade : 10 anos  
 Estado : Regular  
 Área : 200,00m² Foc : 0,9162

**COMPARATIVO Nº 03****Localização:**

Frente : Rua dos Jambolões, 240  
 2ª frente :  
 Setor : 000  
 Quadra : 000  
 Zona : 000  
 IF 1 : 1,00

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Corretor autônomo  
 Endereço : 0  
 Fone : 13 99137-2196 Contato : Jorge Henrique  
 Preço : R\$ 1.499.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : jan/2025

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / aclive até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 14,00m Frente 2 :  
 Área : 433,00m<sup>2</sup> P. Equiv. : 30,93m

**Valor da Construção:**

$$V_b = 337,00\text{m}^2 \times 2,065 \times \text{R\$ } 2.044,29 \times 0,6964 = \text{R\$ } 990.549,08$$

**Unitário Básico Terreno:**

$$V_t = \text{R\$ } 1.499.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 990.549,08 = \text{R\$ } 358.550,92$$

$$V_u = \frac{\text{R\$ } 358.550,92}{433,00\text{m}^2} = \text{R\$ } 828,06$$

**Homogeneizações (cálculo de Vu):****Topografia e Consistência do Solo**

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00  
 Nível : 1,00 5.7.3.

**Fator topografia : 1,0000**  
**Fator solo : 1,0000**

**Atualização e Transporte**

Atualização : ( 706,9020 / 706,9020 ) =  
 Transporte : ( 1,00 / 1,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 1,0000**

**Cálculo de Vu:**

$$V_u : ( \text{R\$ } 828,06 \times \frac{1,0000}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{1,0000}{Trans} )$$

$$V_u \text{ 03} = \text{R\$ } 828,06 / \text{m}^2$$

**Foto:**

Obs.:

**Construção:**

Tipo : Casa Superior  
 Faixa : Valor médio Unitário : 2,065  
 Idade : 25 anos  
 Estado : Reparos simples  
 Área : 337,00m<sup>2</sup> Foc : 0,6964

**COMPARATIVO Nº 04**

**Localização:**

Frente : Rua dos Jambolões, 330  
 2ª frente :  
 Setor : 000  
 Quadra : 000  
 Zona : 000  
 IF 1 : 1,00

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Factual Imóveis  
 Endereço : 0  
 Fone : 13 2198-1800 Contato : Célia  
 Preço : R\$ 2.700.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : jan/2025

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / aclave até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 30,00m Frente 2 :  
 Área : 1.300,00m² P. Equiv. : 43,33m

**Valor da Construção:**

$V_b = 700,00m^2 \times 2,065 \times R\$ 2.044,29 \times 0,4945 = R\$ 1.460.872,43$

**Unitário Básico Terreno:**

$V_t = R\$ 2.700.000,00 \times 0,90 - R\$ 1.460.872,43 = R\$ 969.127,57$   
 $V_u = R\$ 969.127,57 / 1.300,00m^2 = R\$ 745,48$

**Homogeneizações (cálculo de Vu):**

**Topografia e Consistência do Solo**

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00  
 Nível : 1,00 5.7.3.

**Fator topografia : 1,0000**  
**Fator solo : 1,0000**

**Atualização e Transporte**

Atualização : ( 706,9020 / 706,9020 ) =  
 Transporte : ( 1,00 / 1,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 1,0000**

**Cálculo de Vu:**

$V_u : ( R\$ 745,48 \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{1,0000}{Trans} )$

**V<sub>u</sub> 04 = R\$ 745,48 /m²**

**Foto:**



Obs.:

**Construção:**

Tipo : Casa Superior  
 Faixa : Valor médio Unitário : 2,065  
 Idade : 40 anos  
 Estado : Reparos simples / importantes  
 Área : 700,00m² Foc : 0,4945

**COMPARATIVO Nº 05****Localização:**

Frente : Rua das Paineiras, 239  
 2ª frente :  
 Setor : 000  
 Quadra : 000  
 Zona : 000  
 IF 1 : 1,00

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Factual Imóveis  
 Endereço : 0  
 Fone : 13 2198-1800 Contato : Mary Tavares  
 Preço : R\$ 2.150.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : jan/2025

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / aclave até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 18,00m Frente 2 :  
 Área : 900,00m² P. Equiv. : 50,00m

**Valor da Construção:**

$$V_b = 450,00\text{m}^2 \times 2,316 \times \text{R}\$ 2.044,29 \times 0,6095 = \text{R}\$ 1.298.407,52$$

**Unitário Básico Terreno:**

$$V_t = \text{R}\$ 2.150.000,00 \times 0,90 - \text{R}\$ 1.298.407,52 = \text{R}\$ 636.592,48$$

$$V_u = \frac{\text{R}\$ 636.592,48}{900,00\text{m}^2} = \text{R}\$ 707,32$$

**Homogeneizações (cálculo de Vu):****Topografia e Consistência do Solo**

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00  
 Nível : 1,00 5.7.3.

**Fator topografia : 1,0000**  
**Fator solo : 1,0000**

**Atualização e Transporte**

Atualização : ( 706,9020 / 706,9020 ) =  
 Transporte : ( 1,00 / 1,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 1,0000**

**Cálculo de Vu:**

$$V_u : \left( \frac{\text{R}\$ 707,32}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0000}{\text{Atual}} \times \frac{1,0000}{\text{Trans}} \right)$$

$$V_{u \ 05} = \text{R}\$ 707,32 / \text{m}^2$$

**Foto:**

Obs.:

**Construção:**

Tipo : Casa Fina  
 Faixa : Valor mínimo Unitário : 2,316  
 Idade : 30 anos  
 Estado : Reparos simples  
 Área : 450,00m² Foc : 0,6095

**COMPARATIVO Nº 06****Localização:**

Frente : Av. Marjory Silva Prado, 739  
 2ª frente :  
 Setor : 000  
 Quadra : 000  
 Zona : 000  
 IF 1 : 1,00

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Ricci Imóveis  
 Endereço : 0  
 Fone : 13 3345-1671 Contato : Jéssica  
 Preço : R\$ 1.700.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : jan/2025

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / acive até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 27,00m Frente 2 :  
 Área : 945,00m² P. Equiv. : 35,00m

**Valor da Construção:**

$$V_b = 376,70\text{m}^2 \times 2,065 \times \text{R\$ } 2.044,29 \times 0,5092 = \text{R\$ } 809.607,69$$

**Unitário Básico Terreno:**

$$V_t = \text{R\$ } 1.700.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 809.607,69 = \text{R\$ } 720.392,31$$

$$V_u = \frac{\text{R\$ } 720.392,31}{945,00\text{m}^2} = \text{R\$ } 762,32$$

**Homogeneizações (cálculo de Vu):****Topografia e Consistência do Solo**

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00  
 Nível : 1,00 5.7.3.

**Fator topografia : 1,0000**  
**Fator solo : 1,0000**

**Atualização e Transporte**

Atualização : ( 706,9020 / 706,9020 ) =  
 Transporte : ( 1,00 / 1,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 1,0000**

**Cálculo de Vu:**

$$V_u : ( \text{R\$ } 762,32 \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{1,0000}{Trans} )$$

$$V_{u \ 06} = \text{R\$ } 762,32 / \text{m}^2$$

**Foto:**

Obs.:

**Construção:**

Tipo : Casa Superior  
 Faixa : Valor médio Unitário : 2,065  
 Idade : 45 anos  
 Estado : Reparos simples  
 Área : 376,70m² Foc : 0,5092

### COMPARATIVO Nº 07

#### Localização:

Frente : Rua dos Manacás – ao lado do nº 195  
 2ª frente :  
 Setor : 000  
 Quadra : 000  
 Zona : 000  
 IF 1 : 1,00

#### Ofertante / Preço:

Ofertante : Verde Mar Imóveis  
 Endereço : 0  
 Fone : 13 3357-8000 Contato : Luís Carlos  
 Preço : R\$ 1.000.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : jan/2025

#### Terreno:

Topog : Terreno plano / aclave até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 20,00m Frente 2 :  
 Área : 810,00m² P. Equiv. : 40,50m

#### Valor da Construção:

##### Unitário Básico Terreno:

Vt = R\$ 1.000.000,00 x 0,90 = R\$ 900.000,00  
 Vu = R\$ 900.000,00 / 810,00m² = **R\$ 1.111,11**

#### Homogeneizações (cálculo de Vu):

##### Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00  
 Nível : 1,00 5.7.3.

**Fator topografia : 1,0000**  
**Fator solo : 1,0000**

##### Atualização e Transporte

Atualização : ( 706,9020 / 706,9020 ) =  
 Transporte : ( 1,00 / 1,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 1,0000**

#### Cálculo de Vu:

$$V_u : ( \frac{R\$ 1.111,11}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{1,0000}{Trans} )$$

**V<sub>u</sub> 07 = R\$ 1.111,11 /m²**

#### Foto:



Obs.:

#### Construção:

Tipo :  
 Faixa : Unitário :  
 Idade :  
 Estado :  
 Área : Foc :

**COMPARATIVO Nº 08****Localização:**

Frente : Rua das Paineiras – ao lado do nº 55  
 2ª frente :  
 Setor : 000  
 Quadra : 000  
 Zona : 000  
 IF 1 : 1,00

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Atlântico Imóveis  
 Endereço : 0  
 Fone : 13 3371-5466 Contato : Elisângela  
 Preço : R\$ 570.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : jan/2025

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / aclave até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 20,50m Frente 2 :  
 Área : 511,70m² P. Equiv. : 24,96m

**Valor da Construção:****Unitário Básico Terreno:**

Vt = R\$ 570.000,00 x 0,90 = R\$ 513.000,00  
 Vu = R\$ 513.000,00 / 511,70m² = **R\$ 1.002,54**

**Homogeneizações (cálculo de Vu):****Topografia e Consistência do Solo**

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00  
 Nível : 1,00 5.7.3.

**Fator topografia : 1,0000**  
**Fator solo : 1,0000**

**Atualização e Transporte**

Atualização : ( 706,9020 / 706,9020 ) =  
 Transporte : ( 1,00 / 1,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 1,0000**

**Cálculo de Vu:**

$V_u : ( \frac{R\$ 1.002,54}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{1,0000}{Trans} )$

**V<sub>u</sub> 08 = R\$ 1.002,54 /m²**

**Foto:**

Obs.:

**Construção:**

Tipo :  
 Faixa : Unitário :  
 Idade :  
 Estado :  
 Área : Foc :

**COMPARATIVO Nº 09**

**Localização:**

Frente : Rua dos Coqueiros, 427  
 2ª frente :  
 Setor : 000  
 Quadra : 000  
 Zona : 000  
 IF 1 : 1,00

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Factual Imóveis  
 Endereço : 0  
 Fone : 13 2198-1800 Contato : Célia  
 Preço : R\$ 950.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : jan/2025

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / aclave até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 12,00m Frente 2 :  
 Área : 900,00m² P. Equiv. : 75,00m

**Valor da Construção:**

**Unitário Básico Terreno:**

Vt = R\$ 950.000,00 x 0,90 = R\$ 855.000,00  
 Vu = R\$ 855.000,00 / 900,00m² = **R\$ 950,00**

**Homogeneizações (cálculo de Vu):**

**Topografia e Consistência do Solo**

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00  
 Nível : 1,00 5.7.3.

**Fator topografia : 1,0000**  
**Fator solo : 1,0000**

**Atualização e Transporte**

Atualização : ( 706,9020 / 706,9020 ) =  
 Transporte : ( 1,00 / 1,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 1,0000**

**Cálculo de Vu:**

$V_u : ( \frac{R\$ 950,00}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{1,0000}{Trans} )$

**V<sub>u</sub> 09 = R\$ 950,00 /m²**

**Foto:**



Obs.:

**Construção:**

Tipo :  
 Faixa : Unitário :  
 Idade :  
 Estado :  
 Área : Foc :

**COMPARATIVO Nº 10**

**Localização:**

Frente : Rua dos Jambolões, 135  
 2ª frente :  
 Setor : 000  
 Quadra : 000  
 Zona : 000  
 IF 1 : 1,00

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Corretor autônomo  
 Endereço : 0  
 Fone : 13 94337-4497 Contato : Fábio Godoy  
 Preço : R\$ 580.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : jan/2025

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / aclave até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 12,00m Frente 2 :  
 Área : 480,00m² P. Equiv. : 40,00m

**Valor da Construção:**

**Unitário Básico Terreno:**

Vt = R\$ 580.000,00 x 0,90 = R\$ 522.000,00  
 Vu = R\$ 522.000,00 / 480,00m² = **R\$ 1.087,50**

**Homogeneizações (cálculo de Vu):**

**Topografia e Consistência do Solo**

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00  
 Nível : 1,00 5.7.3.

**Fator topografia : 1,0000**  
**Fator solo : 1,0000**

**Atualização e Transporte**

Atualização : ( 706,9020 / 706,9020 ) =  
 Transporte : ( 1,00 / 1,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 1,0000**

**Cálculo de Vu:**

$V_u : ( \frac{R\$ 1.087,50}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{1,0000}{Trans} )$

**V<sub>u 10</sub> = R\$ 1.087,50 /m²**

**Foto:**



Obs.:

**Construção:**

Tipo :  
 Faixa : Unitário :  
 Idade :  
 Estado :  
 Área : Foc :

**4 - Quadro Resumo dos Elementos Coletados**

OFERTA	LOCAL		UNITÁRIO	D
01	Av. Marjory Silva Prado, 791	R\$	844,88 /m <sup>2</sup>	
02	Av. das Amendoeiras, 281	R\$	979,98 /m <sup>2</sup>	
03	Rua dos Jambolões, 240	R\$	828,06 /m <sup>2</sup>	
04	Rua dos Jambolões, 330	R\$	745,48 /m <sup>2</sup>	
05	Rua das Paineiras, 239	R\$	707,32 /m <sup>2</sup>	
06	Av. Marjory Silva Prado, 739	R\$	762,32 /m <sup>2</sup>	
07	Rua dos Manacás – ao lado do nº 195	R\$	1.111,11 /m <sup>2</sup>	
08	Rua das Paineiras – ao lado do nº 55	R\$	1.002,54 /m <sup>2</sup>	
09	Rua dos Coqueiros, 427	R\$	950,00 /m <sup>2</sup>	
10	Rua dos Jambolões, 135	R\$	1.087,50 /m <sup>2</sup>	

SOMATÓRIO R\$ 9.019,21  
MÉDIA GERAL R\$ 901,92

**(item 4.1.3.)**

Limite mínimo (-30%) R\$ 631,34  
Limite máximo (+30%) R\$ 1.172,50

Elementos coerentes: 10 ou 100,00%

**MÉDIA SANEADA R\$ 901,92 /m<sup>2</sup>**