

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ**

PROCESSO.....: 0014134-14.2000.8.26.0008  
AÇÃO.....: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
REQUERENTE.....: APERAM INOX AMÉRICA DO SUL S. A.  
REQUERIDA.....: DE OLIVEIRA DIAS COSTA E OUTRO

**LUÍS MÁRIO MONTORO PUGLISI**, engenheiro,  
CREA Nº 0060052.464-0, 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  
D E  
R E A V A L I A Ç Ã O**

## CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

**Localização:** Avenida Sapopemba, nºs 191 / 195 ( imóvel 01 ) e 197 – apartamento nº 01 ( imóvel 02 ), Bairro Vila Regente Feijó, Subdistrito Água Rasa, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

**Data da avaliação:** Outubro de 2022.

**Valor de mercado para venda:**

| Imóvel | Valor                                                |
|--------|------------------------------------------------------|
| 01     | R\$ 166.000,00 ( cento e sessenta e seis mil reais ) |
| 02     | R\$ 189.000,00 ( cento e oitenta e nove mil reais )  |

## CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 1.896, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 2 ( dois ) imóveis sem benfeitorias localizados na Avenida Sapopemba, nºs 191 / 195 ( imóvel 01 ) e 197 – apartamento nº 01 ( imóvel 02 ), Bairro Vila Regente Feijó, Subdistrito Água Rasa, Zona Leste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

***Obs.: Quando da vistoria, este perito constatou que as edificações dos imóveis haviam sido, integralmente, demolidas.***

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

## CAPÍTULO III – VISTORIA

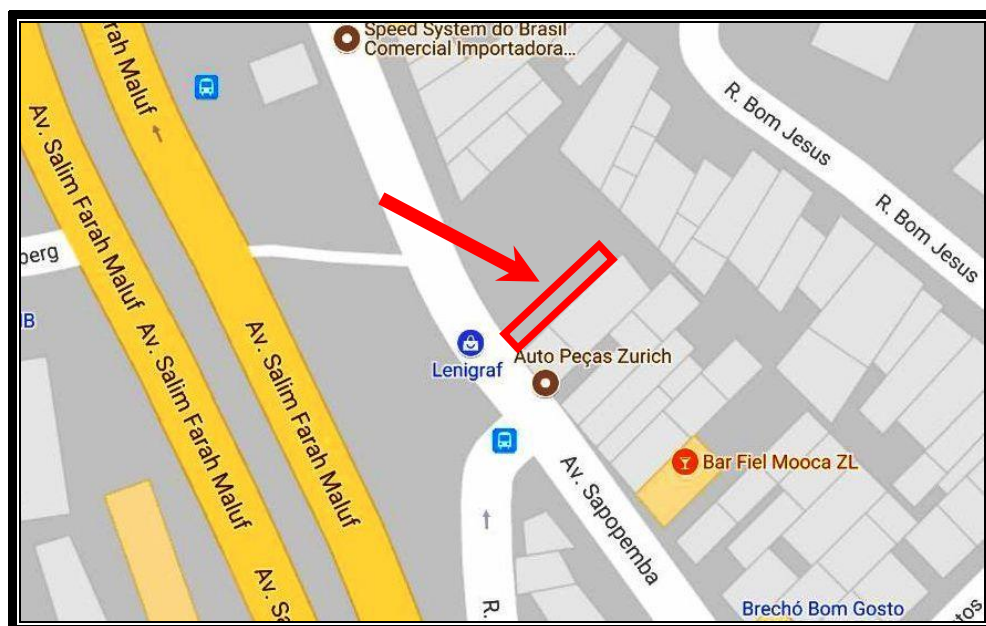
### 1. Localização

Os imóveis avaliados localizam-se na Avenida Sapopemba, nºs 191 / 195 (imóvel 01) e 197 – apartamento nº 01 (imóvel 02), Bairro Vila Regente Feijó, Subdistrito Água Rasa, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

### 2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo os imóveis avaliados se encontram no Setor 052, Quadra 001 e lotes 0150-6 (imóvel 01) e 0149-2 (imóvel 02) e Índice fiscal igual a 1.868,00.

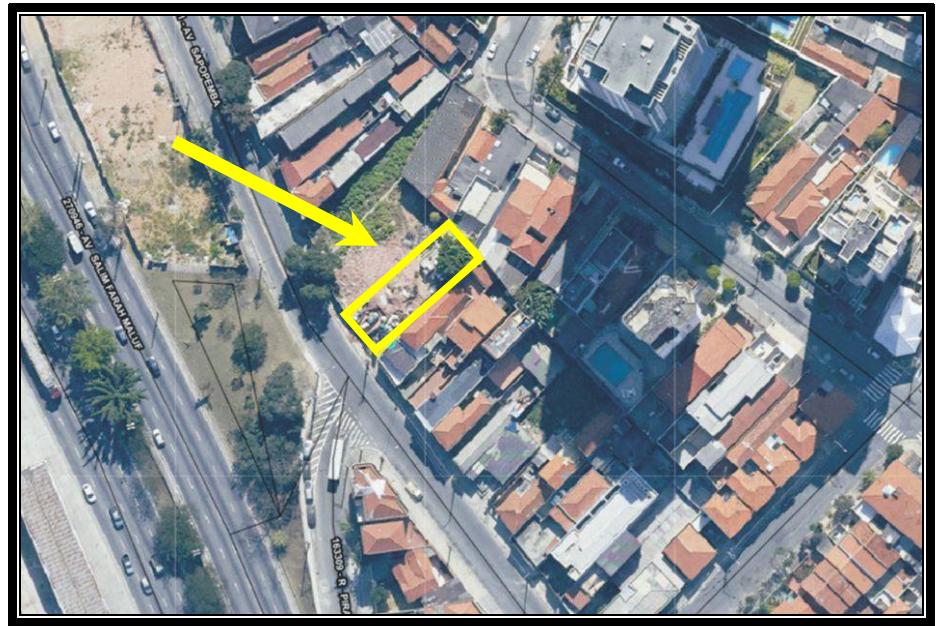
### 3. Planta de localização



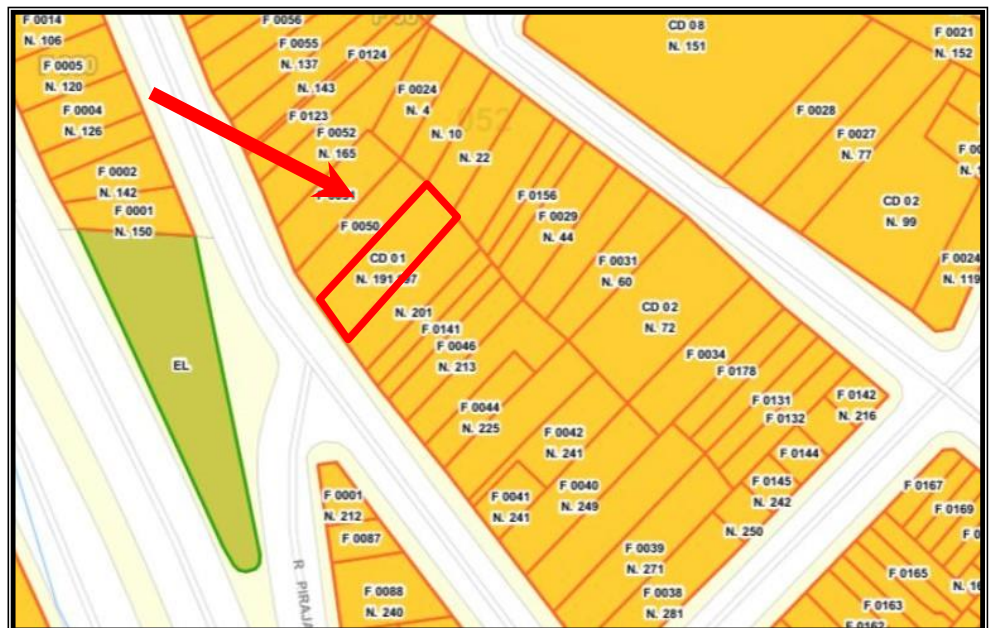
## 4. Acessibilidade

O acesso aos imóveis é fácil e direto pela Avenida Sapopemba.

## 5. Foto aérea



## 6. Planta de quadra fiscal municipal



7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente dos imóveis avaliandos.



Vista da frente dos imóveis avaliandos.



**Vista da Avenida Sapopemba que dá acesso aos imóveis avaliandos.**



**Vista da Avenida Sapopemba que dá acesso aos imóveis avaliandos.**

## 8. Dimensões dos terrenos

Os terrenos possuem, conforme a análise das certidões de dados cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo ( Anexo I ), a seguinte descrição:

“Medindo **9,50m** de frente, por 32,74m da profundidade equivalente, encerrando a área de **311,00m².**”

## 9. Topografia

A topografia dos imóveis se apresenta em aclive no sentido frente – fundos e ao nível da Avenida Sapopemba.

## 10. Melhoramentos públicos

Os imóveis são dotados dos seguintes 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. Características do solo

Os imóveis possuem solo aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

## 12. Zoneamento

O local onde se situam os imóveis avaliandos, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva altas ( ZM3a ).

## 13. Benfeitorias

Sobre os terrenos retro descritos, não se encontra nenhuma edificação.

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1.516 - apto.94 - Cel: 9 9865-5518 e.mail: Lmariopuglisi@uol.com.br

## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 1. Valor do terreno

#### 1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localizam os imóveis avaliandos, a partir dos elementos comparativos coletados ( Anexo III ), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada ( Anexo IV ).

A homogeneização dos elementos comparativos e dos imóveis avaliandos, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes ( Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo 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 ( $C_f$ )

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

$$F_r = 10,00m$$

$$F_p = 9,50m$$

$$C_f = ( 9,50 / 10,00 )^{0,20}$$

$$C_f = 0,990$$

### 1.2.2. Fator profundidade ( $C_p$ )

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

$$P_e = ( 311,00 / 9,50 ) = 32,74m$$

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

Portanto:

$$C_p = 1,000$$

### 1.2.3. Fator frentes múltiplas ( $C_e$ )

O referido fator não se aplica, pois os imóveis encontram-se classificados, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

### 1.2.4. Fator topografia ( $F_t$ )

Topografia em aclave ( até 10% ).

Portanto:

$$F_t = 0,950$$

### 1.2.5. Fator consistência do terreno ( $F_c$ )

Os imóveis possuem solo seco.

Portanto:

$$F_c = 1,000$$

### 1.3. Valor unitário básico ( $V_u$ )

A média aritmética saneada, para a região onde se encontram os imóveis avaliandos, referente ao mês de outubro de 2022, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 3.144,70 / \text{m}^2$$

### 1.4. Valor do terreno total

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

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

$$V_t = [ 3.144,70 \times ( 0,990 + 1,000 + 0,950 + 1,000 - 4 + 1 ) \times 311,00 ]$$

$$V_t = \text{R\$ } 919.322,00$$

#### 1.4.1 Valor das frações ideais dos terrenos dos imóveis, conforme as suas referidas matrículas ( $V_{fit}$ )

$$V_{fit} = [ ( V_t \times ( A_{fit} / A_t ) ) ], \text{ sendo:}$$

$V_{fit}$  = Valor da fração ideal dos terrenos dos imóveis

$V_t$  = Valor do terreno total ( R\$ 919.322,00 )

$A_{fit}$  = Área da fração ideal do terreno do imóvel

$A_{fit01}$  = 56,108384m<sup>2</sup> ( Matrícula 8.813 do 7º CRI / SP – fls. 1.409 )

$A_{fit02}$  = 64,042228m<sup>2</sup> ( Matrícula 8.814 do 7º CRI / SP – fls. 1.412 )

$A_t$  = Área do terreno total ( 311,00m<sup>2</sup> )

**a) Valor da Fração ideal do terreno do imóvel 01 (  $V_{fit01}$  )**

$$V_{fit01} = [ ( 919.322,00 \times ( 56,108384 / 311,00 ) ) ]$$

$$V_{fit01} = \text{R\$ } 165.857,00$$

**b) Valor da Fr. ideal do terreno do imóvel 02 (  $V_{fit02}$  )**

$$V_{fit02} = [ ( 919.322,00 \times ( 64,042228 / 311,00 ) ) ]$$

$$V_{fit02} = \text{R\$ } 189.310,00$$

**2. Valor total do imóvel (  $V_i$  )**

O valor total do imóvel é coincidente com o valor da fração ideal do terreno

(  $V_{fit}$  ), desta forma tivemos:

$$V_i = V_{fit}$$

**2.1. Valor do imóvel 01 (  $V_{i01}$  )**

$$V_{i01} = \text{R\$ } 165.857,00$$

Ou em números redondos,

$$\mathbf{V_{i01} = \text{R\$ } 166.000,00}$$

**( cento e sessenta e seis mil reais )**

**2.2. Valor do imóvel 02 (  $V_{i02}$  )**

$$V_{i02} = \text{R\$ } 189.310,00$$

Ou em números redondos,

$$\mathbf{V_{i02} = \text{R\$ } 189.000,00}$$

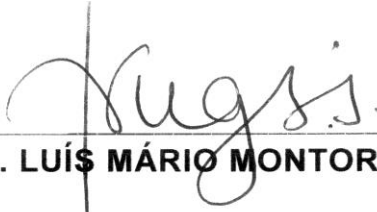
**( cento e oitenta e nove mil reais )**

## CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 14 ( quatorze ) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 ( quatro ) anexos.

São Paulo, 17 de outubro de 2022.

  
Eng. LUÍS MÁRIO MONTORO PUGLISI

## **ANEXO I – CERTIDÕES DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP**

**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022**

**Cadastro do Imóvel: 052.001.0150-6**

**Local do Imóvel:**  
AV SAPOPEMBA, 191 - 195  
ARMAZEM CEP 03345-001  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
AV SAPOPEMBA, 191 - 195  
ARMAZEM CEP 03345-001

**Contribuinte(s):**  
CPF 026.293.218-00 NELSON MARTINS COSTA

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |     |               |        |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 311 | Testada (m):  | 9,50   |
| Área não incorporada (m²): | 0   | Fração ideal: | 0,1806 |
| Área total (m²):           | 311 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

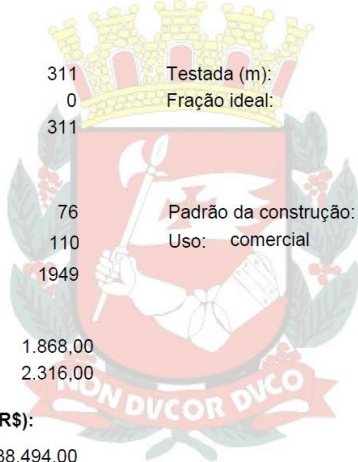
|                                    |      |                       |           |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----------|
| Área construída (m²):              | 76   | Padrão da construção: | 4-B       |
| Área ocupada pela construção (m²): | 110  | Uso:                  | comercial |
| Ano da construção corrigido:       | 1949 |                       |           |

**Valores de m² (R\$):**

|                  |          |
|------------------|----------|
| - de terreno:    | 1.868,00 |
| - da construção: | 2.316,00 |

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

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada:     | 138.494,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00       |
| - da construção:           | 35.204,00  |
| Base de cálculo do IPTU:   | 173.698,00 |



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022**

**Cadastro do Imóvel: 052.001.0149-2**

**Local do Imóvel:**  
AV SAPOPEMBA, 197 - AP 01  
CEP 03345-001  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
AV SAPOPEMBA, 197 - AP 01  
CEP 03345-001

**Contribuinte(s):**  
CPF 026.293.218-00 NELSON MARTINS COSTA

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |     |               |        |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 311 | Testada (m):  | 9,50   |
| Área não incorporada (m²): | 0   | Fração ideal: | 0,2062 |
| Área total (m²):           | 311 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |      |                       |            |
|------------------------------------|------|-----------------------|------------|
| Área construída (m²):              | 87   | Padrão da construção: | 2-C        |
| Área ocupada pela construção (m²): | 110  | Uso:                  | residência |
| Ano da construção corrigido:       | 1949 |                       |            |

**Valores de m² (R\$):**

|                  |          |
|------------------|----------|
| - de terreno:    | 1.868,00 |
| - da construção: | 2.083,00 |

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

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada:     | 152.136,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00       |
| - da construção:           | 36.245,00  |
| Base de cálculo do IPTU:   | 188.381,00 |



## 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 ( $F_{local}$ )

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:

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

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

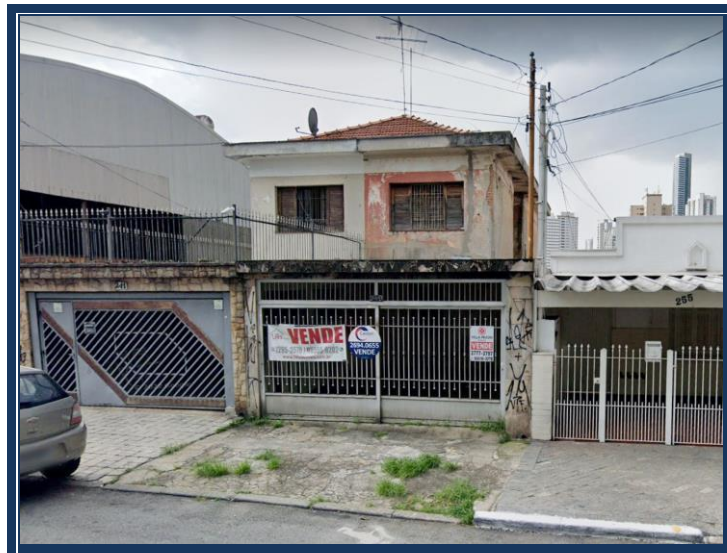
| Situação paradigma                     |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| Zona de características homogêneas     | Grupo I – 2ª Zona    |
| Frente de referência ( $F_r$ )         | 10,00m               |
| Profundidade mínima ( $P_{mi}$ )       | 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        |
| Número de fatores utilizados ( $n$ )   | 6                    |
| Área do terreno avaliando              | 311,00m <sup>2</sup> |
| Topografia                             | Plano                |
| Consistência do solo                   | Seco                 |
| Índice fiscal                          | 1.868,00             |
| Data-base                              | Outubro de 2022      |

## **ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

|                                |                                                 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|
| 01. Fonte de informação        | Bernardo Consultoria Imobiliária – Sr. Bernardo |
|                                | Tel.: ( 11 ) 2368-1530                          |
| 02. Data                       | Outubro de 2022 ( oferta )                      |
| 03. Localização                | Rua Pantojo, nº 249                             |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 052, Quadra 353 e Índice Fiscal 2.133,00  |
| 05. Área / Dimensões           | 325,00m² / 5,00m                                |
| 06. Topografia                 | Plano                                           |
| 07. Características do solo    | Solo seco                                       |
| 08. Benfeitorias               | Construção sem valor comercial                  |
| 09. Valor de venda             | R\$ 975.000,00                                  |

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ [(975.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 325,00 \times [0,876 + 1,011 + 1,149 + 1,091 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

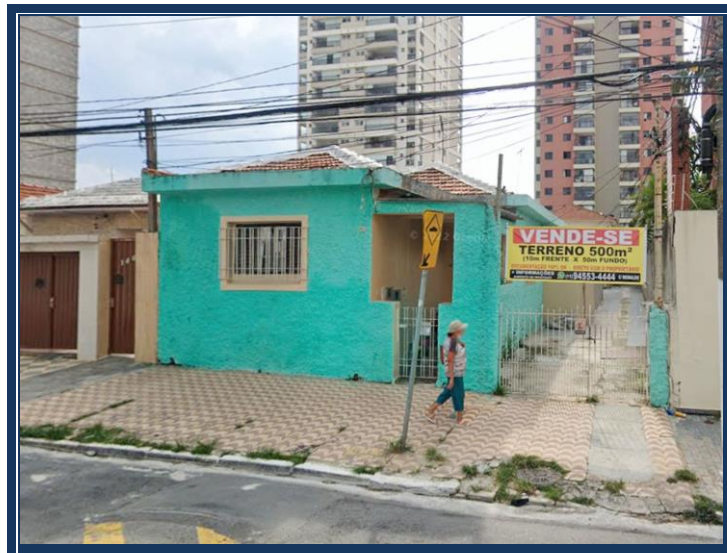
$$V_{u1} = \text{R\$ } 3.040,13 / \text{m}^2$$

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1.516 - apto.94 - Cel: 9 9865-5518 e.mail: Lmariopuglisi@uol.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

|                                |                                                |
|--------------------------------|------------------------------------------------|
| 01. Fonte de informação        | Targus Imóveis – Sr. Célio                     |
|                                | Tel.: ( 11 ) 3539-7432                         |
| 02. Data                       | Outubro de 2022 ( oferta )                     |
| 03. Localização                | Rua Gregório de Matos, nº 130                  |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 052, Quadra 002 e Índice Fiscal 2.178,00 |
| 05. Área / Dimensões           | 500,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 50,00m         |
| 06. Topografia                 | Plano                                          |
| 07. Características do solo    | Solo seco                                      |
| 08. Benfeitorias               | Construção sem valor comercial                 |
| 09. Valor de venda             | R\$ 1.790.000,00                               |

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(1.790.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 500,00 \times [0,858 + 1,061 + 1,000 + 1,021 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

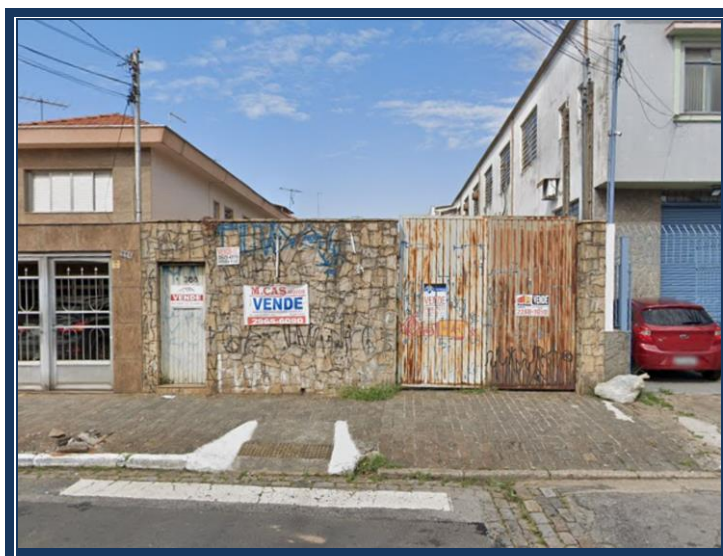
$$V_{u2} = \text{R\$ } 3.029,06 / \text{m}^2$$

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1.516 - apto.94 - Cel: 9 9865-5518 e-mail: Lmariopuglisi@uol.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

|                                |                                                |
|--------------------------------|------------------------------------------------|
| 01. Fonte de informação        | Castan Imóveis - Jorge                         |
|                                | Tel.: ( 11 ) 2694-0655                         |
| 02. Data                       | Outubro de 2022 ( oferta )                     |
| 03. Localização                | Rua Bom Jesus, nº 308                          |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 052, Quadra 020 e Índice Fiscal 1.824,00 |
| 05. Área / Dimensões           | 432,00m <sup>2</sup> / 8,00m x 54,00m          |
| 06. Topografia                 | Plano                                          |
| 07. Características do solo    | Solo seco                                      |
| 08. Benfeitorias               | Sem benfeitorias                               |
| 09. Valor de venda             | R\$ 1.277.000,00                               |

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(1.277.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 432,00 \times [1,024 + 1,042 + 1,046 + 1,037 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

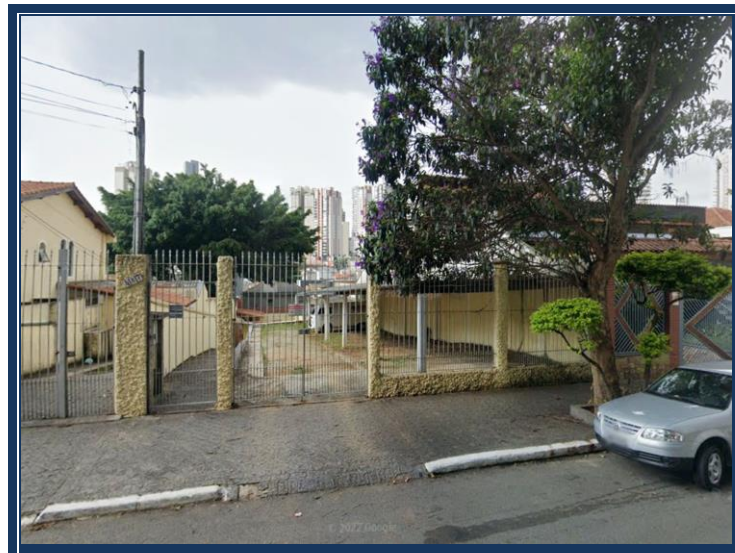
$$V_{u3} = \text{R\$ } 3.057,10 / \text{m}^2$$

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1.516 - apto.94 - Cel: 9 9865-5518 e-mail: Lmariopuglisi@uol.com.br

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

|                                       |                                                |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>01. Fonte de informação</b>        | Perone Imóveis – Sr. Perone                    |
|                                       | Tel.: ( 11 ) 2692-9272                         |
| <b>02. Data</b>                       | Outubro de 2022 ( oferta )                     |
| <b>03. Localização</b>                | Rua Pantojo, nº 487                            |
| <b>04. Planta Genérica de Valores</b> | Setor 052, Quadra 355 e Índice Fiscal 2.226,00 |
| <b>05. Área / Dimensões</b>           | 400,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 40,00m         |
| <b>06. Topografia</b>                 | Plano                                          |
| <b>07. Características do solo</b>    | Solo seco                                      |
| <b>08. Benfeitorias</b>               | Construção sem valor comercial                 |
| <b>09. Valor de venda</b>             | R\$ 2.000.000,00                               |

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = \{[(2.000.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 400,00 \times [0,839 + 1,065 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

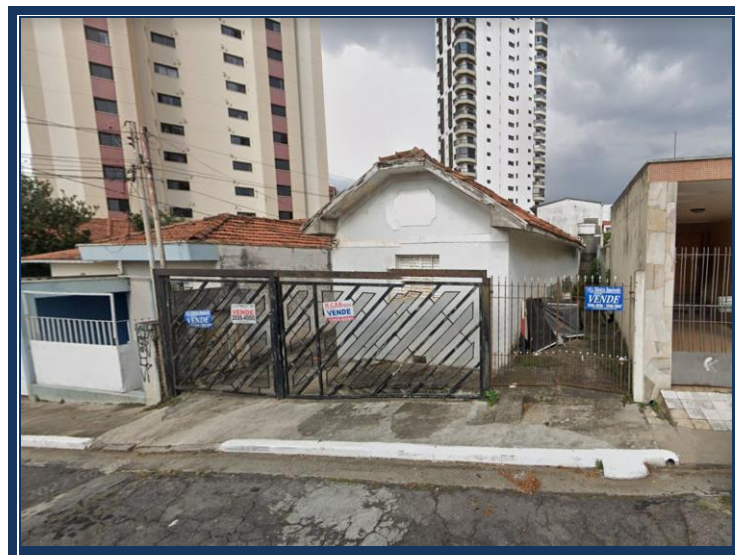
$$V_{u4} = \text{R\$ } 4.068,78 / \text{m}^2$$

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1.516 - apto.94 - Cel: 9 9865-5518 e.mail: Lmariopuglisi@uol.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

|                                |                                                |
|--------------------------------|------------------------------------------------|
| 01. Fonte de informação        | Imobiliária Bratfisch – Sr. Orlando            |
|                                | Tel.: ( 11 ) 2602-6363                         |
| 02. Data                       | Outubro de 2022 ( oferta )                     |
| 03. Localização                | Rua Butia, nº 245                              |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 052, Quadra 005 e Índice Fiscal 2.233,00 |
| 05. Área / Dimensões           | 400,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 40,00m         |
| 06. Topografia                 | Plano                                          |
| 07. Características do solo    | Solo seco                                      |
| 08. Benfeitorias               | Construção sem valor comercial                 |
| 09. Valor de venda             | R\$ 1.484.000,00                               |

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{[(1.484.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 400,00 \times [0,837 + 1,065 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 3.010,25 / \text{m}^2$$

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1.516 - apto.94 - Cel: 9 9865-5518 e.mail: Lmariopuglisi@uol.com.br

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

|                                       |                                                |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>01. Fonte de informação</b>        | Criativa Imóveis – Sra. Francisca              |
|                                       | Tel.: ( 11 ) 2671-5824                         |
| <b>02. Data</b>                       | Outubro de 2022 (oferta)                       |
| <b>03. Localização</b>                | Rua Bom Jesus, nº 71                           |
| <b>04. Planta Genérica de Valores</b> | Setor 052, Quadra 002 e Índice Fiscal 2.223,00 |
| <b>05. Área / Dimensões</b>           | 360,00m <sup>2</sup> / 9,50m de frente         |
| <b>06. Topografia</b>                 | Plano                                          |
| <b>07. Características do solo</b>    | Solo seco                                      |
| <b>08. Benfeitorias</b>               | Construção sem valor comercial                 |
| <b>09. Valor de venda</b>             | R\$ 1.200.000,00                               |

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u6} = \{[(1.200.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 360,00 \times [0,840 + 1,037 + 1,010 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 2.662,85 / \text{m}^2$$

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1.516 - apto.94 - Cel: 9 9865-5518 e.mail: Lmariopuglisi@uol.com.br

## ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

**ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

| <b>V<sub>u</sub></b>  | <b>( R\$ / m<sup>2</sup> )</b> |
|-----------------------|--------------------------------|
| <b>V<sub>u1</sub></b> | <b>3.040,13</b>                |
| <b>V<sub>u2</sub></b> | <b>3.029,06</b>                |
| <b>V<sub>u3</sub></b> | <b>3.057,10</b>                |
| <b>V<sub>u4</sub></b> | <b>4.068,78</b>                |
| <b>V<sub>u5</sub></b> | <b>3.010,25</b>                |
| <b>V<sub>u6</sub></b> | <b>2.662,85</b>                |

$$MA = \frac{R\$ 18.868,17 / m^2}{6} = R\$ 3.144,70 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 2.201,29 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 4.088,10 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 3.144,70 / m^2$$