

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII –
TATUAPÉ – SP**

PROCESSO : N° 1020495-87.2024.8.26.0008
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
AÇÃO : ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS
REQUERENTE : GIANA DONNAMARIA
REQUERIDO : LUIZ CARLOS PEREIRA

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133,
perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo
encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

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

Localização: Rua Nagib Izar, nº 539, Bairro Jardim Anália Franco, Subdistrito Vila Formosa, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Agosto de 2025

Valor de mercado para venda: R\$ 1.600.000,00
(um milhão e seiscentos mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 200, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel urbano residencial, localizado na Rua Nagib Izar, nº 539, Bairro Jardim Anália Franco, Subdistrito Vila Formosa, Zona Leste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

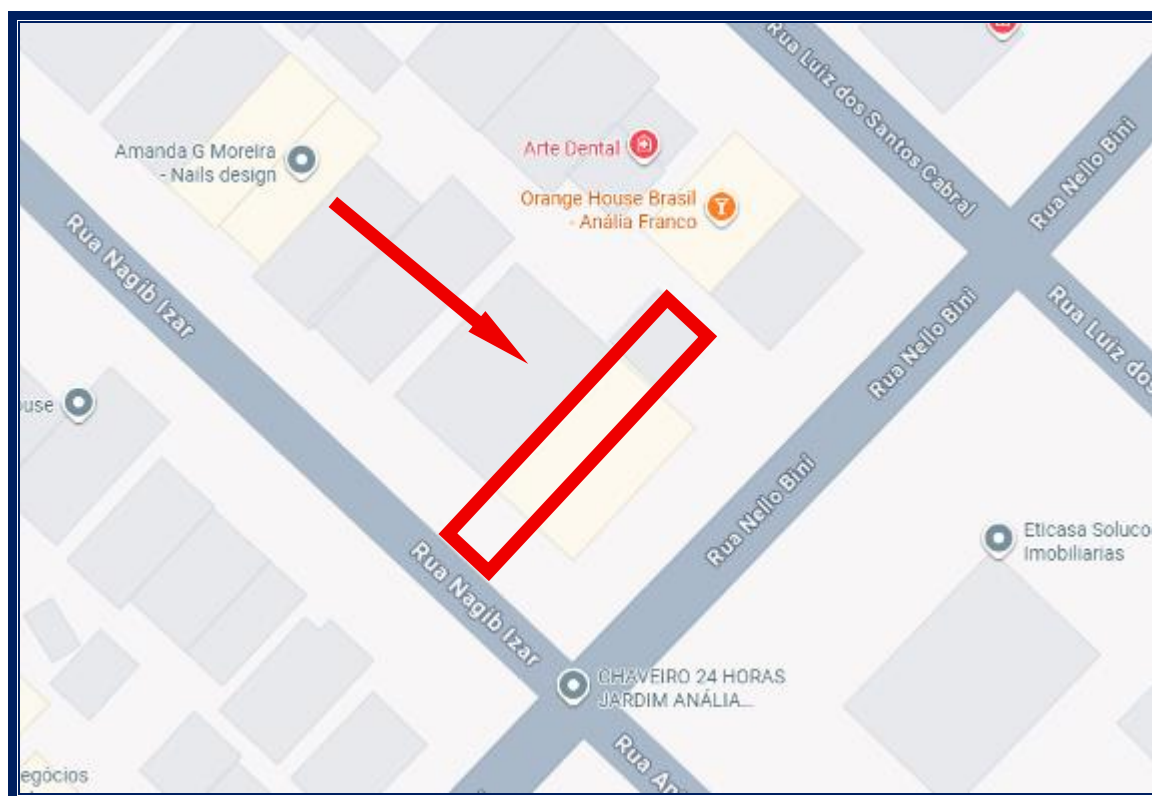
1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Nagib Izar, nº 539, Bairro Jardim Anália Franco, Subdistrito Vila Formosa, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

2. Inscrição municipal

Conforme a Municipalidade de São Paulo, o imóvel em questão encontra-se localizado no Setor 054, Quadra 242 e lote 0038-9.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Nagib Izar.

5. Foto aérea



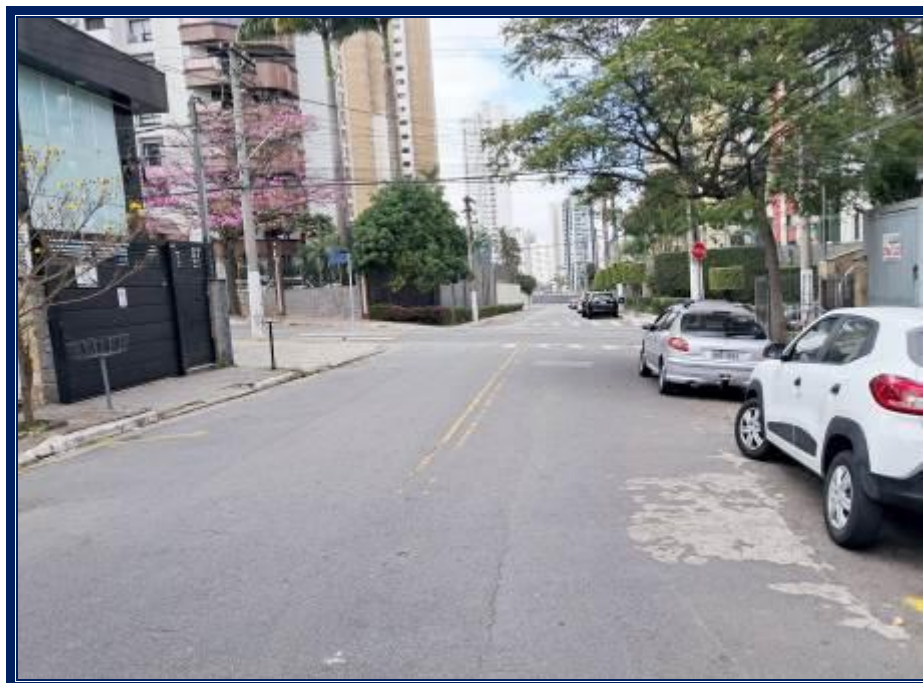
6. Planta de quadra fiscal municipal



7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Nagib Izar que lhe dá acesso.

8. Topografia

A topografia do imóvel em questão apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Nagib Izar.

9. Características do solo

O solo onde se encontra o imóvel em questão é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

10. Melhoramentos públicos

O imóvel em questão é dotado dos principais 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; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

11. Zoneamento

Conforme a atual Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, Nº 16.402 / 16, o imóvel avaliando encontra-se situado na zona mista de densidades demográfica e construtiva altas (ZM3a).

12. Dimensões do terreno

O imóvel, em questão, conforme a Matrícula nº 41.238 do 9º CRI / SP (fls. 14), possui a seguinte descrição:

“...medindo 5,60m de frente, por 30,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com área de 168,00m².”

13. Benfeitorias

Sobre o imóvel retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial, possuindo as seguintes características de acabamento:

Classe / Grupo	Residencial / Casa	
Padrão	Médio	
Estrutura	Convencional	
Cobertura	Telhas cerâmicas	
Piso	Ladrilhos cerâmicos	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Revestimento externo	Argamassa fina e azulejos	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo de correr e basculante	
Forro	Laje	
Portas	Madeira e ferro	
Compartimentos	Inferior	Garagem, depósito e sanitário
	Térreo	Lavabo, copa, cozinha e sala
	Mezanino	Área de serviço / churrasqueira
	Superior	Suíte, banheiro e 2 (dois) dormitórios
Idade real	46 (quarenta e seis) anos	
Estado da edificação	Regular e necessitando de reparos simples	
Área construída	281,00m ²	

Obs.: A idade e a área construída da edificação foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

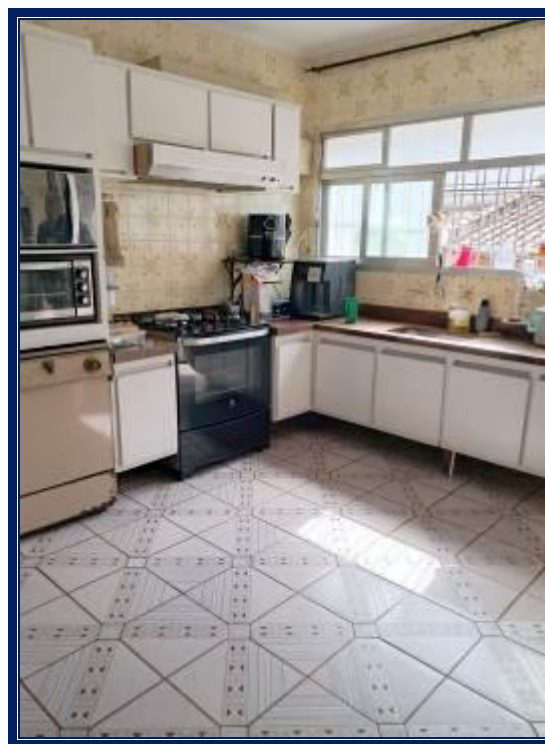
14. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Inferior: Garagem.



Inferior: Depósito e sanitário.



Térreo: Sala e cozinha.



Térreo: Copa e lavabo.



Mezanino: Área de serviço / churrasqueira.



Superior: Banheiro.



Superior: Dormitório e banheiro da suíte.



Superior: Dormitórios 1 e 2.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO PARA VENDA

1. Valor do terreno (V_t)

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)

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

$$C_f = (5,60 / 10,00)^{0,20} \qquad \qquad \qquad C_f = 0,891$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (168,00 / 5,60) = 30,00\text{m}$$

Como P_e está compreendida entre $P_{mi} = 25,00\text{m}$ e $P_{ma} = 40,00\text{m}$

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)

O imóvel possui topografia plana.

Portanto: **$F_t = 1,000$**

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto: **$F_c = 1,000$**

1.3. Valor unitário básico (V_u)

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

$$V_u = \text{R\$ } 6.126,93 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno

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

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

$$V_t = [6.126,93 \times (0,891 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 168,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 917.128,00$$

2. Valor das benfeitorias (V_b)

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 março de 2025, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Médio
Valor de R_8N (março / 2025)	R\$ 2.105,00 / m^2
Custo de reprodução (V_u)	R\$ 4.534,17 / m^2 ($R_8N \times 2,154$)
Estado da edificação	Regular e NRS (d)
I_e	46 (quarenta e seis) anos
I_r	70 (setenta) anos
F_{oc}	0,535
Área construída	281,00 m^2

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

$$V_b = (4.534,17 \times 0,535 \times 281,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 681.644,00$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor da benfeitoria (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (917.128,00 + 681.644,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.598.772,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 1.600.000,00$$

(um milhão e seiscentos mil reais)

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS

A) Da Requerente (fls. 212)

- 1. Pede-se ao sr. perito que informe se na área em que se situa o imóvel periciando há preponderância de imóveis residenciais ou comerciais.**

Resp.: A região onde se encontra o imóvel avaliando é predominantemente residencial.

- 2. Queira o sr. perito informar, de acordo com a legislação municipal e planta genérica de valores, qual a área de zoneamento do imóvel.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

- 3. Pede-se ao sr. perito que informe se o imóvel está localizado próximo a pontos comerciais como shoppings centers, parques esportivos e vias de transportes públicos que facilitam a mobilidade urbana.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

- 4. Ao analisar a infraestrutura urbana local, pede-se ao sr. Perito que informe se tais elementos impactam na valorização do imóvel.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo II – Critério de Homogeneização.

- 5. Pede-se ao sr. perito que informe qual a atual condição do mercado na região onde o imóvel está situado.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo III – Elementos Comparativos.

6. Diante da vistoria realizada, pode o vistor judicial informar se o imóvel:

a) se encontra em boas condições de uso e habitação; e

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

b) se está sendo utilizado para moradia. Em sendo positiva a resposta, pede-se identificar os eventuais ocupantes.

Resp.: Quando da vistoria, o imóvel encontrava sendo utilizado para moradia.

A identificação dos eventuais ocupantes no imóvel avaliando não é objeto da presente demanda e em nada contribui na apuração do valor de mercado para venda do imóvel em questão.

7. Pede-se ao sr. perito que informe se o imóvel periciado tem potencial para outros usos além do atualmente empregado.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda e em nada contribui na apuração do valor de mercado para venda do imóvel em questão.

B) Do Requerido (fls. 217 / 218)

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto da presente ação, indicando sua localização, confrontações, área total e construída, características físicas e demais dados relevantes constantes da matrícula e da vistoria.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

- 2. Qual o estado geral de conservação do imóvel, observando-se eventuais desgastes, reformas necessárias ou manutenções pendentes?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

- 3. Existe alguma benfeitoria edificada no imóvel? Em caso positivo, descrevê-la detalhadamente, informando o grau de conservação e valor aproximado.**

Resp.: Sim.

Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria e ao Capítulo IV – Avaliação para Venda.

- 4. Existem benfeitorias não averbadas ou construções agregadas ao imóvel? Em caso positivo, descrevê-las e estimar seu valor.**

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

- 5. Qual o valor de mercado do imóvel, considerando as condições atuais, a localização e os padrões praticados na região para imóveis de características similares?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação para Venda.

- 6. Qual a metodologia adotada para a avaliação (comparativo, involutivo, entre outros)? Foram observadas as diretrizes da NBR 14.653 e demais normas técnicas aplicáveis?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação para Venda.

- 7. Há registros ou indícios de ônus reais, gravames, penhoras, hipotecas, usufrutos, dívidas tributárias ou outras restrições que onerem ou influenciem no valor do bem?**

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

- 8. O imóvel possui acessibilidade adequada, infraestrutura urbana instalada, proximidade com equipamentos públicos ou fatores que valorizem ou desvalorizem a propriedade?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

- 9. O imóvel possui potencial construtivo adicional, de acordo com o zoneamento e coeficiente de aproveitamento definido pela legislação municipal?**

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

- 10. Com base nas respostas anteriores, apresentar o valor final do imóvel, discriminando, se possível, o valor do terreno e das eventuais benfeitorias existentes.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação para Venda.

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 21 (vinte e uma) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 18 de agosto de 2025.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' and 'P' followed by a horizontal line.

JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 054.242.0038-9

Local do Imóvel:

R NAGIB IZAR, 539
TATUAPE JD ANALIA CEP 03337-070
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R NAGIB IZAR, 539
TATUAPE JD ANALIA CEP 03337-070

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	168	Testada (m):	5,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	168		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	281	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	95	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1979		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.829,00
- da construção:	2.903,00

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

- da área incorporada:	643.272,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	375.242,00
Base de cálculo do IPTU:	1.018.514,00



ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator testada (C_f)

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

$$F_r = 10,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:
Terreno plano.

7. Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:
Terreno seco.

8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

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

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

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

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

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

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

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

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	168,00m ²
Índice fiscal	3.829,00
Data-base	Agosto de 2025

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Picolomini Empreend. Imob. – Sr. Jorge
	Tel.: (11) 3469-9696
02. Data	Agosto de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Pantojo, nº 487
04. Planta Genérica de Valores	Setor 052, Quadra 355 e IF 2.560,00
05. Área / Dimensões	400,00m ² / 10,00m x 40,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (e), 150m ² , R\$ 258.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.999.998,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(1.999.998,00 \times 0,90) - 258.000,00] / 400,00\} \times [1,496 + 1,115 + 1 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.209,25 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Pedro de Lima Negócios Imobiliários – Sr. Pedro
	Tel.: (11) 2958-3700
02. Data	Agosto de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Inspetor Mário Teixeira, nº 249
04. Planta Genérica de Valores	Setor 054, Quadra 268 e IF 3.603,00
05. Área / Dimensões	279,00m ² / 11,00m de frente
06. Topografia	Declive lateral suave
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 1.385.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

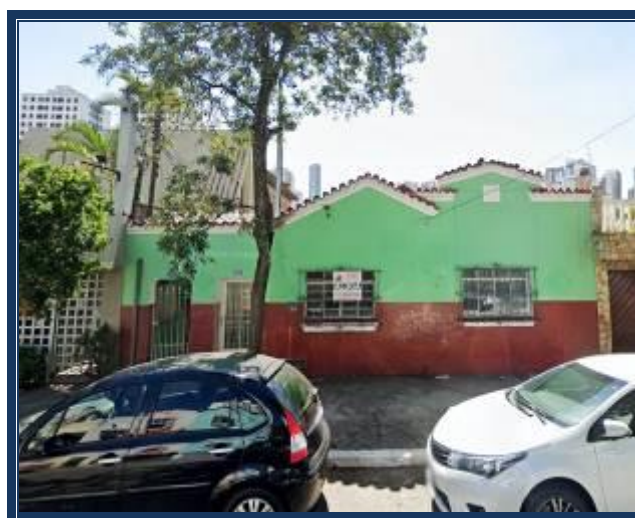
$$V_{u2} = \{[(1.385.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 279,00\} \times [1,063 + 1,065 + 0,981 + 1 + 1,053 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 5.189,17 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Viva Leste Imóveis – Sr. Félix
	Tel.: (11) 2361-9299
02. Data	Agosto de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Pantojo, nº 465
04. Planta Genérica de Valores	Setor 052, Quadra 355 e IF 2.560,00
05. Área / Dimensões	400,00m ² / 10,00m x 40,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 60 anos, (f), 255m ² , R\$ 178.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.800.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{[(1.800.000,00 \times 0,90) - 178.000,00] / 400,00\} \times [1,496 + 1,115 + 1 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 5.806,58 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Lopes MBI - Rodrigues
	Tel.: (11) 98129-0999
02. Data	Agosto de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Arariba, nº 156
04. Planta Genérica de Valores	Setor 052, Quadra 009 e IF 2.057,00
05. Área / Dimensões	250,00m ² / 10,00m x 25,00m
06. Topografia	Declive lateral suave
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 60 anos, (f), 186m ² , R\$ 129.000,00
09. Valor de venda	R\$ 950.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{[(950.000,00 \times 0,90) - 129.000,00] / 250,00\} \times [1,861 + 1,051 + 1 + 1 + 1,053 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 5.706,59 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Dream Casa – Sra. Eliete
	Tel.: (27) 98880-5156
02. Data	Agosto de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Alfredo Vaz Medeiros, nº 2
04. Planta Genérica de Valores	Setor 054, Quadra 098 e IF 2.685,00
05. Área / Dimensões	96,00m ² / 6,00m x 16,00m
06. Topografia	Declive lateral suave
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ. 50 anos, (e), 80m ² , R\$ 82.000,00
09. Valor de venda	R\$ 500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{[(500.000,00 \times 0,90) - 82.000,00] / 96,00\} \times [1,426 + 0,932 + 1,108 + 1,250 + 1,053 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 6.778,36 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Special Imóveis – Sr. Santos
	Tel.: (11) 2672-7200
02. Data	Agosto de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Rodrigues Barbosa, nº 27
04. Planta Genérica de Valores	Setor 054, Quadra 096 e IF 2.746,00
05. Área / Dimensões	128,00m ² / 7,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 640.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

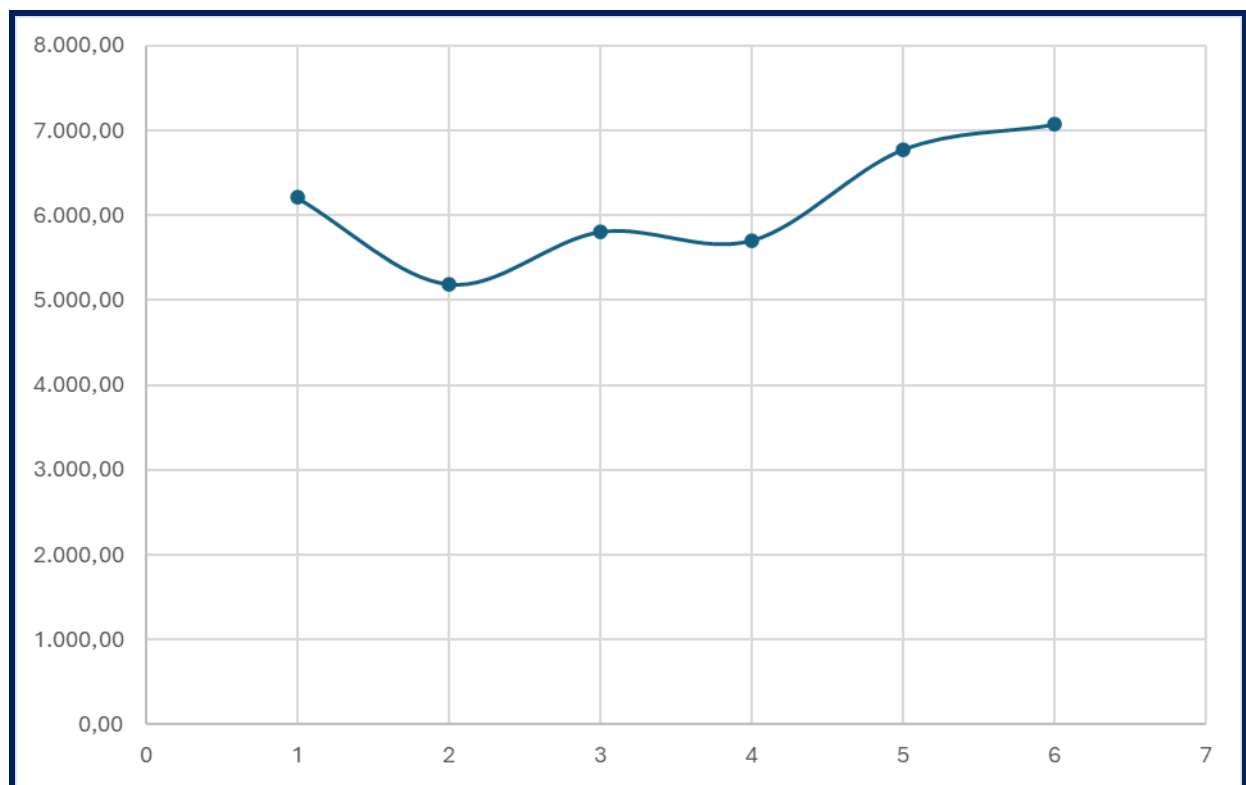
$$V_{u6} = \{[(640.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 128,00\} \times [1,394 + 0,934 + 1,074 + 1,169 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 7.071,59 / \text{m}^2$$

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	F _c	n	V _u
01	1.999.998,00	0,90	258.000,00	400,00	1,496	1,115	1,000	1,000	1,000	1,000	6	6.209,25
02	1.385.000,00	0,90	0,00	279,00	1,063	1,065	0,981	1,000	1,053	1,000	6	5.189,17
03	1.800.000,00	0,90	178.000,00	400,00	1,496	1,115	1,000	1,000	1,000	1,000	6	5.806,58
04	950.000,00	0,90	129.000,00	250,00	1,861	1,051	1,000	1,000	1,053	1,000	6	5.706,59
05	500.000,00	0,90	82.000,00	96,00	1,426	0,932	1,108	1,250	1,053	1,000	6	6.778,36
06	640.000,00	0,90	0,00	128,00	1,394	0,934	1,074	1,169	1,000	1,000	6	7.071,59



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	6.209,25
V_{u2}	5.189,17
V_{u3}	5.806,58
V_{u4}	5.706,59
V_{u5}	6.778,36
V_{u6}	7.071,59
Soma	36.761,55
Média	6.126,93
-30%	4.288,85
30%	7.965,00

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 6.126,93 / \text{m}^2$$