EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA – COMARCA DE SÃO PAULO – SP

PROCESSO	**:**	**Nº 1037991-53.2024.8.26.0001**
CARTÓRIO	**:**	**7º OFÍCIO**
AÇÃO	**:**	**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**
EXEQUENTE	**:**	**CONDOMINIO MANSÃO FRANCISCA JULIA**
EXECUTADO	**:**	**FRANCISCO EDUARDO DE OLIVEIRA ROQUE E OUTRO**

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

Localização: **Rua Francisca Julia, nº 277, apartamento nº 32, "Edifício Mansão Francisca Julia", 8º Subdistrito - Santana, Zona Norte do Município de São Paulo, Estado de São Paulo.**

Data base: **Julho de 2026**

Valor do imóvel: **R$ 3.477.000,00**

(três milhões, quatrocentos e setenta e sete mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, 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 residencial localizado na Rua Francisca Julia, nº 277, apartamento nº 32, “Edifício Mansão Francisca Julia”, 8º Subdistrito - Santana, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

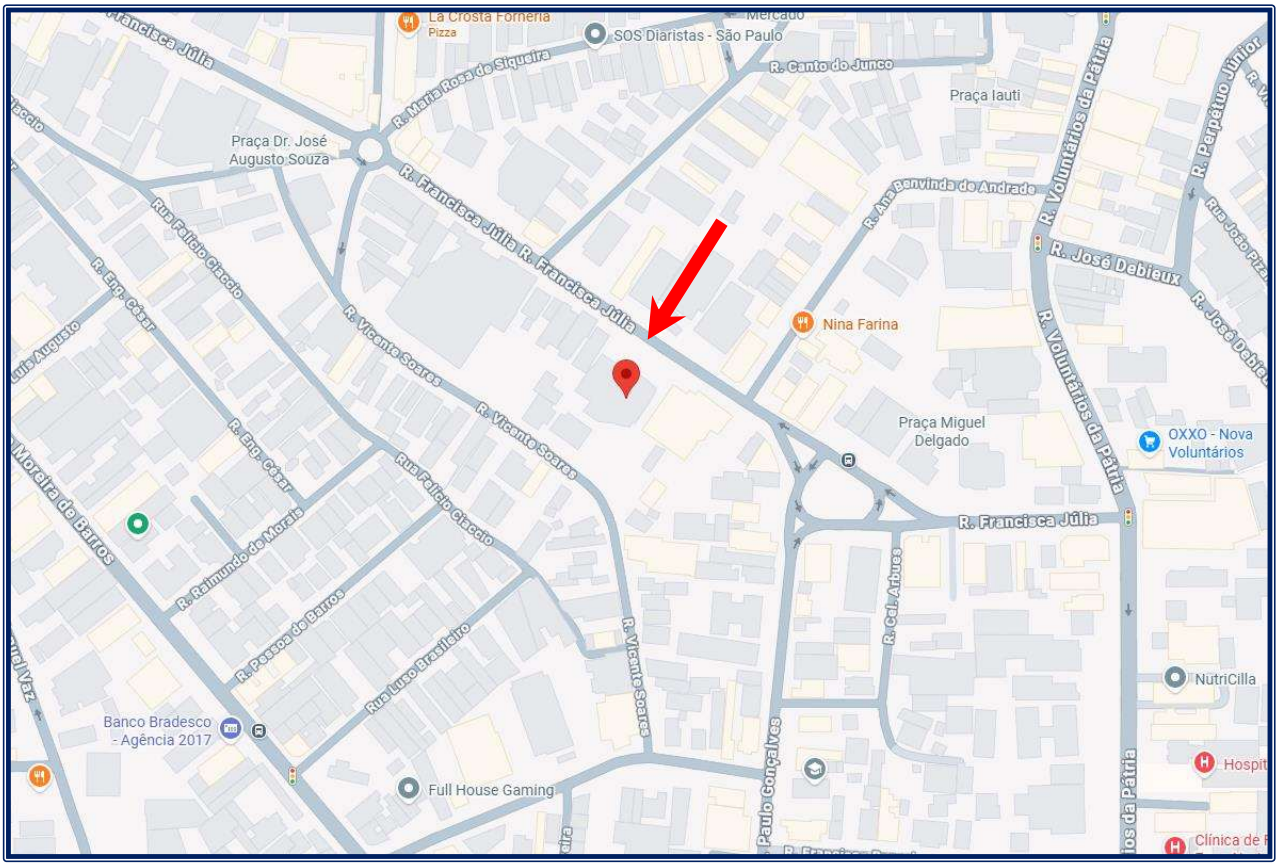
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Francisca Julia, nº 277, apartamento nº 32, "Edifício Mansão Francisca Julia", 8º Subdistrito - Santana, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 072, Quadra 086, Lote 0466-5 e Índice Fiscal 3.236,00.

3. Planta de localização



4. Foto aérea



5. Ilustração fotográfica externa

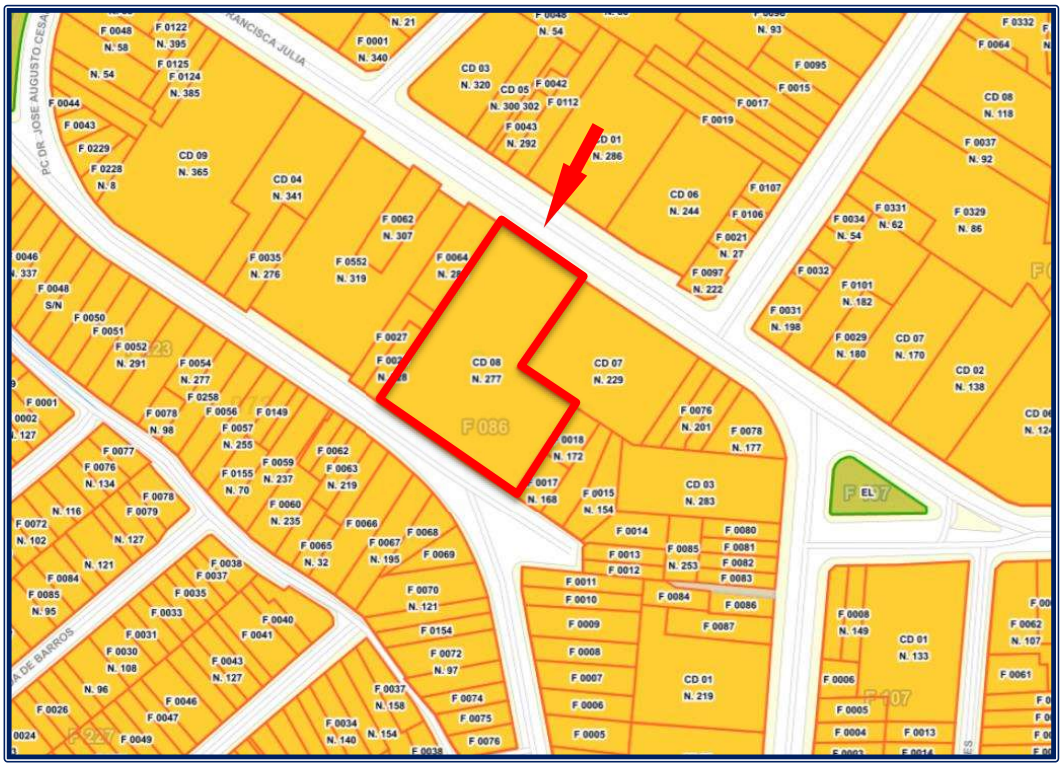


Vista panorâmica do Edifício Mansão Francisca Julia



Vista da Rua Francisca Julia que dá acesso ao Condomínio

6. Planta de localização



7. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Mansão Francisca Julia é fácil e direto pela Rua Francisca Julia.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Mansão Francisca Julia é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

9. Topografia

A topografia do Edifício Mansão Francisca Julia apresenta-se ao nível da Rua Francisca Julia.

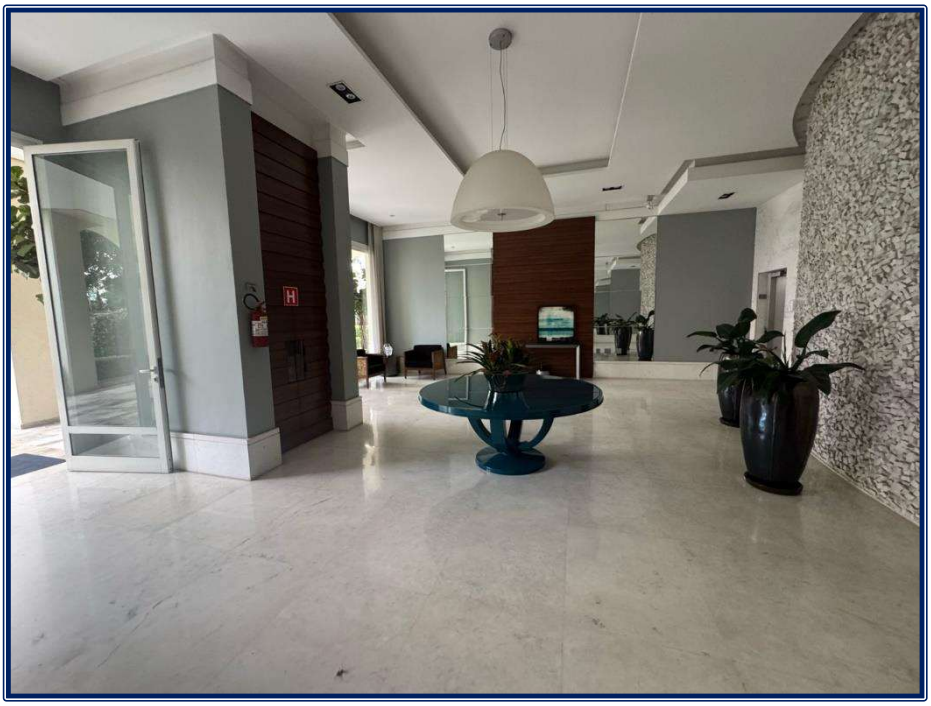
10. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

11. Características do Edifício Mansão Francisca Julia

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa Fina
Nº de pavimentos	26 (vinte e seis) pavimentos + 3 (três) subsolos
Nº de apartamentos	2 (dois) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Câmeras de vigilância, interfone e guarita

12. Ilustração fotográfica da área de lazer / comum do condomínio



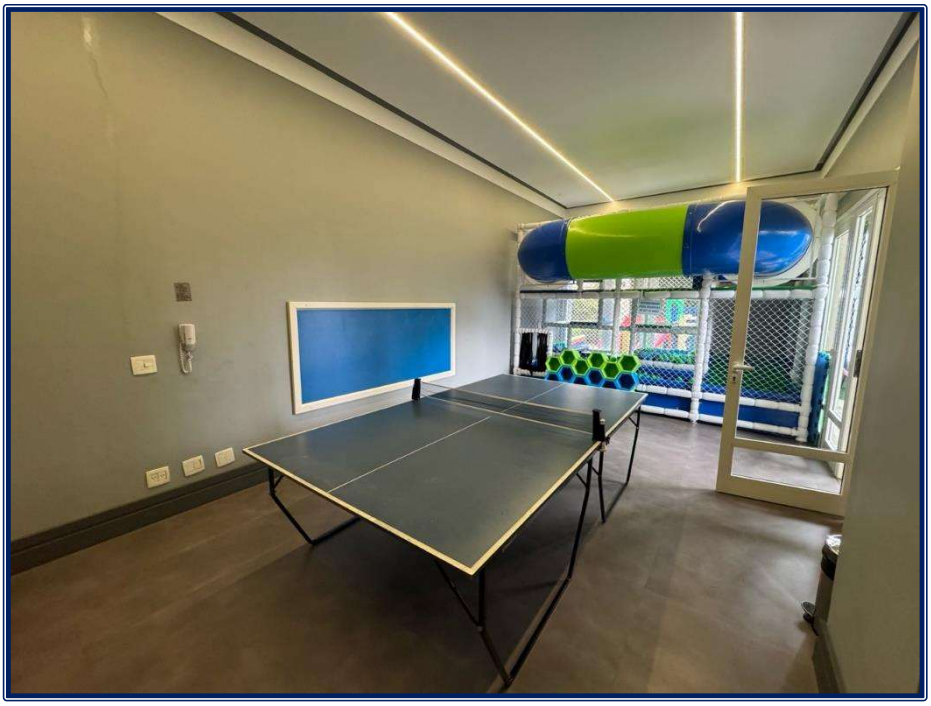
Hall Social



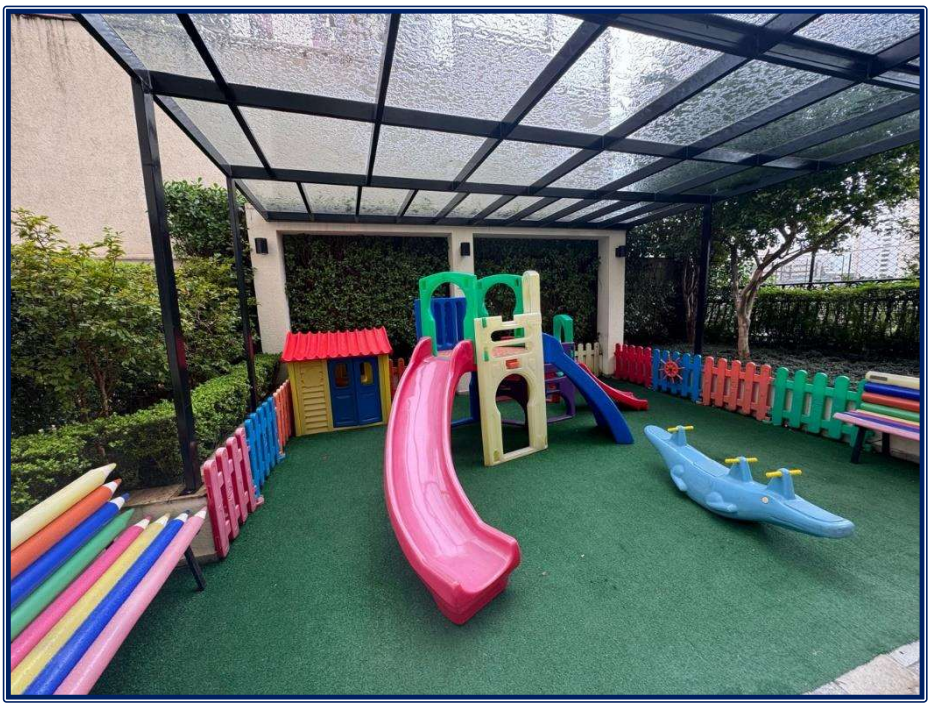
Salão de Festa



Salão de Festa



Brinquedoteca



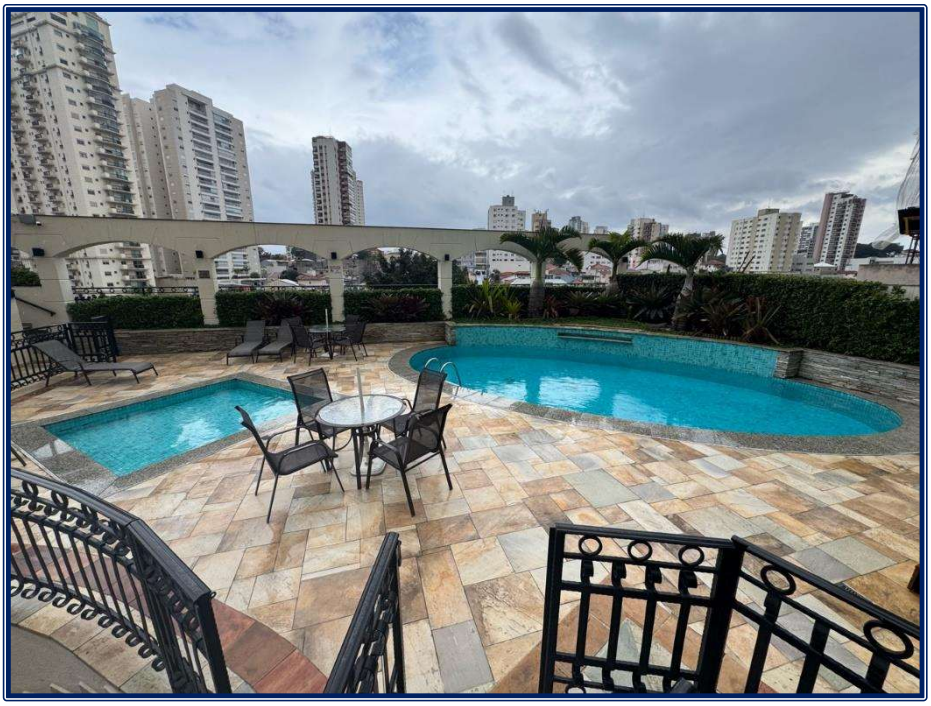
Playground



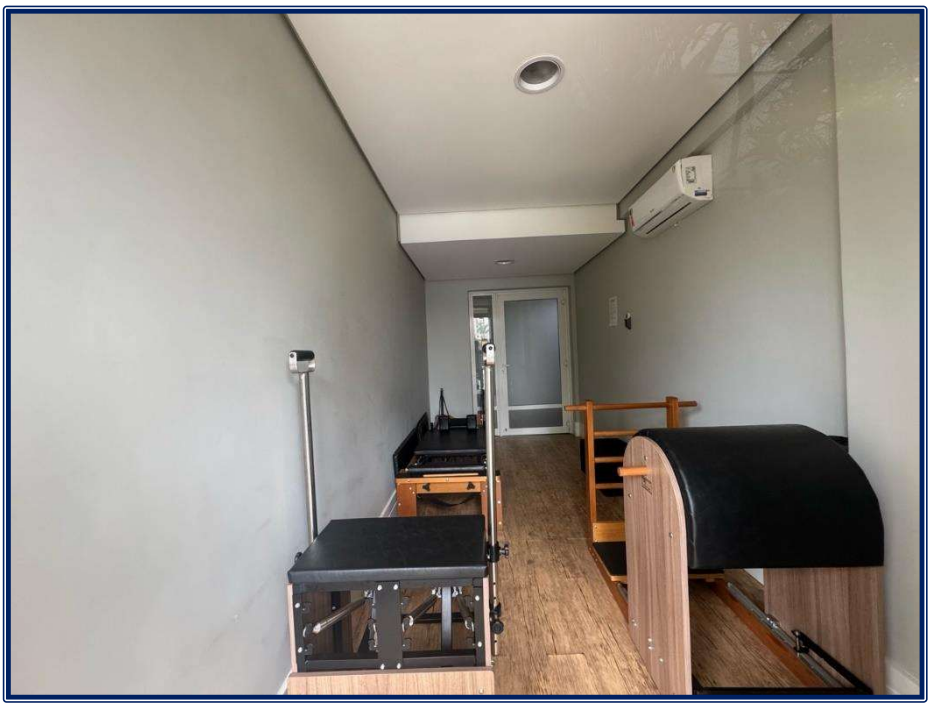
Quadra Poliesportiva



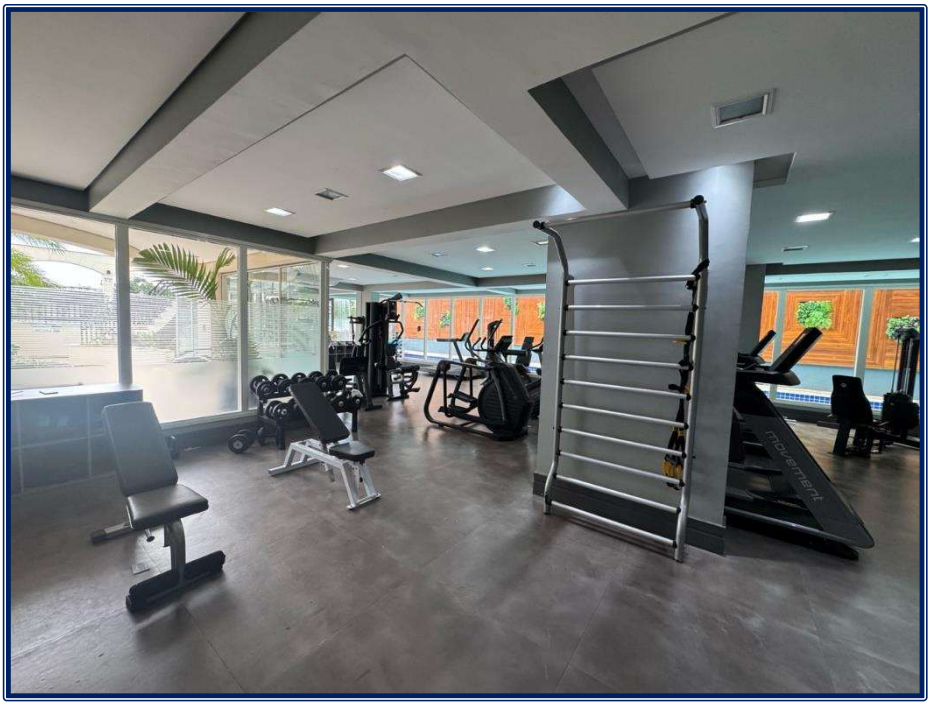
Quadra de Tênis



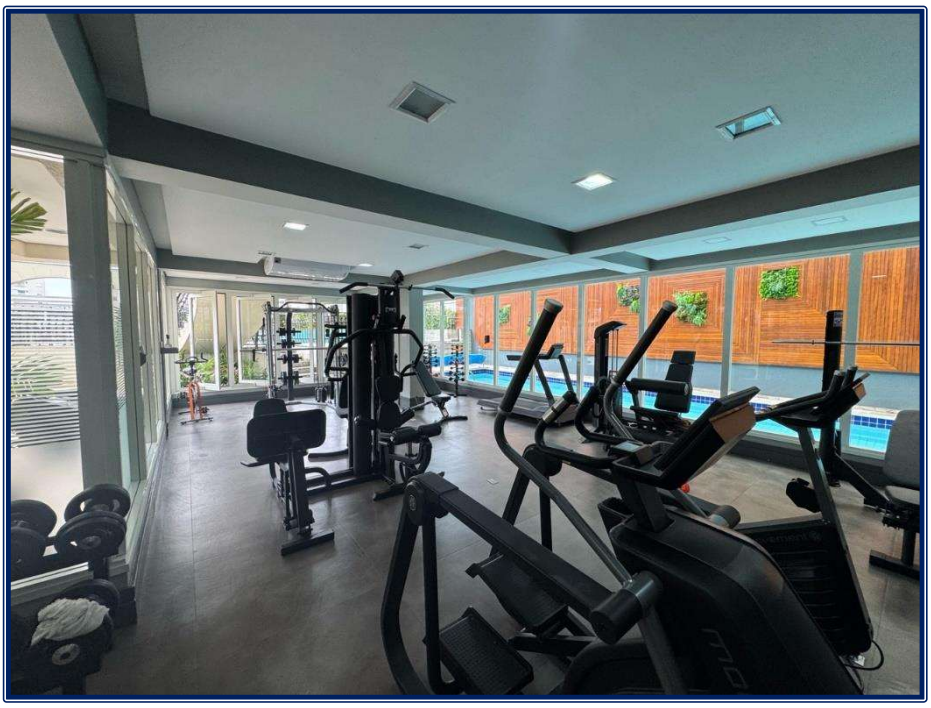
Piscina



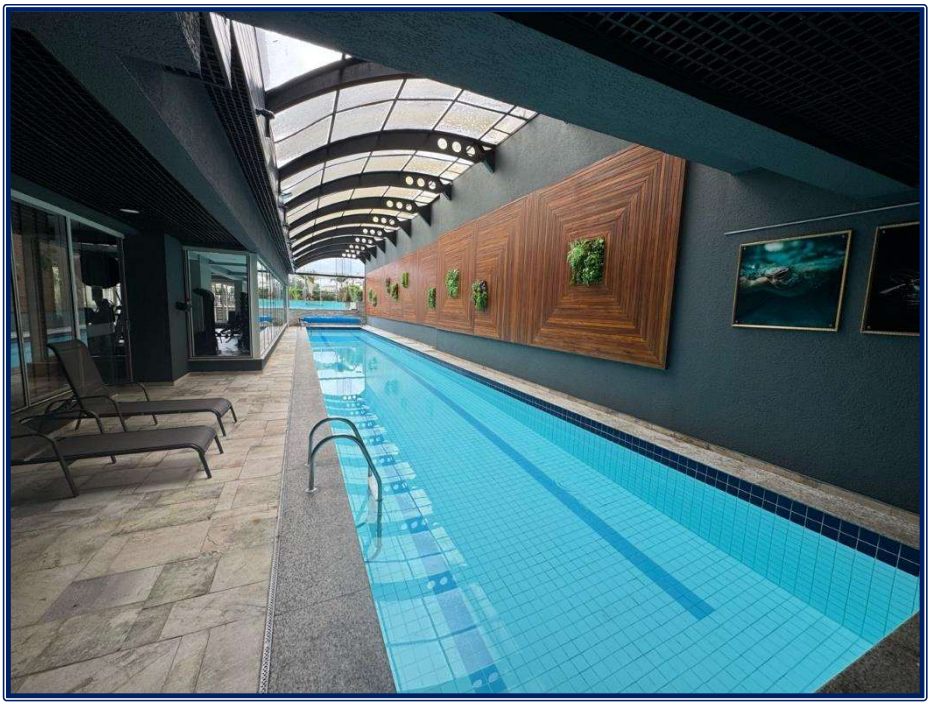
Sala de Pilates



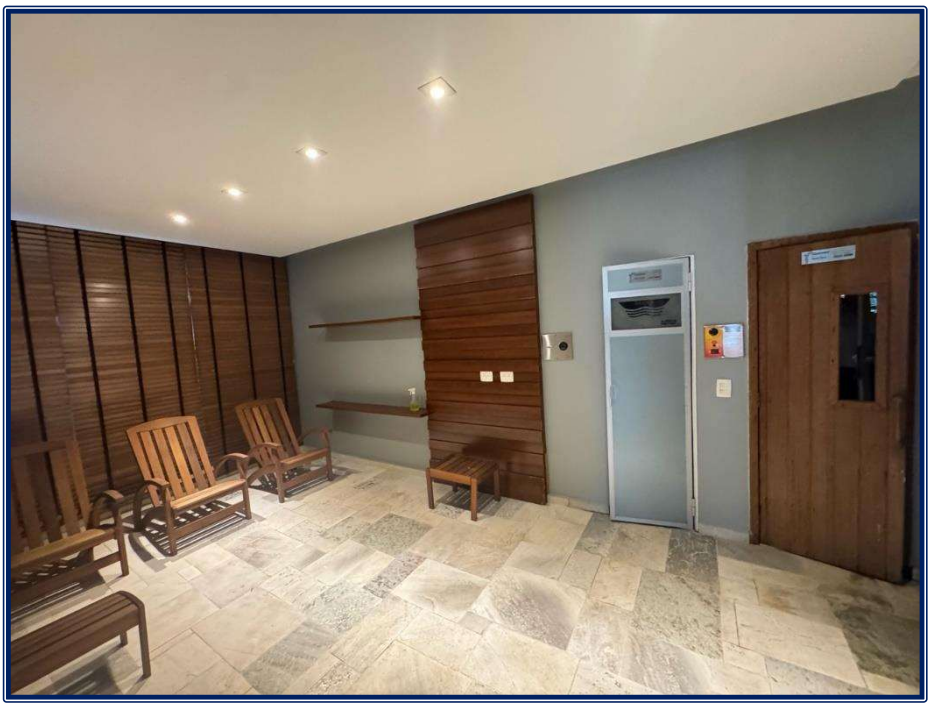
Academia



Academia



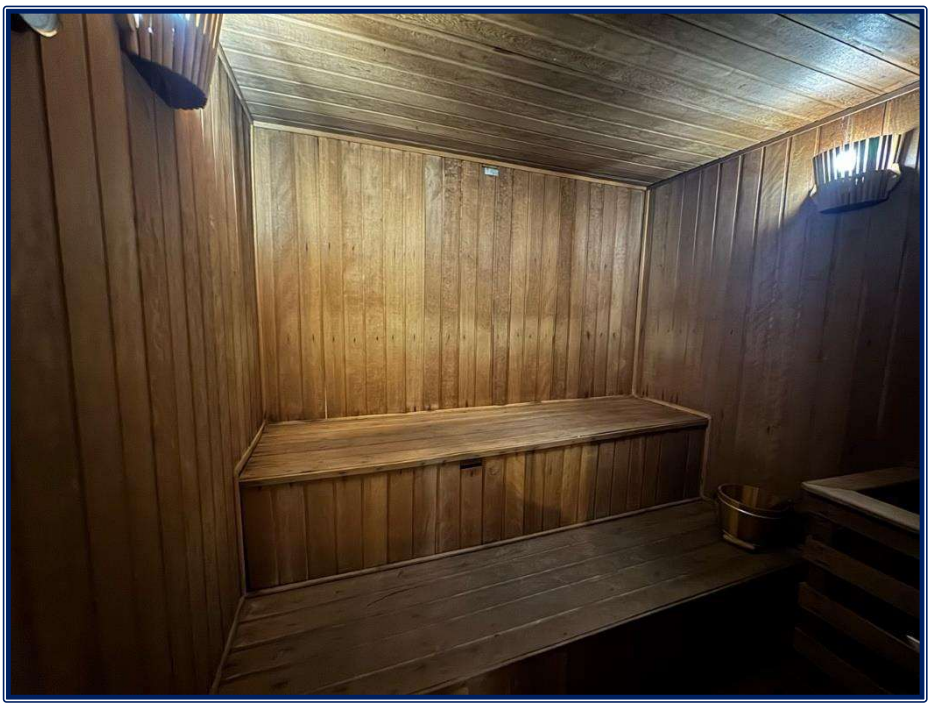
Piscina Coberta



Saúna



Saúna Úmida



Saúna Seca



Quadra de Squash

13. Características construtivas do apartamento

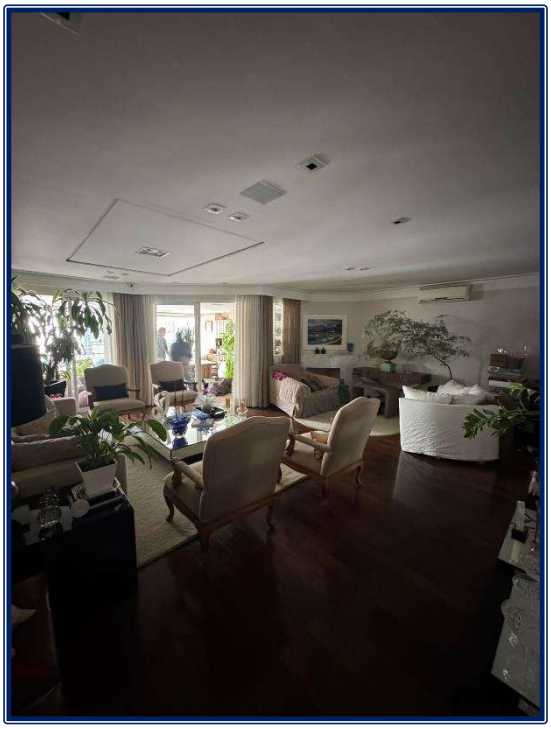
Piso	Laminado de madeira, cerâmica e mármore		
Forro / Portas	Gesso / Madeira		
Paredes	Alvenaria		
Revestimento interno	Pintura a látex e cerâmica		
Caixilhos	Alumínio		
Janelas	De correr e Maxim Ar		
Compartimentos	Sala de Estar / Jantar, Varanda Gourmet, Sala de TV, Lavabo, Cozinha, Área de Serviço, Quarto e Banheiro de empregada, Copa e 4 (quatro) Suítes.		
Idade real	18 (dezoito) anos		
Estado do apartamento	Regular		
Áreas construídas	Privativa	Comum	Total
	259,170m²	181,178m²	440,348m²

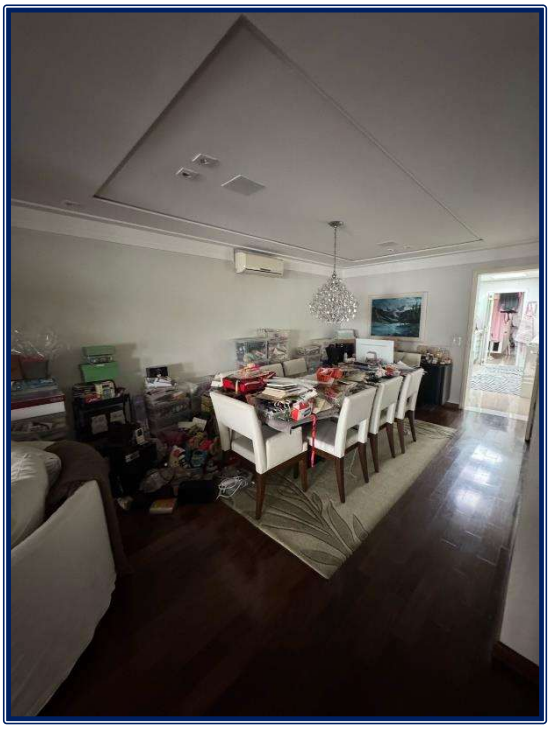
Obs.:

a) *A áreas construídas dos imóveis foi resultado da análise das Matrículas nº 83.750 e 126.199 do 3º CRI / São Paulo (fls. 6);*

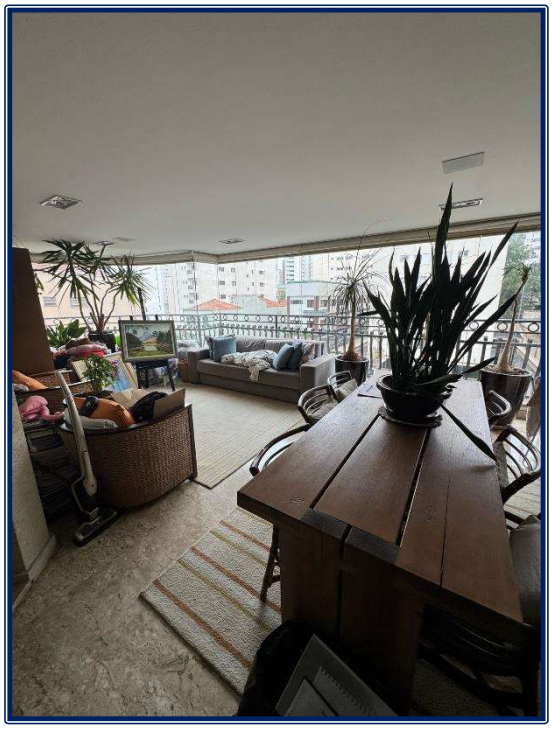
b) *A idade real do Edifício Mansão Francisca Julia foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).*

14. Ilustração fotográfica do apartamento



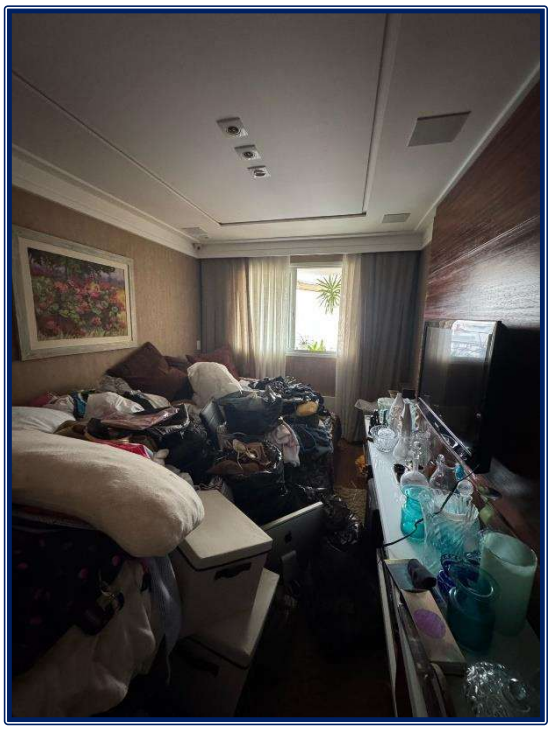


Sala de Estar e Sala de Jantar





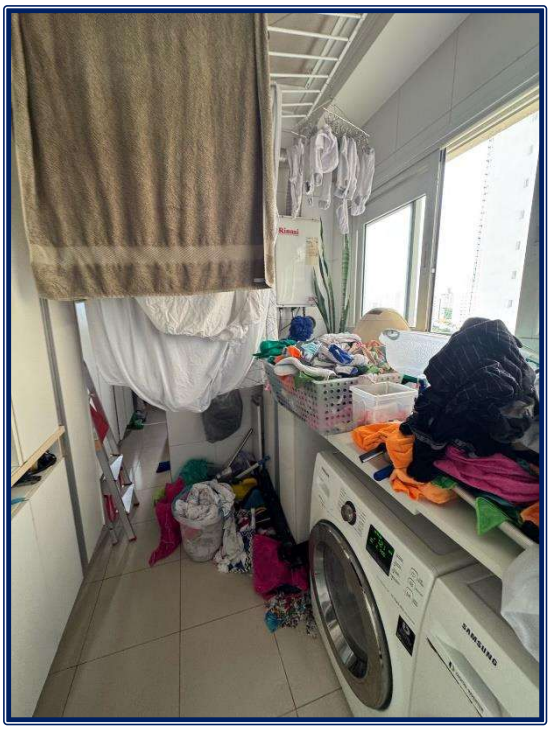
Varanda Gourmet



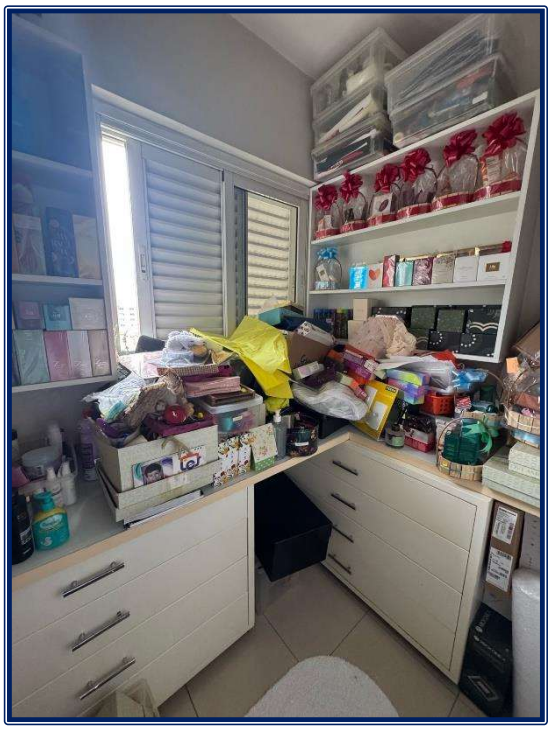


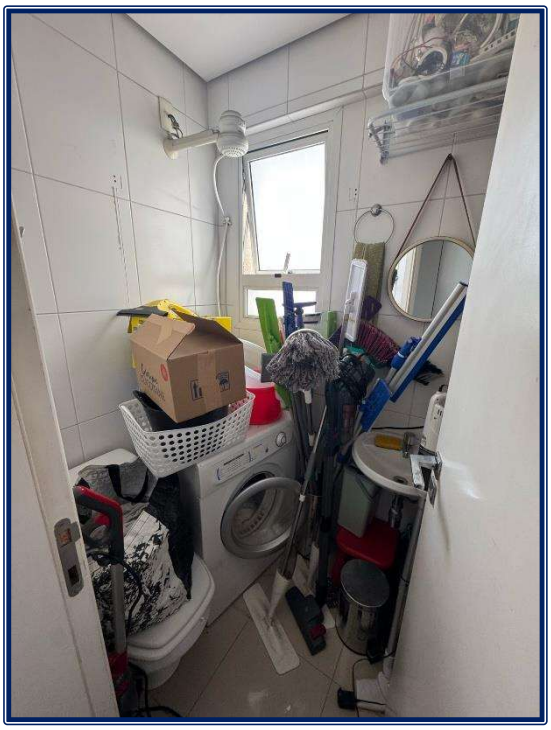
Sala de TV e Lavabo





Cozinha e Área de Serviço



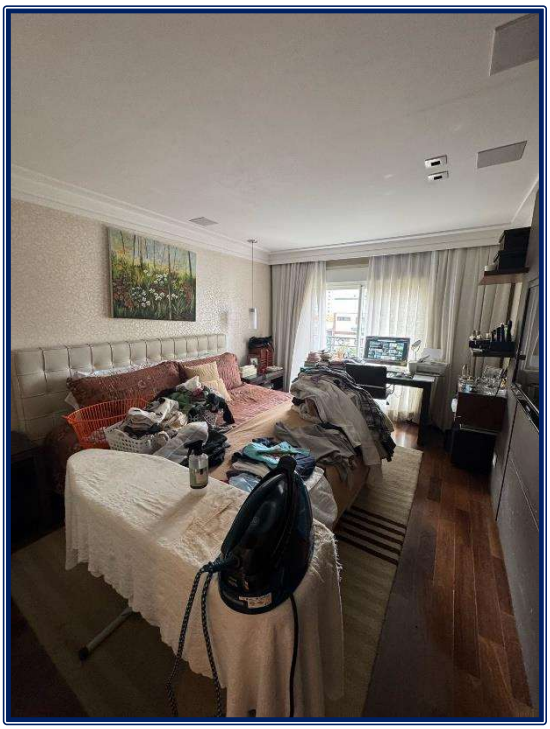


Quarto e Banheiro de empregada



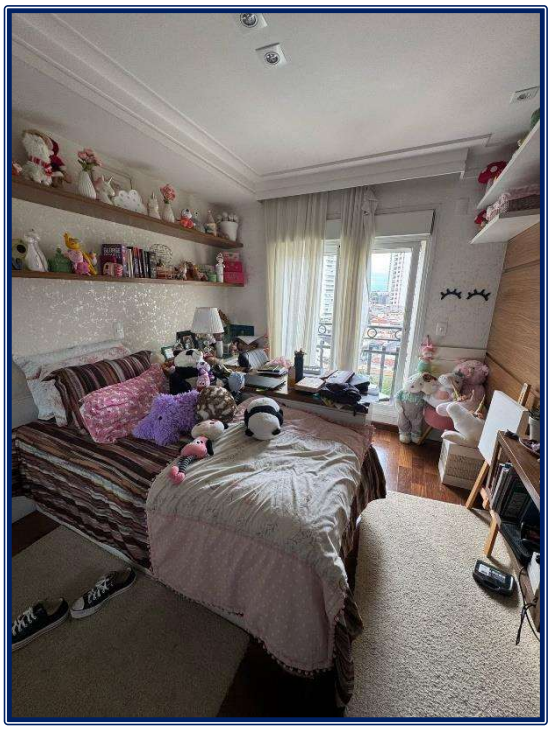


Copa e Suíte 1





Suíte 1



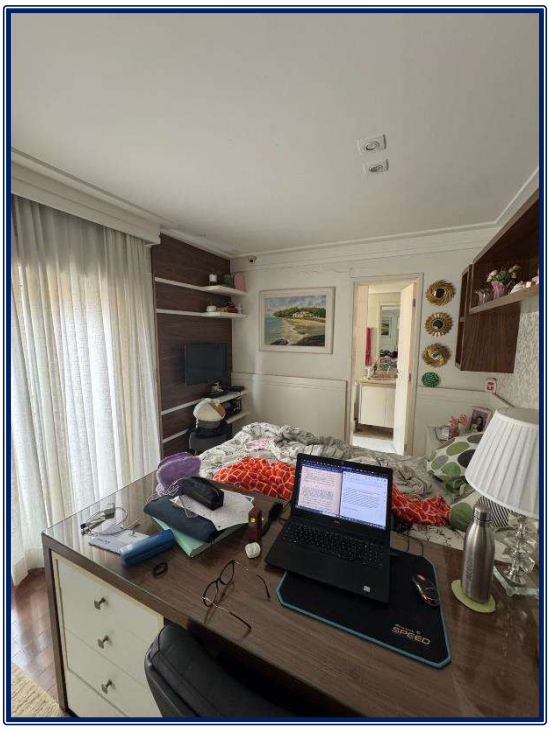


Suíte 2





Suíte 3





Suíte 4

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

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

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

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

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil 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 julho de 2026, foi de:

$$V_u = R\$\ 12.454,68 / m^2$$

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$ 12.454,68 / m^2)
A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento (279,170m^2)

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

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento
A_{ca} = Área construída útil do apartamento (259,170m^2)
N = Número de vagas de garagem (4)
A_{cg} = Área construída útil de uma vaga de garagem (10,00m^2)
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} = [259,170 + (4 x 10,00 x 0,50)]

A_{cp} = 279,170m^2

V_a = (12.454,68 x 279,170)

V_a = R$ 3.476.973,02, ou, em números redondos,

V_a = R$ 3.477.000,00

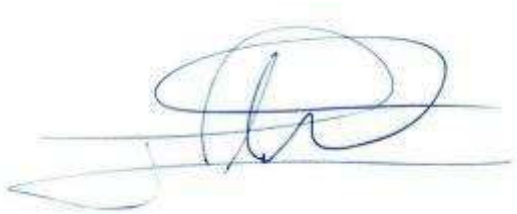
(três milhões, quatrocentos e setenta e sete mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 25 (vinte e cinco) páginas, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 27 de julho de 2026



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP

PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 072.086.0466-5

Local do Imóvel:
R FRANCISCA JULIA, 277 - AP 32
ED MANSAO FJULIA CEP 02403-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R FRANCISCA JULIA, 277 - AP 32
ED MANSAO FJULIA CEP 02403-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.926	Testada (m):	89,88
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0190
Área total (m²):	2.926		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	395	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	2.382	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2008		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	3.236,00
- da construção:	3.994,00

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

- da área incorporada:	287.844,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.325.210,00
Base de cálculo do IPTU:	1.613.054,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/10/2026, em

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 17/07/2026
Número do Documento: 2.2026.001950403-3

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Rua Conde de Pinhal, nº 08 – CJ. 23 – CEP 01501-060 – Sé – São Paulo – SP – Tels.: (11) 3105-6533 – Cel.: (11) 99995-5967 – jpantaleao@terra.com.br

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 de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, a do apartamento comparativo (IF_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 útil do apartamento comparativo
A_a = Área útil do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$ e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

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

Os apartamentos 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_{pc})

Os apartamentos 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 imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

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

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

V_u = Valor unitário básico de apartamento
V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo
A_u = Área útil ponderada do apartamento comparativo, já considerada a área útil das vagas de garagem
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 elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma		
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Superior com elevador (6,827)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	18 (dezoito) anos	
Área útil ponderada do apartamento	Apartamento	259,170m^2
	Vaga de garagem	10,00m^2
	Nº de vagas	4
	Cálculo	[259,170 + (4 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	279,170m^2
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F_{oc}	0,828	
Índice fiscal	3.236,00	
Data-base	Julho de 2026	

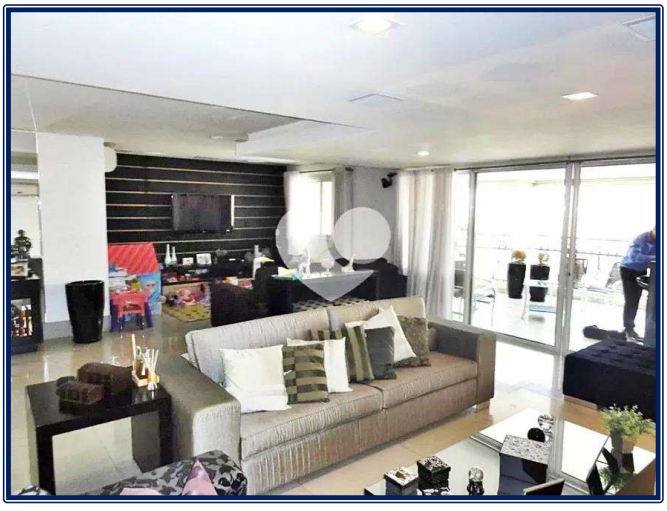
ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Rua Conde de Pinhal, nº 08 – CJ. 23 – CEP 01501-060 – Sé – São Paulo – SP – Tels.: (11) 3105-6533 – Cel.: (11) 99995-5967 – jpantaleao@terra.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Lopes Condessa – Sra. Romênia
	Tel.: (11) 2971-4600
02. Data	Julho de 2026
03. Localização	Rua Francisca Julia, nº 277 – 16° Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 072, Quadra 086 e Índice Fiscal 3.236,00
05. Área útil ponderada / vagas	279,17m² / Quatro vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	18 (dezoito) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,828
10. Valor de oferta de venda	R$ 3.500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u1} = [(3.500.000,00 / 279,17) x 0,90 x (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 – 4 + 1)]

V_{u1} = R$ 11.283,45 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Mirantte Imóveis – Sr. Leonardo Cesar
	Tel.: (11) 94745-4460
02. Data	Julho de 2026
03. Localização	Rua Francisca Julia, nº 277 – 10° Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 072, Quadra 086 e Índice Fiscal 3.236,00
05. Área útil ponderada / vagas	279,17m² / Quatro vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	18 (dezoito) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,828
10. Valor de oferta de venda	R$ 3.790.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

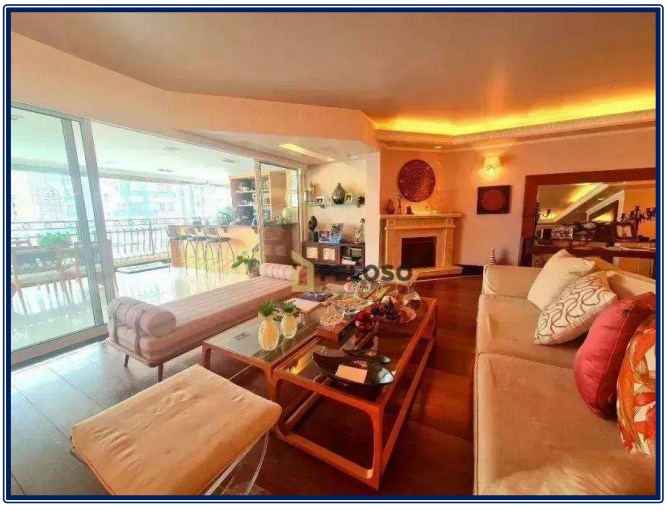
V_{u2} = [(3.790.000,00 / 279,17) x 0,90 x (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 – 4 + 1)]

V_{u2} = R$ 12.218,36 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Peloso Imóveis – Sra. Ieda
	Tel.: (11) 2283- 0843
02. Data	Julho de 2026
03. Localização	Rua Francisca Julia, nº 277 – 6° Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 072, Quadra 086 e Índice Fiscal 3.236,00
05. Área útil ponderada / vagas	279,17m² / Quatro vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	18 (dezoito) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,828
10. Valor de oferta de venda	R$ 3.700.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u3} = [(3.700.000,00 / 279,17) x 0,90 x (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 – 4 + 1)]

V_{u3} = R$ 11.928,22 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Carlos Ferrari Imóveis – Sr. Douglas
	Tel.: (11) 2287- 6666 (11) 96272- 6666
02. Data	Julho de 2026
03. Localização	Rua Francisca Julia, nº 277 – 1° Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 072, Quadra 086 e Índice Fiscal 3.236,00
05. Área útil ponderada / vagas	279,17m² / Quatro vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	18 (dezoito) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,828
10. Valor de oferta de venda	R$ 3.600.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u4} = [(3.600.000,00 / 279,17) x 0,90 x (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 – 4 + 1)]

V_{u4} = R$ 11.605,83 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Carlos Ferrari Imóveis – Sr. Douglas
	Tel.: (11) 2287- 6666 (11) 96272- 6666
02. Data	Julho de 2026
03. Localização	Rua Francisca Julia, nº 277 – 14° Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 072, Quadra 086 e Índice Fiscal 3.236,00
05. Área útil ponderada / vagas	279,17m² / Quatro vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior com elevador (7,089)
07. Idade do prédio	18 (dezoito) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,828
10. Valor de oferta de venda	R$ 4.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u5} = [(4.300.000,00 / 279,17) x 0,90 x (1,000 + 1,000 + 0,963 + 1,000 – 4 + 1)]

V_{u5} = R$ 13.350,18 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Plen Imóveis – Sr. Luiz
	Tel.: (11) 2235-2443 (11) 97593-8754
02. Data	Julho de 2026
03. Localização	Rua Francisca Julia, nº 591 – 16° Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 072, Quadra 223 e Índice Fiscal 3.226,00
05. Área útil ponderada / vagas	300,00m² / Quatro vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior com elevador (6,144)
07. Idade do prédio	32 (trinta e dois) anos
08. Estado do prédio	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
09. Fator de obsoletismo	0,635
10. Valor de oferta de venda	R$ 3.250.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

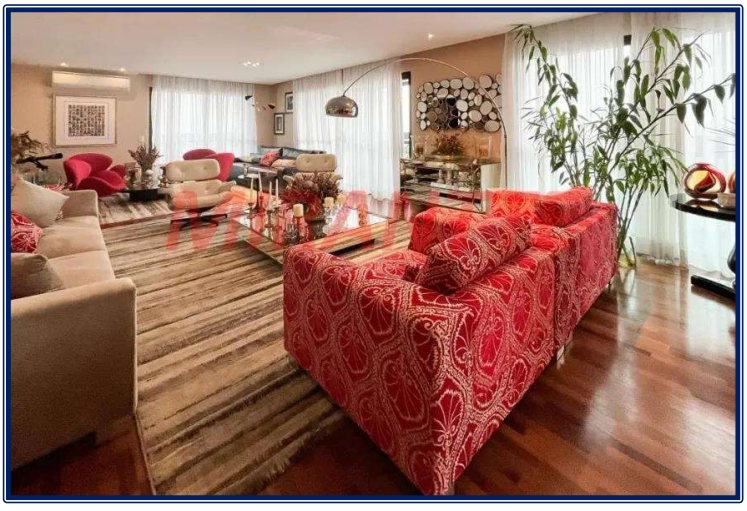
V_{u6} = [(3.250,000,00 / 300,00) x 0,90 x (1,003 + 1,018 + 1,111 + 1,304 – 4 + 1)]

V_{u6} = R$ 14.002,97 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de Informação	Mirantte Imóveis – Sr. Leonardo
	Tel.: (11) 2971-7900
02. Data	Julho de 2026
03. Localização	Rua Francisca Julia, nº 124 – 20° Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 072, Quadra 090 e Índice Fiscal 3.251,00
05. Área útil ponderada / vagas	340,00m² / Quatro vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	36 (trinta e seis) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,606
10. Valor de oferta de venda	R$ 3.250.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u7} = [(3.250.000,00 / 340,00) x 0,90 x (0,995 + 1,051 + 1,000 + 1,366 – 4 + 1)]

V_{u7} = R$ 12.153,57 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de Informação	Letícia Pereira Imóveis – Sra. Letícia
	Tel.: (11) 99989-4516
02. Data	Julho de 2026
03. Localização	Rua Francisca Julia, nº 170 – 14° Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 072, Quadra 090 e Índice Fiscal 3.251,00
05. Área útil ponderada / vagas	241,00m² / Quatro vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior com elevador (6,827)
07. Idade do prédio	23 (vinte e três) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,773
10. Valor de oferta de venda	R$ 3.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u8} = [(3.000.000,00 / 241,00) x 0,90 x (0,995 + 0,964 + 1,000 + 1,071 – 4 + 1)]

V_{u8} = R$ 11.545,44 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

01. Fonte de Informação	Serra Lopes Condessa Imóveis – Sr. Fabio
	Tel.: (11) 4485-0001 (11) 93502-6186
02. Data	Julho de 2026
03. Localização	Rua Francisca Julia, nº 277 – 2° Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 072, Quadra 086 e Índice Fiscal 3.236,00
05. Área útil ponderada / vagas	279,17m² / Quatro vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior com elevador (6,144)
07. Idade do prédio	18 (dezoito) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,828
10. Valor de oferta de venda	R$ 3.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u9} = [(3.000.000,00 / 279,17) x 1,00 x (1,000 + 1,000 + 1,111 + 1,000 – 4 + 1)]

V_{u9} = R$ 10.746,67 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

01. Fonte de Informação	Escodelar Imóveis – Sr. Matheus
	Tel.: (11) 2476- 1887 (11) 95226-0030
02. Data	Julho de 2026
03. Localização	Rua Francisca Julia, nº 341 – 13° Andar
04. Planta genérica de valores	Setor 072, Quadra 086 e Índice Fiscal 3.236,00
05. Área útil ponderada / vagas	233,00m² / Três vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior com elevador (6,144)
07. Idade do prédio	35 (tinta e cinco) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,620
10. Valor de oferta de venda	R$ 2.900.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u10} = [(2.900.000,00 / 233,00) x 0,90 x (1,000 + 0,956 + 1,111 + 1,335 – 4 + 1)]

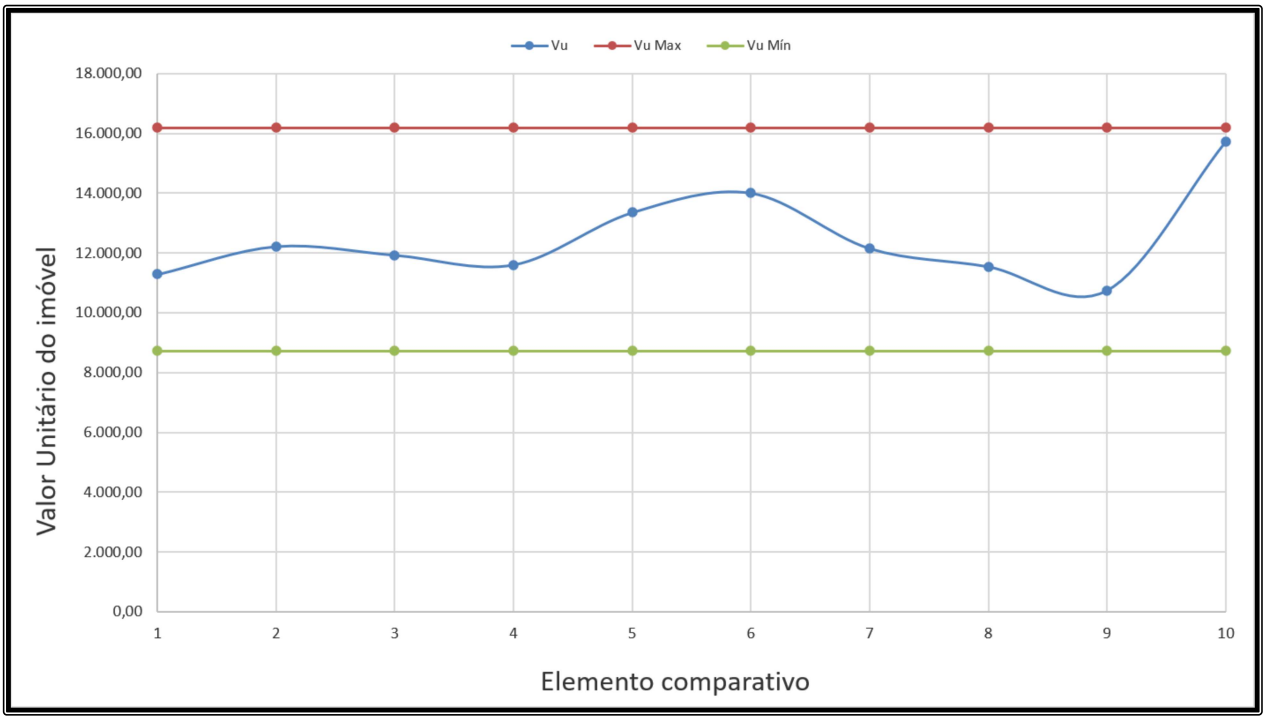
V_{u10} = R$ 15.712,08 / m²

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Rua Conde de Pinhal, nº 08 – CJ. 23 – CEP 01501-060 – Sé – São Paulo – SP – Tels.: (11) 3105-6533 – Cel.: (11) 99995-5967 – jpantaleao@terra.com.br

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V_i	F_f	F_{tr}	A_e	A_h	F_{pc}	F_{ir}	n	V_u
01	3.500.000,00	0,90	1,000	279,17	1,000	1,000	1,000	4	**11.283,45**
02	3.790.000,00	0,90	1,000	279,17	1,000	1,000	1,000	4	**12.218,36**
03	3.700.000,00	0,90	1,000	279,17	1,000	1,000	1,000	4	**11.928,22**
04	3.600.000,00	0,90	1,000	279,17	1,000	1,000	1,000	4	**11.605,83**
05	4.300.000,00	0,90	1,000	279,17	1,000	0,963	1,000	4	**13.350,18**
06	3.250.000,00	0,90	1,003	300,00	1,018	1,111	1,304	4	**14.002,97**
07	3.250.000,00	0,90	0,995	340,00	1,051	1,000	1,366	4	**12.153,57**
08	3.000.000,00	0,90	0,995	241,00	0,964	1,000	1,071	4	**11.545,44**
09	3.000.000,00	0,90	1,000	279,17	1,000	1,111	1,000	4	**10.746,67**
10	2.900.000,00	0,90	1,000	233,00	0,956	1,111	1,335	4	**15.712,08**



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R$ / m^2)
V_{u1}	11.283,45
V_{u2}	12.218,36
V_{u3}	11.928,22
V_{u4}	11.605,83
V_{u5}	13.350,18
V_{u6}	14.002,97
V_{u7}	12.153,57
V_{u8}	11.545,44
V_{u9}	10.746,67
V_{u10}	15.712,08

$$MA = \frac{R\$\ 124.546,76 / m^2}{10} = R\$\ 12.454,68 / m^2$$

– 30% = R$ 8.718,27 / m^2

+ 30% = R$ 16.191,08 / m^2

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$\ 12.454,68 / m^2}$$