

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL
FORO REGIONAL I - SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº: 0029929-08.2005.8.26.0001

Classe – Assunto: Execução Hipotecária do SFH

Requerente: Itaú Unibanco S/A

Requerido: Espólio – Ângela Maria Branco Ferreira da Silva e outro

David Skaf Jr., Perito Judicial, Engenheiro Civil, CREA/SP 5060778235, IBAPE/SP 1859, nomeado por **Vossa Excelência** vem, com o devido respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários, apresentar a este Digno Juízo o seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	1
1.1.	IMÓVEL MOTIVO	1
1.2.	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
2	VISTORIA.....	6
3	AVALIAÇÃO.....	14
3.1.	– LEVANTAMENTO DE DADOS	14
3.2.	– HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE MERCADO	17
4	TERMO DE ENCERRAMENTO	20

V.I. = R\$ 201.400,00
(Duzentos e Um Mil e Quatrocentos Reais)

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. IMÓVEL MOTIVO

Este laudo tem como foco a avaliação do valor do imóvel descrito abaixo através de trecho extraído de sua matrícula de número 49.035, registrada no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
matrícula	ficha	São Paulo, 1º de março de 1985	
-49.035-	-01-		
IMÓVEL: O APARTAMENTO sob n.º 24 , localizado no 2º andar ou 3º pavimento do "Edifício SERGIPE " - BLOCO III , do CONJUNTO RESIDENCIAL BRASIL III, situado à Avenida General Penha Brasil, n.ºs 583, 611 e 641, no 8.º Subdistrito — Santana, desta Capital, possuindo uma área privativa de 44,18500 m2., uma área comum de 55,42767 m2., na qual está incluída UMA VAGA DESCOBERTA no estacionamento do conjunto, para a guarda de um carro de passeio, em lugar indeterminado, sujeita à atuação de manobrista, perfazendo uma área total de 99,61267 m2., e possuindo uma fração ideal no terreno do condomínio de 1,04166%, com uma cota de participação nas despesas específicas de cada bloco de 6,25000%, e uma cota de participação nas despesas gerais do condomínio de 1,04166%.			

Matrícula do imóvel – Fonte: RI

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

O imóvel está cadastrado na PMSP sob número 127.145.0385-2

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 127.145.0385-2			
Local do Imóvel: AV GENERAL PENHA BRASIL, 583 - 611 E 641 AP 24 E BOX ED SERGIPE III CEP 02673-000 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV GENERAL PENHA BRASIL, 583 - 611 E 641 AP 24 E BOX ED SERGIPE III CEP 02673-000			
Contribuinte(s): CPF 023.404.208-73 JOSE CLAUDIO FERREIRA DA SILVA CPF 006.118.588-43 ANGELA MARIA BRANCO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	5.861	Testada (m):	72,32
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0104
Área total (m²):	5.861		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	100	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.246	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1984		

Cadastro do imóvel – Fonte: PMSP

Tel. (11) 3645-3875 / cel. (11) 98358-1771

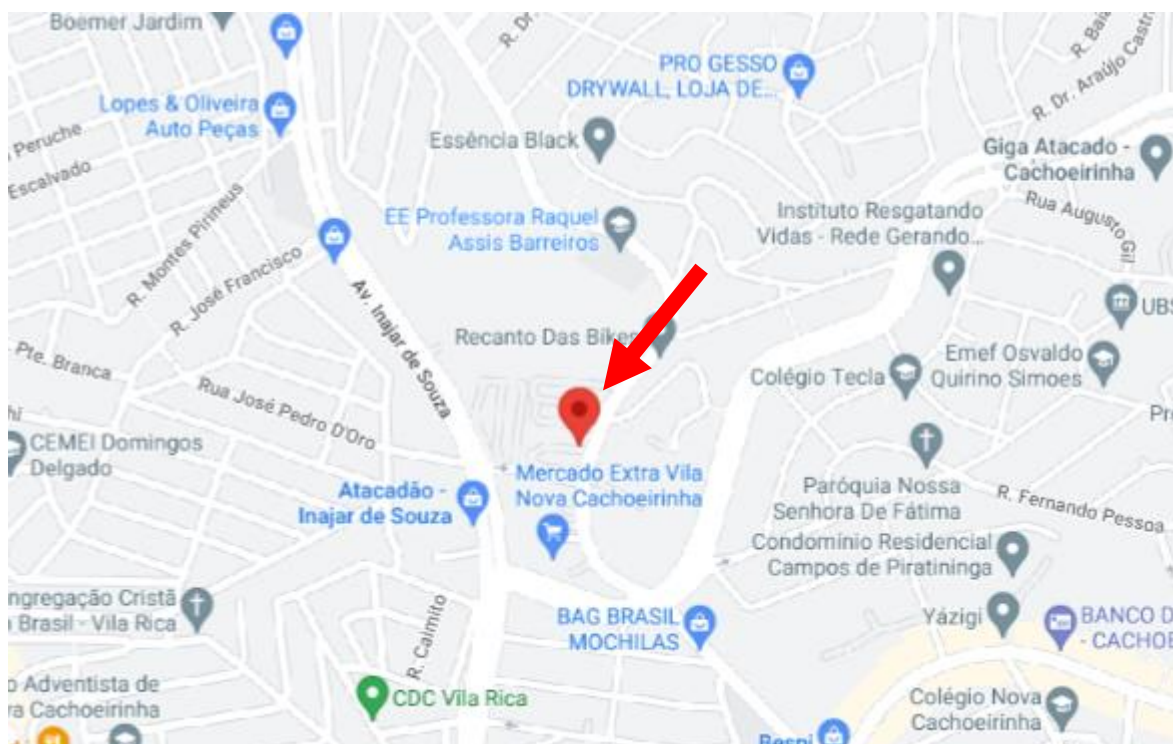
E-mail: david@ksengenharia.com.br

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

1.2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel situa-se na Avenida General Penha Brasil, nº 611 – Edifício Sergipe – Bloco III - Apartamento 24 – Condomínio Residencial Brasil III – Vila Nova Cachoeirinha - São Paulo - SP, conforme imagem abaixo:



Mapa da Região – Fonte: Google Maps

A região pode ser descrita pelas suas principais características como “*Região Vertical Mista*” é composta por é composta por edifícios comerciais e residenciais de padrão simples, conforme Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE (*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias*).

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

A imagem aérea da região onde está situado o avaliando:



4

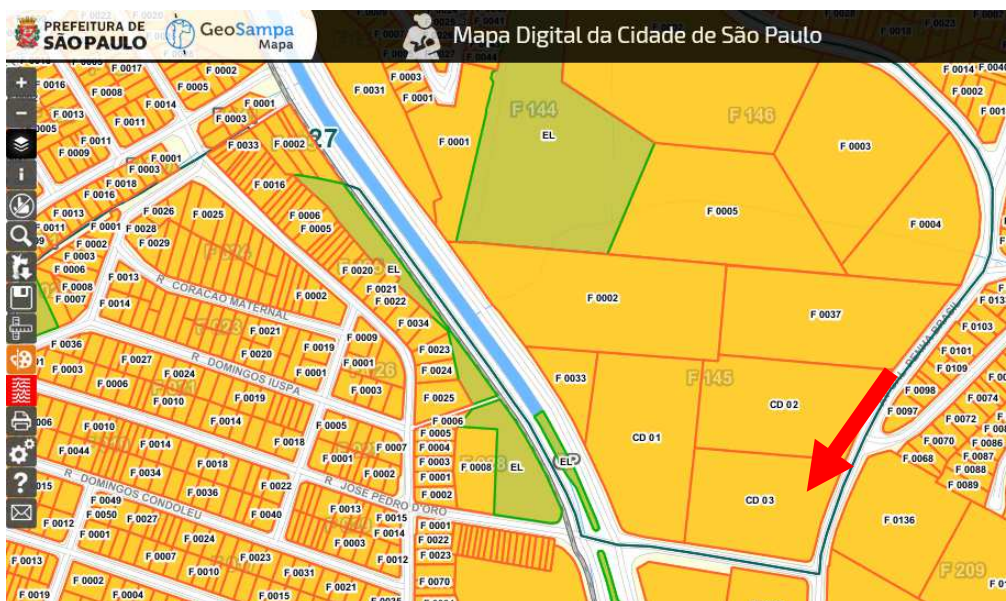
DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



Imagem aérea da Região – Fonte: Google Earth

A quadra fiscal obtida através da Prefeitura de São Paulo:



Quadra Fiscal – Fonte: Geosampa PMSP

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

2 VISTORIA

O signatário dirigiu-se ao local com data e hora marcados, verificou as condições do local, estado de conservação e circunvizinhança e procedeu a vistoria conforme demonstrado a seguir:

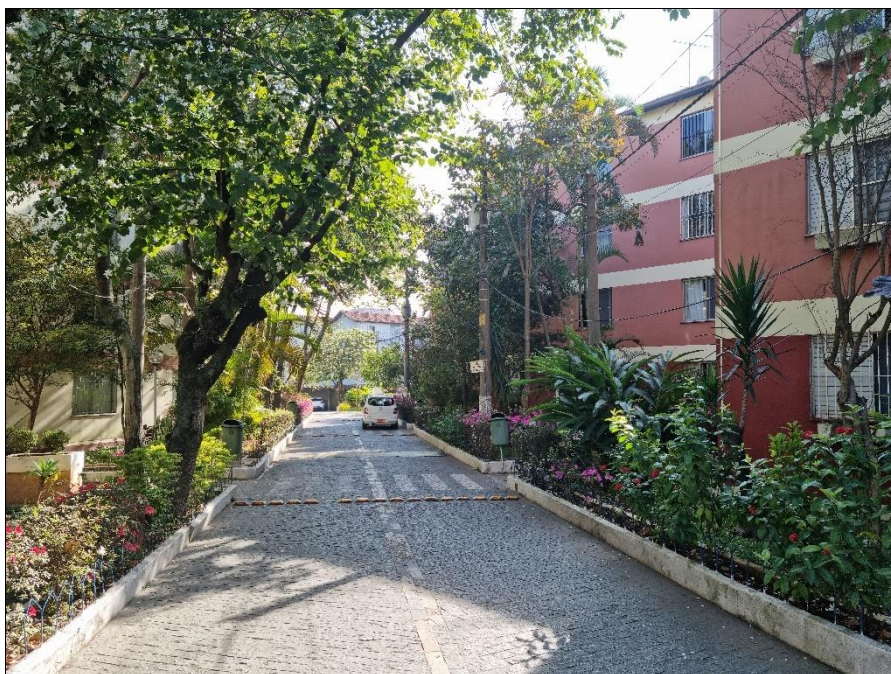


FOTO 1. Fachada do imóvel avaliando.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



FOTO 2. Logradouro.

O avaliando possui 1 vaga de garagem, sendo essa numerada por 40. Segundo a matrícula trata-se de vaga descoberta, entretanto conforme constatação obtida “in loco” verificou-se que a mesma se situa em local coberto.

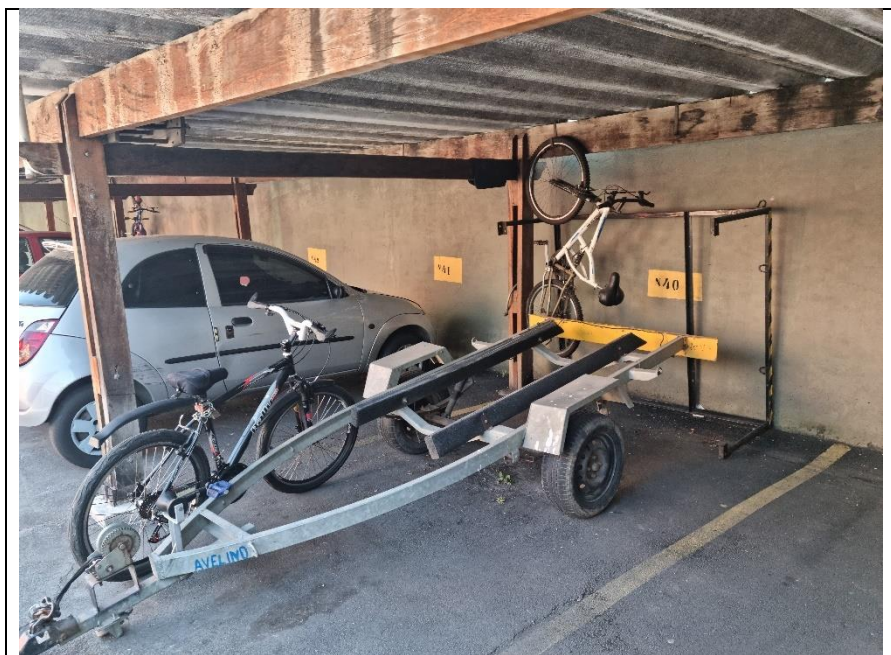


FOTO 3. Vaga de garagem 40.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



FOTO 4. Área Comum | Piscina.



FOTO 5. Área Comum | Campo de Futebol.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



FOTO 6. Área comum | Playground.

As imagens a seguir referem-se à área privativa da unidade, demonstrando seu padrão construtivo e estado de conservação:



FOTO 7. Porta de acesso ao avaliando.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

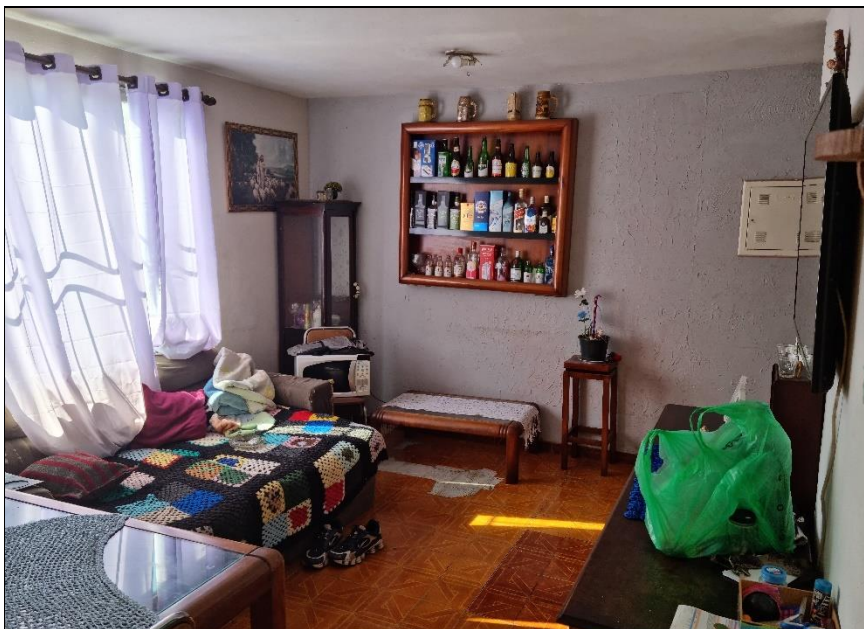


FOTO 8. Sala.



FOTO 9. Dormitório 1.

Tel. (11) 3645-3875 / cel. (11) 98358-1771

E-mail: david@ksengenharia.com.br

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



FOTO 10. Dormitório 2.

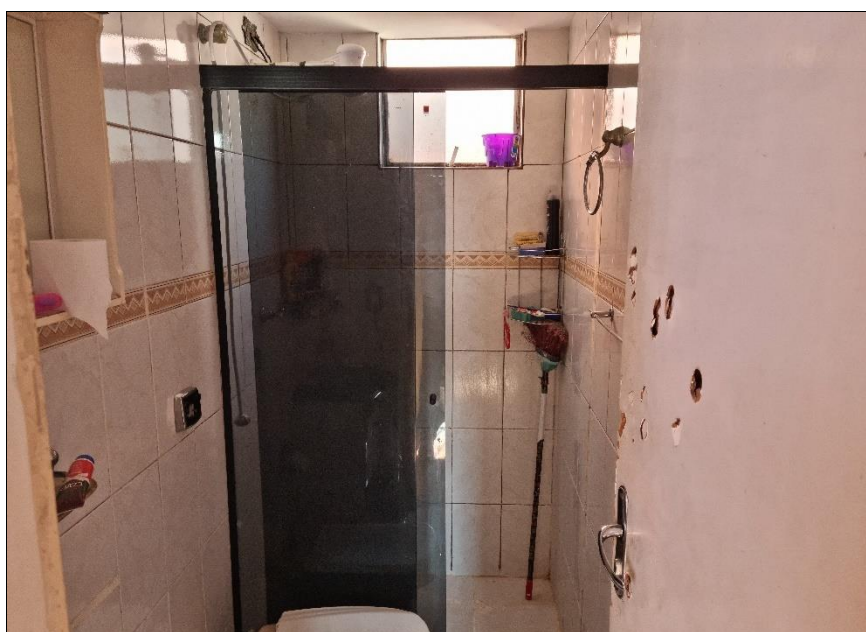


FOTO 11. Banheiro.

Tel. (11) 3645-3875 / cel. (11) 98358-1771

E-mail: david@ksengenharia.com.br

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



FOTO 12. Cozinha.



FOTO 13. Área de Serviço.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



FOTO 14. Cozinha.

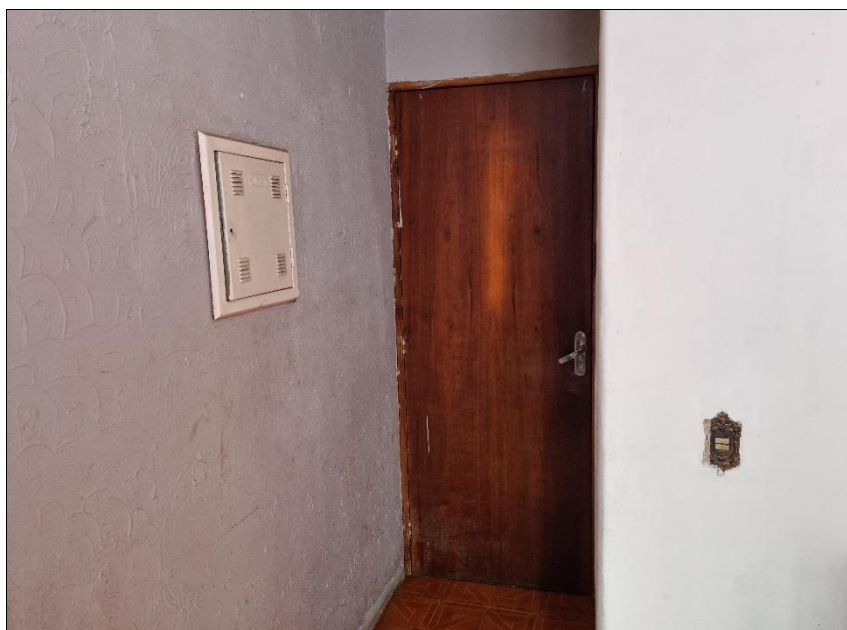


FOTO 15. Hall de Entrada.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

3 AVALIAÇÃO

A avaliação é baseada nas orientações contidas nas normas gerais NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 e as orientações gerais dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais é notório o estudo de **“Valores e Edificações de imóveis Urbanos – IBAPE/SP”**.

No presente trabalho será desenvolvido o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, por ser o método mais adequado a análise do presente caso.

No Método Comparativo o valor do imóvel, que é o objetivo principal do processo em questão, é obtido através da comparação direta de imóveis disponíveis no mercado, ofertados espontaneamente, sem condições especiais, aproximando-se da realidade do mercado imobiliário.

3.1. – LEVANTAMENTO DE DADOS

Primeiramente enquadra-se a edificação no supracitado estudo de valores de edificações do IBAPE/SP, conforme suas características de acabamentos, e demais descrições.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

O presente imóvel avaliando é classificado como “***Apartamento padrão simples***”, conforme discorre:

Valores de Edificações



1.3.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

Planta do Pavimento Tipo – Fonte: KS Engenharia

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

3.2. – HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE MERCADO

Para homogeneizações necessárias foram utilizados 5 (cinco) amostras, sendo 3 dentro do mesmo condomínio do avaliando e 2 em condomínio vizinho (vide Anexo)

Para tornar a mais fidedigna possível a análise de mercado do imóvel avaliando motivo perante as amostras coletadas em campo, utiliza-se da literatura os fatores conforme, resume-se abaixo para melhor entendimento do procedimento:

- Fator Transposição: Utilizado para homogeneizar os valores de metro quadrado das regiões, homogeneizar equivalência de localização;
- Fator Oferta: Elasticidade entre negociações imobiliárias prevista pela Norma ABNT NBR 14.653 – Avaliação de imóveis urbanos.
- Fator Área: Homogeneiza as áreas entre correlações com o avaliando x elementos comparativos.
- Fator Equivalência: Utilizado para homogeneizar as amostras quanto ao padrão construtivo
- Fator Idade e conservação: Utilizado para homogeneizar o estado de conservação dos imóveis

A seguir é apresentada a tabela de homogeneização:

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235



KS Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	1	2	3	4	5	Legenda
VU/m²	R\$ 4.955,87	R\$ 5.192,58	R\$ 5.277,21	R\$ 5.317,95	R\$ 5.204,84	F.f. = Fator Oferta
F.f.	0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	F.t. = Fator Transposição
F.t.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	F.ar. = Fator Área
F.ar.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	F.e. = Fator Equivalência
F.e.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	F.i.c. = Fator Idade e Conservação
F.i.c.	0,9593	1,0000	0,9593	1,0000	0,9593	F.v. = Fator Vaga de Garagem
F.v.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
VU/m² (Hom.)	R\$ 4.278,67	R\$ 4.673,45	R\$ 4.556,10	R\$ 4.786,29	R\$ 4.493,62	

Somatório= R\$ 22.788,13
 Valor unitário Homogeneizado R\$ 4.557,63
 Lim. Inferior (-30%) R\$ 3.190,34
 Lim. Superior (+30%) R\$ 5.924,91

Média Geral= R\$ 4.557,63

VALOR FINAL

Área Privativa (em m²)	Valor/m²	Total - Área Privativa
44,19 m²	R\$ 4557,63 /m²	R\$ 201.378,70

VALOR TOTAL

R\$ 201.378,70

Homogeneizando- se com todos os fatores, encontramos os seguintes resultados:

- **Média saneada (q):** R\$ 4.557,63/m²
- **Limite inferior:** R\$ 3.190,34/m²
- **Limite superior:** R\$ 5.924,91/m²

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

Todos os elementos estão dentro dos limites pré-estabelecidos (máximo e mínimo) de acordo com as normas adotadas. Assim, obtemos o valor unitário homogeneizado pelos fatores supramencionados:

- **Valor Unitário (q):** R\$ 4.557,63/m²

Em posse do valor unitário homogeneizado (q) e da Área privativa (Ap), obtemos o valor final através de multiplicação simples:

- **Ap=** 44,19 m² (Área privativa do apartamento)
- **q=** R\$ 4.557,63/m² (Valor unitário homogeneizado)

$$V.I. = Ap \times q$$

$$V.I. = 44,19m^2 \times R\$ 4.557,63/m^2.$$

$$V.I. = R\$ 201.378,70$$

Ou em números redondos:

V.I. = R\$ 201.400,00
(Duzentos e Um Mil e Quatrocentos Reais)

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

4 TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer encerramos o presente laudo técnico que é composto de 20 (vinte) folhas impressas por computador apenas de um lado sendo a última datada e assinada pelo signatário.

O perito coloca-se ao inteiro dispor deste digno juízo para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Consta também de Anexo contendo Pesquisa de Valores Unitários e Homogeneização dos Elementos.

São Paulo/SP, 2 de agosto de 2023



Eng.º David Skaf Jr.

- ✓ Graduado em Engenharia civil pela UNICAMP (CREA-SP: n° 5060778235)
- ✓ MBA em *Real Estate* pela Escola Politécnica da USP
- ✓ Pós-graduado em Direito Imobiliário pela UNISECOVI
- ✓ Pós-graduado em Negócios Imobiliários pela FAAP
- ✓ Extensão em Marketing e Negócios pela *School of Business* da SUNY
- ✓ Extensão em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE, RICS e UFSC.
- ✓ Membro titular do IBAPE/SP n° 1.859
- ✓ Membro titular do IBRADIM
- ✓ Certificado de Qualificação Profissional em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE NACIONAL.

20

Tel. (11) 3645-3875 / cel. (11) 98358-1771

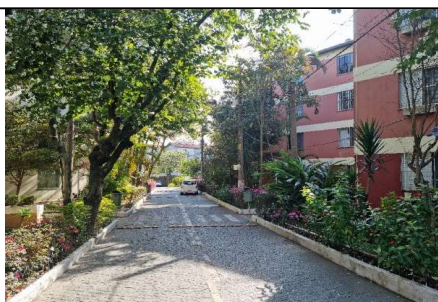
E-mail: david@ksengenharia.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CADASTRO

Endereço:	Avenida General Penha Brasil	nº	611
Apartamento:	24 - SERGIPE III	CEP:	02673-000
Condomínio:	Residencial Brasil III	Bairro:	Vila Nova Cachoeirinha
Cidade:	São Paulo	U.F.	SP

FACHADA DO IMÓVEL



AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 201.378,70

QUADRO DE ÁREAS

APARTAMENTO (m²)

Área Privativa:	44,19	m²
Área Comum:	55,43	m²
Fração ideal:	1,04166	%
Área total:	99,61	m²

VAGAS MATRICULA INDIVIDUALIZADA

Área Privativa:	0	m²
Área Comum:	0	m²
Fração ideal:	0	%
Área total:	0	m²

TOTAIS

Área Privativa:	44,19	m²	Fração ideal:	1,04166	%
Área Comum:	55,43	m²	Área total:	99,61	m²

DATA

São Paulo/SP, 2 de agosto de 2023



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS

Padrão construtivo:		Padrão Simples S/ Elevador (+)	
Idade aparente:	30	Estado de conservação:	Entre Regular e Reparos Simples
Ocupação:	-	Uso:	Residencial
Tipo:	Apartamento	Andar:	2º
Nº de vagas:	1	Tipo	Determinada
Possui elevador	N	Quantos elevadores?	-
nº de pavimentos	4	Unidades por andar	4

MELHORAMENTOS

Rede de Água:	S	Coleta de Lixo:	S
Rede de Esgoto:	S	Transporte Coletivo:	S
Energia Elétrica:	S	Comércio:	S
Iluminação Pública:	S	Agência Bancária:	S
Telefonia:	S	Escola:	S
Pavimentação:	S	Hospital:	S
Guias e Sargetas:	S	Segurança:	S
Gás:	S	Lazer:	S

S=Sim N=Não

IMPLANTAÇÃO

Área de terreno:	-	m²	Geometria:	Irregular
Frente:	-	m	Posicionamento:	Meio de quadra
Fração ideal:	1,04166	%	Topografia:	Plano
			Consistência:	Seco

OCUPAÇÃO

Sim: ☒

Não:

FICHA

VISTORIA INTERNA

Sim:

x

Não:

P/ Não, porque?

CONDOMÍNIO

Salão de Festas: N
 Salão de jogos: N
 Fitness: N
 Pet care: N
 Lavanderia coletiva: N
 Piscina: S
 Churrasqueira: S

Quadra poliesportiva: S
 Campo de futebol: N
 Sauna: N
 Espaço de convivência: S
 Quadra de tênis: N
 Forno a lenha: N
 Outros: N

S=Sim N=Não

**ACABAMENTOS e
DIVISÕES**

Dependência	QTD	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Dormitórios	2	Cerâmico	Revestida e Pintada	Revestida e Pintada	Ferro
Banheiro	1				
Dormitório de empregada	0				
Sala de TV	1				
Living	1				
Dorm Empregada	0				
Banheiro empregada	0				
Área de serviços	1				
Cozinha	1				
Lavabo	0				
Varanda	0				



LAUDO DE AVALIAÇÃO

MATRÍCULA
49.035
3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

IPTU
127.145.0385-2
SQL Contribuinte

CONCLUSÃO
INICIAL: Avaliação válida para o apartamento 24, situado no 2º andar do Edifício Sergipe - Bloco III do Condomínio Residencial Brasil III, situado na Avenida General Penha Brasil, 611 - V. Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP. QUADRO DE ÁREAS: -Área privativa: 44,185 m²; -Área comum: 55,427 m²; -Área total: 99,612 m²; -Fração ideal: 1,04166 %. FINAL: Avaliação realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a determinação de valor de venda do imóvel relativo ao escopo deste parecer.

David Skaf



Responsável: Eng.º David Skaf Junior
Crea: 5060778235
Empresa: KS Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda.
Data: São Paulo/SP, 2 de agosto de 2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PESQUISA IMOBILIÁRIA

AMOSTRA 1

<https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/apartamento/venda/sao-paulo/611-avenida-general-penha-brasil/601991022-11>

Tipo	Apartamento		Uso:	Residencial		
Fonte/Imobiliária:	RE/MAX Imobiliária		Tel.:	5555-9145	Cód.:	601991022-11
Endereço:	Av. General Penha Brasil 611					
Bairro:	V. Nova Cachoeirinha		Cidade:	São Paulo	U.F.:	SP
Padrão:	Padrão Simples S/ Elevador (+)			Andar:	3º	
Idade:	30	Conservação:	Regular			
Área Privativa:	44,19 m²	Valor de venda:	R\$ 219.000,00	Vu/m²	4.955,87	
Status	Oferta		-		-	Vagas 1
Descrição						
Apartamento						



AMOSTRA 2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-cachoeirinha-zona-norte-sao-paulo-44m2-venda-85229459-4-2647206763/>

Tipo	Apartamento		Uso:	Residencial		
Fonte/Imobiliária:	Newcore Imóveis		Tel.:	4580-4274	Cód.:	183381G
Endereço:	Av. General Penha Brasil 611					
Bairro:	V. Nova Cachoeirinha		Cidade:	São Paulo	U.F.:	SP
Padrão:	Padrão Simples S/ Elevador (+)			Andar:	2º	
Idade:	30	Conservação:	Entre Regular e Reparos Simples			
Área Privativa:	44,19 m²	Valor de venda:	R\$ 229.460,00	Vu/m²	5.192,58	
Status	Oferta	-	-	Vagas	1	
Descrição						
Apartamento						





AMOSTRA 3

<https://www.escondelarimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-47-m-com-2-quartos-vila-nova-cachoeirinha-sao-paulo/AP13580-ESCO79rom-sale>

Tipo	Apartamento		Uso:	-		
Fonte/Imobiliária:	ESCODELAR Imóveis		Tel.:	2476-1887	Cód.:	AP13580
Endereço:	Av. General Penha Brasil 611					
Bairro:	V. Nova Cachoeirinha		Cidade:	São Paulo	U.F.:	SP
Padrão:	Padrão Simples S/ Elevador (+)			Andar:	Térreo	
Idade:	30	Conservação:	Regular			
Área Privativa:	44,19 m²	Valor de venda:	R\$ 233.200,00	Vu/m²	5.277,21	
Status	Oferta	-	-	Vagas	1	
Descrição						
Apartamento						

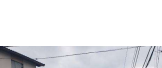




AMOSTRA 4

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-cachoeirinha-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-46m2-venda-85230002-4-2647120263/>

Tipo	Apartamento		Uso:	Residencial		
Fonte/Imobiliária:	A.F. Imobiliária		Tel.:	2193-1548	Cód.:	0027 FLR
Endereço:	Av. General Penha Brasil 769					
Bairro:	V. Nova Cachoeirinha		Cidade:	São Paulo	U.F.:	SP
Padrão:	Padrão Simples S/ Elevador (+)				Andar:	2º
Idade:	30	Conservação:	Entre Regular e Reparos Simples			
Área Privativa:	44,19 m²	Valor de venda:	R\$ 235.000,00	Vu/m²	5.317,95	
Status	Oferta	-	-	Vagas	1	
Descrição						
Apartamento						





AMOSTRA 5

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-cachoeirinha-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-46m2-venda-85230002-4-2647120263/>

Tipo	Apartamento		Uso:	Residencial			
Fonte/Imobiliária:	A.F. Imobiliária			Tel.:	2193-1548	Cód.:	8510AF 08
Endereço:	Av. General Penha Brasil 769						
Bairro:	V. Nova Cachoeirinha		Cidade:	São Paulo		U.F.:	SP
Padrão:	Padrão Simples S/ Elevador (+)				Andar:	1º	
Idade:	30	Conservação:	Regular				
Área Privativa:	44,19 m²	Valor de venda:	R\$ 230.002,00	Vu/m²	R\$	5.204,84	
Status	Oferta	-	-	-	Vagas	1	
Descrição							
Apartamento							





HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	1	2	3	4	5	Legenda
VU/m ²	R\$ 4.955,87	R\$ 5.192,58	R\$ 5.277,21	R\$ 5.317,95	R\$ 5.204,84	F.f. = Fator Oferta
F.f	0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	F.t. = Fator Transposição
F.t.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	F.ar. = Fator Área
F.ar.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	F.e. = Fator Equivalência
F.e.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	F.i.c. = Fator Idade e Conservação
F.i.c.	0,9593	1,0000	0,9593	1,0000	0,9593	F.v. = Fator Vaga de Garagem
F.v.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
VU/m ² (Hom.)	R\$ 4.278,67	R\$ 4.673,45	R\$ 4.556,10	R\$ 4.786,29	R\$ 4.493,62	

Somatório=	R\$ 22.788,13	Média Geral=	R\$ 4.557,63
Valor unitário Homogeneizado	R\$ 4.557,63		
Lim. Inferior (-30%)	R\$ 3.190,34		
Lim. Superior (-30%)	R\$ 5.924,91		

VALOR FINAL

Área Privativa (em m ²)	Valor/m ²	Total - Área Privativa
44,19 m ²	R\$ 4557,63 /m ²	R\$ 201.378,70

VALOR TOTAL
R\$ 201.378,70

DATA

São Paulo/SP, 2 de agosto de 2023