

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS
SÃO PAULO.**

Referência: Processo Nº 0002557-58.2020.8.26.0011

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS,
arquiteto, CAU no. 124365-9 - SP,
perito nomeado por Vossa Excelência
nos autos da ação **CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA** que **BANCO DO
BRASIL S/A** move contra
**INTER_MEK ROLAMENTOS
LTDA - EPP** processo Nº **0002557-
58.2020.8.26.0011**, após vitorias no
local, estudos dos autos e demais
diligências, vem apresentar suas
conclusões através do seguinte

L A U D O

1. RESUMO

1.1.OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo apurar o **VALOR DO IMÓVEL** situado a:

- Praça Alberto Rangel, No. 41 – Butantã – Capital.

Trata-se de imóvel residencial.



Vista frontal do imóvel avaliando

1.2.CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel situa-se pela Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo, no setor 200, quadra 001, com índice fiscal 2.664,00/22 (remanejado).

Pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei de Zoneamento) o imóvel está situado em Zona de Corredor - ZCRO-2.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos, bem como serviços comunitários.

O **terreno** possui formato irregular, topografia plana, medindo 15,00 m de frente para a Praça Alberto Rangel, com profundidade equivalente de 39,27m.

Área total: 589,00m².

Trata-se de imóvel comercial, composto na parte térrea de salão, lavabo, cozinha e área de serviços. Na parte superior há ampla sala, duas saletas, três banheiros. Há churrasqueira, jardim e garagem coberta.

No estudo "**Edificações Valores de Venda - 2002**", o imóvel avaliando enquadra-se no padrão escritório comercial superior.

A área total construída: 274,58m²

1.3. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada através do "**Método da Composição**".

Este método determina que o valor do imóvel seja obtido através da soma de duas parcelas: o terreno e a benfeitoria.

O **VALOR DO TERRENO** é de:

$$V_t = \text{R\$ } 2.476.274,00$$

Em tempo: o m² unitário do terreno foi extraído da homogeneização de 08 (oito) elementos comparativos

O **VALOR DA BENFEITORIA** foi obtido através do custo do m² de construção, obtendo-se:

$$V_b = \text{R\$ } 567.421,00$$

1.4. CONCLUSÃO

O VALOR DO IMÓVEL

- Para a data da avaliação (janeiro/2024)

$$V_i = \text{R\$ } \underline{\underline{3.043.695,00}} \text{ (três milhões, quarenta e três mil, seiscentos e noventa e cinco reais)}$$

2. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo apurar o **VALOR DO IMÓVEL** situado a:

-Praça Alberto Rangel, No. 41 – Butantã - Capital.

Para este objetivo, são apresentadas as descrições do imóvel e as características físicas, de acordo com as vistorias e os levantamentos realizados.

Os cálculos correspondentes foram efetuados de conformidade com o que estabelecem a legislação e as normas vigentes.

3. O IMÓVEL

O imóvel vistoriado localiza-se a:

- Praça Alberto Rangel, No. 41 – Butantã - Capital

Trata-se de imóvel residencial.

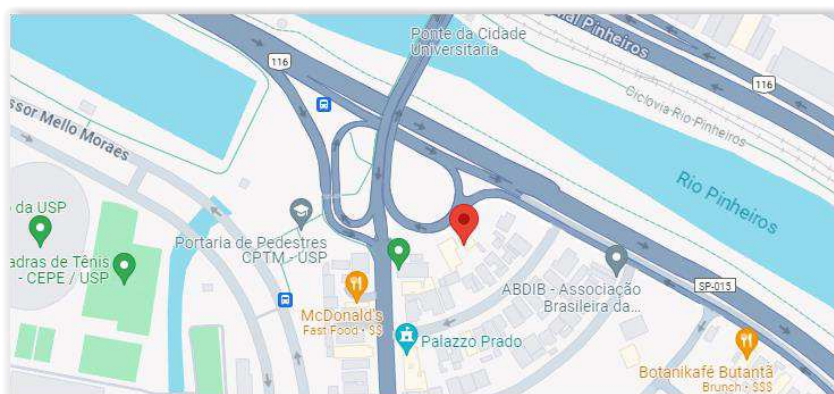


Vista frontal do imóvel avaliando

3.1. Características Gerais

Situação:

O imóvel avaliando, situa-se no endereço acima, na quadra compreendida pelas vias; Praça Alberto Rangel, Rua Alvarenga, Rua Hans Staden e Avenida Magalhães de Castro.



Vista da quadra onde se situa o imóvel avaliando

Mapa Fiscal:

De acordo com a Planta Genérica de Valores, publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2.023 o imóvel em questão está assim enquadrado:

Setor	:	200
Quadra	:	001
Índice Fiscal	:	2.664,00/22 (remanejado)

Melhoramentos Públicos:

A região que contém a unidade avalianda, é dotada de todos os melhoramentos e serviços públicos como: energia elétrica, telefone, rede viária, pavimentação, coleta de lixo, água, esgoto e outros (exceto gás encanado).

Serviços Comunitários:

Nas cercanias do imóvel descrito, há escritórios comerciais, mercado de trabalho, segurança, saúde, recreação, ensino, cultura e outros.

Há facilidade de acesso através de transportes públicos para o local.

Características Locais:

Trata-se de região mista, apresentando imóveis de padrão variando de médio a superior.

A região, apesar de definida, ainda sofre mudanças de uso de solo (residências se transformando em comércio).

A região encontra-se em adensamento e, sua topografia é plana. Há vazios urbanos.

Há importantes corredores de tráfego fazendo ligação inter bairros nas cercanias do imóvel.



Vista da região geo-econômica onde se situa o imóvel avaliando

3.2. Zoneamento

Pela lei No. 16.402/16, o imóvel avaliando localiza-se no distrito da Sé, em área urbana, Zona de Corredor – ZCOR-2, que possui as características:

- Coeficiente de aproveitamento básico : 1,0
- Coeficiente de aproveitamento máximo : 1,00
- Taxa de ocupação máxima : 0,50 (lotes iguais ou superior a 500,00m²)
- Gabarito com altura máxima : 10,00m
- Recuo frontal : 5,00m



Posição no zoneamento em que se insere o imóvel avaliando

3.3. O Terreno

Formato:

IMÓVEL: Um terreno à Praça Alberto Rangel, constituído pelo lote 14 da quadra 63 do Bairro do Butantã, no 13º subdistrito, Butantã, situado do lado esquerdo de quem vai da Avenida Valentim Gentil para a Rua Alvarenga; dista 32,40 m do ponto (no lote 12 da mesma quadra) onde começa a curva da esquina da Praça Alberto Rangel com Avenida Valentim Gentil; medindo 15,00 m de frente, por 35,00 m da frente aos fundos do lado direito visto da Praça, 33,73 m no lado esquerdo e 19,52 m nos fundos, com a **área total de 589,00 m²**, confrontando no lado direito com o lote 15, no lado esquerdo com o lote 13 e nos fundos com os lotes 6 e 7, todos que são ou foram de propriedade da Cia, City.

Obs.: Valores extraídos da matrícula nº 12.533 do 18º C.R.I..

3.4. A Benfeitoria

Situação:

Trata-se de imóvel comercial, composto na parte térrea de salão, lavabo, cozinha e área de serviços. Na parte superior há ampla sala, duas saletas, três banheiros. Há churrasqueira, jardim e garagem coberta

No estudo "**Edificações Valores de Venda - 2002**", o imóvel avaliando enquadra-se no padrão escritório superior.

Área Construída Total : 274,58m²

Obs.: Valores extraídos da matrícula No. 22.536 do 18°. C.R.I..

3.5. A Vistoria

Trata-se de imóvel comercial, do tipo sobrado, assentado em terreno plano, construído em alvenaria com cobertura de telha de barro.

O imóvel apresenta na parte inferior (salão) acabamento com piso cimentado, portas de madeira, paredes em alvenaria pintadas a látex. Na parte superior o salão possui piso de taco de madeira. As área molhadas tem acabamento com piso em cerâmica e paredes azulejadas.

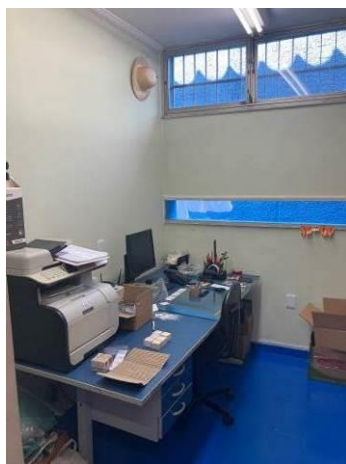
Na data da vistoria o imóvel encontrava-se em bom estado de conservação para o seu padrão construtivo, conforme mostrado nas fotos a seguir:



Vista frontal e fundos do imóvel



Vista do acesso a imóvel e lavabo



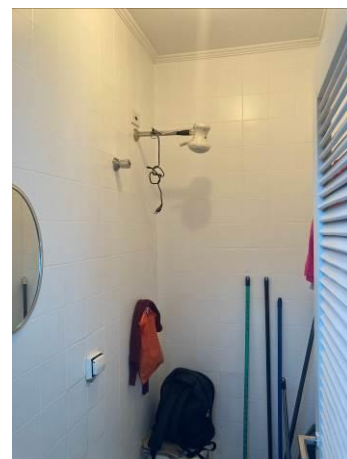
Escritório e salão de depósito na parte inferior do imóvel



Outra vista do salão – depósito na parte inferior do imóvel



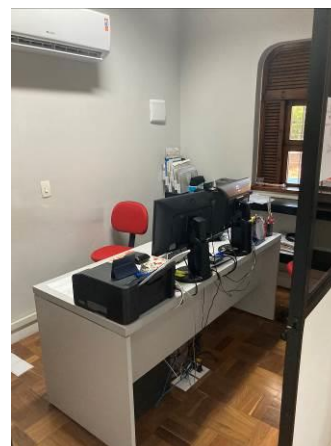
Área de serviços e cozinha do imóvel



Vista do banheiro na parte inferior do imóvel



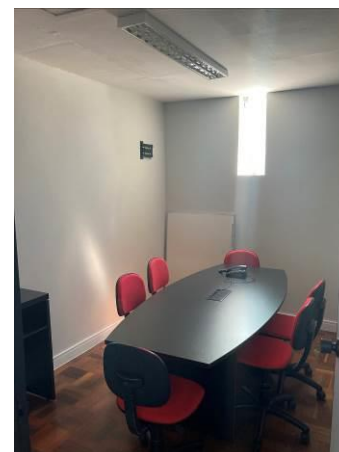
Escada de acesso ao piso superior. Área de acesso às salas



Vista do banheiro e escritório no piso superior



Vista do salão e acesso às salas no piso superior



Vista das salas no pio superior



Vista da churrasqueira e garagem coberta

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A NBR 14.653 – 1, item 8.1.1., traz que a metodologia aplicável é função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Extraído da NBR 14.653 – 1, item 9, na metodologia aplicável, o engenheiro avaliador deverá estabelecer o grau de fundamentação e de precisão em seu trabalho.

A especificação dar-se-á através da escolha do modelo matemático a ser aplicável: modelo de regressão linear (científico) ou modelo por tratamento por fatores.

Destaca-se que em qualquer metodologia escolhida, deve-se apresentar todos os conceitos e parâmetros aplicados de maneira clara, objetiva, com memória de cálculo e passível de conferência, conforme ditado na Norma CAJUFA/04.

4.1 Modelos de regressão linear (científico)

4.1.1. Grau de Fundamentação

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3 (K + 1), onde K é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Admitida para apenas uma variável, desde que: a-) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferior à metade do limite amostral inferior b-) o valor estimado não ultrapasse 10 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável.
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição de hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	20 %
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	5 %

4.1.2. Grau de precisão

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o intervalo admissível para saneamento de amostragem será de 30 % para mais ou menos da amostra.

4.2. Modelo por tratamento por fatores

4.2.1. Grau de Fundamentação

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU
1.	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento
2.	Coleta de dados	Características conferidas pelo autor do laudo
3.	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6
4.	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados (II)
5.	Extrapolação	Admitida
6.	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 1,50

4.2.2. Grau de Precisão

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o intervalo admissível para saneamento da amostragem será de 30 % para mais ou para menos da amostra.

4.3. Nível de Precisão

Dada a complexidade e segurança necessária à presente avaliação foi adotado o modelo por tratamento por fatores, com nível de

fundamentação e de precisão de grau II, conforme preconizam as normas avaliatórias vigentes.

O nível de precisão está condicionado à quantidade, confiabilidade e ao tratamento dos elementos pesquisados.

Para tal situação, impõe ainda a norma o que segue:

a) *A confiabilidade de cada um dos utilizados seja assegurada quanto: idoneidade e à completa identificação das fontes;*

- sua atualidade;
- descrição das características;
- semelhança com o imóvel objeto da avaliação.

b) *A confiabilidade do conjunto de elementos que atendem aos requisitos da alínea a) seja assegurada por:*

- uniformidade dos elementos entre si;
- contemporaneidade dos elementos;
- número de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a cinco.

c) *O tratamento dispensado aos elementos, para torná-los homogêneos possibilite conferir aos mesmos:*

- equivalência de tempo, mediante transposição dos valores dos elementos, considerando a desvalorização monetária e a valorização dos imóveis;

- equivalência de situação, pela transposição dos elementos, obedecendo a critérios tecnicamente consagrados e que se comprovam por instrumental matemático;
 - equivalência de características, usando-se critérios técnicos comprovados, coeficientes, índices, fatores, sempre com a citação de fontes.
- d) *Taxas de capitalizações, quando empregados métodos indiretos, sejam comprovados.*
- e) *Em caso de insuficiência de eventos de mercado de imóveis assemelhados contemporâneos, sejam utilizados dados pretéritos, corrigidos monetariamente e considerada a valorização real.*
- f) *O valor final seja o resultado do uso de mais de um método, sempre que possível e/ou necessário, com o atendimento dos requisitos exigidos anteriormente. Na impossibilidade do uso de mais de um método é obrigatória a justificação fundamentada.*

4.4. Métodos de Avaliação

Os critérios básicos aplicados para a determinação do valor locativo são:

O “**Método da Composição**” é aquele em que o valor do imóvel é obtido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes.

O mesmo é básico e independente da aplicação de outros critérios, pois, enquanto o valor do terreno advém da pesquisa da região, o valor da construção é dado através da comparação desta, com o “Estudo de Edificações Valores de venda 2002”, elaborado pela Comissão de Peritos da CAJUFA.

Já o “**Método Comparativo Direto**” é aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. As discrepâncias observadas nas características dos imóveis deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

5. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada pelo **Método da Composição**, seguindo as “Normas/2019” - CAJUFA. Esta metodologia determina que o valor do imóvel seja feito através da soma das parcelas: **do terreno e da benfeitoria**.

5.1. Valor do Terreno

5.1.1. Valor unitário do m² de terreno:

Para se chegar a um **VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**, foi realizada ampla pesquisa de terreno nas imediações, através das imobiliárias, jornais e locais.

No **Anexo No. 1** a esta avaliação, apresentado os elementos que foram selecionados por melhores condições comparativas, salientando-se que todos os elementos, sofreram os tratamentos indicados pelas atuais "Normas de Avaliação".

A referida pesquisa abrangeu "**oito**" elementos representativos, situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando onde, após sofrer os devidos tratamentos,

resultou no seguinte valor unitário ao imóvel avaliando na Praça Alberto Rangel, 41 - Butantã:

$$q = \underline{\underline{\text{R\$ 3.822,00/m}^2}}$$

5.1.2. Cálculo do Valor do Terreno:

O cálculo do valor do terreno será determinado através da expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times C_f \times C_p \times C_e \times F_{top}$$

onde:

V_t : Valor do terreno

A_t : Área do terreno = 589,00m²

V_u : Valor unitário básico = R\$ 3.822,00/m²
(Praça Alberto Rangel)

C_f : Fator testada = $(F_p/F_r)^{0,25}$, onde:

F_p = 15,00m, em projeção;

F_r = 10,00m (2ª região)

F_p = limitado a $2 \times F_r = 20,00$ m

$$C_f = (15,00/10,00)^{0,25} = 1,1067 \text{ (limitado a 1,10)}$$

C_p : Fator profundidade = $(P_e/P_{mi})^{0,50}$, onde:

P_e = profundidade equivalente = 39,27m (589,00/15,00m)

Limitado a $2/P_{mi}$

$$P_{mi} = 25,00\text{m} < P_e = 39,27\text{m} < P_{ma} = 40,00\text{m}$$

$$C_p = 1,0000$$

F_{top} : Fator topografia = 1,00 (5% a 10% em declive em relação ao nível da rua)

Substituindo, obtém-se:

$$V_t = 589,00m^2 \times R\$ 3.822,00/m^2 \times 1,100 \times 1,000 \times 1,0000$$

$$V_t = \underline{\underline{R\$ 2.476.274,00}}$$

5.2. Valor das Benfeitorias

De acordo com o estudo "**Edificações - Valores de Venda – 2.002**", o imóvel se enquadra no **padrão casa média – médio**, cujos valores unitários variam no intervalo de **1,409 a 1,814 de R\$N**.

O custo do m² de construção foi obtido a partir dos dados publicados mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo – SINDUSCON, conforme disposto no artigo 54 da Lei No. 4.591 e de acordo com a NB - 140 da ABNT.

O estado das edificações corresponde a referência “**e**” com idade de 30 anos.

O valor de **R\$N** foi extraído para o mês da avaliação do presente laudo (janeiro/2024).

Sendo:

R\$ 1.957,95= Índice R8N, dezembro/2023

Obs.: Valores extraídos da Revista Construção da Ed.Pini
(último índice publicado).

Portanto, adotando-se o índice de **1,611** do intervalo fixado pela norma e, depreciando o imóvel em **30 anos**, cujo fator de depreciação (**Kd**), referentes é **0,6546**, estipulado através do "**Ross Heidecke**" dada por:

$$\mathbf{Kd = R + K* x (1 - R)}$$

onde:

Kd = depreciação

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K* = Coeficiente de Ross/Heidecke

Assim sendo, o coeficiente “K*”, resulta da aplicação do item correspondente da Tabela no. 02 com os respectivos percentuais (vide anexo no. 01).

Finalmente, o valor das benfeitorias serão calculados pela fórmula:

$$\mathbf{Vb = R8N x m2 x i x Kd}$$

onde:

Vb = valor da benfeitoria

R8N = índice SINDUSCON : R\$ 1.957,95/m²

m² = área construída do imóvel: 274,58m²

i = índice do intervalo padrão : 1,611

Kd = coeficiente de depreciação : 0,6546

Substituindo-se, obtém:

$$V_b = R\$ 1.957,95/m^2 \times 274,58 \text{ m}^2 \times 1,611 \times 0,6546$$

$$V_b = R\$ 567.421,00$$

5.3. Valor Total

Terreno	:	R\$	2.476.274,00
Benfeitoria	:	R\$	567.421,00
TOTAL	:	R\$	3.043.695,00

5.4. Resumo da Avaliação

Imóvel:

Praça Alberto Rangel, 41 – Butantã – São Paulo

Valor: **R\$ 3.043.695,00** (três milhões, quarenta e três mil, seiscentos e noventa e cinco reais)

6. CONCLUSÃO

O VALOR DO IMÓVEL, dentro dos últimos índices publicados, corresponde a:

- para a data da avaliação (janeiro/2024)

$V_i = \underline{\text{R\$ 3.043.695,00}}$ (três milhões, quarenta e três mil, seiscentos e noventa e cinco reais)

7. ENCERRAMENTO


Concluído o trabalho de avaliação do imóvel, dá-se por encerrado o presente **LAUDO**, composto de 27 (vinte e sete) folhas, impressas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.

Acompanha anexos.

Nestes termos,

P. deferimento.

São Paulo, 10 de janeiro de 2.024



Arqtº Luiz Paulo Gião de Campos

ANEXO No. 01

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Fonte: NORMAS/2019 e EDIFICAÇÕES/2002 (Adequações/2007)

1 - Imóvel de referência

Local : Praça Alberto Rangel, 41

Data : dez/2023

Obs. :

Setor Fiscal : 200

Quadra : 001

Zona : ZCRO

2 - Fatores e índices utilizados na obtenção do unitário básico

2.1 - Fator de oferta (F_o)

$$F_o = 0,9000$$

item 4.5.2.

2.2 - Fator de profundidade (C_p)

P_e : profundidade equivalente ou efetiva comparativo

P_{mi} : profundidade mínima = 25,00m

P_{ma} : profundidade máxima = 40,00m

item 5.3.

2.3 - Fator de testada (C_r)

$$C_r = (F_r/F_p)^{0,25}, \text{ onde:}$$

F_r : testada de referência = 10,00m

F_p : testada comparativo

item 5.4.

2.4 - Fator esquina e frentes múltiplas (C_e)

$$C_e = \frac{(C_r+20) F_1 V_1 + F_2 V_2 + \dots + F_n V_n}{20 F_1 V_1}, \text{ onde:}$$

C_r : 1

F_1 : frente principal projetada de maior índice local

$F_2 \dots F_n$: demais frentes

V_1 : valor unitário da frente principal

$V_2 \dots V_n$: demais valores unitários

item 5.5

2.5 - Fatores topografia e nível

Topografia	Terreno plano / acive até 5%	= 1,00	Nível	Abaixo nível da rua até 1,00 m	= 0,90
	Acive de 5% a 10%	= 0,95		Abaixo nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	= 0,80
	Acive de 10% a 20%	= 0,90		Abaixo nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	= 0,70
	Acive acima de 20%	= 0,85		Acima nível da rua até 1,00 m	= 1,00
	Declive até 5%	= 0,95		Acima nível da rua de 1,00 m até 2,00 m	= 0,90
	Declive de 5% até 10%	= 0,90		Acima nível da rua de 2,00 m a 4,00 m	= 0,80
	Declive de 10% até 20%	= 0,80			
	Declive maior que 20%	= 0,70			

item 5.7.

2.6 - Fatores consistência do solo

Solo	Seco	= 1,00
	Permenentemente alagado	= 0,60
	Brejoso	= 0,50

Fator adotado: 1,00

Topografia	1,00	Terreno plano / acive até 5%
Nível	1,00	Acima nível da rua até 1,00 m
Consistência	1,00	Seco

2.7 - Benfeitorias

R-8N : R\$1.957,95 /m²

Padrão construtivo : De acordo com o estudo Edificações - Valores de Venda - 2002 (Adequação/2007), da Comissão de Peritos das Varas Públicas - CAJUFA.

Depreciação pelo obsoleto e estado de conservação

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

Estado	Depreciação
Nova	0,00%
Entre nova e regular	0,32%
Regular	2,52%
Entre regular / reparos simples	8,09%
Reparos simples	18,10%
Reparos simples / importantes	33,20%
Reparos importantes	52,60%
Reparos importantes / residual	75,20%
Sem valor	100,00%

2.8 - Fator de atualização (Fa)

item 4.5.4.

$$F_a = I_a / I_p, \text{ onde:}$$

Ia : índice IPC/Fipe para a data da pesquisa = 675,2676 (base 100, jul/94)

Ip : índice IPC/Fipe da oferta

2.9 - Fator de transposição (Ftr)

$$F_{tr} = I_{La} / I_{Lc}, \text{ onde:}$$

I_{La} : índice local do imóvel de referência = 2.664,00 exercício 2022

I_{Lc} : índice local do comparativo

Observações:

Para a Rua Laguna (IL 456,00/2010), o unitário básico é de R\$ 3.613,00/m².

3 - Homogeneizações dos elementos comparativos

COMPARATIVO Nº 01

Localização:

Frente : Rua Alberto faria, 1518
2ª frente :
Setor : 081
Quadra : 106
Zona : ZF-1
IF 1 : 2.865,00

Foto:

|

Ofertante / Preço:

Ofertante : Rampinelli Imóveis
Endereço : cod. 1252
Fone : Contato : 0
Preço : R\$ 3.800.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2023

Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / aclave até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 22,00m Frente 2 :
Área : 593,00m² P. Equiv. : 26,95m

Construção:

Tipo : Casa Superior
Faixa : Valor mínimo Unitário : 1,827
Idade : 40 anos
Estado : Reparos simples / importantes
Área : 353,00m² Foc : 0,4945

Valor da Construção:

$$V_b = 353,00m^2 \times 1,827 \times R\$ 1.957,95 \times 0,4945 = R\$ 624.536,22$$

Unitário Básico Terreno:

$$V_t = R\$ 3.800.000,00 \times 0,90 - R\$ 624.536,22 = R\$ 2.795.463,78$$

$$V_u = R\$ 2.795.463,78 / 593,00m^2 = R\$ 4.714,10$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$Pe \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000$$

$$=$$

$$=$$

$$= (\quad / \quad)^{0,50} = \text{Incidência}$$

$$= (\quad / \quad)^{0,50} = \text{Incidência}$$

$$= \text{Incidência}$$

$$Composição = [(\quad \times \quad) + (\quad \times \quad) + (\quad \times \quad)] / \quad =$$

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

$$C_f = (20,00 / 10,00)^{0,25} = 1,1892 \quad \text{Fator frente (1/C_f) : 0,8409}$$

Esquina e Frontes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(\quad + \quad) \times \quad \times \quad + \quad \times \quad]}{\quad \times \quad} = \quad \text{Limite:}$$

$$\text{Área:}$$

$$Aplicação = [(\quad - \quad) + (\quad \times \quad)] = \quad \text{Validação:}$$

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00 **Fator topografia : 1,0000**
Nível : 1,00 5.7.3. **Fator solo : 1,0000**

Atualização e Transporte

Atualização : (675,2676 / 675,2676) = **Fator atualização : 1,0000**
Transporte : (2.664,00 / 2.865,00) = **Fator transporte : 0,9298**

Cálculo de Vu:

$$V_u : (R\$ 4.714,10 \times 1,0000 \times 0,8409 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9298)$$

V_u médio C_p C_f C_e Top Solo Atual Trans

V_u 01 = R\$ 3.685,97 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ PAULO GIAO DE CAMPOS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/01/2024 às 20:27, sob o número WPIN24700100770. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002557-58.2022.8.26.0011 e código ybmqV/Gh3.

COMPARATIVO Nº 02

Localização:

Frente : Rua Banibas, 52
2ª frente :
Setor : 096
Quadra : 188
Zona : ZF-1
IF 1 : 2.938,00

Foto:

|

Ofertante / Preço:

Ofertante : Lopes Prime
Endereço : cod. RE0460261
Fone : Contato : 0
Preço : R\$ 3.700.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2023

Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / aclave até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 18,00m Frente 2 :
Área : 536,00m² P. Equiv. : 29,78m

Construção:

Tipo : Casa Superior
Faixa : Valor mínimo Unitário : 1,827
Idade : 35 anos
Estado : Reparos simples / importantes
Área : 423,00m² Foc : 0,5340

Valor da Construção:

$V_b = 423,00m^2 \times 1,827 \times R\$ 1.957,95 \times 0,5340 = R\$ 808.218,38$

Unitário Básico Terreno:

$V_t = R\$ 3.700.000,00 \times 0,90 - R\$ 808.218,38 = R\$ 2.521.781,62$
 $V_u = R\$ 2.521.781,62 / 536,00m^2 = R\$ 4.704,82$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

Pe entre Pmi e Pma = 1,0000

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

Incidência
Incidência

0,50 =

Incidência

0,50 =

Incidência

Composição = [(x) + (x) + (x)] / =

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

$C_f = (18,00 / 10,00)^{0,25} = 1,1583$

Fator frente (1/C_f) : 0,8633

Esquina e Frontes Múltiplas

$C_e = \frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x} \times (+)]}{x} =$

Limite:
Área:

Aplicação = [(-) + (x)] =

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (675,2676 / 675,2676) =
Transporte : (2.664,00 / 2.938,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 0,9067

Cálculo de Vu:

$V_u : (R\$ 4.704,82 \times 1,0000 \times 0,8633 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9067)$
 $V_u \text{ médio } C_p C_f C_e \text{ Top Solo Atual Trans}$

V_u 02 = R\$ 3.683,04 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ PAULO GIAO DE CAMPOS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/01/2024 às 20:27, sob o número WPIN24700100770. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002557-58.2022.8.26.0011 e código ybmqVGH3.

COMPARATIVO Nº 03

Localização:

Frente : Av. dos Semaneiros, 661
2ª frente :
Setor : 083
Quadra : 112
Zona : ZF-1
IF 1 : 2.664,00

Foto:

|

Ofertante / Preço:

Ofertante : Paulo Leardi Imóveis
Endereço : 0
Fone : Contato : 0
Preço : R\$ 3.600.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2023

Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / aclive até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 15,00m Frente 2 :
Área : 640,00m² P. Equiv. : 42,67m

Construção:

Tipo : Casa Superior
Faixa : Valor máximo Unitário : 2,302
Idade : 25 anos
Estado : Entre regular / reparos simples
Área : 240,00m² Foc : 0,7571

Valor da Construção:

$$Vb = 240,00\text{m}^2 \times 2,302 \times \text{R}\$ 1.957,95 \times 0,7571 = \text{R}\$ 818.873,58$$

Unitário Básico Terreno:

$$Vt = \text{R}\$ 3.600.000,00 \times 0,90 = \text{R}\$ 818.873,58$$

$$Vu = \text{R}\$ 2.421.126,42 / 640,00\text{m}^2 = \text{R}\$ 3.783,01$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

Nota: De acordo com o item 5.3.6., para a profundidade equivalente superior à máxima de referência deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

=				
=				
1º Trecho (até Pma)	=	1,0000	Incidência	600,00m²
2º Trecho (Pma/2Pma)	= (40,00 / 80,00) ^{0,50}	= 0,7071	Incidência	40,00m²
	= (/) ^{0,50}		Incidência	0,00m²

$$\text{Composição} = [(600,00 \times 1,0000) + (40,00 \times 0,7071) + (0,00 \times 1,0000)] / 640,00 = 0,9817$$

$$\text{Fator profundidade (1/C}_p\text{)} : 1,0186$$

Fator frente

$$Cf = (15,00 / 10,00)^{0,25} = 1,1067$$

$$\text{Fator frente (1/C}_f\text{)} : 0,9036$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} =$$

Limite:
Área:

$$\text{Aplicação} = \frac{[(-) + (x)]}{x} =$$

Validação:

$$\text{Fator esquina(s)} = 1/C_e : 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item
Nível : 1,00 5.7.3. Solo : 1,00

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (675,2676 / 675,2676) =
Transporte : (2.664,00 / 2.664,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0000

Cálculo de Vu:

$$V_u : (\text{R}\$ 3.783,01 \times 1,0186 \times 0,9036 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000)$$

$V_{u \text{ médio}} \quad C_p \quad C_f \quad C_e \quad \text{Top} \quad \text{Solo} \quad \text{Atual} \quad \text{Trans}$

$$V_u \text{ 03} = \text{R}\$ 3.482,08 / \text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº 04

Localização:

Frente : Av. dos Semaneiros, 500
2ª frente :
Setor : 096
Quadra : 123
Zona : ZF-1
IF 1 : 2.664,00

Foto:

|

Ofertante / Preço:

Ofertante : Paulo Leardi Imóveis
Endereço : 0
Fone : Contato : 0
Preço : R\$ 3.950.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2023

Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / acive até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 22,00m Frente 2 :
Área : 616,00m² P. Equiv. : 28,00m

Construção:

Tipo : Casa Superior
Faixa : Valor médio Unitário : 2,065
Idade : 25 anos
Estado : Reparos simples / importantes
Área : 400,00m² Foc : 0,6049

Valor da Construção:

$$Vb = 400,00m^2 \times 2,065 \times R\$ 1.957,95 \times 0,6049 = R\$ 978.078,63$$

Unitário Básico Terreno:

$$Vt = R\$ 3.950.000,00 \times 0,90 - R\$ 978.078,63 = R\$ 2.576.921,37$$

$$Vu = R\$ 2.576.921,37 / 616,00m^2 = R\$ 4.183,31$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$Pe \text{ entre } Pmi \text{ e } Pma = 1,0000$$

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

$$Composição = [(\quad \times \quad) + (\quad \times \quad) + (\quad \times \quad)] / \quad =$$

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

$$Cf = (20,00 / 10,00)^{0,25} = 1,1892$$

Fator frente (1/C_f) : 0,8409

Esquina e Frentes Múltiplas

$$Ce = \frac{[(\quad + \quad) \times \quad \times \quad + \quad \times \quad]}{\quad \times \quad} =$$

Limite:

Área:

$$Aplicação = [(\quad - \quad) + (\quad \times \quad)] =$$

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00

Fator topografia : 1,0000

Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (675,2676 / 675,2676) =
Transporte : (2.664,00 / 2.664,00) =

Fator atualização : 1,0000

Fator transporte : 1,0000

Cálculo de Vu:

$$Vu : (R\$ 4.183,31 \times \frac{1,0000}{C_p} \times 0,8409 \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{1,0000}{Trans})$$

V_u 04 = R\$ 3.517,73 /m²

COMPARATIVO Nº 05

Localização:

Frente : Av. São Gualter, 1400
2ª frente :
Setor : 081
Quadra : 075
Zona : ZF-1
IF 1 : 2.891,00

Foto:

|

Ofertante / Preço:

Ofertante : Bros Sua Casa
Endereço : cod. 100-29
Fone : Contato : 0
Preço : R\$ 5.500.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2023

Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / acive até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 22,00m Frente 2 :
Área : 853,00m² P. Equiv. : 38,77m

Construção:

Tipo : Casa Superior
Faixa : Valor mínimo Unitário : 1,827
Idade : 30 anos
Estado : Reparos simples / importantes
Área : 366,00m² Foc : 0,5708

Valor da Construção:

$$V_b = 366,00m^2 \times 1,827 \times R\$ 1.957,95 \times 0,5708 = R\$ 747.512,33$$

Unitário Básico Terreno:

$$V_t = R\$ 5.500.000,00 \times 0,90 - R\$ 747.512,33 = R\$ 4.202.487,67$$

$$V_u = R\$ 4.202.487,67 / 853,00m^2 = R\$ 4.926,71$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$P_e \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000$$

$$=$$

$$= (\quad / \quad)^{0,50} = \text{Incidência}$$

$$= (\quad / \quad)^{0,50} = \text{Incidência}$$

$$= (\quad / \quad)^{0,50} = \text{Incidência}$$

$$\text{Composição} = [(\quad \times \quad) + (\quad \times \quad) + (\quad \times \quad)] / \quad =$$

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

$$C_f = (20,00 / 10,00)^{0,25} = 1,1892 \quad \text{Fator frente (1/C_f) : 0,8409}$$

Esquina e Frontes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(\quad + \quad) \times \quad \times \quad + \quad \times \quad]}{\quad \times \quad} = \quad \text{Limite:}$$

$$\text{Aplicação} = \frac{[(\quad - \quad) + (\quad \times \quad)]}{\quad} = \quad \text{Validação:}$$

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Item 1,00 Solo : 1,00 **Fator topografia : 1,0000**
Nível : 1,00 5.7.3. **Fator solo : 1,0000**

Atualização e Transporte

Atualização : (675,2676 / 675,2676) = **Fator atualização : 1,0000**
Transporte : (2.664,00 / 2.891,00) = **Fator transporte : 0,9215**

Cálculo de Vu:

$$V_u : (R\$ 4.926,71 \times 1,0000 \times 0,8409 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9215)$$

V_u médio C_p C_f C_e Top Solo Atual Trans

V_u 05 = R\$ 3.817,56 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ PAULO GIAO DE CAMPOS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/01/2024 às 20:27, sob o número WPIN24700100770. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002557-58.2022.8.26.0011 e código ybmqVGH3.

COMPARATIVO Nº 06

Localização:

Frente : Rua Alberto Faria, 802
2ª frente :
Setor : 081
Quadra : 197
Zona : ZF-1
IF 1 : 2.949,00

Foto:

|

Ofertante / Preço:

Ofertante : Prmium Imobiliária
Endereço : cod. S00154
Fone : Contato : 0
Preço : R\$ 5.500.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2023

Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / acive até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 15,00m Frente 2 :
Área : 595,00m² P. Equiv. : 39,67m

Construção:

Tipo : Casa Superior
Faixa : Valor máximo Unitário : 2,302
Idade : 15 anos
Estado : Regular
Área : 377,00m² Foc : 0,8784

Valor da Construção:

$$Vb = 377,00m^2 \times 2,302 \times R\$ 1.957,95 \times 0,8784 = R\$ 1.492.396,23$$

Unitário Básico Terreno:

$$Vt = R\$ 5.500.000,00 \times 0,90 - R\$ 1.492.396,23 = R\$ 3.457.603,77$$

$$Vu = R\$ 3.457.603,77 / 595,00m^2 = R\$ 5.811,10$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$Pe \text{ entre } Pmi \text{ e } Pma = 1,0000$$

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

Incidência
Incidência
Incidência

$$Composição = [(\quad \times \quad) + (\quad \times \quad) + (\quad \times \quad)] / \quad =$$

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

$$Cf = (15,00 / 10,00)^{0,25} = 1,1067$$

Fator frente (1/C_f) : 0,9036

Esquina e Frentes Múltiplas

$$Ce = \frac{[(\quad + \quad) \times \quad + \quad \times \quad + \quad \times \quad]}{\quad \times \quad} =$$

Limite:
Área:

$$Aplicação = \frac{[(\quad - \quad) + (\quad \times \quad)]}{\quad} =$$

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (675,2676 / 675,2676) =
Transporte : (2.664,00 / 2.949,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 0,9034

Cálculo de Vu:

$$Vu : (R\$ 5.811,10 \times 1,0000 \times 0,9036 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9034)$$

V_u médio C_p C_f C_e Top Solo Atual Trans

V_u 06 = R\$ 4.743,46 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ PAULO GIAO DE CAMPOS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/01/2024 às 20:27, sob o número WPIN24700100770. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002557-58.2022.8.26.0011 e código ybmqVgh3.

COMPARATIVO Nº 07

Localização:

Frente : Rua Antonio Gouveia Giudice, 176
2ª frente :
Setor : 081
Quadra : 190
Zona : ZF-1
IF 1 : 2.965,00

Foto:

|

Ofertante / Preço:

Ofertante : OH Imóveis
Endereço : cod OH48662-V-L2303
Fone : Contato : 0
Preço : R\$ 6.799.970,00
Condições : à vista
Data : dez/2023

Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / aclave até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 15,00m Frente 2 :
Área : 525,00m² P. Equiv. : 35,00m

Construção:

Tipo : Casa Superior
Faixa : Valor máximo Unitário : 2,302
Idade : 20 anos
Estado : Regular
Área : 496,00m² Foc : 0,8366

Valor da Construção:

$$Vb = 496,00m^2 \times 2,302 \times R\$ 1.957,95 \times 0,8366 = R\$ 1.870.085,25$$

Unitário Básico Terreno:

$$Vt = R\$ 6.799.970,00 \times 0,90 - R\$ 1.870.085,25 = R\$ 4.249.887,75$$

$$Vu = R\$ 4.249.887,75 / 525,00m^2 = R\$ 8.095,02$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$Pe \text{ entre } Pmi \text{ e } Pma = 1,0000$$

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

Incidência
Incidência
Incidência

$$Composição = [(\quad \times \quad) + (\quad \times \quad) + (\quad \times \quad)] / \quad =$$

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

$$Cf = (15,00 / 10,00)^{0,25} = 1,1067$$

Fator frente (1/C_f) : 0,9036

Esquina e Frentes Múltiplas

$$Ce = \frac{[(\quad + \quad) \times \quad + \quad \times \quad]}{\quad \times \quad} =$$

Limite:
Área:

$$Aplicação = [(\quad - \quad) + (\quad \times \quad)] =$$

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item
Nível : 1,00 5.7.3. **1,00** Solo : **1,00**

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (675,2676 / 675,2676) =
Transporte : (2.664,00 / 2.965,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 0,8985

Cálculo de Vu:

$$Vu : (R\$ 8.095,02 \times 1,0000 \times 0,9036 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,8985)$$

V_u médio C_p C_f C_e Top Solo Atual Trans

V_u 07 = R\$ 6.572,11 /m²

COMPARATIVO Nº 08

Localização:

Frente : Rua Bennet, 652
2ª frente :
Setor : 096
Quadra : 094
Zona : ZF-1
IF 1 : 2.865,00

Foto:

|

Ofertante / Preço:

Ofertante : Arbo Imóveis
Endereço : cod. CA0018_PRADA
Fone : 3242.41.31 Contato : 0
Preço : R\$ 6.950.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2023

Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / acive até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 15,00m Frente 2 :
Área : 574,00m² P. Equív. : 38,27m

Construção:

Tipo : Casa Superior
Faixa : Valor mínimo Unitário : 1,827
Idade : 20 anos
Estado : Reparos simples
Área : 533,00m² Foc : 0,7349

Valor da Construção:

$$V_b = 533,00m^2 \times 1,827 \times R\$ 1.957,95 \times 0,7349 = R\$ 1.401.448,78$$

Unitário Básico Terreno:

$$V_t = R\$ 6.950.000,00 \times 0,90 - R\$ 1.401.448,78 = R\$ 4.853.551,22$$

$$V_u = R\$ 4.853.551,22 / 574,00m^2 = R\$ 8.455,66$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$P_e \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000$$

=

=

=

=

=

Incidência

Incidência

Incidência

$$\text{Composição} = [(\quad \times \quad) + (\quad \times \quad) + (\quad \times \quad)] / \quad =$$

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

$$C_f = (15,00 / 10,00)^{0,25} = 1,1067$$

Fator frente (1/C_f) : 0,9036

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(\quad + \quad) \times \quad + \quad \times \quad + \quad \times \quad]}{\quad} =$$

Limite:

Área:

$$\text{Aplicação} = \frac{[(\quad - \quad) + (\quad \times \quad)]}{\quad} =$$

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00

Fator topografia : 1,0000

Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (675,2676 / 675,2676) =
Transporte : (2.664,00 / 2.865,00) =

Fator atualização : 1,0000

Fator transporte : 0,9298

Cálculo de Vu:

$$V_u : (R\$ 8.455,66 \times 1,0000 \times 0,9036 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9298)$$

V_u médio C_p C_f C_e Top Solo Atual Trans

V_u 08 = R\$ 7.104,52 /m²

4 - Quadro Resumo dos Elementos Coletados

OFERTA	LOCAL	UNITÁRIO	D
01	Rua Alberto faria, 1518	R\$ 3.685,97 /m ²	
02	Rua Banibas, 52	R\$ 3.683,04 /m ²	
03	Av. dos Semaneiros, 661	R\$ 3.482,08 /m ²	
04	Av. dos Semaneiros, 500	R\$ 3.517,73 /m ²	
05	Av. São Gualter, 1400	R\$ 3.817,56 /m ²	
06	Rua Alberto Faria, 802	R\$ 4.743,46 /m ²	
07	Rua Antonio Gouveia Giudice, 176	R\$ 6.572,11 /m ²	*
08	Rua Bennet, 652	R\$ 7.104,52 /m ²	*

SOMATÓRIO R\$ 36.606,47
MÉDIA GERAL R\$ 4.575,81

(item 4.1.3.)

Limite mínimo (-30%) R\$ 3.203,07
Limite máximo (+30%) R\$ 5.948,55

Elementos coerentes: 6 ou 75,00%

MÉDIA SANEADA R\$ 3.821,64 /m²

FOTOS DOS PARADIGMAS



Rua Alberto Faria, 1518



Rua Banibas, 52



Av. dos Semaneiros, 661



Av. dos Semaneiros, 500



Av. São Gualter, 1400



Rua Alberto de Faria, 802



Rua Antonio Gouveia Giudice, 176



Rua Bennet, 652

ANEXO No. 02

PADRÃO CONSTRUTIVO

Padrão médio

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto - Matemático