

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 0039799-12.2021.8.26.0100
CARTÓRIO : 24º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : VOPAK BRASIL S. A.
REQUERIDOS : ISMAEL VITÓRIO PULGA E OUTRO

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho que consistiu na apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 3 (três) imóveis urbanos, estando localizados:

- a)** Rua Nove de Julho, nº 943, Bairro Jardim Apolo, Município e Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo.
- b)** Rua Doutor Sylvio da Costa Rios, nº 582, Condomínio Velden Village, Edifício Deber (Bloco “C”), 1º andar, apartamento nº 21, Bairro Capivari, Município e Comarca de Campos do Jordão, Estado de São Paulo.
- c)** Passeio dos Galeões, nº 312, Edifício Porto Seguro, 5º e 6º andares, Cobertura, apartamento nº 72, Loteamento Riviera de São Lourenço, Município de Bertioga, Comarca de Santos, Estado de São Paulo.

Vem, respeitosamente, apresentar um resumo dos valores dos imóveis, e, posteriormente, os laudos de avaliação.

RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Imóvel	Endereço	Valor
01	Rua Nove de Julho, nº 943, Bairro Jardim Apolo, Município e Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo	R\$ 935.000,00
02	Rua Doutor Sylvio da Costa Rios, nº 582, Condomínio Velden Village, Edifício Deber (Bloco “C”), 1º andar, apartamento nº 21, Bairro Capivari, Município e Comarca de Campos do Jordão, Estado de São Paulo	R\$ 1.660.000,00
03	Passeio dos Galeões, nº 312, Edifício Porto Seguro, 7º e 8º pavimentos, Cobertura, apartamento nº 72, Loteamento Riviera de São Lourenço, Município de Bertioga, Comarca de Santos, Estado de São Paulo	R\$ 6.240.000,00
Total		R\$ 8.835.000,00

(oito milhões, oitocentos e trinta e cinco mil reais)

Nestes Termos,
P. Deferimento.

São Paulo, 09 de janeiro de 2025.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

IMÓVEL 01 – RUA NOVE DE JULHO, Nº 943

CAPÍTULO I – VISTORIA

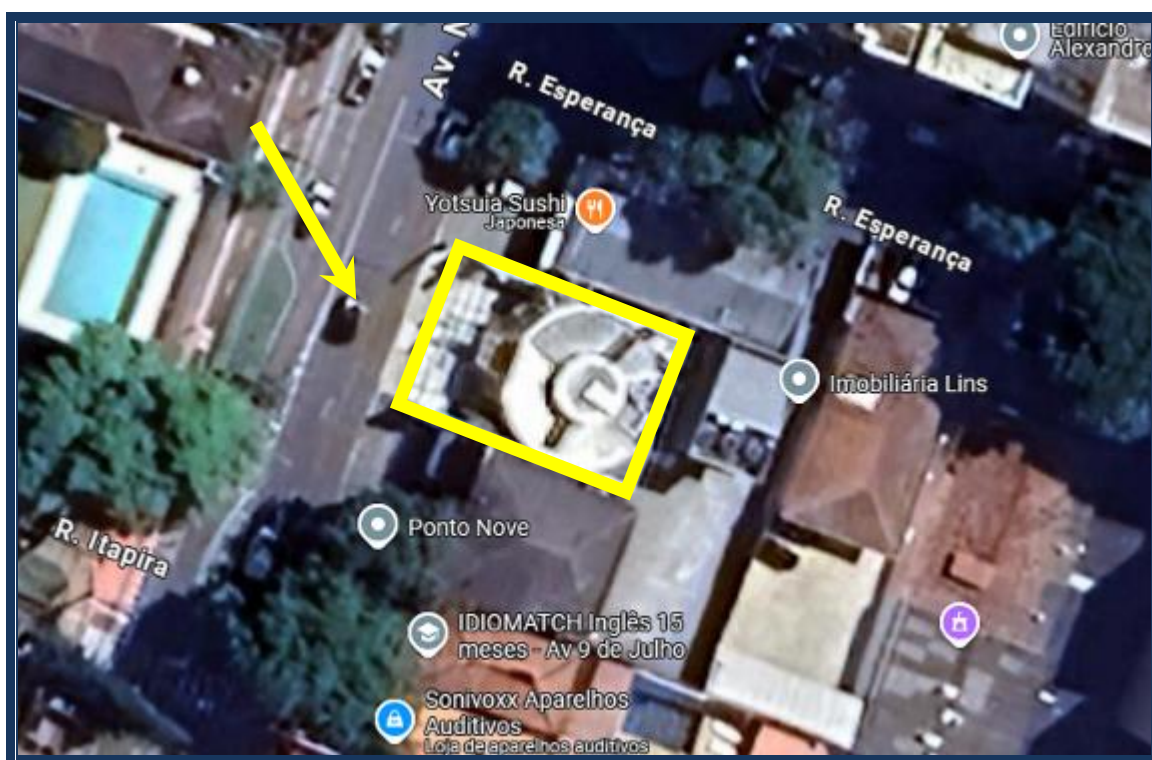
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Nove de Julho, nº 943, Bairro Jardim Apolo, Município e Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo.

2. Inscrição municipal

Conforme a Municipalidade de São José dos Campos, o imóvel avaliando possui a seguinte inscrição municipal: 42.0014.0021.0000.

3. Planta de localização



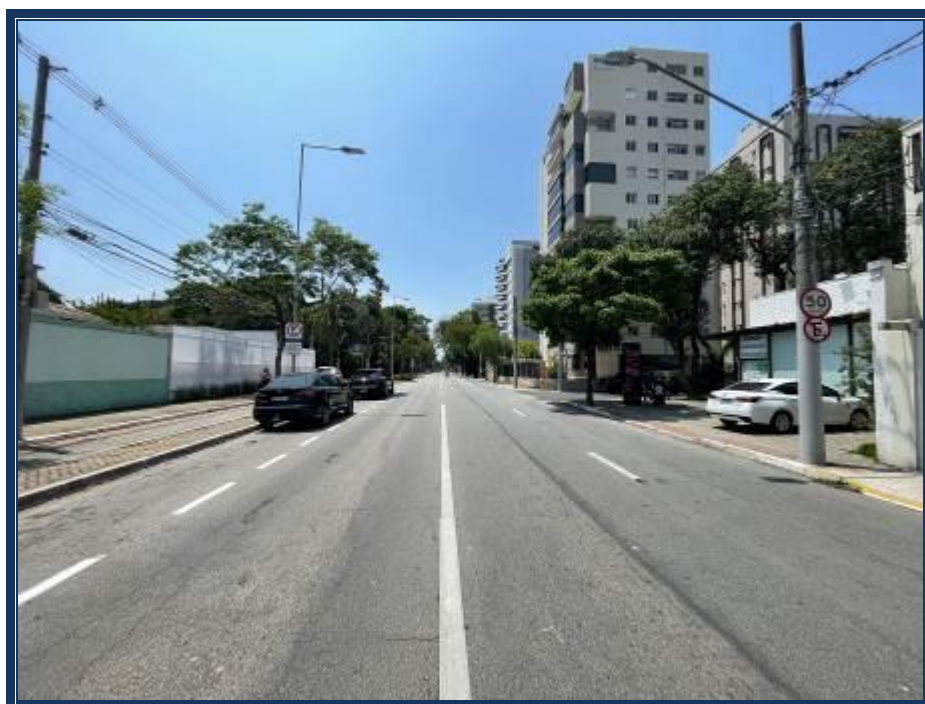
4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel avaliando é fácil e direto pela Rua Nove de Julho.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Nove de Julho que lhe dá acesso.

6. Melhoramentos públicos

O imóvel avaliando é dotado 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.

7. Topografia

A topografia do imóvel avaliando se apresenta plana e ao nível da Rua Nove de Julho.

8. Características do solo

O solo onde se localiza o imóvel avaliando é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

9. Zoneamento

Conforme a Municipalidade de São José dos Campos, o imóvel avaliando se encontra em zona urbana.

10. Dimensões do terreno

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 16.573 do CRI / São José dos Campos – SP (fls. 1.160), possui a seguinte descrição:

“...com a área de 239,40m², medindo 13,30m na frente, igual medida nos fundos, por 18,00m da frente aos fundos, em ambos os lados.”

11. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação comercial, com as seguintes características de construção e acabamento:

Classe	Comercial
Grupo	Escritório
Padrão	Superior sem elevador
Estrutura	Convencional
Idade real estimada	20 (vinte) anos
Estado da edificação	Regular
Área construída	133,00m ²

Obs.:

- a)** *A área construída da edificação foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São José dos Campos (fls. 1.324).*
- b)** *A idade da edificação foi resultado da estimativa deste perito, quando da vistoria.*

CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO

1. 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 localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), apresentados no quadro resumo (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

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 I). 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)

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

$$F_p = 13,30m$$

$$F_r = 10,00m$$

$$C_f = (13,30 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 1,059$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (239,40 / 13,30) = 18,00\text{m}$$

Como P_e está compreendida entre:

$$P_{mi} / 2 = 12,50\text{m}; \text{ e}$$

$$P_{mi} = 25,00\text{m}$$

$$C_p = (18,00 / 25,00)^{0,50}$$

$$C_p = 0,849$$

1.2.3. Fator topografia (F_t)

Terreno plano.

Portanto:

$$F_t = 1,000$$

1.2.4. 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 janeiro de 2025, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 2.234,25 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [2.234,25 \times (1,059 + 0,849 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 239,40]$$

$$V_t = \text{R\$ } 485.671,00$$

2. Benfeitorias

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 2017. As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias, para a data base de janeiro de 2025, da seguinte forma:

Classe	Comercial
Grupo	Escritório
Padrão	Superior sem elevador
R ₂ N (janeiro de 2025)	R\$ 2.045,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 4.184,07 / m ² (R ₂ N x 2,046)
Estado da edificação	Regular (c)
I _e	20 (vinte) anos
I _r	60 (sessenta) anos
F _{oc}	0,807
Área construída	133,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

Sendo:

V_b = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída das benfeitorias

$$V_b = (4.184,07 \times 0,807 \times 133,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 449.080,00$$

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 das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (485.671,00 + 449.080,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 934.751,00$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 935.000,00$$

(novecentos e trinta e cinco mil reais)

CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 10 (dez) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 09 de janeiro de 2025.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – 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 José dos Campos, 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 (F_a)

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:

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

- V_i = Valor de oferta para venda do elemento comparativo
- V_b = Valor de venda das benfeitorias do elemento comparativo
- A_t = Área do terreno do elemento comparativo
- n = Número de fatores utilizados na homogeneização
- Demais símbolos já descritos anteriormente

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	239,40m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	1.366,00
Data-base	Janeiro de 2025

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	HB Imobiliária - Henrique
	Tel.: (12) 3346-7422
02. Data	Outubro de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua Assuntina Ciochi Blair nº 71
04. Índice fiscal	958
05. Área / Dimensões	360,00m ² / 12,00m x 30,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Médio, 20 anos, (c), 157m ² , R\$ 579.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.250.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(1.250.000,00 \times 0,90) - 579.000,00] / 360,00 \} \times (1,426 + 1,052 + 0,964 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.187,15 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Nova Freitas Imóveis – Sr. Freitas
	Tel.: (12) 3924-4688
02. Data	Outubro de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua Justino Cobra, nº 292
04. Índice fiscal	958
05. Área / Dimensões	350,00m ² / 10,00m x 35,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 25 anos, (d), 250m ² , R\$ 579.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.200.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(1.200.000,00 \times 0,90) - 579.000,00] / 350,00 \} \times (1,426 + 1,049 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.111,20 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Net Office Imóveis – Sr. Cardoso
	Tel.: (12) 3941-4205
02. Data	Outubro de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua Itanhaém, nº 22 x Avenida São João
04. Índice fiscal	1.437
05. Área / Dimensões	780,00m² / 22,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Médio, 20 anos, (c), 380m², R\$ 1.531.000,00
09. Valor de venda	R\$ 3.850.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(3.850.000,00 \times 0,90) - 1.531.000,00] / 780,00 \} \times (0,951 + 1,159 + 0,871 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 2.430,25 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Movae Imóveis – Sr. Ronaldo
	Tel.: (12) 3206-2324
02. Data	Outubro de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua Pe Rodolfo, nº 379 x Rua José Francisco Alves
04. Índice fiscal	958
05. Área / Dimensões	186,00m ² / 8,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Médio, 30 anos, (d), 251m ² , R\$ 785.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.200.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(1.200.000,00 \times 0,90) - 785.000,00] / 186,00 \} \times (1,426 + 0,939 + 1,046 + 1,037 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 2.295,73 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Grupo Kaza – Sr. Douglas
	Tel.: (12) 99754-6081
02. Data	Outubro de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua Santa Sofia, nº 75
04. Índice fiscal	958
05. Área / Dimensões	326,00m ² / 12,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Médio, 25 anos, (d), 240m ² , R\$ 800.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.450.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ [(1.450.000,00 \times 0,90) - 800.000,00] / 326,00 \} \times (1,426 + 1,039 + 0,964 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 2.213,76 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Urbanova Imóveis Prime – Sr. Luís Antônio
	Tel.: (12) 3949-1070
02. Data	Outubro de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua Santa Luzia, nº 55
04. Índice fiscal	958
05. Área / Dimensões	250,00m ² / 10,00m x 25,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Médio, 25 anos, (d), 224m ² . R\$ 747.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.249.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

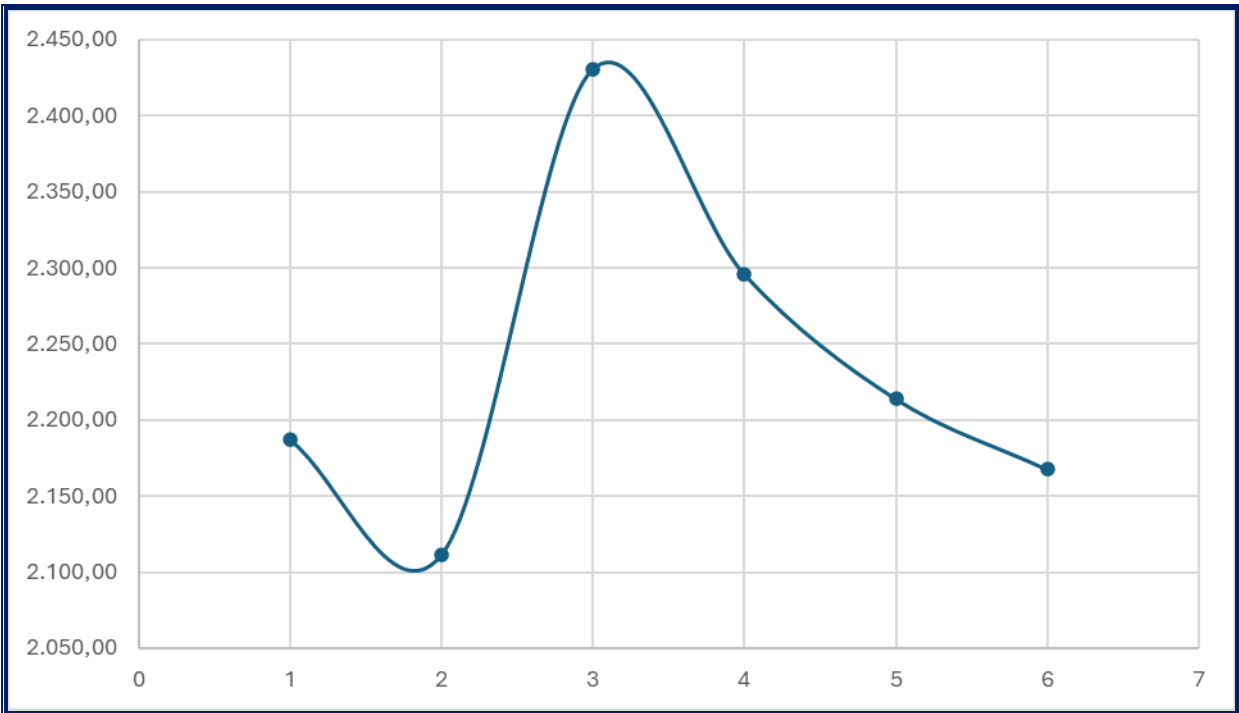
$$V_{u6} = \{ \{ [(1.249.000,00 \times 0,90) - 747.000,00] / 250,00 \} \times (1,426 + 1,011 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 2.167,40 / \text{m}^2$$

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	V _b	A _t	F _{tr}	F _a	C _f	C _p	F _t	F _c	n	V _u
01	1.250.000,00	0,90	579.000,00	360,00	1,426	1,052	0,964	1,000	1	1	6	2.187,15
02	1.200.000,00	0,90	579.000,00	350,00	1,426	1,049	1,000	1,000	1	1	6	2.111,20
03	3.850.000,00	0,90	1.531.000,00	780,00	0,951	1,159	0,871	1,000	1	1	6	2.430,25
04	1.200.000,00	0,90	785.000,00	186,00	1,426	0,939	1,046	1,037	1	1	6	2.295,73
05	1.450.000,00	0,90	800.000,00	326,00	1,426	1,039	0,964	1,000	1	1	6	2.213,76
06	1.249.000,00	0,90	747.000,00	250,00	1,426	1,011	1,000	1,000	1	1	6	2.167,40



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2025 às 01:05 , sob o número WJM25400240445 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0039799-12.2021.8.26.0100 e código 93PBLqn8.

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	2.187,15
V_{u2}	2.111,20
V_{u3}	2.430,25
V_{u4}	2.295,73
V_{u5}	2.213,76
V_{u6}	2.167,40
Soma	13.405,49
Média	2.234,25
– 30%	1.563,97
+ 30%	2.904,52

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 2.234,25 / \text{m}^2$$

**IMÓVEL 02 – CONDOMÍNIO VELDEN VILLAGE, EDIFÍCIO
DEBER (BLOCO “C”), APARTAMENTO Nº 21**

CAPÍTULO I – VISTORIA

1. Localização

O apartamento avaliando encontra-se localizado na Rua Doutor Sylvio da Costa Rios, nº 582, Condomínio Velden Village, Edifício Deber (Bloco “C”), 1º andar, apartamento nº 21, Bairro Capivari, Município e Comarca de Campos do Jordão, Estado de São Paulo.

2. Inscrição municipal

Conforme a Municipalidade de Campos do Jordão, o imóvel avaliando possui a seguinte inscrição municipal: 02.172.010.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Rua Doutor Sylvio da Costa Rios.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da entrada do Condomínio Velden Village.



Vista da Rua Doutor Sylvio da Costa Rios que lhe dá acesso.



Vista do Edifício Deber (Bloco “C”).



Vista do Edifício Deber (Bloco “C”).

6. Melhoramentos públicos

O Condomínio Velden Village é servido por todos os melhoramentos públicos convencionais.

7. Topografia

A topografia onde se encontra localizado o Condomínio Velden Village encontra-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Doutor Sylvio da Costa Rios.

8. Características do solo

O solo onde se encontra localizado o Condomínio Velden Village é aparentemente seco, próprio para a construção civil.

9. Características do Condomínio Velden Village

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de blocos	3 (três) blocos
Nº de pavimentos por bloco	4 (quatro) pavimentos
Nº de apartamentos por bloco	6 (seis) apartamentos por andar
Nº de elevadores por bloco	1 (um) elevador
Dispositivos de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Dispositivos de lazer	Salão de festas, playground, churrasqueira e quadra de tênis

10. Ilustração fotográfica da área de lazer do Condomínio Velden Village**Salão de festas.****Playground.**



Churrasqueira.



Quadra de tênis.

11. Características do apartamento

Vagas de garagem	2 (duas) vagas de garagem		
Idade real estimada	22 (vinte e dois) anos		
Estado da edificação	Regular		
Áreas construídas	Útil	Comum	Total
	194,09m²	158,945m ²	353,035m ²

Obs.:

- a)** As áreas construídas do apartamento avaliando do Condomínio Velden Village foi resultado de análise da Matrícula nº 20.135 do CRI / Campos do Jordão – SP (fls. 1.165).
- b)** A idade real do Condomínio Velden Village foi resultado de informação no local, quando da vistoria, e quando da pesquisa imobiliária.

11. Ilustração fotográfica do apartamento



Entrada do apartamento.

CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Venda de Apartamentos, 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 de área privativa de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo III), dos quais extraiu-se a sua Média Aritmética Saneada (Anexo IV).

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

O valor de mercado de venda do apartamento foi obtido pelo produto entre a sua área privativa e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

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

$$V_u = \text{R\$ } 8.123,93 / \text{m}^2$$

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

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

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 8.123,93 / m²)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento (204,08m²)

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

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída útil do apartamento (194,09m²)

N = Número de vagas de garagem (2)

A_{cg} = Área construída útil de uma vaga de garagem (10,00m²)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [194,08 + (2 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 204,08m^2$$

$$V_a = (8.123,93 \times 204,08)$$

$$V_a = R\$ 1.657.932,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = R\$ 1.660.000,00$$

(um milhão, seiscentos e sessenta mil reais)

CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 11 (onze) páginas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 09 de janeiro de 2025.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – 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 de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do apartamento avaliando (IL_a) e no denominador, o do apartamento comparativo (IL_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos 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 apartamento comparativo

A_a = Área do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

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

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

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

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

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

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa do apartamento comparativo

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real do apartamento comparativo

F_{pc} = Fator padrão construtivo do apartamento comparativo

n = Número de fatores

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

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior com elevador (6,827)
Área útil do apartamento	204,08m ²
Número de fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real estimada	22 (vinte e dois) anos
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,784
Índice local	100,00
Data-base	Janeiro de 2025

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Marco Muratori Imóveis – Sr. Marco
	Tel.: (12) 99717-5253
02. Data	Outubro de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua Sylvio da Costa Rios, nº 508, 2º andar
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / vagas	194,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	22 (vinte e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,784
10. Valor de venda	R\$ 2.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ [(2.000.000,00 \times 0,90) / 189,00] \times [1,000 + 0,981 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 9.342,86 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Marco Muratori Imóveis – Sr. Marco
	Tel.: (12) 99717-5253
02. Data	Outubro de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua Sylvio da Costa Rios, nº 508, 3º andar
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / vagas	331,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	22 (vinte e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescimento	0,784
10. Valor de venda	R\$ 2.500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ [(2.500.000,00 \times 0,90) / 331,00] \times [1,000 + 1,062 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 7.219,03 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Campos & Co. Imóveis – Sra. Juliana
	Tel.: (12) 3570-5222
02. Data	Outubro de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua Sylvio da Costa Rios, nº 508, 2º andar
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / vagas	192,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	22 (vinte e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,784
10. Valor de venda	R\$ 1.600.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ [(1.600.000,00 \times 0,90) / 192,00] \times [1,000 + 0,985 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 7.387,50 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Eztec Donna Imóveis – Sr. Félix
	Tel.: (11) 93097-0902
02. Data	Outubro de 2024 (oferta)
03. Localização	Avenida Gastão Vidigal, nº 200, 2º andar
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / vagas	173,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 1.611.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ [(1.611.000,00 \times 0,90) / 173,00] \times [1,000 + 0,960 + 0,971 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 7.806,83 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Muratori Imóveis – Sr. Jean
	Tel.: (12) 99604-5254
02. Data	Outubro de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua Eduardo Levi, nº 173, 2º andar
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / vagas	240,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 2.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ [(2.300.000,00 \times 0,90) / 240,00] \times [1,000 + 1,041 + 0,971 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 8.732,81 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Muratori Imóveis – Sr. Jean
	Tel.: (12) 99604-5254
02. Data	Outubro de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua Ernesto Fonseca, nº 25, 3º andar
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / vagas	223,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	10 (dez) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,904
10. Valor de venda	R\$ 2.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

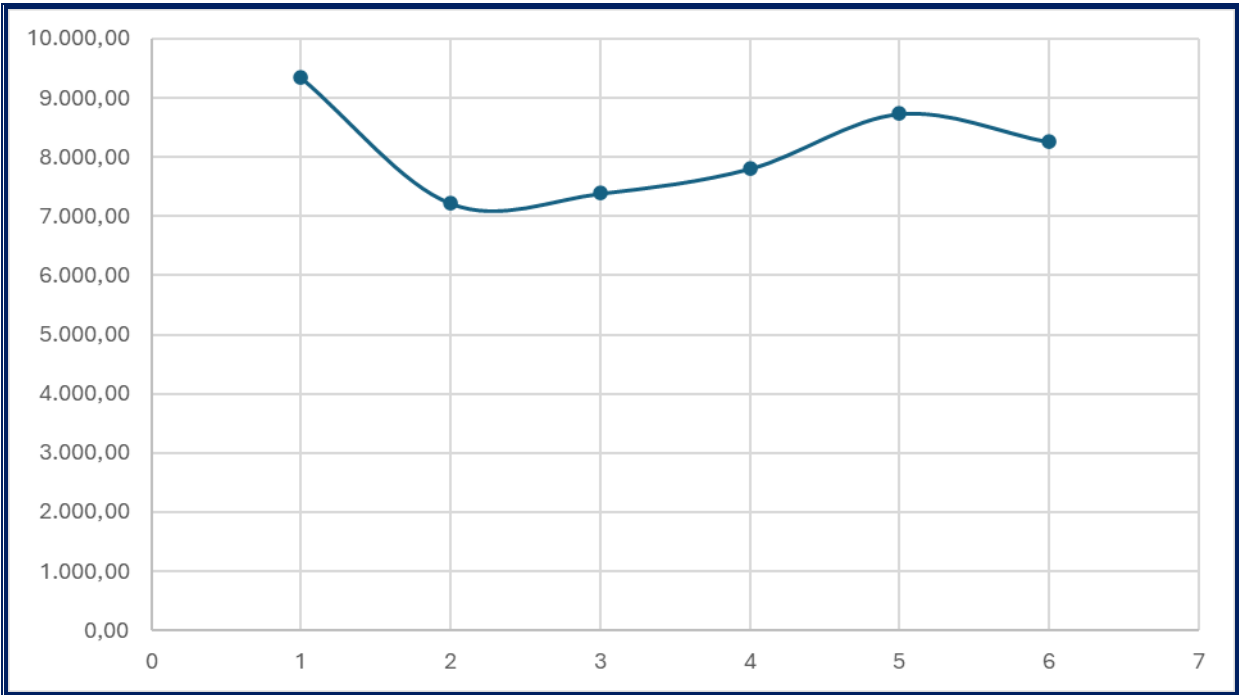
$$V_{u6} = \{ [(2.300.000,00 \times 0,90) / 223,00] \times [1,000 + 1,022 + 0,867 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 8.254,53 / \text{m}^2$$

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _u	A _h	F _{ir}	F _{pc}	n	V _u
01	2.000.000,00	0,90	1,000	189,00	0,981	1,000	1,000	4	9.342,86
02	2.500.000,00	0,90	1,000	331,00	1,062	1,000	1,000	4	7.219,03
03	1.600.000,00	0,90	1,000	192,00	0,985	1,000	1,000	4	7.387,50
04	1.611.000,00	0,90	1,000	173,00	0,960	0,971	1,000	4	7.806,83
05	2.300.000,00	0,90	1,000	240,00	1,041	0,971	1,000	4	8.732,81
06	2.300.000,00	0,90	1,000	223,00	1,022	0,867	1,000	4	8.254,53



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	9.342,86
V_{u2}	7.219,03
V_{u3}	7.387,50
V_{u4}	7.806,83
V_{u5}	8.732,81
V_{u6}	8.254,53
Soma	48.743,56
Média	8.123,93
– 30%	5.686,75
+ 30%	10.561,10

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 8.123,93 / \text{m}^2$$

IMÓVEL 03 – EDIFÍCIO PORTO SEGURO, AP^{TO} Nº 72

CAPÍTULO I – VISTORIA

1. Localização

O apartamento avaliando encontra-se localizado no Passeio dos Galeões, nº 312, Edifício Porto Seguro, 5º e 6º andares, Cobertura, apartamento nº 72, Loteamento Riviera de São Lourenço, Município de Bertioga, Comarca de Santos, Estado de São Paulo.

2. Inscrição municipal

Conforme a Municipalidade de Bertioga, o imóvel avaliando possui a seguinte inscrição municipal: 97.108.007.023.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pelo Passeio dos Galeões.

5. Ilustração fotográfica externa



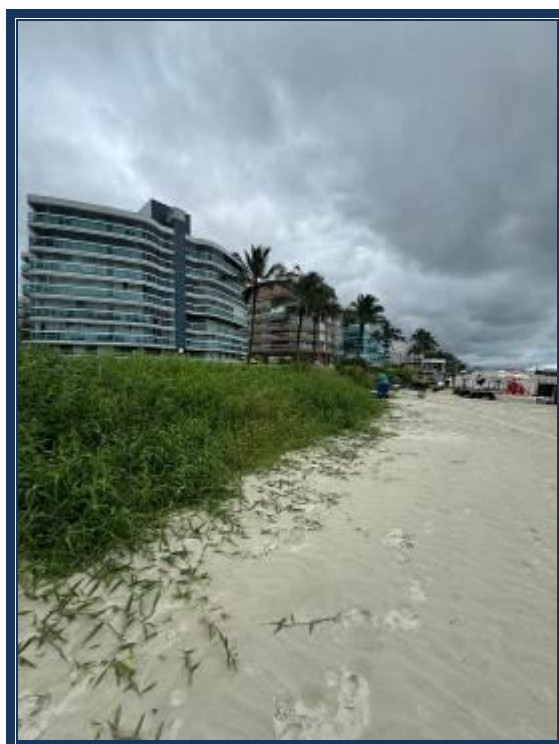
Vista da entrada principal do Edifício Porto Seguro pelo Passeio dos Galeões.



Vista geral do Edifício Porto Seguro.



Vista do Passeio dos Galeões que dá o acesso principal ao Edifício Porto Seguro.



Vista da praia que dá o acesso secundário ao Edifício Porto Seguro.

6. Melhoramentos públicos

O Edifício Porto Seguro é servido por todos os melhoramentos públicos convencionais.

7. Topografia

A topografia onde se encontra localizado o Edifício Porto Seguro encontra-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Doutor Sylvio da Costa Rios.

8. Características do solo

O solo onde se encontra localizado o Edifício Porto Seguro é aparentemente seco, próprio para a construção civil.

9. Características do Edifício Porto Seguro

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Fino
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de blocos	1 (um) bloco
Nº de pavimentos	8 (oito) pavimentos
Nº de apartamentos por andar	2 (dois) apartamentos por andar
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores
Dispositivos de segurança	Recepção, portaria e interfonia
Dispositivos de lazer	Área gourmet com churrasqueira, piscina, salão de jogos, salão de festas, academia e sauna

10. Ilustração fotográfica da área de lazer do Edifício Porto Seguro

Área gourmet com churrasqueira.



Playground.



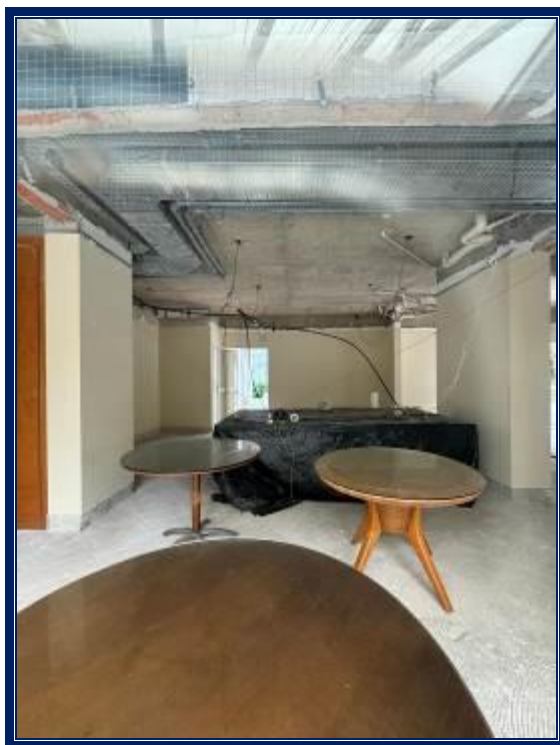
Piscina.



Salão de festas (em reforma).



Sauna.



Salão de jogos (em reforma).

11. Características do apartamento

Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Fino	
Compartimentos	5º andar	Sala, varanda, lavabo, cozinha, banheiro, dormitório, 3 (três) suítes, área de serviço e dependências de empregados
	6º andar	Sala de TV, área gourmet, varanda, banheiros e depósito
Vagas de garagem	3 (três) vagas de garagem	
Idade real estimada	20 (vinte) anos	
Estado da edificação	Regular	
Áreas construídas	Privativa	203,60m²
	Comum	193,66m ²
	Total	397,26m ²
Fração ideal do terreno	4,7995%	

Obs.:

- a)** As áreas construídas e a fração ideal do apartamento avaliando do Edifício Porto Seguro foi resultado de análise da Matrícula nº 57.421 do CRI / Santos – SP (fls. 1.169).
- b)** A idade real do Edifício Porto Seguro foi resultado de informação no local, quando da vistoria, e quando da pesquisa imobiliária.

CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Venda de Apartamentos, 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 de área privativa de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo III), dos quais extraiu-se a sua Média Aritmética Saneada (Anexo IV).

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

O valor de mercado de venda do apartamento foi obtido pelo produto entre a sua área privativa e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

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

$$V_u = \text{R\$ } 28.537,30 / \text{m}^2$$

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

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

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 28.537,30 / m²)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento (218,60m²)

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

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída útil do apartamento (203,60m²)

N = Número de vagas de garagem (3)

A_{cg} = Área construída útil de uma vaga de garagem (10,00m²)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [203,60 + (3 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 218,60m^2$$

$$V_a = (28.537,30 \times 218,60)$$

$$V_a = R\$ 6.238.254,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = R\$ 6.240.000,00$$

(seis milhões, duzentos e quarenta mil reais)

CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 12 (doze) páginas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 09 de janeiro de 2025.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – 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 de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do apartamento avaliando (IL_a) e no denominador, o do apartamento comparativo (IL_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos 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 apartamento comparativo

A_a = Área do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

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

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

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

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

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

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa do apartamento comparativo

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real do apartamento comparativo

F_{pc} = Fator padrão construtivo do apartamento comparativo

n = Número de fatores

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

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Fino (7,410)
Área útil do apartamento	218,60m ²
Número de fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real estimada	20 (vinte) anos
Vida referencial	50 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,761
Índice local	100,00
Data-base	Janeiro de 2025

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Cláudio Brito Imóveis – Sra. Rachel
	Tel.: (13) 99168-1220
02. Data	Novembro de 2024 (oferta)
03. Localização	Passeio dos Galeões nº 312, 1º andar
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / vagas	190,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Fino (7,410)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,761
10. Valor de venda	R\$ 6.500.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ [(6.500.000,00 \times 0,90) / 190,00] \times [1,000 + 0,966 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 29.742,63 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Factual Imóveis – Sr. Victor
	Tel.: (13) 2191-1800
02. Data	Novembro de 2024 (oferta)
03. Localização	Passeio dos Galeões, nº 210, 3º andar
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / vagas	208,60m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Fino (7,410)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,761
10. Valor de venda	R\$ 7.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ [(7.300.000,00 \times 0,90) / 208,60] \times [1,000 + 0,988 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 31.117,74 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Hauz Imóveis – Sr. Daniel
	Tel.: (11) 99928-4141
02. Data	Novembro de 2024 (oferta)
03. Localização	Alameda Juruá, nº 175, 8º andar
04. Índice local	80
05. Área útil ponderada / vagas	199,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Fino (7,410)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,761
10. Valor de venda	R\$ 5.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ [(5.000.000,00 \times 0,90) / 199,00] \times [1,250 + 0,977 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 27.746,23 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Corretor autônomo – Sr. Benvilson
	Tel.: (19) 99783-1281
02. Data	Novembro de 2024 (oferta)
03. Localização	Passeio dos Jequitibás, nº 421, 2º andar
04. Índice local	80
05. Área útil ponderada / vagas	211,00m ² / 3 (três) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Fino (7,410)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,761
10. Valor de venda	R\$ 5.500.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ [(5.500.000,00 \times 0,90) / 211,00] \times [1,250 + 0,991 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 29.113,51 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Duarte Prime Brokers – Sr. Duarte
	Tel.: (13) 99113-8504
02. Data	Novembro de 2024 (oferta)
03. Localização	Passeio dos Jequitibás, nº 91, 6º andar
04. Índice local	80
05. Área útil ponderada / vagas	248,00m² / 4 (quatro) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Fino (7,410)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescimento	0,761
10. Valor de venda	R\$ 5.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ [(5.300.000,00 \times 0,90) / 248,00] \times [1,250 + 1,032 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 24.657,82 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Factual Imóveis – Sr. Victor
	Tel.: (13) 2191-1800
02. Data	Novembro de 2024 (oferta)
03. Localização	Passeio dos Jequitibás, nº 91, 2º andar
04. Índice local	80
05. Área útil ponderada / vagas	248,00m² / 4 (quatro) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Fino (7,410)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescimento	0,761
10. Valor de venda	R\$ 6.200.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

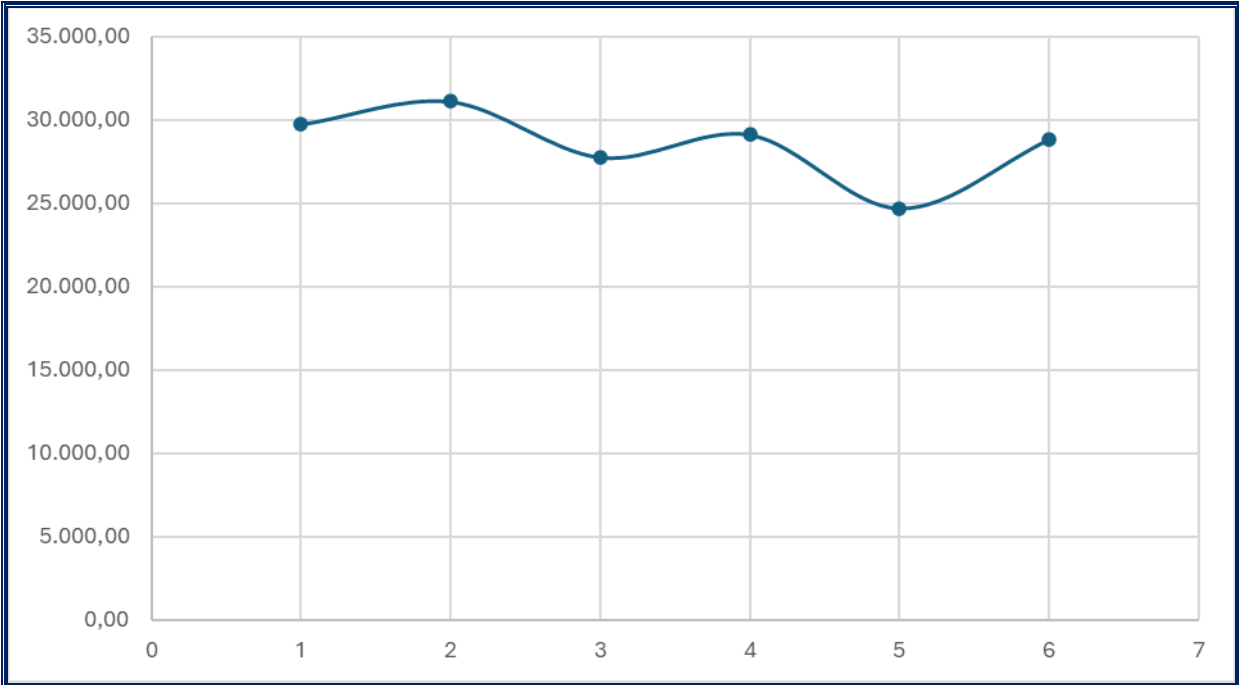
$$V_{u6} = \{ [(6.200.000,00 \times 0,90) / 248,00] \times [1,250 + 1,032 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 28.845,00 / \text{m}^2$$

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _u	A _h	F _{ir}	F _{pc}	n	V _u
01	6.500.000,00	0,90	1,000	190,00	0,966	1,000	1,000	4	29.742,63
02	7.300.000,00	0,90	1,000	208,60	0,988	1,000	1,000	4	31.117,74
03	5.000.000,00	0,90	1,250	199,00	0,977	1,000	1,000	4	27.746,23
04	5.500.000,00	0,90	1,250	211,00	0,991	1,000	1,000	4	29.113,51
05	5.300.000,00	0,90	1,250	248,00	1,032	1,000	1,000	4	24.657,82
06	6.200.000,00	0,90	1,250	248,00	1,032	1,000	1,000	4	28.845,00



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	29.742,63
V_{u2}	31.117,74
V_{u3}	27.746,23
V_{u4}	29.113,51
V_{u5}	24.657,82
V_{u6}	28.845,00
Soma	171.222,93
Média	28.537,15
- 30%	19.976,01
+ 30%	37.098,30

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 28.537,30 / \text{m}^2$$