



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE PIRACICABA/SP.

PROC. Nº 1006921-70.2017.8.26.0451

**EXCELIA GESTÃO E NEGÓCIOS LTDA.**, por sua advogada  
infra-assinada, nos autos da **FALÊNCIA** de **F.N.A. TRANSPORTES LTDA.**, vem,  
respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a juntada do incluso laudo de avaliação  
dos imóveis da Falida (DOC. ANEXO), aguardando seja dada ciência à Falida, credores  
e ilustre membro do Ministério Público, para posterior homologação e alienação.

Termos em que,

p. deferimento.

São Paulo, 17 de dezembro de 2021.

**EXCELIA GESTÃO E NEGÓCIOS LTDA**

- Administradora Judicial -

Ana Cristina Baptista Campi - OAB/SP 111.667

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Localização:** Confluência da Rua João Leonardo Fustaino ( Rua 14 ), nº 276, com a Rua Abelardo Benedito Libório ( Rua 05 ), lotes 09 e 10, quadra N, Loteamento Industrial Uninorte, Bairro Capim Fino, Município e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo.

**Data da avaliação:** Novembro de 2021

**Valor de mercado para venda:**

Lote	Valor
9	R\$ 1.430.000,00 ( um milhão, quatrocentos e trinta mil reais )
10	R\$ 2.160.000,00 ( dois milhões, cento e sessenta mil reais )

## Í N D I C E

<b>CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO</b>	<b>03</b>
<b>CAPÍTULO II – VISTORIA</b>	
1. Localização	04
2. Cadastro municipal	04
3. Melhoramentos públicos	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Planta de localização	05
7. Planta parcial do loteamento	05
8. Dimensões dos terrenos	06
9. Ilustração fotográfica	07
10. Benfeitorias	11
11. Ilustração fotográfica das benfeitorias	12
<b>CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO</b>	
1. Valor dos terrenos	19
2. Valor das benfeitorias	21
3. Valor total dos imóveis	22
<b>CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>24</b>
<b>CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO</b>	<b>25</b>
<b>ANEXO I – MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS</b>	
<b>ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO</b>	
<b>ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS</b>	
<b>ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA</b>	

## **CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO**

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 2 ( dois ) imóveis comerciais localizados na confluência da Rua João Leonardo Fustaino ( Rua 14 ), nº 276, com a Rua Abelardo Benedito Libório ( Rua 05 ), lotes 09 e 10, quadra N, Loteamento Industrial Uninorte, Bairro Capim Fino, Município e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo.

## **CAPÍTULO II – VISTORIA**

### **1. Localização**

Os imóveis avaliados encontram-se localizados na confluência da Rua João Leonardo Fustaino ( Rua 14 ), nº 276, com a Rua Abelardo Benedito Libório ( Rua 05 ), lotes 09 e 10, quadra N, Loteamento Industrial Uninorte, Bairro Capim Fino, Município e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo.

### **2. Cadastro municipal**

Os imóveis avaliados possuem os seguintes cadastros municipais:

Lote 09: 01.12.0149.0610.0000;

Lote 10: 01.12.0149.0703.0000;

### **3. Melhoramentos públicos**

Ambos os imóveis avaliados possuem todos os melhoramentos públicos convencionais.

### **4. Acessibilidade**

O acesso aos imóveis avaliados é fácil e direto pela Rua João Leonardo Fustaino ( Rua 14 ) e pela Rua Abelardo Benedito Libório ( Rua 05 ).

### **5. Topografia**

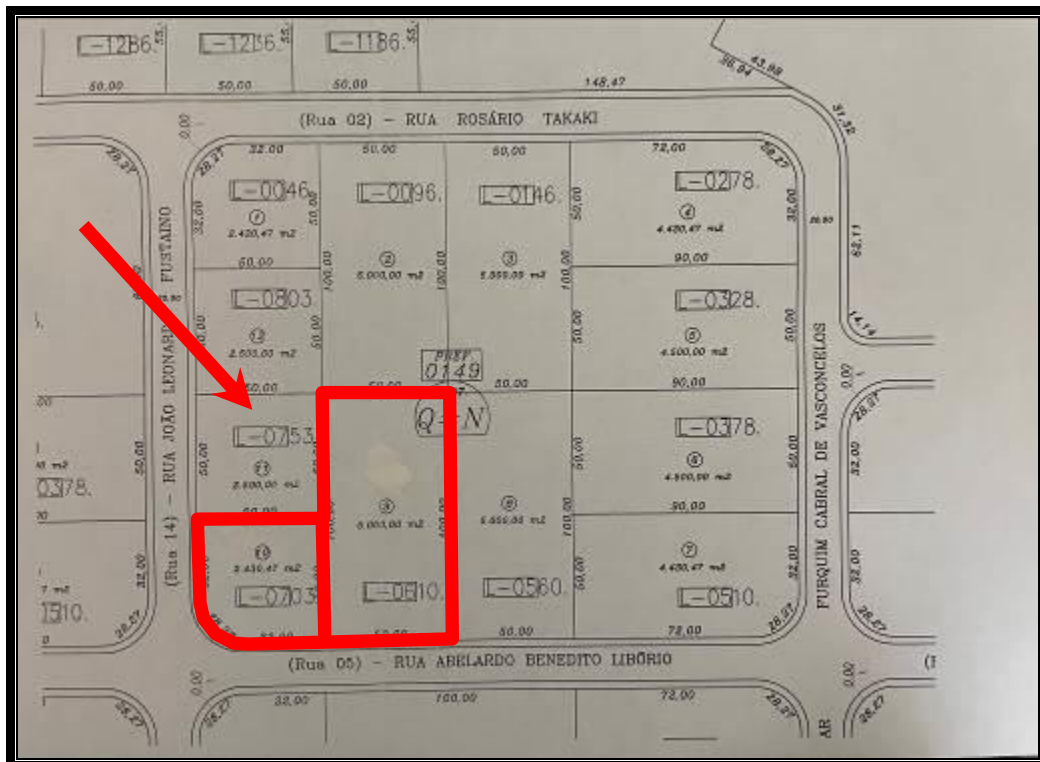
A topografia dos imóveis avaliados apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua João Leonardo Fustaino ( Rua 14 ) e da Rua Abelardo Benedito Libório ( Rua 05 ).

**04**

**6. Planta de localização**



**7. Planta parcial do loteamento**



## 8. Dimensões dos terrenos

O terreno dos imóveis avaliados, conforme análise da planta parcial do loteamento, possuem as seguintes descrições:

### 8.1. Lote 09

<b>Tipo</b>	<b>Medida</b>
Frente	50,00m
Lado direito	100,00m
Lado esquerdo	100,00m
Fundos	50,00m
Área	<b>5.000,00m<sup>2</sup></b>

### 8.2. Lote 10

<b>Tipo</b>	<b>Medida</b>
Frente para a Rua João Leonardo Fustaino	32,00m
Frente para a Rua Abelardo Benedito Libório	32,00m
Frente para a confluência da Rua João Leonardo Fustaino com a Rua Abelardo Benedito Libório	28,27m
Lado direito	50,00m
Lado esquerdo	50,00m
Área	<b>2.430,47m<sup>2</sup></b>

**9. Ilustração fotográfica externa**



**Vista da frente do lote 09.**



**Vista da Rua Abelardo Benedito Libório que dá acesso ao lote 09.**

**07**





**Vista interna do lote 09.**



**Vista interna do lote 09, destacando-se a edificação sem valor comercial.**

**08**



**Vista da frente do lote 10 para a confluência da Rua João Leonardo Fustaino com a Rua Abelardo Benedito Libório.**



**Vista da frente do lote 10 para a Rua Abelardo Benedito Libório.**



**Vista da Rua João Leonardo Fustaino que dá acesso ao lote 10.**



**Vista da Rua Abelardo Benedito Libório que dá acesso ao lote 10.**

## 10. Benefícios

### 10.1. Lote 09

Sobre o lote 09 encontra-se edificação sem valor comercial.

### 10.2. Lote 10

Sobre o lote 10 encontra-se edificação comercial, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe	Comercial
Grupo	Galpão
Padrão	Médio
Estrutura	Convencional
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Idade real	15 ( quinze ) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	616,14m <sup>2</sup>

**Obs.:** *A área construída e a idade da edificação do imóvel foi resultado de análise da Matrícula nº 86.492, Av.5, do 1º CRI / Piracicaba – SP ( Anexo I ).*

**11. Ilustração fotográfica das benfeitorias**



**Sanitários – pavimento superior.**



**Sanitários – pavimento superior.**



**Sanitários – pavimento térreo.**



**Sanitários – pavimento térreo.**



**Despensa – pavimento térreo.**



**Escritório – pavimento térreo.**



**Escritório – pavimento térreo.**



**Recepção – pavimento térreo.**





**Sala 1 – pavimento superior.**



**Sala 2 – pavimento superior.**



**Sala 3 – pavimento superior.**



**Galpão.**



**Galpão.**



**Portaria / copa – pavimento térreo.**

## CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

### 1. Valor do terreno

#### 1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011. Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localizam os imóveis avaliados, a partir dos elementos comparativos coletados ( Anexo III ), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada ( Anexo IV ).

A homogeneização dos elementos comparativos e dos imóveis avaliados, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes ( Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II ). O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre as áreas avaliadas e os respectivos valores unitários básicos.

#### 1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

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

Terreno plano.

Portanto:

$$F_t = 1,000$$

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

O imóvel possui solo seco.

Portanto:

$$F_c = 1,000$$

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

A média aritmética saneada, para a região onde se encontram os imóveis avaliados, referente ao mês de novembro de 2021, é de:

Lote	$V_u$ ( R\$ / m <sup>2</sup> )
09	285,50
10	311,46

### 1.4. Valor dos terrenos ( $V_t$ )

Os valores dos terrenos foram calculados conforme a sentença matemática a seguir:

$$V_t = [ V_u \times ( F_t + F_c - n + 1 ) \times A_t ], \text{ sendo:}$$

$V_t$  = Valor do terreno

$V_u$  = Valor unitário básico do terreno

$F_t$  = Fator topografia ( 1,000 )

$F_c$  = Fator consistência do solo ( 1,000 )

$n$  = Número de fatores ( 2 )

$A_t$  = Área do terreno

#### 1.4.1. Lote 09

$$V_{t09} = [ 285,50 \times ( 1,000 + 1,000 - 2 + 1 ) \times 5.000,00 ]$$

$$V_{t09} = \text{R\$ } 1.427.500,00$$

#### 1.4.2. Lote 10

$$V_{t10} = [ 311,46 \times ( 1,000 + 1,000 - 2 + 1 ) \times 2.430,47 ]$$

$$V_{t10} = \text{R\$ } 756.994,00$$

## 2. Valor das benfeitorias

### 2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2019. As características descritas permitiram enquadrar as benfeitorias, para a data base de novembro de 2021, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Comercial / Galpão / Médio
Valor de R <sub>8</sub> N ( set / 2021 )	R\$ 1.750,00 / m <sup>2</sup> ( estimado )
Custo de reprodução	R\$ 2.903,25 / m <sup>2</sup> ( R <sub>8</sub> N x 1,659 )
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples ( e )
I <sub>e</sub> / I <sub>r</sub> / F <sub>oc</sub> / Ac	15 anos / 80 anos / 0,782 / 616,14 <sup>2</sup>

## 2.2. Valor das benfeitorias ( $V_b$ )

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

Sendo:

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$V_u$  = Valor unitário das benfeitorias

$F_{oc}$  = Fator de obsolescência

$A_c$  = Área construída

$$V_b = ( 2.903,25 \times 0,782 \times 616,14 )$$

$$V_b = \text{R\$ } 1.398.848,00$$

## 3. Valor total dos imóveis ( $V_i$ )

Para a obtenção do valor total dos imóveis, foi efetuada a soma do valor dos terrenos (  $V_t$  ) e do valor das benfeitorias (  $V_b$  ), desta forma tivemos:

$$V_i = ( V_t + V_b )$$

### 3.1. Lote 09

$$V_{i09} = ( 1.427.500,00 + 0,00 )$$

$V_{i09}$  = R\$ 1.427.500,00, ou, em números redondos,

$$V_{i09} = \text{R\$ } 1.430.000,00$$

( um milhão, quatrocentos e trinta mil reais )

### 3.2. Lote 10

$$V_{i10} = ( 756.994,00 + 1.398.848,00 )$$

$V_{i10}$  = R\$ 2.155.842,00, ou, em números redondos,

$$V_{i10} = \text{R\$ } 2.160.000,00$$

**( dois milhões, cento e sessenta mil reais )**



## **CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 2 ( dois ) imóveis comerciais localizados na confluência da Rua João Leonardo Fustaino ( Rua 14 ) com a Rua Abelardo Benedito Libório ( Rua 05 ), lotes 09 e 10, quadra N, Loteamento Industrial Uninorte, Bairro Capim Fino, Município e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** Os valores encontrados referem-se aos valores de mercado para venda na data-base de novembro de 2021.
- b)** Os valores constantes neste laudo foram determinados considerando-se os imóveis livres, desimpedidos e desembaraçados de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** As áreas e as medidas dos terrenos foram resultados de análise da planta parcial do loteamento ( Capítulo II – Vistoria, item 7 – Planta parcial do loteamento ).
- e)** A área construída e a idade real da edificação do lote 10 foi resultado de análise da Matrícula nº 86.492, Av.5, do 1º CRI / Piracicaba – SP ( Anexo I ).

## **CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

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

Acompanham-no 4 ( quatro ) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 30 de novembro de 2021.



**JEAN PIERRE SUPLICY**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807**  
**MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687**  
**MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA**

## **ANEXO I – MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS**



**LIVRO N°2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**86.491**

Ficha  
**01**

**1º** primeiro  
registro  
de imóveis  
e anexos

**Comarca de Piracicaba  
Estado de São Paulo**

9 de dezembro de 2010

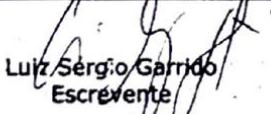
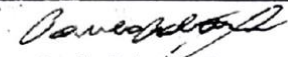
**IMÓVEL:** Lote 09 da Quadra N do Loteamento Industrial Uninorte, com frente para a Rua 05 onde mede 50,00 m, localizado entre as Ruas 15 e 14, na quadra completada pela Rua 02, Bairro Capim Fino, município de Piracicaba/SP.

**DESCRIÇÃO:** Dista 32,00 m do início da curva de confluência das Ruas 05 e 14; do lado esquerdo de quem da rua olha para o lote mede 100,00 m e confronta em 50,00 m com o lote 10 e em 50,00 m com o lote 11; do lado direito mede 100,00 m e confronta com o lote 8; no fundo mede 50,00m e confronta com o lote 2, sendo todos os ângulos internos de 90°0'0", fechando assim o perímetro e perfazendo a área de **5.000,00 m²**.

**CADASTRO:** setor 38, quadra 0204, lote 1700 e CPD nº 1456962 (em área maior).

**PROPRIETÁRIO:** **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, com sede nesta cidade, na Rua Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.


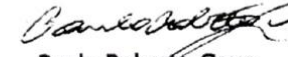
**REGISTRO ANTERIOR:** R.5 de 09/12/2010, na matrícula 68122, deste registro.  
Protocolo nº 286149, de 09/11/2010

 Luiz Sérgio Garrido Escrivente	 Paulo Roberto Gava Substituto do Oficial
--	---

Av. 1 - 9 de dezembro de 2010

### RESTRIÇÕES

O imóvel desta matrícula não foi submetido a restrições convencionais, porém está sujeito às restrições legais municipais, especialmente as pertinentes ao empreendimento denominado Distrito Industrial Uninorte.  
Protocolo nº 286149, de 09/11/2010

 Luiz Sérgio Garrido Escrivente	 Paulo Roberto Gava Substituto do Oficial
--	---

Av. 2 - 29 de junho de 2011

### CADASTRO

Pela escritura adiante mencionada e documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP (Certidão de Valor Venal nº 115796/2011), é  
continua no verso



Escrevente

Av.5 - 18 de agosto de 2015

### CONSTRUÇÃO

Pelo requerimento datado de 06/05/2015, firmado em Piracicaba/SP e de conformidade com o Visto de Conclusão de nº 820 (processo nº 26.125/2004), expedido em 11/05/2006, pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, é lavrada a presente averbação para ficar constando que, no terreno objeto desta matrícula foi construído um prédio, que recebeu o nº 276 da Rua João Leonardo

**continua na ficha 02**

**LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**86.492**

Ficha  
**02**

**1º** primeiro registro de imóveis e anexos

**CNS/CNJ Nº 11.151-8  
Comarca de Piracicaba  
Estado de São Paulo**

18 de agosto de 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Fustalno, com área construída de **616,14 m<sup>2</sup>**, ao qual foi atribuído o valor de **R\$ 17.863,95**. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND, expedida pelo INSS, de nº 002422015-88888124 - CEI nº 50.016.76124/73, datada de 07/08/2015, válida até 03/02/2016.

Protocolo nº 345120 de 12/08/2015

  
Jakeline A. C. de Souza  
Escrevente

## **ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

## ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

### 1. Fator oferta ( $F_f$ )

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

### 2. Fator localização ( $F_{tr}$ )

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avaliada, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (  $IL_a$  ) e no denominador, o do elemento comparativo (  $IL_e$  ).

### 3. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [ ( A_e / A_a )^{1/4 \text{ ou } 1/8} ]$ , sendo:

$A_h$  = Área homogeneizada

$A_e$  = Área do elemento comparativo

$A_a$  = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

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

**4. Fator topografia (  $F_t$  )**

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:  
**Terreno plano.**

**5. Fator consistência do terreno (  $F_c$  )**

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:  
**Terreno seco.**

**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:

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

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

Topografia		Plana
Consistência do solo		Seco
Número de fatores utilizados ( n )		2
Área paradigma	Lote 09	5.000,00m <sup>2</sup>
	Lote 10	2.430,47m <sup>2</sup>
Índice local		100,00
Data-base		Novembro de 2021



## **ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

<b>01. Fonte de informação</b>	Corretor autônomo – Sr. Aldo
	Tel.: ( 19 ) 4122-1363
<b>02. Data</b>	Novembro de 2021 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Loteamento Industrial Uninorte
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área</b>	1.000,00m <sup>2</sup>
<b>06. Topografia / Solo</b>	Terreno plano / Solo seco
<b>07. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>08. Valor de venda</b>	R\$ 370.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1-09} = \{ \{ [ (370.000,00 \times 0,90) - 0,00 ] / 1.000,00 \} \times (1 + 0,818 + 1 + 1 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1-09} = \text{R\$ } 272,39 / \text{m}^2$$

$$V_{u1-10} = \{ \{ [ (370.000,00 \times 0,90) - 0,00 ] / 1.000,00 \} \times (1 + 0,895 + 1 + 1 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1-10} = \text{R\$ } 298,04 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

<b>01. Fonte de informação</b>	Corretor autônomo – Sr. Adinei
	Tel.: ( 19 ) 99676-6544
<b>02. Data</b>	Novembro de 2021 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Loteamento Industrial Uninorte
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área</b>	2.728,00m <sup>2</sup>
<b>06. Topografia / Solo</b>	Terreno plano / Solo seco
<b>07. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>08. Valor de venda</b>	R\$ 960.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u2-09} = \{ \{ [(960.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 2.728,00 \} \times (1 + 0,927 + 1 + 1 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2-09} = \text{R\$ } 293,60 / \text{m}^2$$

$$V_{u2-10} = \{ \{ [(960.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 2.728,00 \} \times (1 + 1,029 + 1 + 1 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2-10} = \text{R\$ } 325,90 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

<b>01. Fonte de informação</b>	Imobiliária Junqueira – Sr. Junqueira
	Tel.: ( 19 ) 2105-4444
<b>02. Data</b>	Novembro de 2021 ( oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua João Francisco Angeli
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área</b>	1.003,99m <sup>2</sup>
<b>06. Topografia / Solo</b>	Terreno plano / Solo seco
<b>07. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>08. Valor de venda</b>	R\$ 412.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u3-09} = \{ \{ [(412.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.003,99 \} \times (1 + 0,818 + 1 + 1 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3-09} = \text{R\$ } 302,11 / \text{m}^2$$

$$V_{u3-10} = \{ \{ [(412.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.003,99 \} \times (1 + 0,895 + 1 + 1 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3-10} = \text{R\$ } 330,55 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

<b>01. Fonte de informação</b>	Imobiliária Junqueira – Sr. Junqueira
	Tel.: ( 19 ) 2105-4444
<b>02. Data</b>	Novembro de 2021 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua João Francisco Angeli
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área</b>	1.889,00m <sup>2</sup>
<b>06. Topografia / Solo</b>	Terreno plano / Solo seco
<b>07. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>08. Valor de venda</b>	R\$ 650.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4-09} = \{ \{ [(650.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.889,00 \} \times (1 + 0,885 + 1 + 1 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4-09} = \text{R\$ } 274,07 / \text{m}^2$$

$$V_{u4-10} = \{ \{ [(650.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.889,00 \} \times (1 + 0,939 + 1 + 1 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4-10} = \text{R\$ } 290,80 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

<b>01. Fonte de informação</b>	Veneziano Imobiliária – Sr. Dante
	Tel.: ( 19 ) 3301-2500
<b>02. Data</b>	Novembro de 2021 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Loteamento Industrial Uninorte
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área</b>	1.050,00m <sup>2</sup>
<b>06. Topografia / Solo</b>	Terreno plano / Solo seco
<b>07. Benfeitorias</b>	Galpão Médio, novo, ( a ), 750m <sup>2</sup> , R\$ 1.526.000,00
<b>08. Valor de venda</b>	R\$ 2.100.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u5-09} = \{ \{ [(2.100.000,00 \times 0,90) - 1.526.000,00] / 1.050,00 \} \times (1 + 0,823 + 1 + 1 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5-09} = \text{R\$ } 285,31 / \text{m}^2$$

$$V_{u5-10} = \{ \{ [(2.100.000,00 \times 0,90) - 1.526.000,00] / 1.050,00 \} \times (1 + 0,900 + 1 + 1 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5-10} = \text{R\$ } 312,00 / \text{m}^2$$

## **ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

**ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA****LOTE 09**

<b>V<sub>u</sub></b>	<b>( R\$ / m<sup>2</sup> )</b>
<b>V<sub>u1</sub></b>	<b>272,39</b>
<b>V<sub>u2</sub></b>	<b>293,60</b>
<b>V<sub>u3</sub></b>	<b>302,11</b>
<b>V<sub>u4</sub></b>	<b>274,07</b>
<b>V<sub>u5</sub></b>	<b>285,31</b>

$$MA = ( 1.427,38 / 5 ) = R\$ 285,50 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 199,85 / m^2$$

e

$$+ 30\% = R\$ 371,14 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 285,50 / m^2}$$



**LOTE 10**

<b>V<sub>u</sub></b>	<b>( R\$ / m<sup>2</sup> )</b>
<b>V<sub>u1</sub></b>	<b>298,04</b>
<b>V<sub>u2</sub></b>	<b>325,90</b>
<b>V<sub>u3</sub></b>	<b>330,55</b>
<b>V<sub>u4</sub></b>	<b>290,80</b>
<b>V<sub>u5</sub></b>	<b>312,00</b>

$$MA = ( 1.557,28 / 5 ) = R\$ 311,46 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 218,02 / m^2$$

e

$$+ 30\% = R\$ 404,89 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 311,46 / m^2}$$