

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.

**PROCESSO 0162464-79.2011.8.26.0100**

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5062008324, perito judicial, honrado por sua nomeação à folhas 407 dos Autos do processo que move **Banco Volkswagen S/A** em face de **Novatech Veículos S/A**, após minuciosa análise dos Autos e vistoria in loco, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar a conclusão a que chegou, contida no presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

SALVADOR - BUENO

4/41

**SUMÁRIO**

**Capítulo I**

Objetivo.....04

**Capítulo II**

Objetos.....04

**Capítulo III**

Vistorias.....12

**Capítulo IV**

Avaliações.....14

**Capítulo V**

Conclusão.....16

**Capítulo VI**

Encerramento.....17

**ANEXOS**

I - Certidão Cadastral do Imóvel.....19

II - Pesquisa Imobiliária para o conjunto comercial.....20

III - Memória de cálculos.....35

IV - Homoginização dos valores.....38

V - Pesquisa Imobiliária para o apartamento.....40

VI - Memória de cálculos.....50

3  
3

2/42

## I - OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é atender determinação deste Douto Juízo, à folhas 407 dos Autos, apresentando o valor atual dos imóveis que foram penhorados, conforme Decisão, à folhas 407 dos mesmos Autos.

## II - OBJETOS

São bens imóveis conforme a seguir descritos:

### IMÓVEL - 1

#### Matrícula nº 157.055

15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Conjunto de Escritório nº 42, localizado no 4º andar ou 2º pavimento do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOLSA DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO", localizado à av. das Nações Unidas, 11.541, esquina com as ruas Quintana e Taperoá, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com área privativa de 506,820 m<sup>2</sup>, área comum de 559,853 m<sup>2</sup>, incluindo-se também 11 vagas na garagem coletiva do Edifício, localizadas nos pavimentos designados por 1º, 2º, 3º e 4º subsolos, vagas essas em locais individuais e indeterminados para veículos de passeio, com auxílio de manobristas. A área total corresponde a 1.066,673 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,8419%. Contribuinte nº 085.425.0073-3.

Padrão construtivo - Fino - 2.1.5 - Grupo 2.1 - ESCRITÓRIO

Valor unitário = 3,066 de R<sub>8</sub>N

Idade - 10 anos - Estado de conservação = Bom



Mapa Google

43

SALVADOR - BUENO

# Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414  
são paulo sp  
cep: 03345-001  
tel: 11/2021-6418  
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

443

## 1) - Localização

O imóvel acha-se localizado em área comercial urbana próxima ao centro da cidade de São Paulo, tendo em sua proximidade todos os recursos da cidade, tais como, ônibus, metrô, teatros, farto comércio, restaurantes e Shoppings.

## 2) - Urbanização

O local possui todos os melhoramentos urbanos condizentes com a cidade de São Paulo, tais como, rua asfaltada e arborizada, guias e sarjetas, iluminação pública, redes de água e esgotos, gás encanado, sistema de coleta de lixo e segurança por guardas noturnos. Vide fotografias do logradouro e da fachada do imóvel.



3

SALVADOR - SP

# Eng. Salvador Bueno das Neves

av. Leopoldina, 414  
são paulo sp  
cep. 03345-001  
tel. 11/2021-5418  
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

444



Acesso



Elevadores

21



Aspectos internos dos escritórios



Ídem



3.

SALVADOR - 03/11/17

# Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapucaia, 414  
são paulo sp  
cep: 03345-001  
tel: 11/2021-6418  
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

445



Cozinha e detalhes de acabamento



Vista dos sanitários



Saídas de emergência e elevadores

*S.B.*

SALVADOR BUENO DAS NEVES

446



Vista geral das garagens



Vista geral das garagens



Vista geral das garagens



Vista geral das garagens



Detalhes da recepção



Detalhes da recepção

3.8

SALVADOR - SP

# Eng. Salvador Bueno das Neves

av. Itaipemiriba, 414  
são paulo sp  
cep: 05345-001  
tel: 11 2221-6418  
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

447

## IMÓVEL - 2 Matrícula 124.399

15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento de nº 21, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO MONTE ROSSO, à rua Professor Alexandre Correia, 591, no bairro do Morumbi, São Paulo contendo uma área privativa de 287,15 m<sup>2</sup>, área comum de 302,19 m<sup>2</sup> e área total de 584,34 m<sup>2</sup> e fração ideal de 5,00280% sobre a área do terreno.

Padrão construtivo - Superior - 1.3.4 - Grupo 1.3 - APARTAMENTO  
Valor unitário = 2,406 de R<sub>8</sub>N  
Idade - 25 anos (informado)      Idade referencial = 50 anos.  
Estado de conservação = Bom      K = 0,609



Vista Google

### 1) - Localização

O imóvel acha-se localizado em área residencial urbana próxima ao centro da cidade de São Paulo, tendo em sua proximidade todos os recursos da cidade, tais como, ônibus, metrô, teatros, igrejas, farto comércio, restaurantes e Shoppings.

3  
9



2) - Urbanização

O local possui todos os melhoramentos urbanos condizentes com a cidade de São Paulo, tais como, rua asfaltada e arborizada, guias e sarjetas, iluminação pública, redes de água e esgotos, gás encanado, sistema de coleta de lixo e segurança por guardas noturnos. Vide fotografias do logradouro e da fachada do imóvel.

IMÓVEL - 3

Matrícula 124.401

15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Uma vaga de garagem tão somente para efeito de discriminação e disponibilidade sob nº 6, localizada em lugar individual e indeterminada no subsolo do EMPREENDIMENTO EDIFÍCIO MONTE BIANCO E EDIFÍCIO MONTE ROSSO, situado na rua Professor Alexandre Correia, 591, bairro Morumbi, no 30º subdistrito Ibirapuera, contendo área total de 29,46m<sup>2</sup>, correspondente a fração ideal de 0,31180%. Contribuinte sem cadastro imobiliário.

Área útil = 29,46 m<sup>2</sup>

IMÓVEL - 4

Matrícula 124.402

15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Uma vaga de garagem tão somente para efeito de discriminação e disponibilidade sob nº 7, localizada em lugar individual e indeterminada no subsolo do EMPREENDIMENTO EDIFÍCIO MONTE BIANCO E EDIFÍCIO MONTE ROSSO, situado na rua Professor Alexandre Correia, 591, bairro Morumbi, no 30º subdistrito Ibirapuera, contendo área total de 29,46m<sup>2</sup>, correspondente a fração ideal de 0,31180%. Contribuinte sem cadastro imobiliário.

Área útil = 29,46 m<sup>2</sup>

SALVADOR - SP

# Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414  
são paulo sp  
cep. 03345-001  
tel. 11/2021-6418  
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

449

## IMÓVEL - 5

**Matrícula 124.403**

15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Uma vaga de garagem tão somente para efeito de discriminação e disponibilidade sob nº 8, localizada em lugar individual e indeterminada no subsolo do EMPREENDIMENTO EDIFÍCIO MONTE BIANCO E EDIFÍCIO MONTE ROSSO, situado na rua Professor Alexandre Correia, 591, bairro Morumbi, no 30º subdistrito Ibirapuera, contendo área total de 29,46m<sup>2</sup>, correspondente a fração ideal de 0,31180%. Contribuinte sem cadastro imobiliário.

Área útil = 29,46 m<sup>2</sup>

### Fotografias ilustrativas



Endereço e vista do logradouro



Entrada principal



Vista da portaria e acesso principal

### III - VISTORIA

#### 1 - Conjunto de Escritórios (Matrícula 157.055)

No dia 15 de junho de 2017 às 10:45 , à 11:00hs, atendidos pelo Sr. Lucas Ribeiro, funcionário da Empresa instalada no local, a qual é locatária do imóvel, foi possível vistoriá-lo , cujas características a seguir serão descritas:

##### 1.1 - Do edifício

O edifício é de padrão fino, possuindo amplo salão para recepção, com piso decorado em granito, inclusive no revestimento das paredes. O pé direito é elevado, com iluminação indireta, sistema de controle de entrada através de catracas, elevadores de alto nível, decorado com o mesmo padrão do piso do hall de entrada. O valor unitário desse padrão é de 3,066 de R<sub>8</sub>N.

##### 1.2 - Do Conjunto de Escritórios

O conjunto, objeto desta avaliação é constituído de um hall de entrada comum para o Conjunto de nº 41 e 42. Vide fotografia ilustrativa. A porta de entrada é em vidro temperado e decorado. Possui amplo salão, com divisória à direita de quem adentra o ambiente, em vidro temperado e decorado e na sequência, há um pequeno ambiente destinado a copa e cozinha, com piso cerâmico, paredes em esmalte sintético sobre massa corrida. Há também um sanitário masculino com mictórios e um feminino, com piso cerâmico, paredes em azulejo e teto em isopor. O piso do salão é em carpete, paredes em acrílico sobre gesso, teto em placas de isopor, com iluminação embutida. À esquerda do salão há um banheiro masculino

451

e dois femininos. À esquerda do salão há dois pequenos quartos para guarda de objetos e a seguir, está a porta de saída de emergência. O salão é protegido por sistema de alarme contra incêndio e possui ar condicionado central. O estado de conservação é considerado bom, sem necessidade de reparos.

### 1.2.1 - Características dimensionais do Conjunto

Área útil = 506,82m<sup>2</sup>

Área comum = 559,853m<sup>2</sup>

Idade do imóvel = 20 anos

Estado de conservação = "c"

Foc = 0,9224

Área total = 1.066,673m<sup>2</sup>

Padrão construtivo Fino = 3,066

\*k = 0,903

Índice Fiscal = 3.153,00

### 1.3 - Das garagens

Pertence ao conjunto, onze vagas nas garagens localizadas nos 1º, 2º, 3º e 4º subsolos, em locais não definidos, porém com manobristas, vide fotos a seguir:



452

## 2 - Apartamento nº 21

Às 10:10hs do dia 14 de junho de 2017, após várias tentativas para adentrar o condomínio, não possível em razão de não haver ninguém no imóvel. Afirma o Sr. Lucas Ribeiro, porteiro do condomínio que diante deste signatário consultou o zelador daquele edifício, não logrando êxito por tratar-se de imóvel em que não havia ninguém, declarando também desconhecer alguém que more nesse apartamento. Diante desse fato, o presente signatário valeu-se da avaliação por semelhança, tendo em vista levantamentos de imóveis que guardam compatibilidade com o avaliando, recurso esse que se aplica em conformidade com a Norma Brasileira de Avaliação NBR 14653-2. Vale informar que o mesmo ocorreu com o Sr. Oficial de Justiça quando realizou diligência nesse mesmo imóvel, conforme Certidão à folhas 242 dos Autos.

## 3 - Garagens

Igualmente, não foi possível vistoriar as garagens referentes às matrículas nºs 124.401, 124.402 e 124.403.

## IV - AVALIAÇÕES

### 1. - Conjunto Comercial (Matrícula 157.055)

A avaliação será feita conforme ditames da Norma Brasileira NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos) e IBAPE/SP- 2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), utilizando-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde os valores unitários dos imóveis pesquisados serão saneados por fatores, tratamento estatístico e homogeneizados após.

#### Valor do imóvel "Vi"

$$Vi = Au \times Vus \times Foc,$$

onde Au é a área útil do conjunto, Vus é o valor unitário saneado e  $Foc = R + K(1 - R)$ , onde R é o coeficiente residual = 20% e K é o coeficiente de Ross/Heideck = 0,702

$$Au = 506,820$$

$$Vu = 12.505,17/m^2$$

Idade referencial = 50 anos

Idade do imóvel = 20 anos

$$Foc = 0,20 + 0,702 \times (1 - 0,20) = 0,7616$$

$$Vi = 506,82 \times 12.515,17 \times 0,7616 = 4.826.921,99$$

Valor do imóvel = **R\$ 4.826.921,99**

## 2 - Apartamento (Matrícula 124.399)

A avaliação será feita conforme ditames da Norma Brasileira NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos) e IBAPE/SP- 2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), utilizando-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde os valores unitários dos imóveis pesquisados serão saneados por fatores, tratamento estatístico e homogeneizados após.

### Valor do imóvel "Vi"

$$Vi = Au \times Vus \times Foc,$$

onde Au é a área útil do conjunto, Vus é o valor unitário saneado e  $Foc = R + K(1 - R)$ , onde R é o coeficiente residual = 20% e K é o coeficiente de Ross/Heideck = 0,609

$$Au = 287,15$$

$$Vu = 5.595,77/m^2$$

Idade referencial = 50 anos

Idade do imóvel = 25 anos

$$Foc = 0,20 + 0,702 \times (1 - 0,20) = 0,6872$$

$$Vi = 287,15 \times 0,6872 \times 5.595,77 = 1.104.210,38$$

Valor do imóvel = **R\$ 1.104.210,38**

## 3 - Vaga de garagem (Matrícula 124.401)

$$Vi = A \times Vu \times Foc,$$

onde A é a área da garagem que é 29,46m<sup>2</sup>, Vu é o valor unitário = 5.595,77 e  $Foc = 0,6872$ . Portanto o valor da garagem será:

$$Vi = 29,46 \times 5.595,77 \times 0,6872 = 113.285,87$$

Valor da vaga na garagem = **R\$ 113.285,87**

## 4 - Vaga de garagem (Matrícula 124.402)

$$Vi = A \times Vu \times Foc,$$

onde A é a área da garagem que é 29,46m<sup>2</sup>, Vu é o valor unitário = 5.595,77 e Foc = 0,6872. Portanto o valor da garagem será:

$$Vi = 29,46 \times 5.595,77 \times 0,6872 = 113.285,87$$

Valor da vaga na garagem = **R\$ 113.285,87**

#### 5 - Vaga de garagem (Matrícula 124.403)

onde A é a área da garagem que é 29,46m<sup>2</sup>, Vu é o valor unitário = 5.595,77 e Foc = 0,6872. Portanto o valor da garagem será:

$$Vi = 29,46 \times 5.595,77 \times 0,6872 = 113.285,87$$

Valor da vaga na garagem = **R\$ 113.285,87**

### V - CONCLUSÃO

Pelas descrições anteriores, conclui este signatário que o valor de venda dos imóveis objetos da presente Ação são:

#### 1 - Conjunto de Escritório nº 42 - (Matrícula 157.055)

**R\$ 4.827.000,00**

(quatro milhões oitocentos e vinte e sete mil reais)

Arredondados - Valor calculado para o mês de novembro de 2016.

#### 2 - Apartamento nº 21 - (Matrícula 124.399)

**R\$ 1.104.000,00**

(um milhão cento e quatro mil reais)

Arredondados

#### 3 - Garagem 1 - (Matrícula 124.401)

**R\$ 113.000,00**

(cento e treze mil reais)

Arredondados

465

4 - Garagem 2 - (Matrícula 124.402)

**R\$ 113.000,00**  
(cento e treze mil reais)  
Arredondados

5 - Garagem 3 - (Matrícula 124.403)

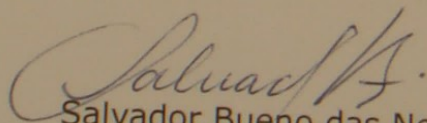
**R\$ 113.000,00**  
(cento e treze mil reais)  
Arredondados

Valores para o mes de Junho de 2017

**VI - ENCERRAMENTO**

Consta o presente laudo de 50 folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, sendo esta datada e assinada, inclusive os Anexos.

São Paulo, 28 de junho de 2017.

  
Salvador Bueno das Neves  
CREA 5062008324  
Perito Judicial

Em atenção ao artigo 5º do provimento nº 755/2001 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontra à disposição das partes, em arquivo da E. Vara, curriculum vitae, carteira de habilitação CREA, diploma de Engenharia e Certidões Cíveis e Criminais, em nome do signatário.



456

---

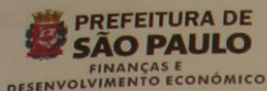
## ANEXOS

---

- I - Certidão Cadastral do Imóvel
- II - Pesquisa Imobiliária para o Conjunto Comercial
- III - Mémória de Calculos
- IV - Homogeinização dos cálculos
- V - Pesquisa Imobiliária para o Apartamento
- VI - Memória de Cálculos

457

I - CERTIDÃO CADASTRAL DO IMÓVEL 085.425.0073-3



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 085.425.0073-3

**Local do Imóvel:**

AV DAS NACOES UNIDAS, 11541 - ES 42  
CEP 04578-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

AV DAS NACOES UNIDAS, 11541 - ES 42  
CEP 04578-000

**Contribuinte(s):**

INTERNACIONAL COMPA.DE INVEST.IMOBILIARIOS LTD

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	3.736	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0284
Área total (m²):	3.736		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	1.067	Padrão da construção:	4-D
Área ocupada pela construção (m²):	2.897	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1997		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	8.509,00
- da construção:	3.145,00

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

- da área incorporada:	1.653.254,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	2.751.687,00
Base de cálculo do IPTU:	4.404.941,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/09/2017, em

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

Data de Emissão: 27/06/2017

Número do Documento: 2.2017.000900388-1

Solicitante: SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)

SALVADOR - BUNO

# Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba 414  
são paulo sp  
cep. 03345-001  
tel. 11/2021-6418  
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

458

## II - PESQUISA IMOBILIÁRIA - CONJUNTOS COMERCIAIS

21

### IMÓVEL - 1

Conjunto Comercial à venda, localizado à Av. Nações Unidas, 11.633 - Brook-  
lin

Valor = R\$ 1.883.200,00      Área útil = 188,00 m2      4 vagas garagem

Tel.: 7709-8104 e 5533-3681      Índice Fiscal = 907,00

Valor unitário = **10.017,00**



20

459

II - PESQUISA IMOBILIÁRIA - CONJUNTOS COMERCIAIS

IMÓVEL - 2

Conjunto Comercial à venda, localizado à rua Gilberto Sabino, em Pinheiros.

Valor = R\$ 9.890.000,00

Área útil = 540,00 m2

15 vagas na garagem

Tel.: 3512.7400

Índice Fiscal = 812,00

Valor unitário = **18.314,81**



3.  
21

SALVADOR - BERRINI

# Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414  
são paulo sp  
cep. 03345-001  
tel. 11/2021-6418  
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

460

## II - PESQUISA IMOBILIÁRIA - CONJUNTOS COMERCIAIS

### IMÓVEL - 3

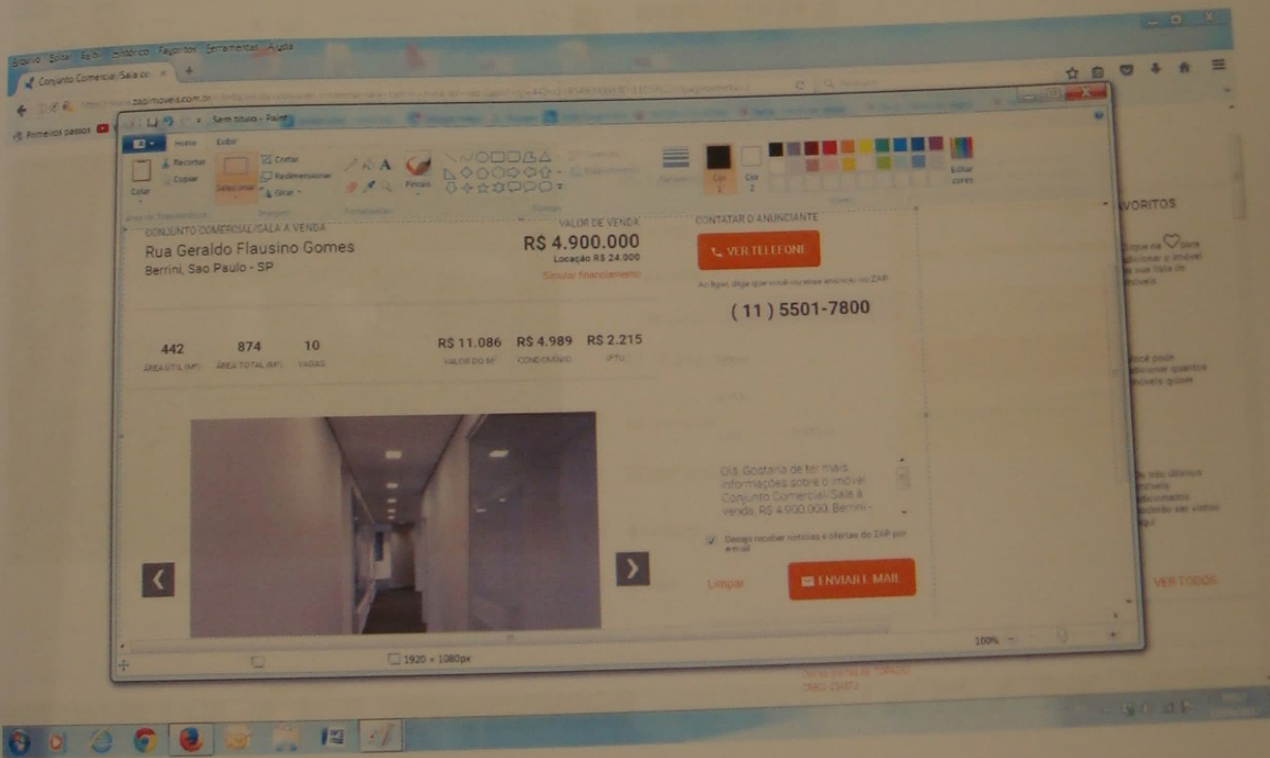
21

Conjunto Comercial à venda, localizado à rua Geraldo Flausino Gomes, em Brooklin Novo.

Valor = R\$ 4.900.000,00      Área útil = 442,00 m<sup>2</sup>      10 vagas na garagem

Tel.: 5501.7800      Índice Fiscal = 1.701,00

Valor unitário = **11.085,97**



13  
22

461

II - PESQUISA IMOBILIÁRIA - CONJUNTOS COMERCIAIS

IMÓVEL - 4

Conjunto Comercial à venda, localizado à rua Sansão Alves dos Santos, 20, Cidade Monções.

Valor = R\$ 1.805.400,00      Área útil = 212,00 m2      3 vagas na garagem  
Tel.: 5533.3681      Índice Fiscal = 1.705,00  
Valor unitário = **8.516,04**



*B.*

462

## II - PESQUISA IMOBILIÁRIA - CONJUNTOS COMERCIAIS

### IMÓVEL - 5

Conjunto Comercial à venda, localizado à rua Luigi Galvani, 146, Cidade Monções.

Valor = R\$ 3.350.550,00      Área útil = 319,00 m<sup>2</sup>      5 vagas na garagem

Tel.: 3535.9352      Índice Fiscal = 1.705,00

Valor unitário = **10.501,57**

The screenshot shows a real estate listing on a website. The title is "Sala Comercial para Venda ou Aluguel, 319 m<sup>2</sup> por R\$ 3.350.550". The location is "Rua Luigi Galvani, 146, Cidade Monções, São Paulo, SP". The listing includes a photograph of a modern building. To the right of the photo, the price is listed as "R\$ 3.350.550". Below the price, there are two options for rent: "R\$ 14.000 / Mês" and "R\$ 5.642" (likely per square meter). Another option is "R\$ 2.090" (likely per square meter). The listing also specifies "R\$ 19.642 / Mês" for the total rent. The property details include "Sala Comercial", "319m<sup>2</sup> (R\$ 10.503/m<sup>2</sup>)", "2 banheiros", and "5 vagas". On the right side of the listing, there is a contact form with the heading "Fale agora com o anunciante" and a "VER TELEFONE" button. The form includes a text area for the user's message and a "CONTATAR ANUNCIANTE" button. At the bottom of the screenshot, there is a taskbar with various application icons and a system tray showing the date and time.

24

463

## II - PESQUISA IMOBILIÁRIA - CONJUNTOS COMERCIAIS

### IMÓVEL - 6

Conjunto Comercial à venda, localizado à rua Pitu, 72, Cidade Mongões.

Valor = R\$ 6.180.000,00      Área útil = 538,00 m<sup>2</sup>

Tel.: 3302.3000      Índice Fiscal = 800,00

Valor unitário = **11.486,99**

21



25-3



4/6/4

## II - PESQUISA IMOBILIÁRIA - CONJUNTOS COMERCIAIS

IMÓVEL - 7

Conjunto Comercial à venda, localizado à rua Arizona, 100, Cidade Monções.

Valor = R\$ 2.100.000,00

Área útil = 254,00 m<sup>2</sup>

Tel.: 3045-8916

Índice Fiscal = 826,0

5 vagas na garagem

Valor unitário = **8.267,72**

The screenshot shows a real estate listing on a website. At the top, there is a Microsoft Paint window. Below it, the listing title is "Quarto à Venda, 254 m<sup>2</sup> por R\$ 2.100.000". The price is listed as R\$ 2.100.000. Below the price, there are two smaller prices: R\$ 3.800 and R\$ 1.270. The listing is for a "Sala Comercial" (Commercial Room) with an area of 254m<sup>2</sup> (R\$ 8.267/m<sup>2</sup>). The listing includes 1 quarto (sendo 1 suíte) (1 bedroom (including 1 suite)), 3 banheiros (3 bathrooms), and 5 vagas (5 spaces). On the right side, there is a contact form with a "VER TELEFONE" button and a "CONTATAR ANUNCIANTE" button. The listing also includes a "Fotos" and "VÍDEO" section with a photo of the room.

Quarto à Venda, 254 m<sup>2</sup> por R\$ 2.100.000

R\$ 2.100.000

R\$ 3.800

R\$ 1.270

Sala Comercial

254m<sup>2</sup> (R\$ 8.267/m<sup>2</sup>)

1 quarto (sendo 1 suíte)

3 banheiros

5 vagas

Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Sala Comercial, 254 m<sup>2</sup>, 1 quarto, Rua Arizona, 100, Venda, RS

CONTATAR ANUNCIANTE

Termos de Uso Política de Privacidade

465

## II - PESQUISA IMOBILIÁRIA - CONJUNTOS COMERCIAIS

IMÓVEL - 8

Conjunto Comercial à venda, localizado à rua James Joule, Cidade Monções.

Valor = R\$ 3.680.000,00

Área útil = 306,00 m<sup>2</sup>

Tel.: 3042-0366

Índice Fiscal = 1.597,00

2 vagas na garagem

Valor unitário = **12.026,48**

Sala Comercial para Venda ou Aluguel, 306 m<sup>2</sup> por R\$ 3.680.000

Rua James Joule, Cidade Monções, São Paulo, SP

**R\$ 3.680.000**

R\$ 21.430 / Mês

R\$ 6.295

R\$ 2.008

R\$ 27.725 / Mês

Sala Comercial

306m<sup>2</sup> (R\$ 12.026/m<sup>2</sup>)

4 banheiros

7 vagas

Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Sala Comercial, 306 m<sup>2</sup>, Rua James Joule, Venda/Aluguel, R\$ 3.680.000.

REQUISITO: contato por telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

de Uso Política de Privacidade

Você também pode gostar

1920 x 1080px

273

II - PESQUISA IMOBILIÁRIA - CONJUNTOS COMERCIAIS

IMÓVEL - 9

Conjunto Comercial à venda, localizado à rua Geraldo Flausingo Gomes, 61, Cidade Monções.

Valor = R\$ 5.900.000,00      Área útil = 447,00 m<sup>2</sup>

Tel.: 98839.3759      Índice Fiscal = 1.705,00      10 vagas na garagem

Valor unitário = **13.199,11**

466

21



B

467

II - PESQUISA IMOBILIÁRIA - CONJUNTOS COMERCIAIS

IMÓVEL - 10

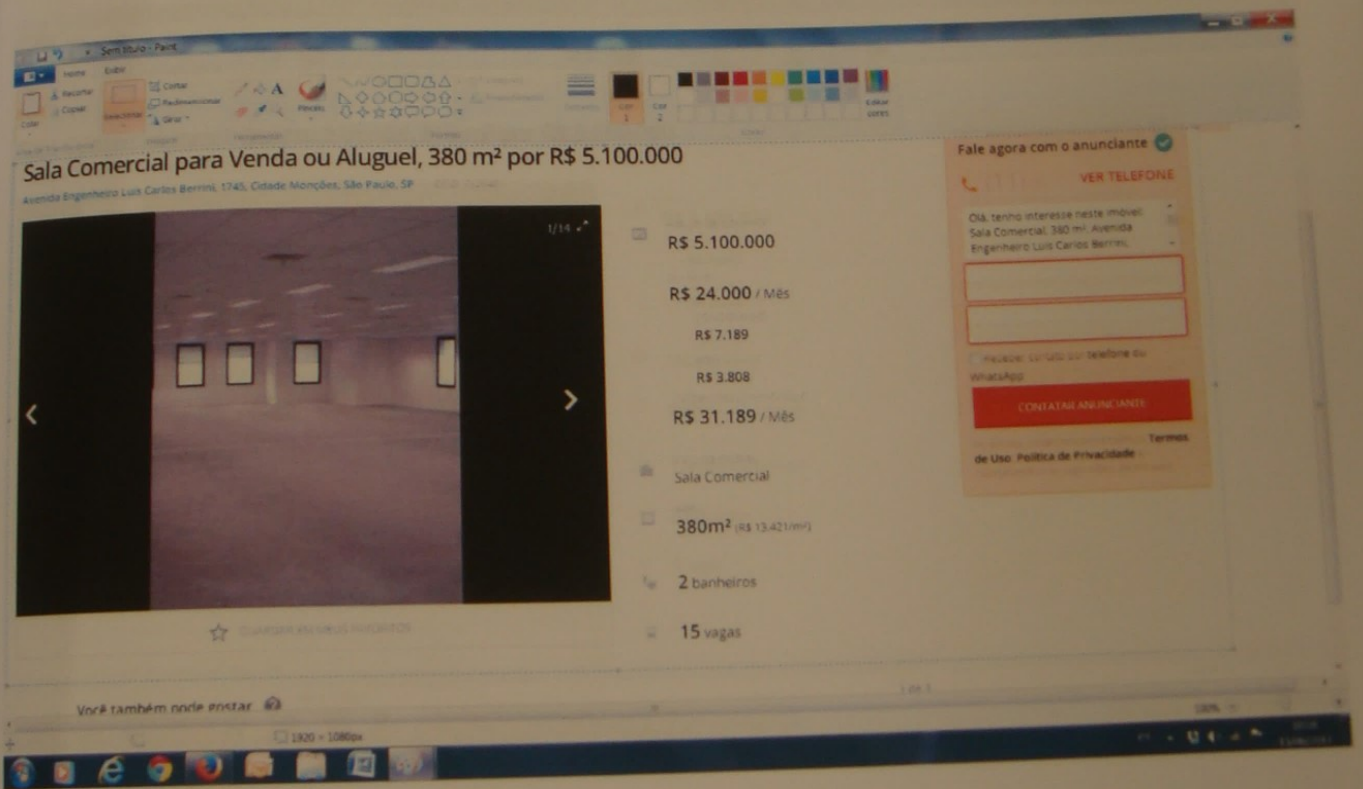
Conjunto Comercial à venda, localizado à rua Eng. Luiz Carlos Berrini, 1.745, Cidade Monções.

Valor = R\$ 5.100.000,00      Área útil = 380,00 m<sup>2</sup>

Tel.: 3302.3000      Índice Fiscal = 3.473,00      15 vagas na garagem

Valor unitário = **13.421,05**

21



23

265

## II - PESQUISA IMOBILIÁRIA - CONJUNTOS COMERCIAIS

### IMÓVEL - 11

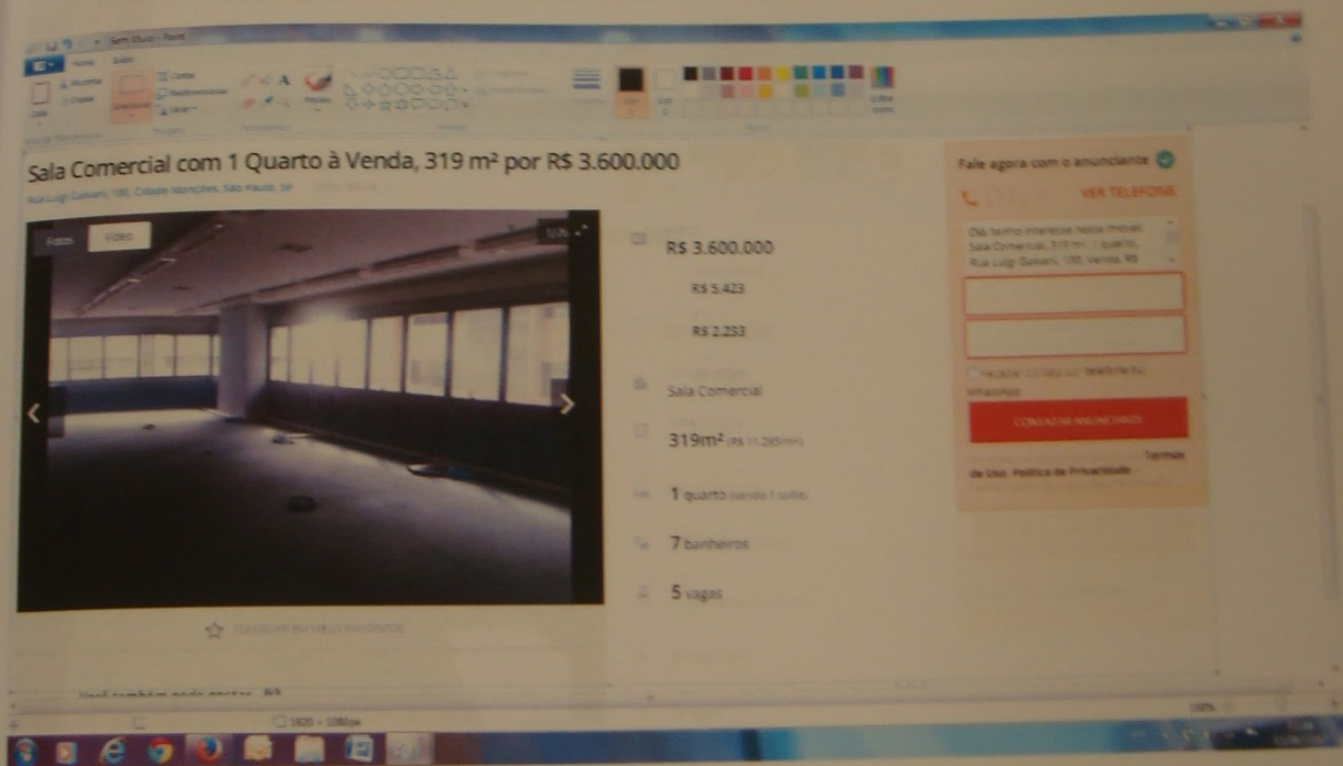
Conjunto Comercial à venda, localizado à rua Luigi Galvani, 100, Cidade Monções.

Valor = R\$ 3.600.000,00      Área útil = 319,00 m<sup>2</sup>

Tel.: 3302.3000

Índice Fiscal = 1.705,00      5 vagas na garagem

Valor unitário = **11.285,27**



SALVADOR BUENO

469

II - PESQUISA IMOBILIÁRIA - CONJUNTOS COMERCIAIS

IMÓVEL - 12

Conjunto Comercial à venda, localizado à rua Geraldo Flausino Gomes, 100, Cidade Monções.

Valor = R\$ 3.141.600,00

Área útil = 357,00 m<sup>2</sup>

Tel.: 3045.8916

Índice Fiscal = 1.705,00

6 vagas na garagem

Valor unitário = **8.800,00**

Sala Comercial com 1 Quarto à Venda, 357 m<sup>2</sup> por R\$ 3.141.600

Rua Geraldo Flausino Gomes, 100 - Cidade Monções, São Paulo, SP

10/27

RS 3.141.600

RS 4.284

RS 2.499

Sala Comercial

357m<sup>2</sup> (R\$ 8.800/m<sup>2</sup>)

1 quarto (sendo 1 suíte)

4 banheiros

6 vagas

Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

DIA, tenho interesse neste imóvel:  
Sala Comercial, 357 m<sup>2</sup>, 1 quarto,  
Rua Geraldo Flausino Gomes, 100.

CONTATAR ANUNCIANTE

Termos de Uso Política de Privacidade

31

SALVADOR BUENO

# Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414  
são paulo sp  
cep: 03345-001  
tel: 11/2021-6418  
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

470

## II - PESQUISA IMOBILIÁRIA - CONJUNTOS COMERCIAIS

IMÓVEL - 13

Conjunto Comercial à venda, localizado à rua Jornalista Roberto Marinho, 100, Cidade Monções.

Valor = R\$ 3.650.000,00      Área útil = 261,00 m<sup>2</sup>

Tel.: 3045.8916

Índice Fiscal = 826,00

8 vagas na garagem

Valor unitário = **13.984,67**

21



32

II - PESQUISA IMOBILIÁRIA - CONJUNTOS COMERCIAIS

4,71

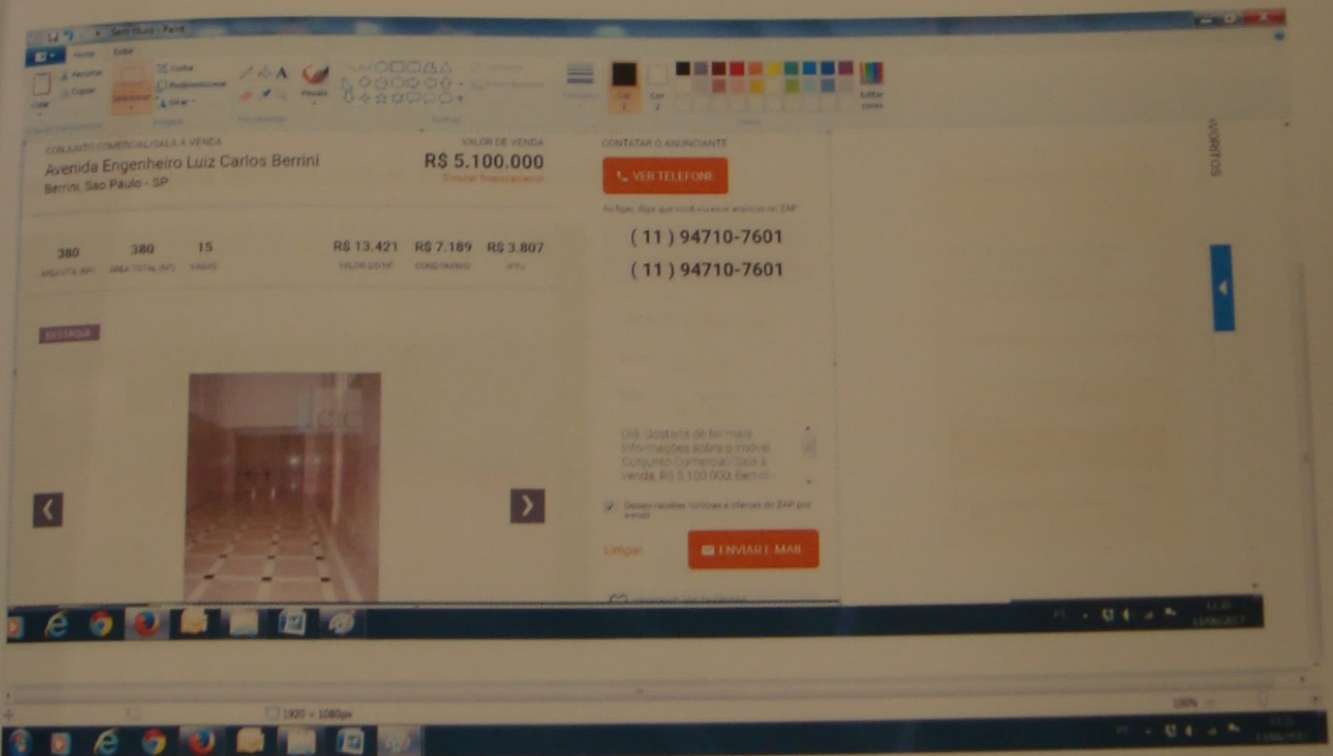
IMÓVEL - 14

Conjunto Comercial à venda, localizado à rua Eng. Luiz Carlos Berrini, Cidade Monções.

Valor = R\$ 5.100.000,00      Área útil = 380,00 m<sup>2</sup>

Tel.: 94710.7601      Índice Fiscal = 3.473,00      15 vagas na garagem

Valor unitário = **13.421,05**





II - PESQUISA IMOBILIÁRIA - CONJUNTOS COMERCIAIS

478

IMÓVEL - 15

Conjunto Comercial à venda, localizado à rua Eng. Luiz Carlos Berrini, Brook-  
lin.

Valor = R\$ 3.090.000,00      Área útil = 206,00 m2

Tel.: 94710.7601      Índice Fiscal = 3.473,00      05 vagas na garagem

Valor unitário = **15.000,00**

The screenshot shows a real estate listing on a website. The main title is "Sala Comercial para Venda ou Aluguel, 206 m² por R\$ 3.090.000". Below the title is a video player showing an interior view of a large, empty commercial room with a polished floor and recessed ceiling lights. To the right of the video, the listing details are displayed:
 

- Price: R\$ 3.090.000
- Rent options: R\$ 10.000 / Mês, R\$ 3.442, R\$ 1.941, R\$ 13.442 / Mês
- Property type: Sala Comercial
- Area: 206m² (R\$ 15.000/m²)
- Facilities: 4 banheiros, 5 vagas

 On the right side of the listing, there is a contact form with the heading "Fale agora com o anunciante" and a "VER TELEFONE" button. Below this, there are input fields for a name and phone number, and a "CONTATAR ANUNCIANTE" button. At the bottom of the page, a Windows taskbar is visible with various application icons and a system tray showing the date and time.

34

III - MEMÓRIA DE CALCULOS - CONJUNTOS COMERCIAIS

Saneamento dos valores unitários (Vus)

$$Vus = (Vi/A) \times Fa \times Fo \times FI \times Fg$$

onde **A** é a área do imóvel pesquisado,

**Fa** é o fator de área,

**Fo** é o fator de oferta,

**FI** é o fator de localização e

**Fg** é o fator de garagem.

**Fa** =  $(Aa/Ap)^i$ , onde **Aa** é a área do imóvel avaliando, **Ap** é a área do imóvel pesquisado e "i" vale 0,25 para diferença até 30% e 0,125 para diferença maior que 30%.

$$Fo = 0,90$$

**FI** =  $(Ifa/Ifp)^y$ , onde **Ifa** é o índice fiscal do imóvel avaliando, **Ifp** é o índice fiscal do imóvel pesquisado e "y" vale 0,25 para diferença até 30% e 0,125 para diferença maior que 30%.

**Fg** =  $(Vga/Vgp)^z$ , onde **Vga** é o nº de vagas na garagem do imóvel avaliando, **Vgp** é o nº de vagas na garagem do imóvel pesquisado e "z" é vale 0,25 para diferença até 30% e 0,125 para diferença maior que 30%.

**IMÓVEL - 1**

$$Vus = (Vi/A) \times Fa \times Fo \times FI \times Fg$$

$$Vus = 10.017,00 \times 1,17 \times 0,90 \times 1,13 \times 1,13 = 13.468,61$$

$$Vus = 13.468,61$$

**IMÓVEL - 2**

$$Vus = (Vi/A) \times Fa \times Fo \times FI \times Fg$$

$$Vus = 18.314,81 \times 1,18 \times 0,90 \times 0,98 \times 0,93 = 17.727,03$$

$$Vus = 17.727,03$$

**IMÓVEL - 3**

$$V_{us} = (V_i/A) \times F_a \times F_o \times F_l \times F_g$$

$$V_{us} = 11.085,97 \times 1,17 \times 0,90 \times 1,03 \times 1,02 = 12.264,21$$

$$V_{us} = 12.264,21$$

**IMÓVEL - 4**

$$V_{us} = (V_i/A) \times F_a \times F_o \times F_l \times F_g$$

$$V_{us} = 8.516,04 \times 1,16 \times 0,90 \times 1,12 \times 1,18 = 11.750,00$$

$$V_{us} = 11.750,00$$

**IMÓVEL - 5**

$$V_{us} = (V_i/A) \times F_a \times F_o \times F_l \times F_g$$

$$V_{us} = 10.501,57 \times 1,17 \times 0,90 \times 1,12 \times 1,10 = 13.623,64$$

$$V_{us} = 13.623,64$$

**IMÓVEL - 6**

$$V_{us} = (V_i/A) \times F_a \times F_o \times F_l \times F_g$$

$$V_{us} = 11.486,99 \times 1,19 \times 0,90 \times 1,35 \times 0,985 = 16.359,34$$

$$V_{us} = 16.359,34$$

**IMÓVEL - 7**

$$V_{us} = (V_i/A) \times F_a \times F_o \times F_l \times F_g$$

$$V_{us} = 8.267,72 \times 1,09 \times 0,90 \times 1,18 \times 1,10 = 10.527,60$$

$$V_{us} = 10.527,60$$

**IMÓVEL - 8**

$$V_{us} = (V_i/A) \times F_a \times F_o \times F_l \times F_g$$

$$V_{us} = 12.026,14 \times 1,13 \times 0,90 \times 1,09 \times 1,06 = 14.131,22$$

$$V_{us} = 14.131,22$$

475

**IMÓVEL - 9**

$$V_{us} = (V_i/A) \times F_a \times F_o \times F_l \times F_g$$

$$V_{us} = 13.199,11 \times 1,03 \times 0,90 \times 1,08 \times 1,02 = 14.478,70$$

$$V_{us} = 13.478,70$$

**IMÓVEL - 10**

$$V_{us} = (V_i/A) \times F_a \times F_o \times F_l \times F_g$$

$$V_{us} = 13.421,05 \times 1,07 \times 0,90 \times 0,98 \times 1,00 = 12.665,98$$

$$V_{us} = 12.665,98$$

**IMÓVEL - 11**

$$V_{us} = (V_i/A) \times F_a \times F_o \times F_l \times F_g$$

$$V_{us} = 11.285,27 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,12 \times 1,08 = 13.514,16$$

$$V_{us} = 13.514,16$$

**IMÓVEL - 12**

$$V_{us} = (V_i/A) \times F_a \times F_o \times F_l \times F_g$$

$$V_{us} = 8.800,00 \times 1,09 \times 0,90 \times 1,02 \times 1,08 = 10.069,30$$

$$V_{us} = 10.069,30$$

**IMÓVEL - 13**

$$V_{us} = (V_i/A) \times F_a \times F_o \times F_l \times F_g$$

$$V_{us} = 13.984,67 \times 1,09 \times 0,90 \times 1,18 \times 1,08 = 17.483,45$$

$$V_{us} = 17.483,45$$

**IMÓVEL - 14**

$$V_{us} = (V_i/A) \times F_a \times F_o \times F_l \times F_g$$

$$V_{us} = 13.421,05 \times 1,07 \times 0,90 \times 0,98 \times 0,93 = 11.779,36$$

$$V_{us} = 11.779,36$$

476

**IMÓVEL - 15**

$$V_{us} = (V_i/A) \times F_a \times F_o \times F_l \times F_g$$

$$V_{us} = 15.000,00 \times 1,12 \times 0,90 \times 0,98 \times 0,93 = 16.299,36$$

$$V_{us} = 16.299,36$$

**IV - HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES**

HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES					
Imóvel	Valor (R\$)	Imóvel	Valor (R\$)	Imóvel	Valor (R\$)
1	13.468,61	6	19.467,61	11	13.514,16
2	17.727,03	7	10.527,60	12	10.069,30
3	12.264,21	8	14.131,22	13	17.483,45
4	11.750,00	9	13.487,70	14	11.779,36
5	13.623,64	10	12.665,98	15	13.780,37
Soma dos valores = 204.740,24					

Média aritmética "M" = 13.649,35

Limite amostral

Limite máximo = M + 30% = 17.744,15

Limite mínimo = M - 30% = 9.554,54

Descarta-se o valor do imóvel **6** por estar fora dos limites amostrais, portanto a soma dos valores será: 185.272,63

Média aritmética "M" = 13.233,76

Limite máximo = M + 30% = 17.203,89

Limite mínimo = M - 30% = 9.263,64

Descartam-se os valores dos imóveis **2 e 13** por estarem fora dos limites amostrais, portanto a soma dos valores será: 150.062,05 Média aritmética "M" = 12.505,17

Limite máximo = M + 30% = 16.256,72

Limite mínimo = M - 30% = 8.753,62

Condição em que todos os valores remanescentes estão contidos dentro do novo limite amostral, portanto o valor unitário será:

Valor unitário do Conjunto Comercial = **12.505,17/m<sup>2</sup>**

V - PESQUISA IMOBILIÁRIA - APARTAMENTO MATRÍCULA 157.055

Imóvel 1

Apartamento localizado à rua Nicola Rollo na Vila Andrade contendo 142,00m<sup>2</sup> de área útil, com 3 dormitórios e duas vagas na garagem. Setor 171 e Quadra 200

Valor = R\$ 839.000,00 Índice Fiscal = 240,00

Padrão construtivo Médio = 1,926

Estado de conservação Regular "c"

Idade = 24 anos Fator k = 0,702

Tel.: 98104-2537

Valor unitário = **5.908,45/m<sup>2</sup>**

477

21



476

## Imóvel 2

Apartamento localizado à Av. Giovani Gronchi, 1106 contendo 150,00m<sup>2</sup> de área útil, 3 dormitórios, uma suíte e duas vagas na garagem. Setor 101 e Quadra 421.

Valor = R\$ 535.000,00 Índice Fiscal = 702,00

Padrão construtivo Médio = 1,926

Estado de conservação = Regular "c"

Idade = 15 anos

Fator k = 0,8225

Tel.: 97710-4963

Valor unitário = **3.566,67/m<sup>2</sup>**

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 150 m<sup>2</sup> por R\$ 535.000

Compartilhe esta página em: Facebook, Twitter, LinkedIn, WhatsApp, Email, Print

**R\$ 535.000**

R\$ 1.450

R\$ 3.300

Apartamento

150m<sup>2</sup> (ou 3.566,67/m<sup>2</sup>)

3 quartos (com 1 suíte)

4 banheiros

2 vagas

Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel:  
Apartamento, 150 m<sup>2</sup>, 3 quartos,  
Av. Giovani Gronchi, venda

Insira aqui o seu nome e sobrenome

Insira aqui o seu e-mail

Insira aqui o seu telefone

**CONTATAR AGORA**

Termos de Uso Política de Privacidade

1 de 1

Você também pode gostar

40 B

479

## Imóvel 3

Apartamento localizado à ruav. Giovani Gronchi, 6829, contendo uma área útil de 124,00m<sup>2</sup>, 3 dormitórios, uma suíte e 2 vagas na garagem. Setor 301 e Quadra 054.

Valor = R\$ 945.000,00 Índice Fiscal = 533,00

Padrão construtivo Fino = 3,066

Estado de conservação bom "c"

Idade = 12 anos

Fator k = 0,858

Tel.: 98432-9289

Valor unitário = **7.620,97m<sup>2</sup>**

21

The screenshot shows a real estate listing for an apartment. The main title is "Apartamento com 3 Quartos à Venda, 124 m<sup>2</sup> por R\$ 945.000". The listing includes a photo of the living area with a sofa and coffee table. To the right of the photo, the price is listed as R\$ 945.000, with a price range from R\$ 800 to R\$ 345. The listing details include: "Apartamento", "124m<sup>2</sup> (at 7 avarias)", "3 quartos (sendo 1 suíte)", "3 banheiros", and "2 vagas". On the right side, there is a contact form with the phone numbers (11) 98432-9289 and (11) 95000-5459, and a red button labeled "CONTATAR ANUNCIANTE".

3. 41



480

Imóvel 4

Apartamento localizado à rua Alcantarilla, 263 na Vila Andrade, contendo uma área útil de 131,00 m<sup>2</sup>., 2 dormitórios e 2 vagas na garagem. Setor 301 e Quadra 053.

Valor = R\$ 855.000,00 Índice Fiscal = 582,00

Padrão construtivo médio = 1,926

Estado de conservação "c"

Idade = 18 anos

Fator k = 0,785

Tel.: 99251-7944

Valor unitário = **6.526,72/m<sup>2</sup>**

21

Apartment with 2 Bedrooms for Sale, 131 m<sup>2</sup> for R\$ 855.000

Condôminho Cristal Sky Lounge - Rua Alcantarilla, 263, Vila Andrade, São Paulo, SP

**R\$ 855.000**

RS 1.500

RS 4.000

Apartment

131m<sup>2</sup> (R\$ 6.526/m<sup>2</sup>)

2 quartos (sendo 1 suíte)

4 banheiros

2 vagas

Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento, 131 m<sup>2</sup>, 2 quartos, Rua Alcantarilla, 263, venda, RS

FAZER CONTATO COM TELEFONE OU WHATSAPP

CONTATAR ANUNCIANTE

Termos de Uso Política de Privacidade

481

## Imóvel 5

Apartamento situado à rua Nelson Gama de Oliveira, 1400, com área útil de 142,00m<sup>2</sup>, 4 dormitórios, 3 suítes e 2 vagas na garagem. Setor 171 e Quadra 010.

Valor = R\$ 850.000,00 Índice Fiscal = 320,00

Padrão construtivo médio = 1,926

Estado de conservação "ç"

Idade de 18 anos

Fator k = 0,785

Tel.: 96267-5495

Valor unitário = **5.985,92/m<sup>2</sup>**

31

The screenshot shows a real estate listing for an apartment. The main title is "Apartamento com 4 Quartos à Venda, 142 m<sup>2</sup> por R\$ 850.000". The listing includes a photo of a balcony with a view of a green area. To the right of the photo, the price is listed as R\$ 850.000, with a unit price of R\$ 912 and a value of R\$ 340. The listing also specifies 142m<sup>2</sup> (at 5.985/m<sup>2</sup>), 4 bedrooms (including 3 suites), 4 bathrooms, and 2 parking spaces. On the right side, there is a contact form with the phone number (11) 96267-5495 and a "CONTATAR ANUNCIANTE" button. The browser's address bar shows the URL: http://www.zeze.com.br/.../4-quartos-venda-142m2-valor-850000-11-96267-5495

## Imóvel 6

Apartamento sito à rua Ministro Guimarães, 71 na Vila Andrade, contendo 140,00 m<sup>2</sup> de área útil, 3 dormitórios e 1 vaga na garagem. Setor 171 e Quadra 010.

Valor R\$ 615.000,00

Índice Fiscal = 469,00

padrão construtivo simples = 1,41

Padrão construtivo = "c"

Idade de 30 anos

Fator k = 0,609

Tel.: 94744-6112

Valor unitário = **7.500,00/m<sup>2</sup>**

482

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. The main heading reads "Apartamento com 3 Quartos à Venda, 140 m<sup>2</sup> por R\$ 615.000". Below the heading, there is a large image of an interior room with a circular doorway. To the right of the image, the listing details are provided: Price: R\$ 615.000; Area: 140m<sup>2</sup> (R\$ 4.392/m<sup>2</sup>); Features: 3 quartos (sendo 3 suítes), 5 banheiros, and 3 vagas. A contact form on the right side of the page includes a "VER TELEFONE" button and a "CONTATAR ANUNCIANTE" button. The browser's address bar shows the URL "http://www.warrel.com.br".

43

483

Imóvel 7

Apartamento sito à rua José da Silva Ribeiro, Vila Andrade, contendo 107,00m2 de área útil, 3 dormitórios e 1 suíte. Possui 2 vagas na garagem. Setor 171 e Quadra 200.

Valor R\$ 750.000,00

Índice Fiscal = 325,00 Padrão construtivo médio = 1,926

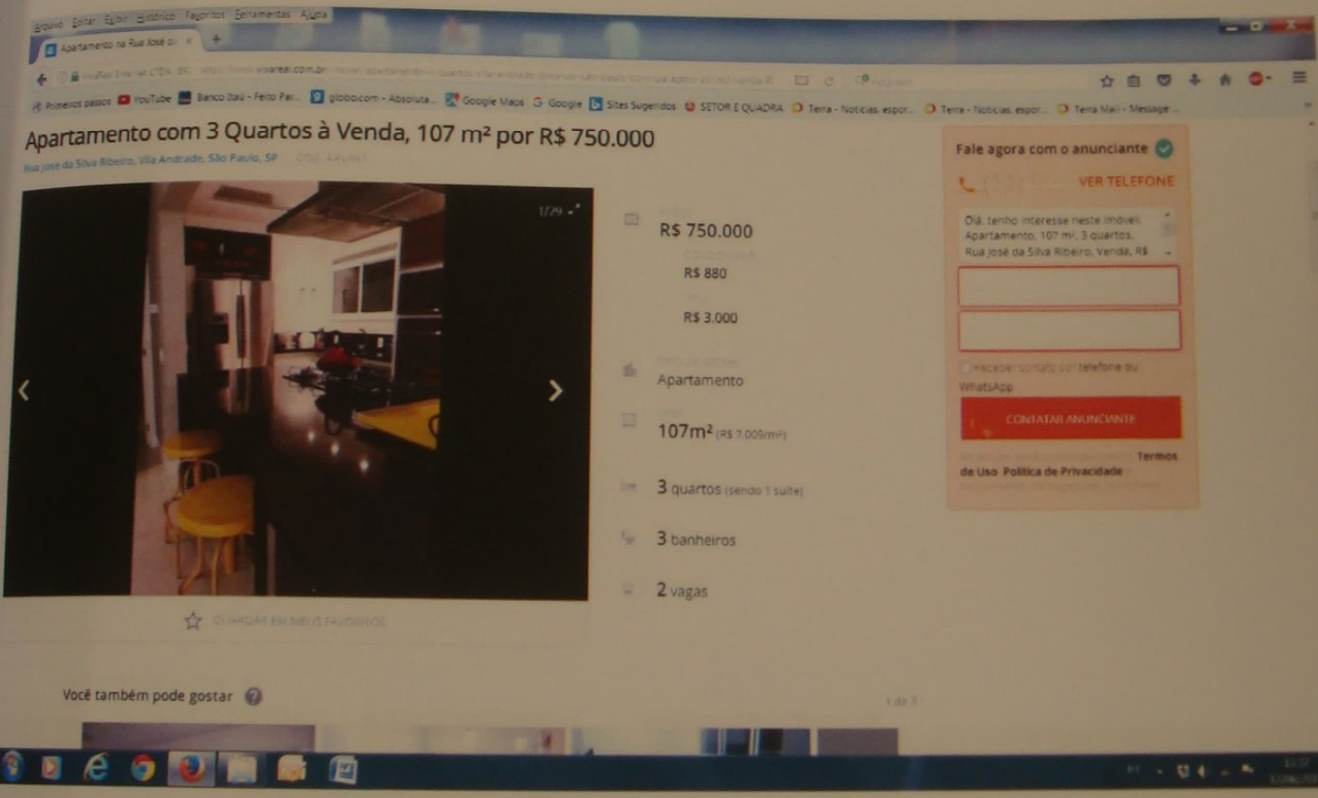
Estado de conservação "ç"

Idade de 36 anos

Fator k = 0,507

Tel.: 95437-6408

Valor unitário = **7.009,35/m2**



4184

Imóvel 8

Apartamento sito à rua Ramom Urtiza, 932 na Vila Andrade contendo 116,00 m2 de área útil, 3 dormitórios, 2 suítes e 2 vagas na garagem. Setor 171 e Quadra 216.

Valor R\$ 560.000,00

Índice Fiscal = 597,00

Padrão construtivo simples = 1,41

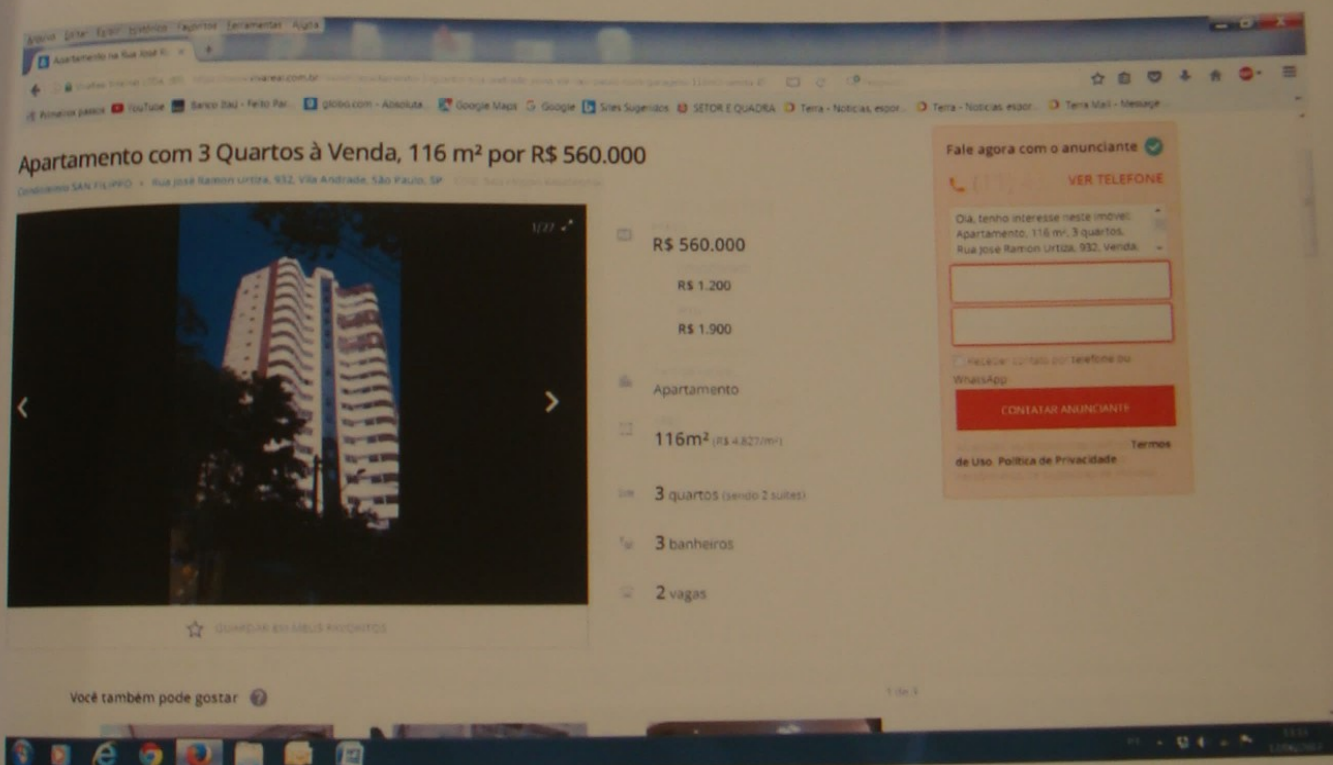
Estado de conservação = "c"

Idade = 26 anos

Fator k = 0,507

Tel.: 94717-7510

Valor unitário = **4.827,59/m2**



B

485

Imóvel 9

Apartamento sito à rua José de Oliveira Coelho, 585 na Vila Andrade, contendo 195,00m<sup>2</sup> de área útil, 3 dormitórios, 3 suítes e 3 vagas na garagem. Setor 171 e Quadra 216.

Valor R\$ 1.200.000,00

Índice Fiscal = 233,00

Padrão construtivo simples = 1,41

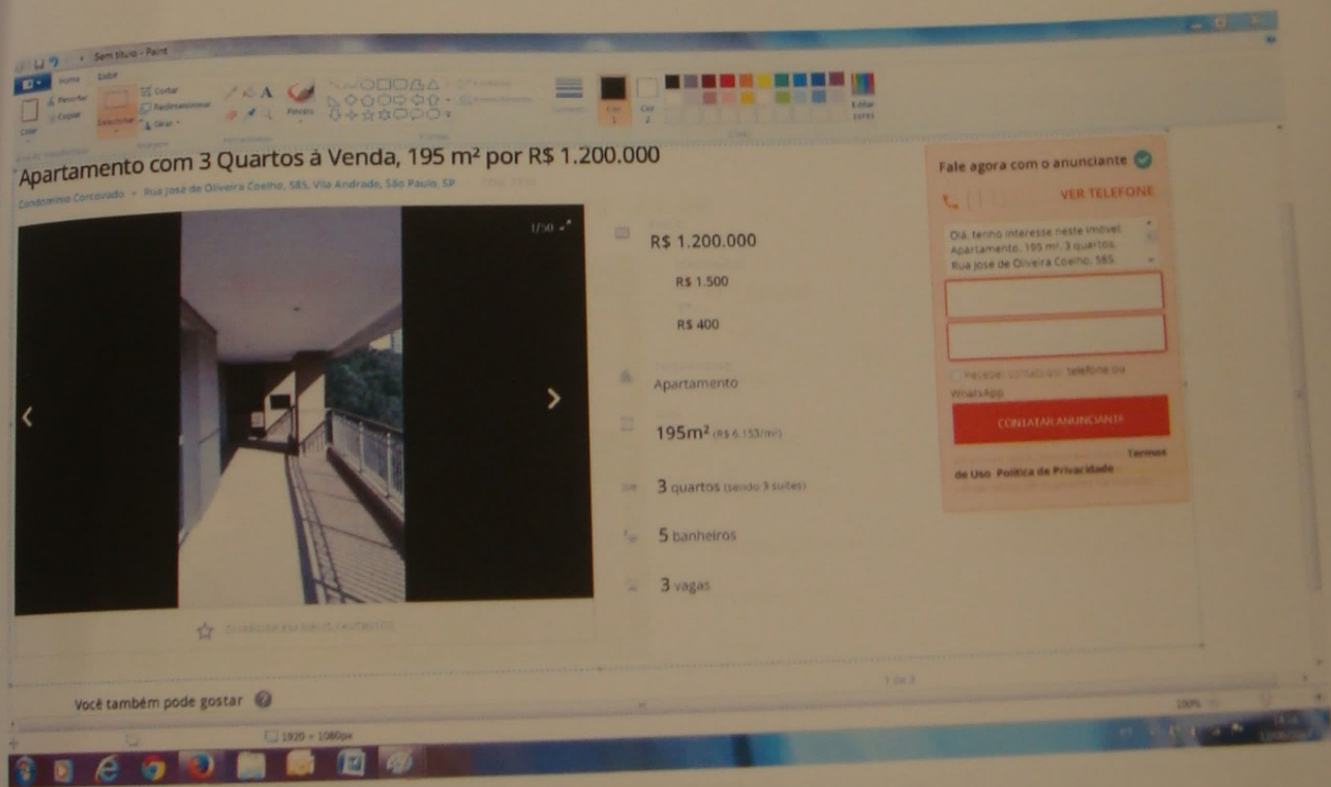
Estado de conservação = "ç"

Idade = 24 anos

Fator k = 0,702

Tel.: 98769-9821

Valor unitário = **6.153,85/m<sup>2</sup>**



4,86

Imóvel 10

Apartamento sito à rua José Ramon Urtiza, na Vila Andrade, contendo 173,00m<sup>2</sup> de área útil, 3 dormitórios, 3 suítes e 3 vagas na garagem. Setor 169 e Quadra 227.

Valor R\$ 1.350.000,00

Índice Fiscal = 565,00

Padrão construtivo simples = 1,41

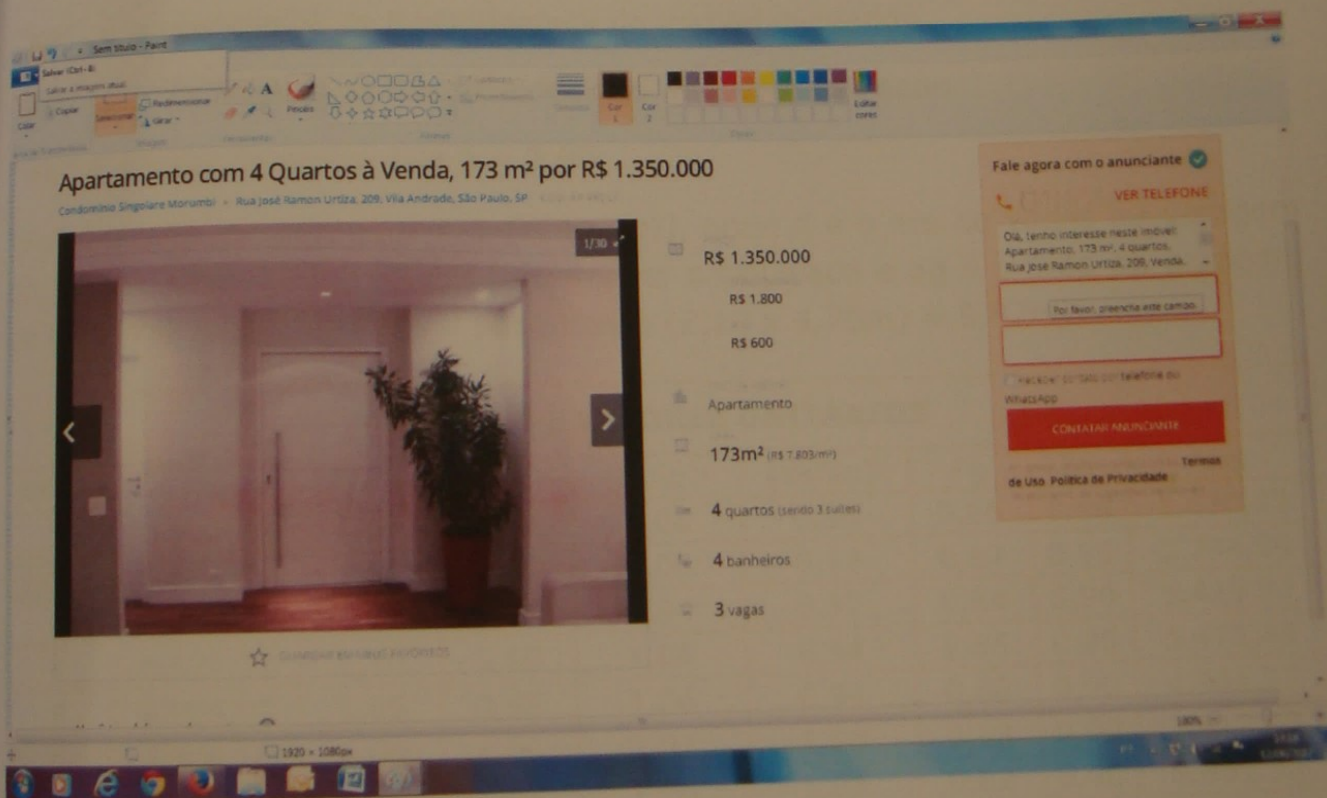
Estado de conservação = "ç"

Idade = 24 anos

Fator k = 0,702

Tel.: 99126-6155 e Tel.: 98769-9821

Valor unitário = **7.803,47/m<sup>2</sup>**



48

487

VI - MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Saneamento dos valores unitários pesquisados "Vus"

$$Vus = (Vip/a) \times (A/a)^i \times (If/if)^t \times (Ip/ip)^y \times (ka/kp)^z \times Fg \times Fo$$

"Vip" é o valor do imóvel pesquisado.

"a" é a área útil.

"A" é a área do imóvel avaliando, i é expoente que vale 1/4 para diferença até 30% e 1/8 para diferença maior que 30%.

"i", "t", "y" e "z" são expoentes que valem 1/4 para diferença até 30% e 1/8 para diferença acima de 30%.

"If" é o índice fiscal do imóvel avaliando.

"if" é o índice fiscal do imóvel pesquisado.

"Ip" é o índice de padrão construtivo do imóvel avaliando.

"ip" é o índice de padrão do imóvel pesquisado.

"ka" é o coeficiente de Ross/Heideck do imóvel avaliando.

"kp" é o coeficiente de Ross/Heideck do imóvel pesquisado.

"Fo" é o fator de oferta que é = 0,90.

"Fg" é o fator de garagem =  $1 - [n(ag/AP)]$ , onde n é o nro de vagas na garagem do imóvel pesquisado, AP Área do imovel pesquisado e ag é a área da garagem de tamanho médio do imóvel pesquisado (2,10 x 4,70m) = 9,87m<sup>2</sup>.

TABELA DE VALORES UNITÁRIOS

Imóvel	Vu	(A/a) <sup>i</sup>	(If/if) <sup>t</sup>	(Ip/ip) <sup>y</sup>	(ka/kp) <sup>z</sup>	Fg	Fo	Vus
1	5.908,45	1,09	1,11	1,06	0,96	0,86	0,90	5.630,42
2	3.566,67	1,08	0,94	1,06	0,93	0,87	0,90	2.794,89
3	7.620,97	1,11	0,98	0,94	0,92	0,84	0,90	5.419,97
4	6.526,72	1,10	1,00	1,06	0,94	0,85	0,90	5.472,46
5	5.985,92	1,09	0,98	1,06	0,94	0,86	0,90	4.931,27
6	7.500,00	1,09	1,04	1,07	1,00	0,93	0,90	7.613,83
7	7.009,35	1,13	1,07	1,06	1,05	0,82	0,90	6.961,32
8	4.827,59	1,12	0,98	1,07	1,05	0,83	0,90	4.447,02
9	6.153,85	1,05	1,11	1,07	0,97	0,85	0,90	5.694,77
10	7.803,47	1,07	0,99	1,07	0,97	0,83	0,90	6.408,89
Soma dos valores								55.174,84



4,58

Média "M" = 5.517,48

Limite amostral

Limite máximo =  $M + 30\% = 7.172,72$

Limite mínimo =  $M - 30\% = 3.862,24$

Eliminam-se an amostran **02 e 06**, portanto a nova média será

$M = 44.766,12/8 = 5.595,77$

Limite máximo =  $M + 30\% = 7.274,49$

Limite mínimo =  $M - 30\% = 3.917,04$

Condição em que todos os valores unitários remanescentes estão contidos dentro do limite amostral. Portanto, o valor unitário saneado "Vus" será:

Valor unitário saneado = **R\$ 5.595,77**

50