

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL DO JABAQUARA.**

Processo nº 1012696-76.2022.8.26.0003

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto,
perito nomeado nos autos da

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

que

CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO

move contra

ANA PAULA BOVINO AMENI RAMOS e OUTRO,

tendo vistoriado o Condomínio onde se localiza o imóvel em apreço e coligido os elementos que entendeu necessários para avaliá-lo, bem como estabelecer seu valor locativo, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente de Execução de Título Extrajudicial que **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO**, propôs contra **ANA PAULA AMENI RAMOS e Outro**, visando à quitação de débitos decorrentes de parcelas de condomínio em aberto, referentes ao apartamento nº 82, localizado no 8º andar do Bloco “B” – integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO, situado na Rua Pedro Victor, nº 20 – Vila Firmiano Pinto – São Paulo/SP.

Em r. despacho às fls. 139 dos autos este signatário foi nomeado perito judicial para a realização da avaliação, bem como estabelecer o valor locativo, do imóvel retro mencionado, objeto de penhora.

Através de mensagem eletrônica, cópia às fls. 171 dos autos, este signatário foi intimado a dar início aos trabalhos periciais.

2. OBJETIVO

O presente laudo visa avaliar, bem como estabelecer o valor locativo do imóvel supra identificado e submetido à penhora estabelecida nestes autos.

3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel objeto do presente laudo, foi agendada nestes autos para ser realizada no dia **07/06/2023**, ocasião em que o signatário esteve no CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO, local onde se localiza o imóvel, na tentativa de vistoriá-lo.

Chegando ao local do imóvel penhorado, no dia e horário agendados nos autos, este perito, através da administração do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO, tentou a anuência de seus ocupantes, mas não foi autorizado a vistoriá-lo internamente.

Tentando ainda mais uma vez a vistoria ao interior do imóvel, este signatário voltou ao citado condomínio no dia 12/06/2023, ocasião em que novamente não foi autorizado a vistoriar o imóvel internamente.

Contando então com a anuência da administração do Condomínio, foi possível fazer o registro fotográfico das áreas comuns do Bloco “B”, ora identificado como Bloco “II” do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO, onde se localiza no 8º andar o apartamento nº 82, objeto da penhora, sendo possível também efetuar o registro fotográfico da porta de entrada do apartamento em apreço, das áreas comuns do Condomínio, assim como do interior de um Apartamento similar ao apartamento objeto do presente.

Desta forma, a avaliação se dará conforme dispõe o item 7.3.5.2 da NORMA BRASILEIRA – ABNT NBR 14653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS – Parte 2: Imóveis, abaixo reproduzido, onde os aspectos internos serão presumidos a partir de vistoria externa de áreas comuns e informações da administração do condomínio.

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;*
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração*
- c) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;*
- d) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.*



Fonte: Google Earth Pro

LOCAL: Rua Pedro Victor, nº 20 – Vila Firmiano Pinto – São Paulo/SP



Planta Detalhe

O referido **Conjunto Residencial Village Di Torino** está inserido na quadra delimitada pelas Ruas Pedro Victor, Saída e Manoel Mateus, logradouros estes dotados dos principais melhoramentos públicos.

A região circunvizinha caracteriza-se pelo uso misto: residencial/comercial, de padrão médio, com presença de estabelecimentos comerciais e farto transporte público, com a presença de equipamentos de uso institucional.

Segundo a planta de zoneamento, abaixo reproduzida parcialmente, conforme Lei de Uso e Ocupação - Lei Municipal nº 16.402/2016, o imóvel está inserido em Zona Eixo de Estruturação Urbana - ZEU, cujos parâmetros de ocupação encontram-se encartados a seguir, extraídos do Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo.



Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo

MAPA DE ZONEAMENTO DA CIDADE (parcial)

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R PEDRO VICTOR,20

SQL: 046.202.0207-1

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	20

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

10/06/2023 06:12:07

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 1 de 4

FONTE: Mapa Digital da Cidade de São Paulo

3.2. CARACTERÍSTICAS DO CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO

Conforme descrito em sua **Convenção de Condomínio** (vide fls. 16 a 36 dos autos), registrada sob nº 6.582 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo em 04 de dezembro de 1.996, o **Conjunto Residencial Village Di Torino** trata-se de Condomínio estritamente residencial, composto por 2 (dois) Blocos de apartamentos similares, Bloco “A” e Bloco “B”, perfazendo um total de 112 apartamentos tipos e 8 apartamentos duplex, possuindo cada apartamento tipo o direito a 1(uma) vaga indeterminada de estacionamento de veículo e os apartamentos duplex o direito a 2(duas) vagas de estacionamento de veículo.

O Bloco “A” apresenta dentre outras, as seguintes dependências de uso comum:

- Salão de festas com bar;
- Vestiário dos funcionários;
- Lavanderia;
- Apartamento do zelador;
- Sala de estar;
- Vestiário com sanitários.

O Bloco “B” apresenta dentre outras, as seguintes dependências de uso comum:

- Sala de reunião do condomínio;
- Sala de estar;
- Salão de jogos;
- Salão de festas com bar;
- Sanitário/Vestiário de funcionários;
- Sanitário/Vestiários do condomínio.

O Condomínio apresenta ainda: Quadra poliesportiva, Playground, Área de convivência/Churrasqueira e Áreas ajardinadas.

3.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Como já descrito em item anterior, o imóvel avaliando trata-se do Apartamento nº 82, localizado no 8º andar do Bloco “B” – integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO, situado na Rua Pedro Victor, nº 20 – Vila Firmiano Pinto – São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 162.365 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, cuja cópia parcial segue reproduzida abaixo em **Figura 1**:




Figura 1 – Matrícula nº 162.365 (Parcial) – 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Portanto, a unidade condominial avalianda conta com as seguintes áreas:

- Área privativa: 71,19 m²;
- Área de box de garagem: 18,14 m²;
- Área comum: 29,05 m²
- **Área total: 118,38 m².**

Correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,7937 %** no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio.

Para fins de IPTU, o imóvel é lançado pelo número de contribuinte: 046.202.0207-1, vide Certidão de Dados Cadastrais emitida pela PMSP abaixo:

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 046.202.0207-1			
Local do Imóvel: R PEDRO VICTOR, 20 - AP 82 E VAGA ED TORINO BLOCO B CEP 04124-130 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PEDRO VICTOR, 20 - AP 82 E VAGA ED TORINO BLOCO B CEP 04124-130			
Contribuinte(s): CPF 060.001.198-44 MAXIMILIANO RAMOS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.528	Testada (m):	219,40
Área não incorporada (m²):	2.305	Fração ideal:	0,0079
Área total (m²):	4.833		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	119	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	632	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1995		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.164,00		
- da construção:	3.144,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	69.149,00		
- da área não incorporada:	63.049,00		
- da construção:	273.120,00		
Base de cálculo do IPTU:	405.318,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/09/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Muito embora não tenha sido possível o acesso ao interior do apartamento nº 82 da Torre “B”, objeto da lide, mas através de informações obtidas junto a administração do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO, bem como de vistoria a Apartamento similar do mesmo Condomínio, Apartamento nº 92 do Bloco “A”, foi possível obter sua descrição, conforme segue:

- Sala para 2 (dois) ambientes;
- Cozinha e Lavanderia;
- 1 (uma) suíte;
- 2 (dois) dormitórios;
- Banheiro social;
- Varanda.

Para efeito de avaliação, com base em informações locais e detalhes construtivos observados, o apartamento avaliando pode ser enquadrado na *classificação* “**Apartamento Padrão Médio**”, **Faixa Médio**, segundo o trabalho denominado “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS - 2019 - IBAPE/SP”, a seguir parcialmente reproduzido:



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

A idade da edificação a ser adotada é **28 anos** e o estado de conservação pode ser considerado em conformidade à referência “**D**”, qualificada no Quadro 1 do mencionado estudo do IBAPE/SP (reproduzido a seguir) como: “**Entre regular e necessitando de reparos simples**”.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

3.4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto nº 1 - Vista frontal do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO, situado na Rua Pedro Victor, nº 20 – Cursino – São Paulo/SP.



Foto nº 2 - Vista da identificação do Conjunto Residencial, localizado na Rua Pedro Victor, nº 20 – Cursino – São Paulo/SP.



Foto nº 3 - Vista da Rua Pedro Victor, defronte ao CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO, posicionado à direita.



Foto nº 4 - Vista da Rua Pedro Victor, defronte ao CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO, posicionado à esquerda.



Foto nº 5 - Vista da placa oficial do Logradouro.



Foto nº 6 - Vista da Portaria do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO, a partir de seu interior.



Foto nº 7 - Vista interna do Portão de acesso de veículos ao CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO.



Foto nº 8 - Aspectos gerais do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO – Pátio de estacionamento de veículos.

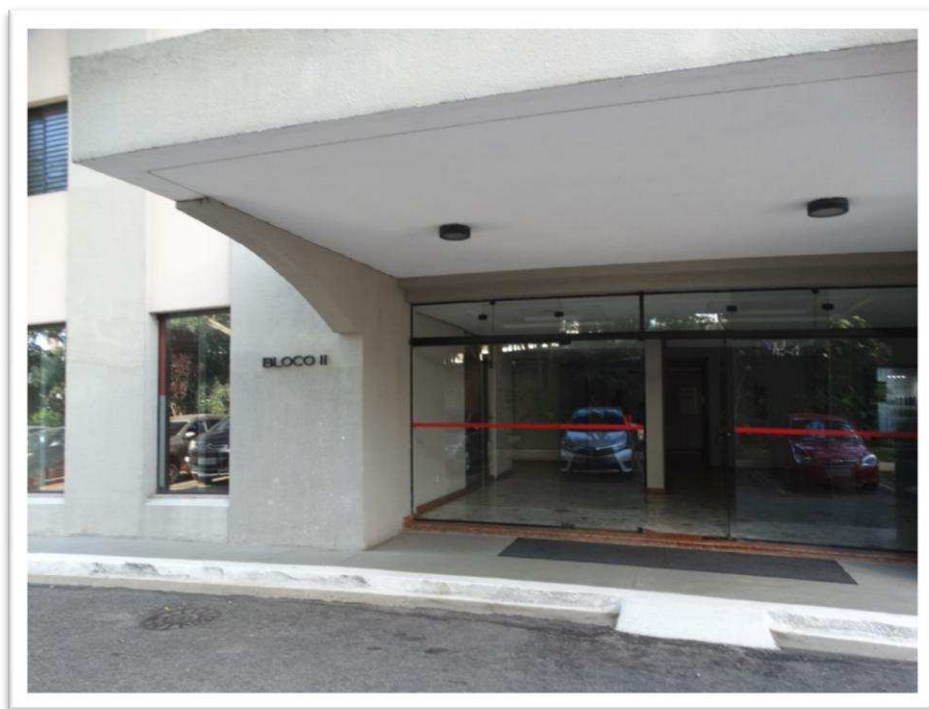


Foto nº 9 - Vista da entrada do Bloco “B”, identificado como Bloco “II”, onde situa-se o apartamento nº 82, objeto da lide.



Foto nº 10 - Vista da identificação do Bloco.

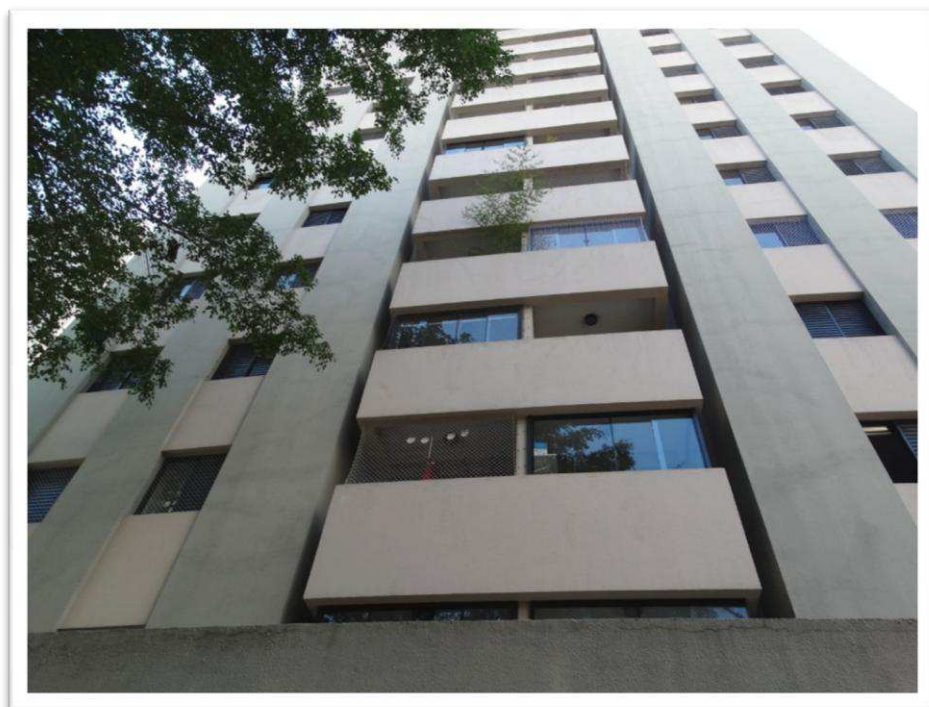


Foto nº 11 - Vista da Fachada frontal do Bloco “B”, onde situa-se o apartamento nº 82, objeto da lide.



Foto nº 12 - Vista do Hall Social no pavimento térreo do Bloco “B”, onde situa-se o apartamento nº 82, objeto da lide.



Foto nº 13 - Vista do Hall dos Elevadores, no pavimento térreo do Bloco “B”, onde situa-se o apartamento nº 82, objeto da lide.



Foto nº 14 - Vista da Placa de identificação do pavimento, no Bloco “B”.



Foto nº 15 - Vista da Caixa de Escada no pavimento térreo do Bloco “B”.



Foto nº 16 - Vista da identificação do pavimento, na caixa de escada do Bloco “B”.



Foto nº 17 - Vista parcial do Salão de Festas no pavimento térreo do Bloco “B”, onde situa-se o apartamento nº 82, objeto da lide.

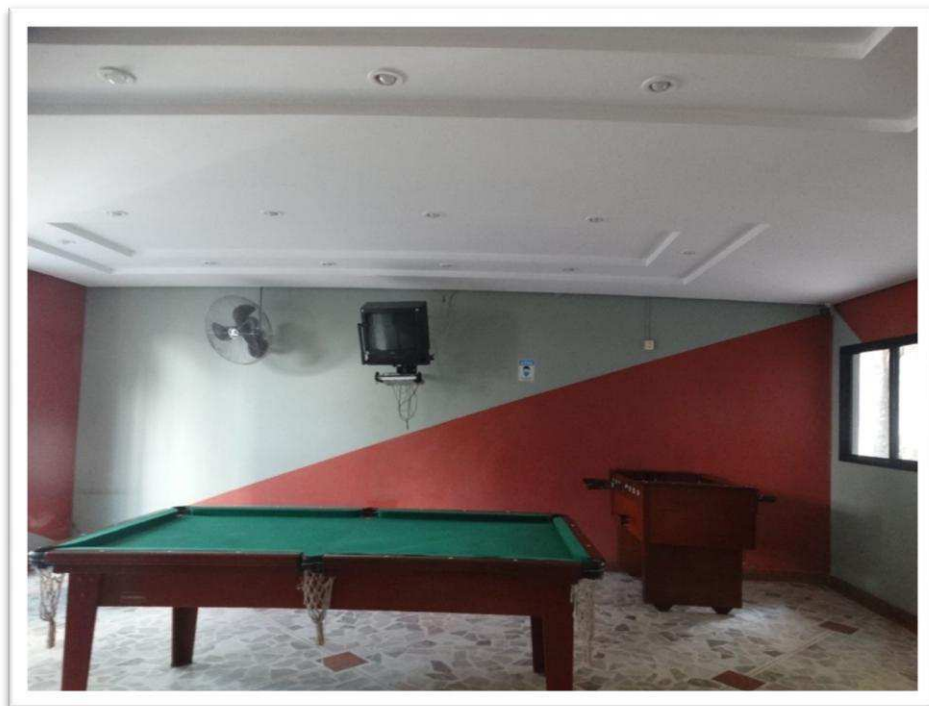


Foto nº 18 - Vista parcial do Salão de Jogos no pavimento térreo do Bloco “B”, onde situa-se o apartamento nº 82, objeto da lide.



Foto nº 19 - Vista da Botoeira do Elevador Social do Bloco “B”, onde situa-se o apartamento nº 82, objeto da lide.



Foto nº 20 - Vista do Hall dos Elevadores no 8º pavimento do Bloco “B”, onde situa-se o apartamento nº 82, objeto da lide.



Foto nº 21 - Vista da porta de entrada do apartamento objeto da lide, de nº 82, localizado no 8º pavimento do Bloco “B”.

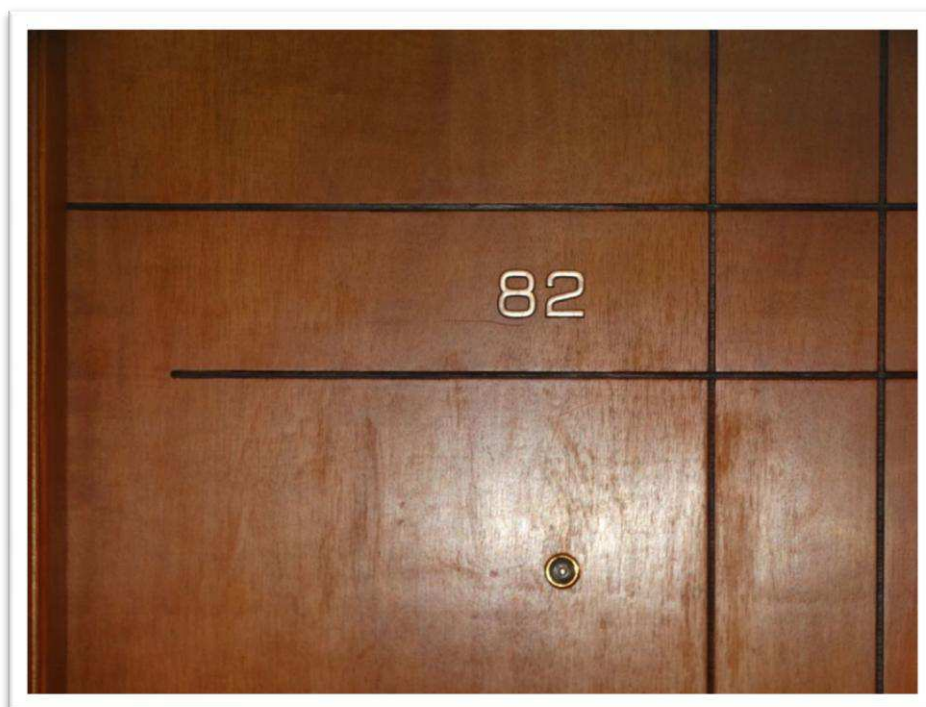


Foto nº 22 - Vista da numeração do apartamento objeto da lide, de nº 82, localizado no 8º pavimento do Bloco “B”.

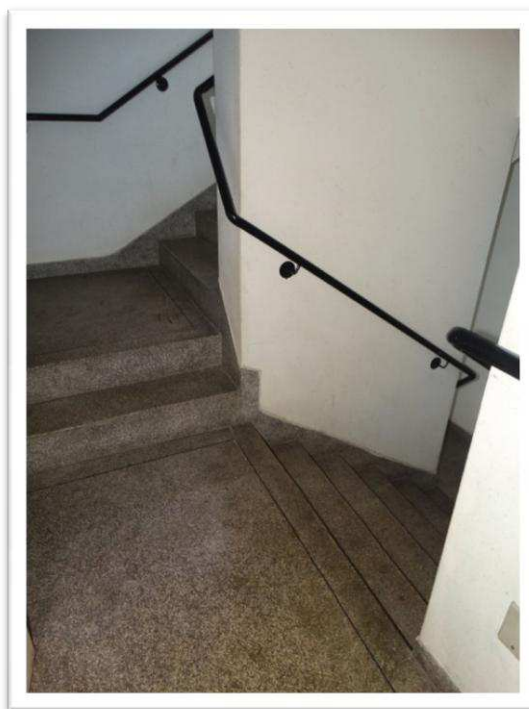


Foto nº 23 - Vista da Caixa de Escada no 8º pavimento do Bloco “B”.

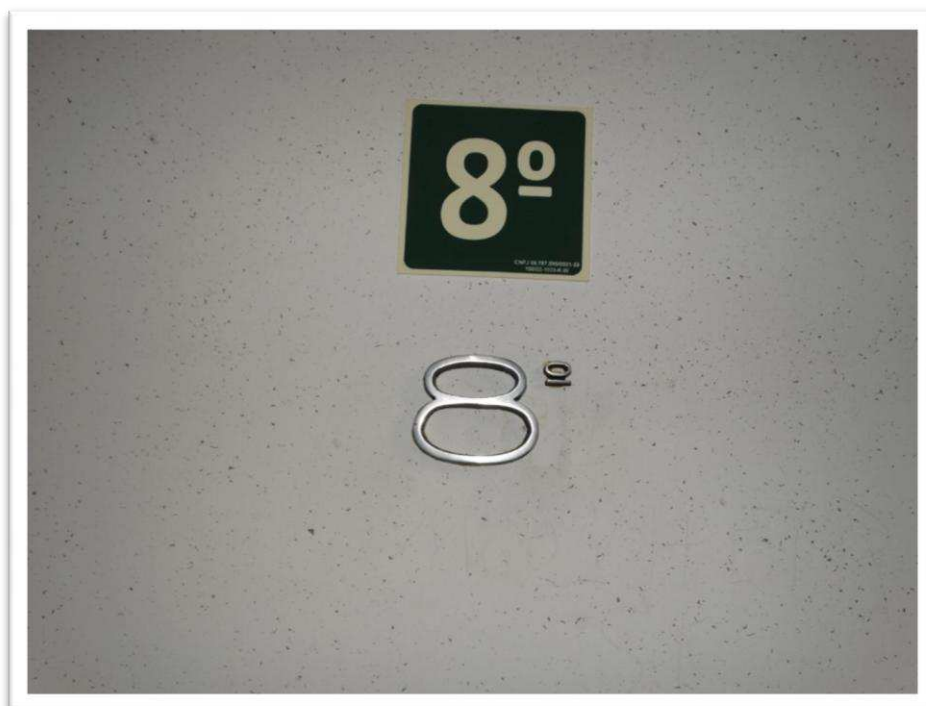


Foto nº 24 - Vista da identificação do pavimento, na caixa de escada do Bloco “B”.



Foto nº 25 - Aspectos gerais do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO – Pátio de estacionamento de veículos.



Foto nº 26 - Aspectos gerais do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO – Pátio de estacionamento de veículos.

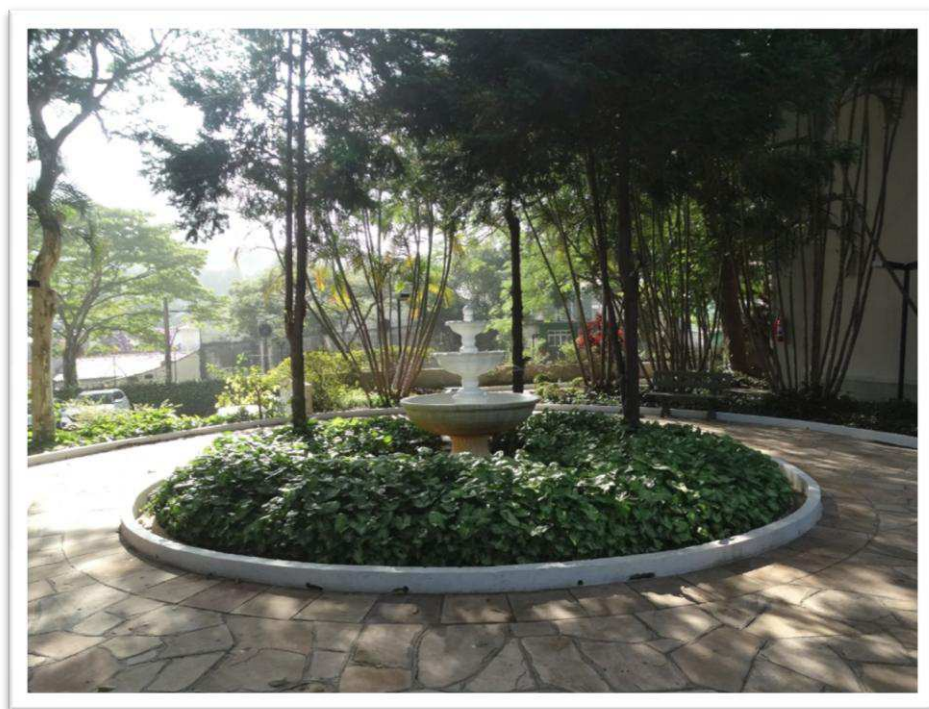


Foto nº 27 - Aspectos gerais do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO – Área ajardinada.

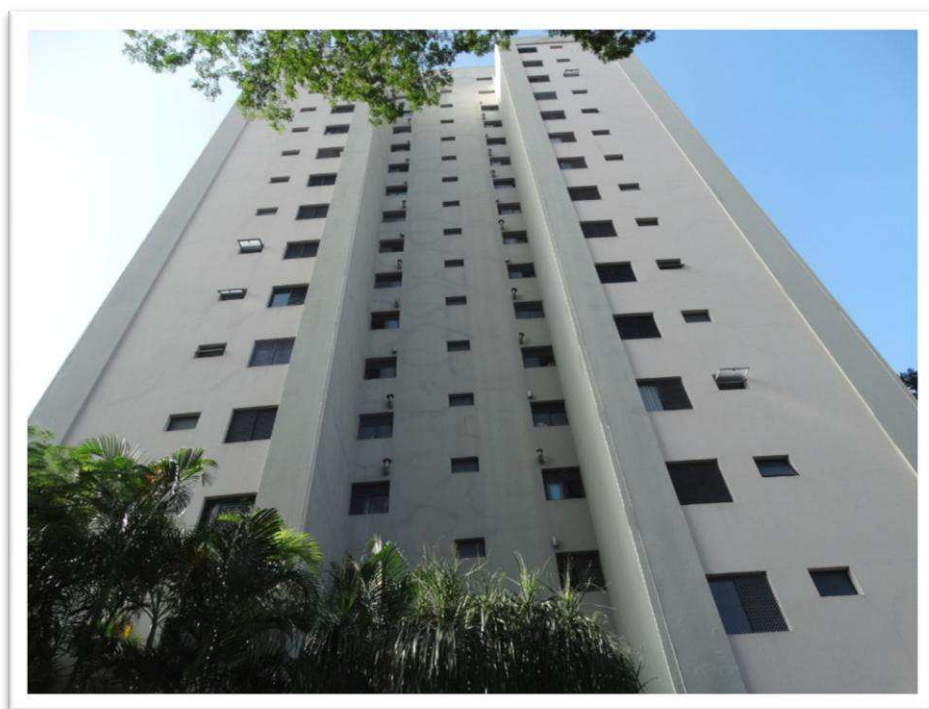


Foto nº 28 - Vista da fachada lateral esquerda do Bloco “B”.

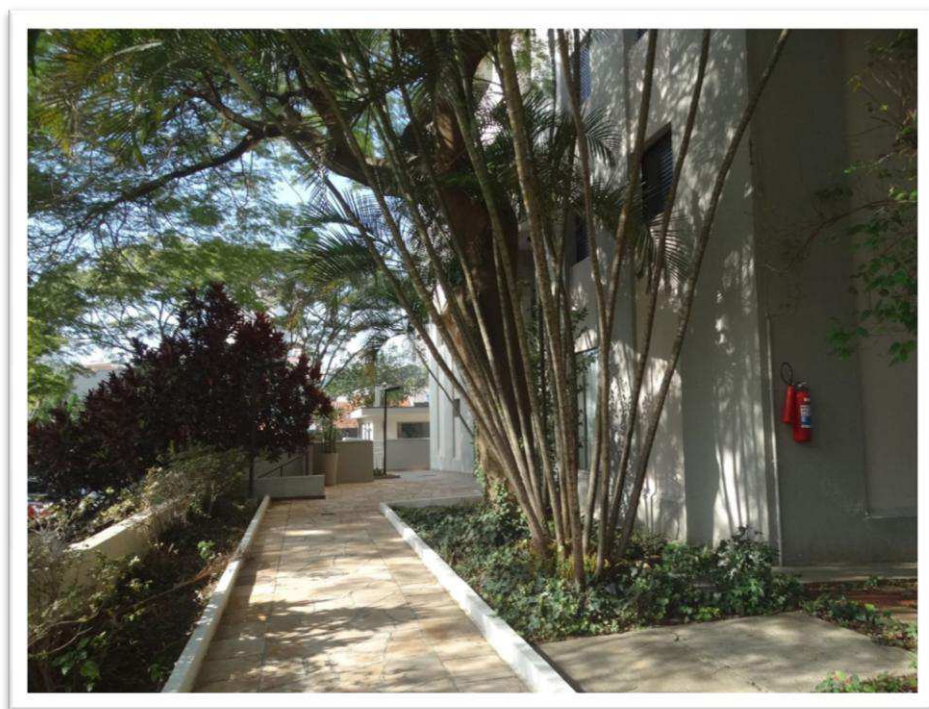


Foto nº 29 - Aspectos gerais do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO – Área ajardinada.

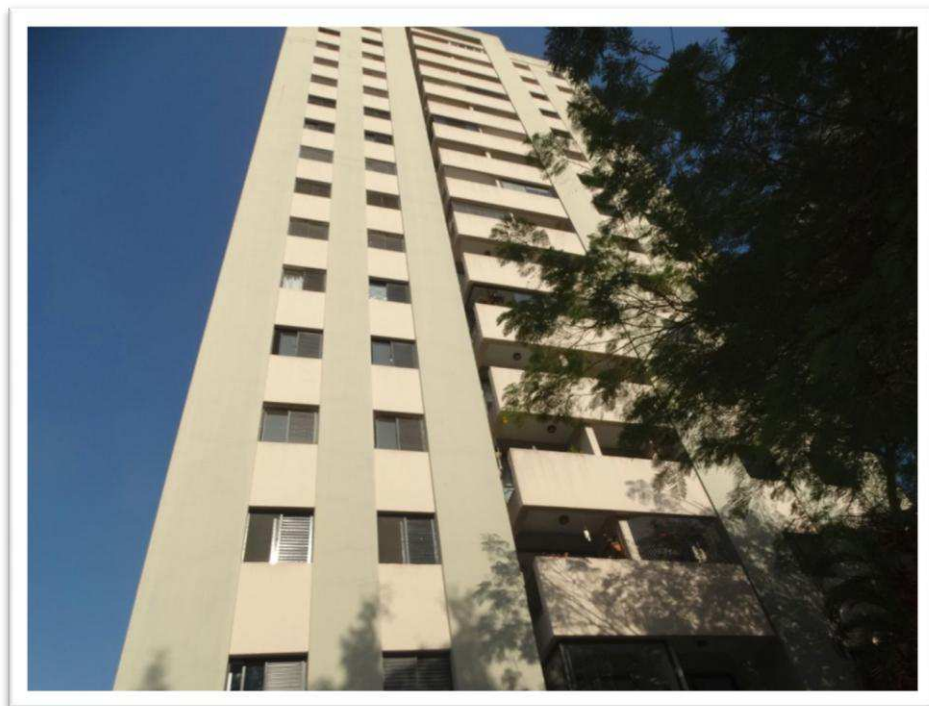


Foto nº 30 - Vista da fachada de fundo do Bloco “B”.



Foto nº 31 - Aspectos gerais do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO – Área de convivência e churrasqueira.

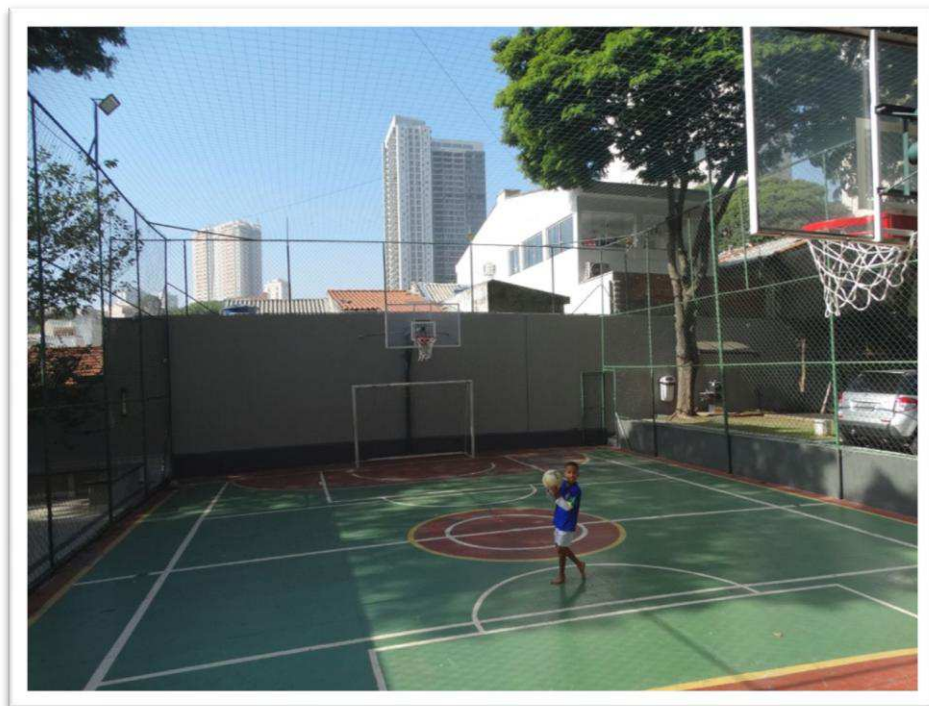


Foto nº 32 - Aspectos gerais do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO – Quadra Poliesportiva.



Foto nº 33 - Aspectos gerais do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO – Playground.

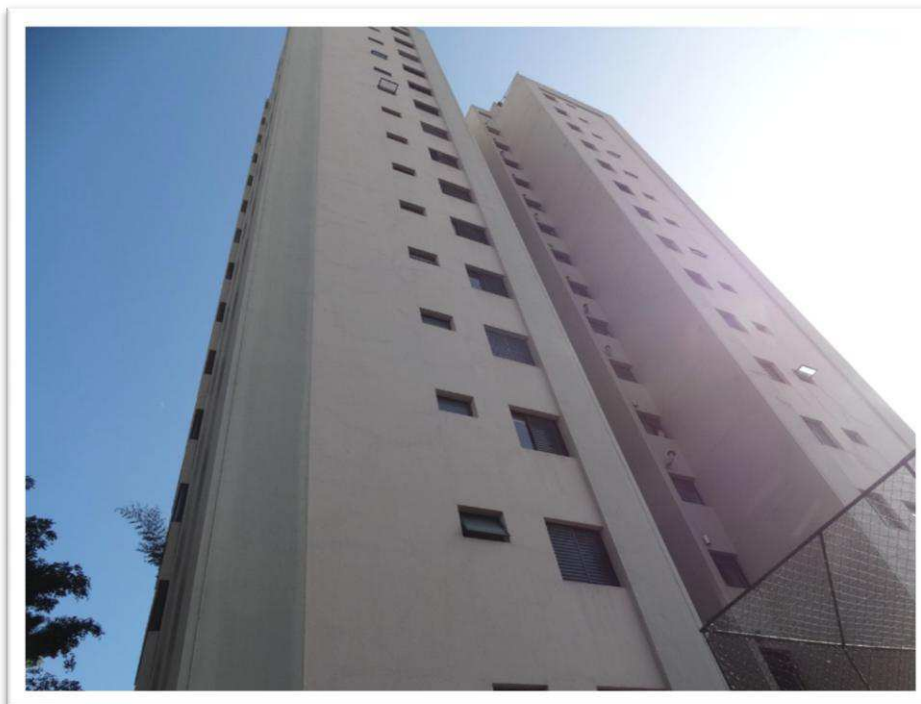


Foto nº 34 - Vista da fachada lateral direita do Bloco “B”.



Foto nº 35 - Vista a identificação do Bloco.



Foto nº 36 - Vista da porta de entrada do Bloco "A", identificado como Bloco "I", onde situa-se o apartamento de nº 92, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando.



Foto nº 37 - Vista da identificação do pavimento no Bloco “A”.

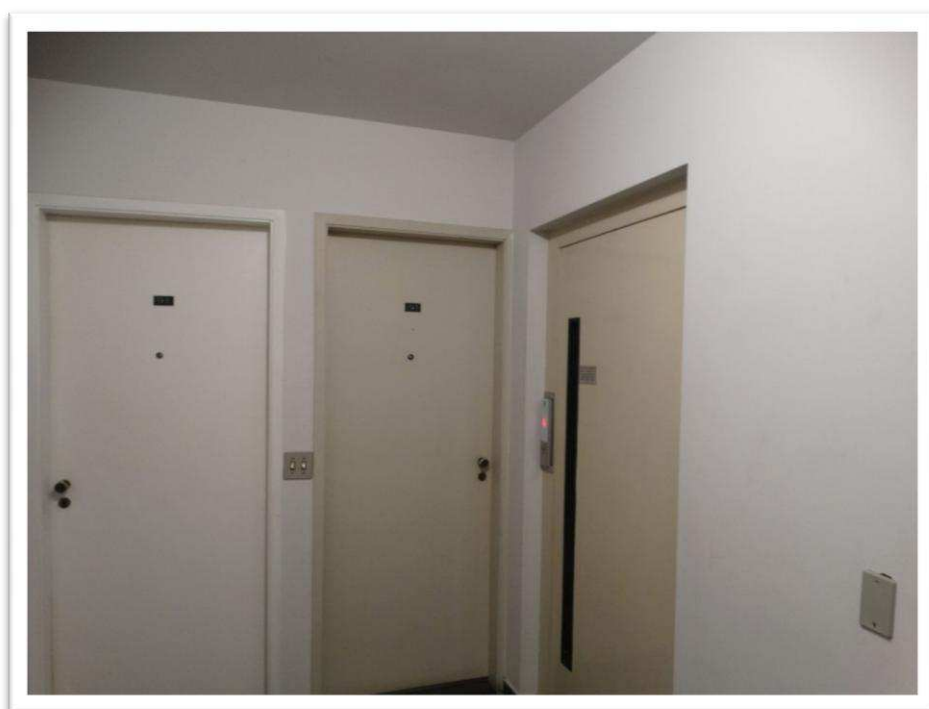


Foto nº 38 - Vista do Hall Social do 9º pavimento do Bloco “A”, onde situa-se o apartamento de nº 92, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando.



Foto nº 39 - Vista da numeração do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando.

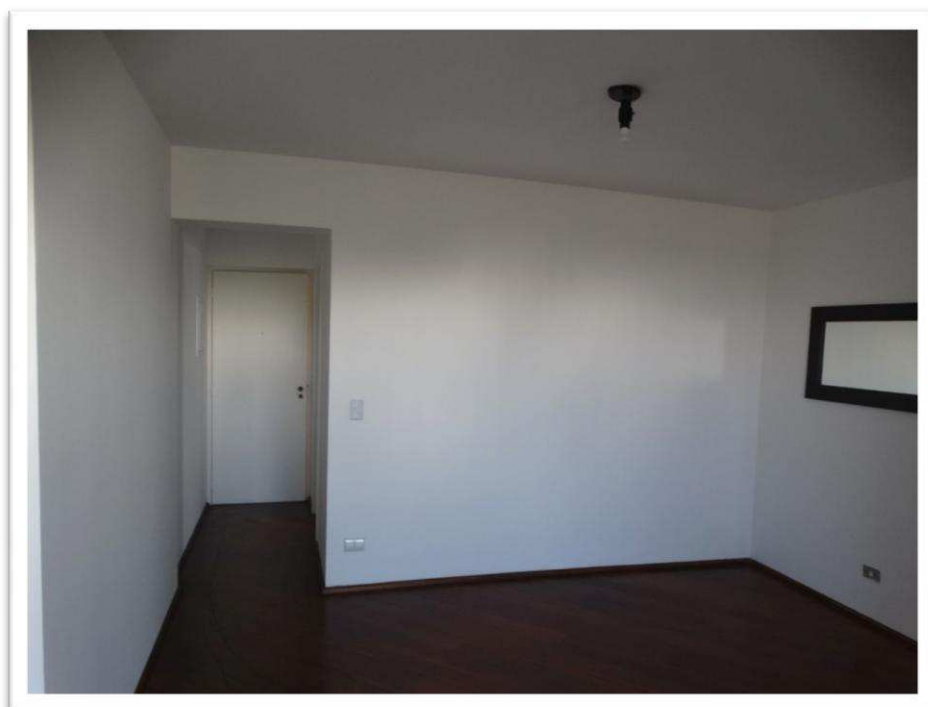


Foto nº 40 - Vista interna da porta do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando.

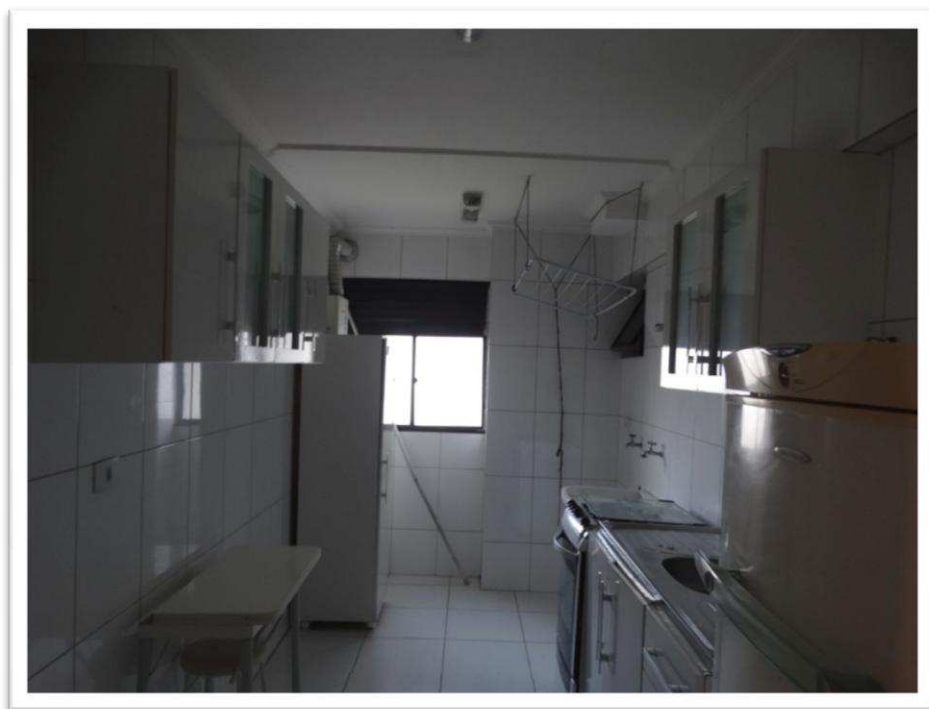


Foto nº 41 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando – Cozinha.



Foto nº 42 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando – Cozinha.

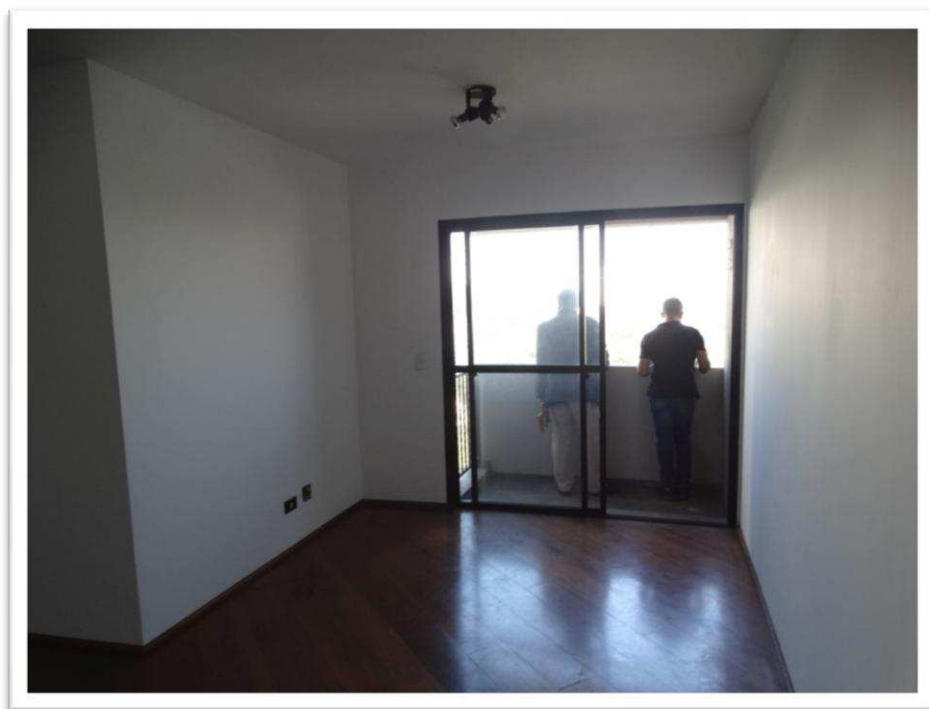


Foto nº 43 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando – Sala.

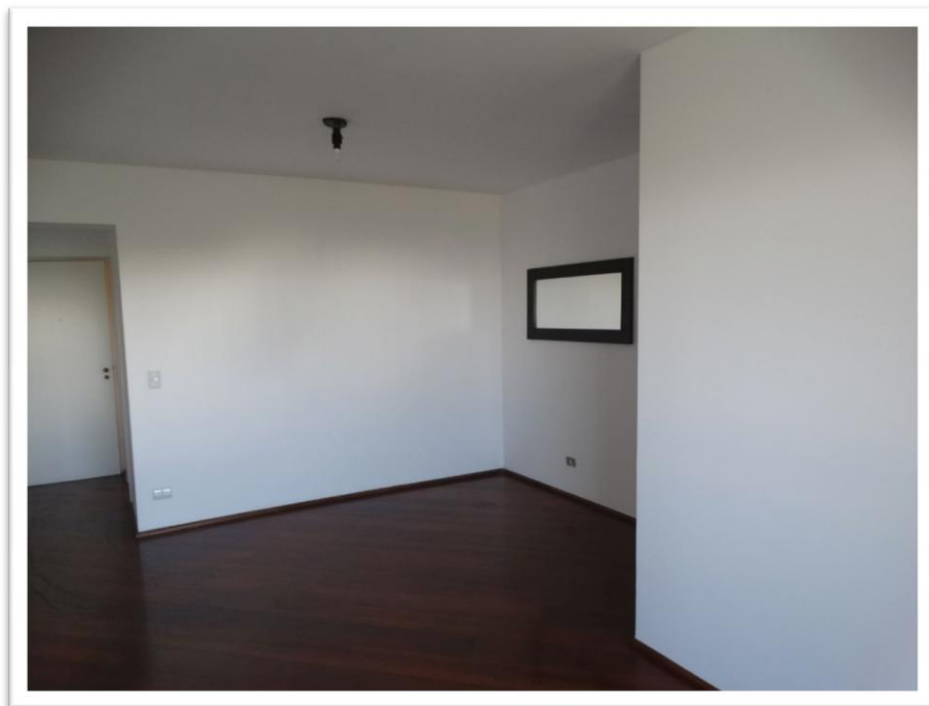


Foto nº 44 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando – Sala.



Foto nº 45 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco "A", vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando – Sala e Corredor.

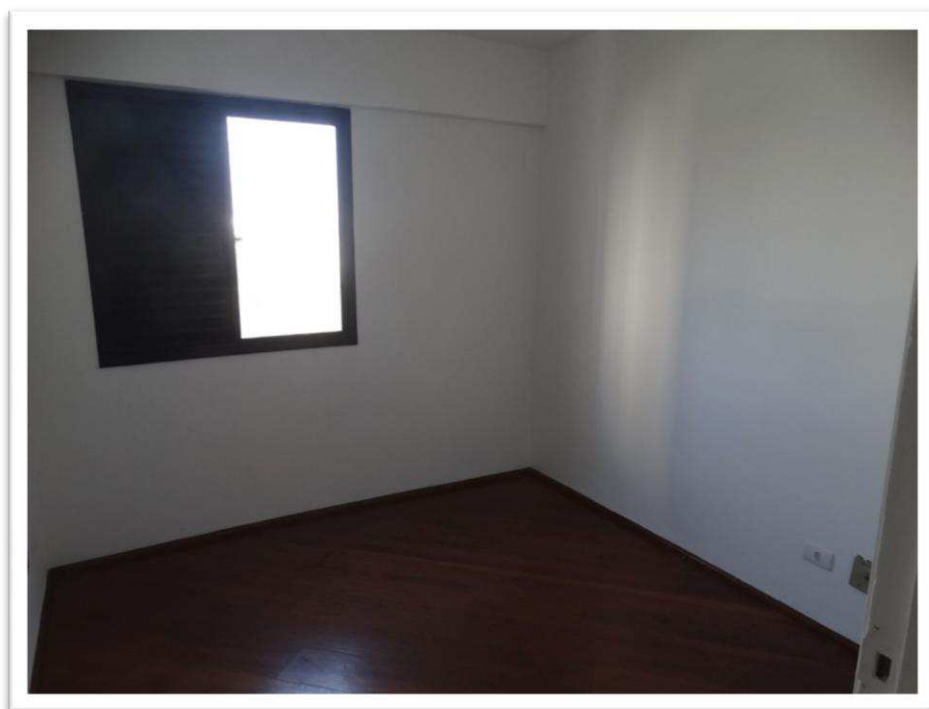


Foto nº 46 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco "A", vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando – Dormitório 1.



Foto nº 47 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando – Dormitório 2 - Suite.



Foto nº 48 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando – Banheiro da Suite.



Foto nº 49 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando – Banheiro da Suíte.



Foto nº 50 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando – Porta do Dormitório 3.

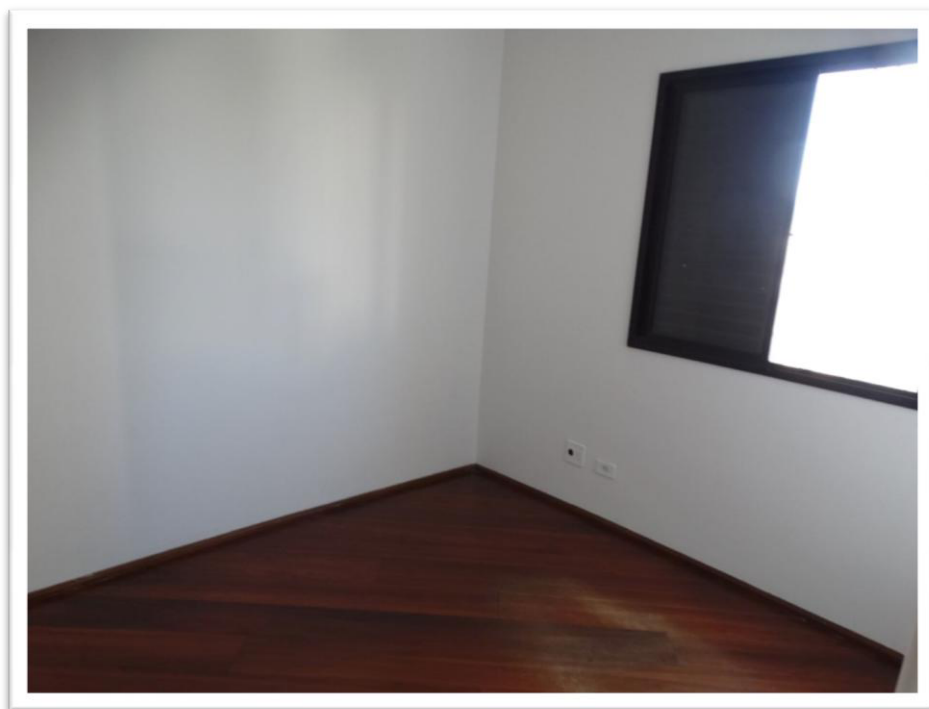


Foto nº 51 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando – Dormitório 3.



Foto nº 52 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando – Dormitório 3.



Foto nº 53 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado por similaridade com o imóvel avaliando – Banheiro Social.



Foto nº 54 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado por similaridade com o imóvel avaliando – Banheiro Social.



Foto nº 55 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando – Varanda.



Foto nº 56 - Vista parcial interna do apartamento de nº 92, do Bloco “A”, vistoriado pela similaridade com o imóvel avaliando – Varanda.

4. AVALIAÇÃO

4.1. CRITÉRIOS

Na presente avaliação serão observadas as preconizações constantes da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” - IBAPE/SP 2011, além das orientações gerais da “NORMA DE AVALIAÇÃO DE BENS” - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Para determinação, tanto do valor do imóvel quanto de seu valor locativo, será utilizado o denominado **Método Comparativo Direto**, através do qual os valores unitários de venda e de locação serão determinados por meio da comparação direta com dados de elementos assemelhados, atualmente expostos à venda e à locação no livre mercado imobiliário.

Os dados desses elementos comparativos, os cálculos e critérios de homogeneização, além do tratamento estatístico da amostra, vão apresentados nas pesquisas de valores a seguir:

4.2. PESQUISA DE VALORES DE VENDA

No presente caso, foram obtidos 5 (cinco) elementos comparativos, constituídos de imóveis à venda no mesmo condomínio do imóvel avaliando, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído ao imóvel objeto da lide.

Os referidos elementos comparativos foram homogeneizados (vide **ANEXO 1**) para valores unitários de áreas privativas das unidades, levando-se em consideração os fatores apontados a seguir.

Na mencionada homogeneização, o signatário utilizou os critérios recomendados no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP – 2019, com as devidas adaptações quando se mostrar necessário.

O **valor unitário de venda** de apartamento no Conjunto Residencial Village Di Torino, resultante da homogeneização é de:

$$\mathbf{Vu = R\$ 7.821,13/m^2}$$

(sete mil, oitocentos e vinte e um reais e treze centavos por metro quadrado)

Válido para junho/2023

4.3. PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO

No presente caso, foram obtidos 6 (seis) elementos comparativos, constituídos de imóveis à locação no mesmo condomínio do imóvel avaliando, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído para locação do imóvel objeto da lide.

Os referidos elementos comparativos foram homogeneizados (vide **ANEXO 2**) para valores unitários de áreas privativas das unidades, levando-se em consideração os fatores apontados a seguir.

Na mencionada homogeneização, o signatário utilizou os critérios recomendados no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP – 2019, com as devidas adaptações quando se mostrar necessário.

O **valor unitário de locação** de apartamento no Conjunto Residencial Village Di Torino, resultante da homogeneização é de:

$$\mathbf{Vu = R\$ 34,22/m^2}$$

(trinta e quatro reais e vinte e dois centavos por metro quadrado por mês)

Válido para junho/2023

4.4. VALOR DO APARTAMENTO Nº 82 DO BLOCO “B” DO CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO - V_{AP}

A partir do valor unitário do metro quadrado médio de apartamento no Conjunto Residencial Village Di Torino, em relação à área privativa de apartamento, retro determinado, e de sua área privativa de **71,19 m²**, obteremos o Valor total do Apartamento nº 82 do Bloco “B” do Conjunto Residencial Village Di Torino.

$$V_{AP} = V_{uPriv} \times A_{Priv}$$

Onde:

- V_{AP} – Valor do apartamento
- V_{uPriv} – Valor unitário básico para a área privativa de apartamento
- A_{Priv} – Área privativa do apartamento

Sendo:

$$V_{uPriv} = R\$ 7.821,13 /m^2$$

$$A_{Priv} = 71,19 m^2$$

Substituindo os valores na expressão, teremos:

$$V_{AP} = R\$ 7.821,13 /m^2 \times 71,19 m^2$$

$$V_{AP} = R\$ 556.786,24$$

4.5. VALOR LOCATIVO DO APARTAMENTO Nº 82 DO BLOCO “B” DO CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO – V_L

A partir do valor locativo unitário do metro quadrado médio de apartamento no Conjunto Residencial Village Di Torino, em relação à área privativa de apartamento, retro determinado, e de sua área privativa de

71,19 m², obteremos o Valor locativo do Apartamento nº 82 do Bloco “B” do Conjunto Residencial Village Di Torino.

$$V_L = V_{uLPriv} \times A_{Priv}$$

Onde:

- V_{AL} – Valor locativo do apartamento
- V_{uLPriv} – Valor unitário básico locativo para a área privativa de apartamento
- A_{Priv} – Área privativa do apartamento

Sendo:

$$V_{uLPriv} = \text{R\$ } 34,22 / \text{m}^2$$

$$A_{Priv} = 71,19 \text{ m}^2$$

Substituindo os valores na expressão, teremos:

$$V_L = \text{R\$ } 34,22 / \text{m}^2 \times 71,19 \text{ m}^2$$

$$V_L = \text{R\$ } 2.436,12$$

5. CONCLUSÃO

Tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o imóvel objeto da penhora, apartamento nº 82, localizado no 8º andar do Bloco “B” – integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO, situado na Rua Pedro Victor, nº 20 – Vila Firmiano Pinto – São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 162.365 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, pelo valor arredondado de:

$$V_{AP} = \text{R\$ } 556.800,00$$

(quinhentos e cinquenta e seis mil e oitocentos reais)

(base - jun/2023)

Apresentando como valor locativo mensal o valor arredondado de:

$V_L = R\$ 2.440,00$

(dois mil, quatrocentos e quarenta reais por mês)

(base - jun/2023)

6. ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 46 (quarenta e seis) folhas assinadas digitalmente, acompanhado de 2 (dois) anexos, assim discriminados:

ANEXO 1 – Pesquisa de Valores de Venda – 7(sete) folhas

ANEXO 2 – Pesquisa de Valores de Locação – 8(oito) folhas

São Paulo, 20 de junho de 2.023.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - cau nº A4253-6

ANEXO 1

Pesquisa de Valores de Venda

Local:

Apartamento nº 82, 8º andar do Bloco “B”
- CONJ. RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO,
Situado nesta Capital, na Rua Pedro Victor, Nº 20 – Cursino

Setor 46 – Quadra 202

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

Fator de Oferta:

Será deduzido 10% (dez por cento) no valor das ofertas, baseado na elasticidade dos negócios observada no atual momento econômico e a previsível superestimativa natural das mesmas.

Fator de Transposição:

A transposição será efetuada através dos lançamentos fiscais extraídos da Planta Genérica de Valores da PMSP. Para o local em estudo o índice fiscal utilizado para o exercício de 2023 foi de **2.164**

PGV = **2.164**

Fator de Área:

Homogeneização dos comparativos em função da dimensão de área com adoção do estudo do Engº Sergio Abunahman, com a adoção da fórmula $Fa = (A_e/A_p)^e$, sendo $e = 1/4$ para $0,70 \leq (A_e/A_p) \leq 1,30$ ou $e = 1/8$ para $(A_e/A_p) < 0,70$ ou $> 1,30$.

Área paradigma = 71,00 m²

Fator Padrão Construtivo:

Esse fator será homogeneizado para o coeficiente médio do paradigma classificado como:

Apartamento padrão médio com elevador **Faixa: médio**
Coef. = 5,075

Fator de Obsolescência:

Esse fator será homogeneizado para a idade física e estado de conservação, sendo o paradigma abaixo definido:

Idade: 28 **Estado: d - Entre regular e necessitando de reparos**
Foc = 0,684

Valor apurado para o mês de **jun/23**

Data base:

IPC-FIPE = **668,3369**

ANEXO 1

ELEMENTO Nº 1

Local: Rua Pedro Victor - Ipiranga - São Paulo/SP

Área privativa: 71,00 **Índice Fiscal - 2022 :** 2.164
Fator Área: 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N = 5,075**

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 28 **Foc = 0,684**

Preço: R\$ 720.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** jun/2023

Fatual.: 1,000

Fonte: Sra. Carmen (Corretora) - Tel.: (11) 94925-0050

$$Vu1 = \frac{R\$ 720.000,00}{71,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{5,075} + \frac{0,684}{0,684} + \frac{2,164}{2,164} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu1 = R\$ 9.126,76/m^2$$

Foto:



ANEXO 1

ELEMENTO Nº 2

Local: Rua Pedro Victor - Ipiranga - São Paulo/SP

Área privativa: 71,00 **Índice Fiscal - 2022:** 2.164
Fator Área: 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N = 5,075**

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 28 **Foc = 0,684**

Preço: R\$ 565.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** jun/2023

Fatual.: 1,000

Fonte: Conquista Imóveis - Tel.: (11) 2577-0269 **Cód.:** AP10188
(11) 95766-7772

$$Vu2 = \frac{R\$ 565.000,00}{71,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{5,075} + \frac{0,684}{0,684} + \frac{2.164}{2.164} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu2 = R\$ 7.161,97/m^2$$

Foto:



ANEXO 1

ELEMENTO Nº 3

Local: Rua Pedro Victor - Ipiranga - São Paulo/SP

Área privativa: 71,00 **Índice Fiscal - 2022 :** 2.164
Fator Área: 1,000

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N = 5,075**

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 28 **Foc = 0,684**

Preço: R\$ 570.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** jun/2023

Fatual.: 1,000

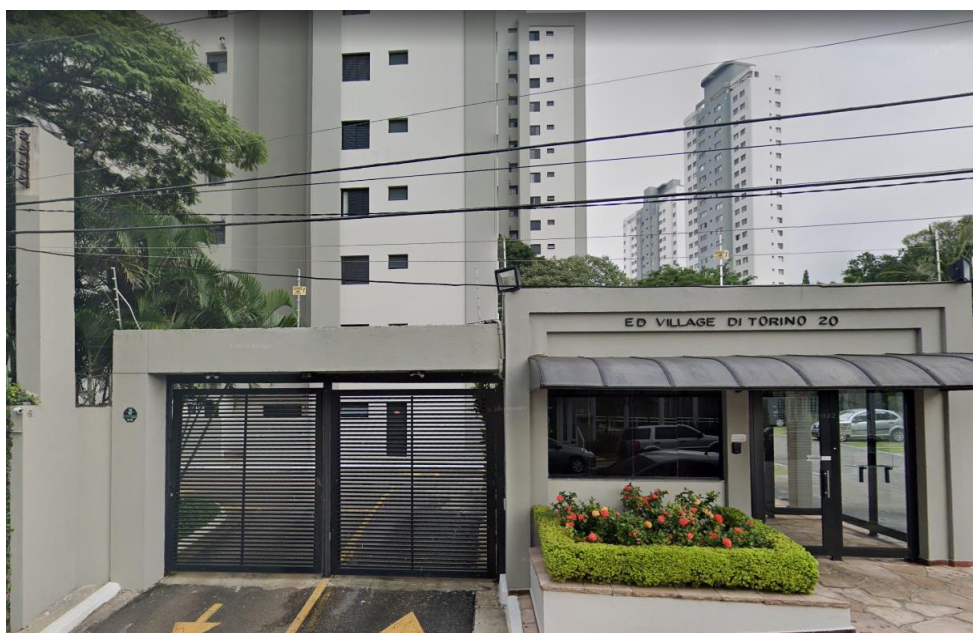
Fonte: KOYAMA IMÓVEIS - Tel.: (11) 5581-5887
(11) 98135-9435

Cód.: AP2415

$$Vu3 = \frac{R\$ 570.000,00}{71,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{5,075} + \frac{0,684}{0,684} + \frac{2.164}{2.164} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu3 = R\$ 7.225,35/m^2$$

Foto:



ANEXO 1

ELEMENTO Nº 4

Local: Rua Pedro Victor - Ipiranga - São Paulo/SP

Área privativa: 71,00 **Índice Fiscal - 2022 :** 2.164
Fator Área: 1,000

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N =** 5,075

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 28 **Foc =** 0,684

Preço: R\$ 600.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** jun/2023

Fatual.: 1,000

Fonte: Ultra Casa Imóveis - Tel.: (11) 2386-4166
(11) 97233-7012

Cód.: AP001062

$$Vu4 = \frac{R\$ 600.000,00}{71,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{5,075} + \frac{0,684}{0,684} + \frac{2.164}{2.164} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu4 = R\$ 7.605,63/m^2$$

Foto:



ANEXO 1

ELEMENTO Nº 5

Local: Rua Pedro Victor - Ipiranga - São Paulo/SP

Área privativa: 71,00 **Índice Fiscal - 2022 :** 2.164
Fator Área: 1,000

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N = 5,075**

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 28 **Foc = 0,684**

Preço: R\$ 630.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** jun/2023

Fatual.: 1,000

Fonte: Imob. Marcelo Kavaleski - Sra Daniela - Tel.: (11) 93935-2049 **Cód.:** AP16202

$$Vu5 = \frac{R\$ 630.000,00}{71,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{5,075} + \frac{0,684}{0,684} + \frac{2.164}{2.164} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu5 = R\$ 7.985,92/m^2$$

Foto:



ANEXO 1

Tratamento Estatístico

Elemento nº	Preço Unitário homogeneizado
1	R\$ 9.126,76
2	R\$ 7.161,97
3	R\$ 7.225,35
4	R\$ 7.605,63
5	R\$ 7.985,92
Média Aritmética:	R\$ 7.821,13
Limite Inferior:	R\$ 5.474,79
Limite Superior:	R\$ 10.167,47

Não havendo elementos discrepantes, a média saneada resulta em:

Vu = R\$ 7.821,13/m² - junho/2023

ANEXO 2

Pesquisa de Valores de Locação

Local:

Apartamento nº 82, 8º andar do Bloco “B”
- CONJ. RESIDENCIAL VILLAGE DI TORINO,
Situado nesta Capital, na Rua Pedro Victor, Nº 20 – Cursino

Setor 46 – Quadra 202

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

Fator de Oferta:

Será deduzido 10% (dez por cento) no valor das ofertas, baseado na elasticidade dos negócios observada no atual momento econômico e a previsível superestimativa natural das mesmas.

Fator de Transposição:

A transposição será efetuada através dos lançamentos fiscais extraídos da Planta Genérica de Valores da PMSP. Para o local em estudo o índice fiscal utilizado para o exercício de 2023 foi de **2.164**

PGV = **2.164**

Fator de Área:

Homogeneização dos comparativos em função da dimensão de área com adoção do estudo do Engº Sergio Abunahman, com a adoção da fórmula $Fa = (A_e/A_p)^e$, sendo $e = 1/4$ para $0,70 \leq (A_e/A_p) \leq 1,30$ ou $e = 1/8$ para $(A_e/A_p) < 0,70$ ou $> 1,30$.

Área paradigma = 71,00 m²

Fator Padrão Construtivo:

Esse fator será homogeneizado para o coeficiente médio do paradigma classificado como:

Apartamento padrão médio com elevador Faixa: médio
Coef. = 5,075

Fator de Obsolescência:

Esse fator será homogeneizado para a idade física e estado de conservação, sendo o paradigma abaixo definido:

Idade: 28 Estado: d - Entre regular e necessitando de reparos
Foc = 0,684

Data base:

Valor apurado para o mês de **jun/23**
IPC-FIPE = 668,3369

ANEXO 2

ELEMENTO Nº 1

Local: Rua Pedro Victor - Ipiranga - São Paulo/SP

Área privativa: 71,00 **Índice Fiscal - 2022 :** 2.164
Fator Área: 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N = 5,075**

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 28 **Foc = 0,684**

Preço: R\$ 2.400,00 **Tipo:** Oferta **Data:** jun/2023

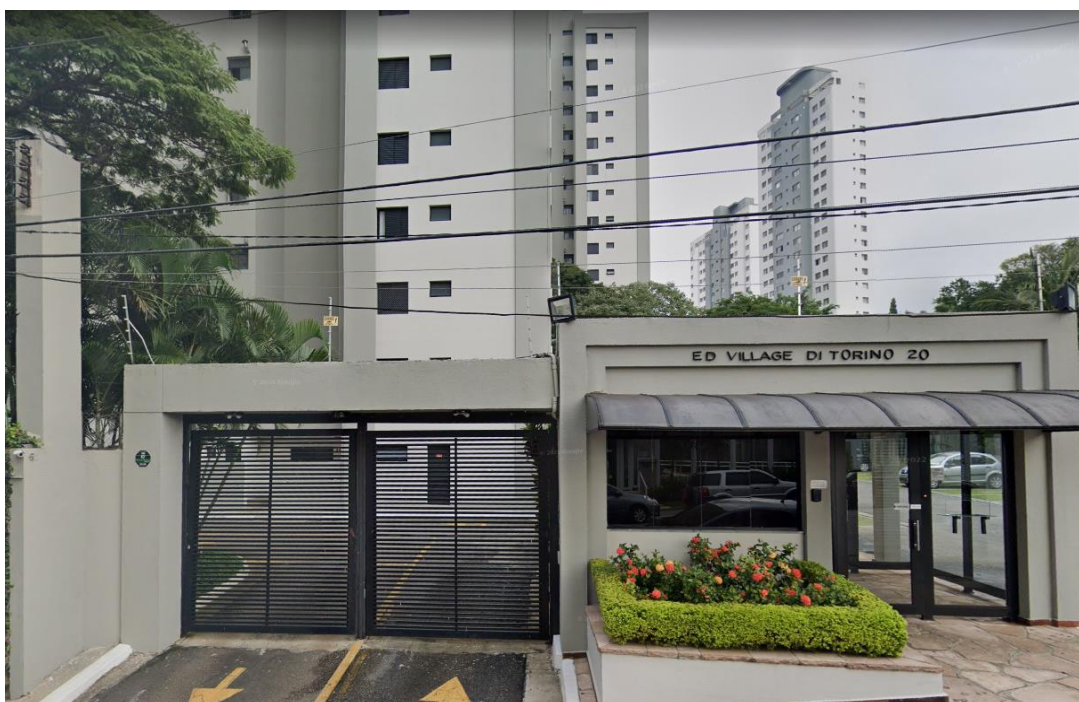
Fatual.: 1,000

Fonte: Quinto Anca - Tel.: 0

$$Vu1 = \frac{R\$ 2.400,00}{71,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{5,075} + \frac{0,684}{0,684} + \frac{2.164}{2.164} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu1 = R\$ 30,42/m^2$$

Foto:



ANEXO 2

ELEMENTO Nº 2

Local: Rua Pedro Victor - Ipiranga - São Paulo/SP

Índice Fiscal - 2022 : 2.164
Área privativa: 71,00 **Fator Área:** 1

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N = 5,075**

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 28 **Foc = 0,684**

Preço: R\$ 2.400,00 **Tipo:** Oferta **Data:** jun/2023

Fatual.: 1,000

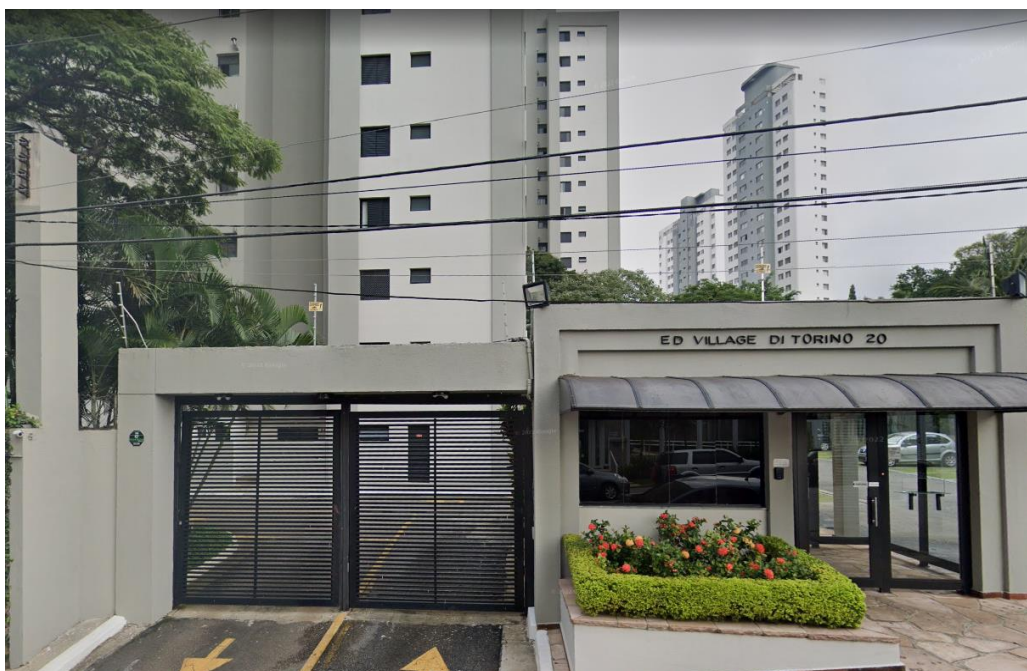
Fonte: Novo Lar Imóveis - Tel.: (11) 2948-3828
(11) 97360-7832

Cód.: SN171

$$Vu2 = \frac{R\$ 2.400,00}{71,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{5,075} + \frac{0,684}{0,684} + \frac{2.164}{2.164} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu2 = R\$ 30,42/m^2$$

Foto:



ANEXO 2

ELEMENTO Nº 3

Local: Rua Pedro Victor - Ipiranga - São Paulo/SP

Área privativa: 71,00 **Índice Fiscal - 2022 :** 2.164
Fator Área: 1,000

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N = 5,075**

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 28 **Foc = 0,684**

Preço: R\$ 2.300,00 **Tipo:** Oferta **Data:** jun/2023

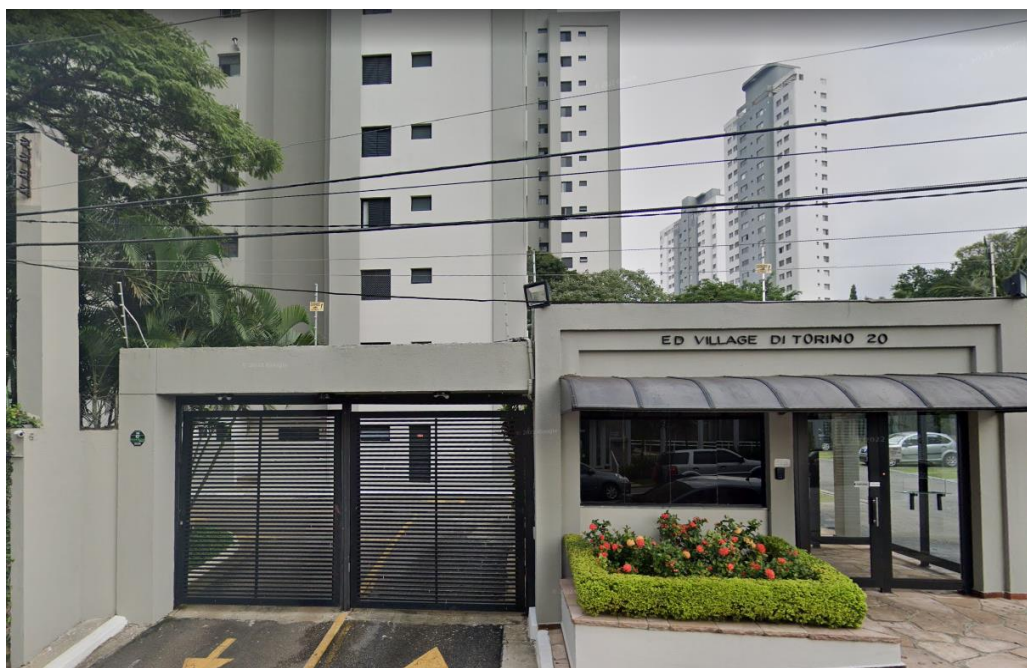
Fatual.: 1,000

Fonte: Júnior Corretor de Imóveis - Tel.: (11) 5573-2620 **Cód.:** 20RPV
(11) 94335-8665

$$Vu3 = \frac{R\$ 2.300,00}{71,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{5,075} + \frac{0,684}{0,684} + \frac{2.164}{2.164} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu3 = R\$ 29,15/m^2$$

Foto:



ANEXO 2

ELEMENTO Nº 4

Local: Rua Pedro Victor - Ipiranga - São Paulo/SP

Área privativa: 71,00 **Índice Fiscal - 2022 :** 2.164
Fator Área: 1,000

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N = 5,075**

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 28 **Foc = 0,684**

Preço: R\$ 3.000,00 **Tipo:** Oferta **Data:** jun/2023

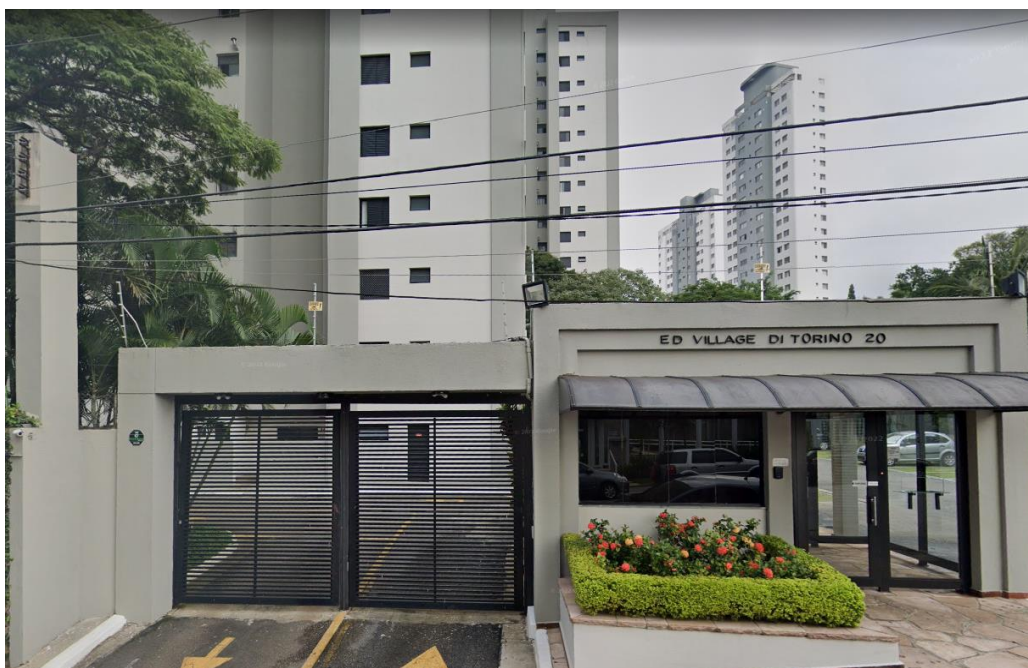
Fatual.: 1,000

Fonte: Real Estate SP Imóveis Ltda - Tel.: (11) 4113-7183 **Cód.:** RE30655
(11) 95328-6805

$$Vu4 = \frac{R\$ 3.000,00}{71,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{5,075} + \frac{0,684}{0,684} + \frac{2.164}{2.164} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu4 = R\$ 38,03/m^2$$

Foto:



ANEXO 2

ELEMENTO Nº 5

Local: Rua Pedro Victor - Ipiranga - São Paulo/SP

Área privativa: 71,00 **Índice Fiscal - 2022 :** 2.164
Fator Área: 1,000

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N = 5,075**

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 28 **Foc = 0,684**

Preço: R\$ 2.900,00 **Tipo:** Oferta **Data:** jun/2023

Fatual.: 1,000

Fonte: Quinto Ançar - Tel.: 0 **Cód.:** 893348922

$$Vu5 = \frac{R\$ 2.900,00}{71,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{5,075} + \frac{0,684}{0,684} + \frac{2.164}{2.164} + 1 - 4 + 1 \right]$$

$$Vu5 = R\$ 36,76/m^2$$

Foto:



ANEXO 2

ELEMENTO Nº 6

Local: Rua Pedro Victor - Ipiranga - São Paulo/SP

Índice Fiscal - 2022 : 2.164

Área privativa: 71,00 **Fator Área:** 1,000

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio **Coef. R8N = 5,075**

Estado de Conserv.: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade: 28 **Foc = 0,684**

Preço: R\$ 3.200,00 **Tipo:** Oferta **Data:** jun/2023

Fatual.: 1,000

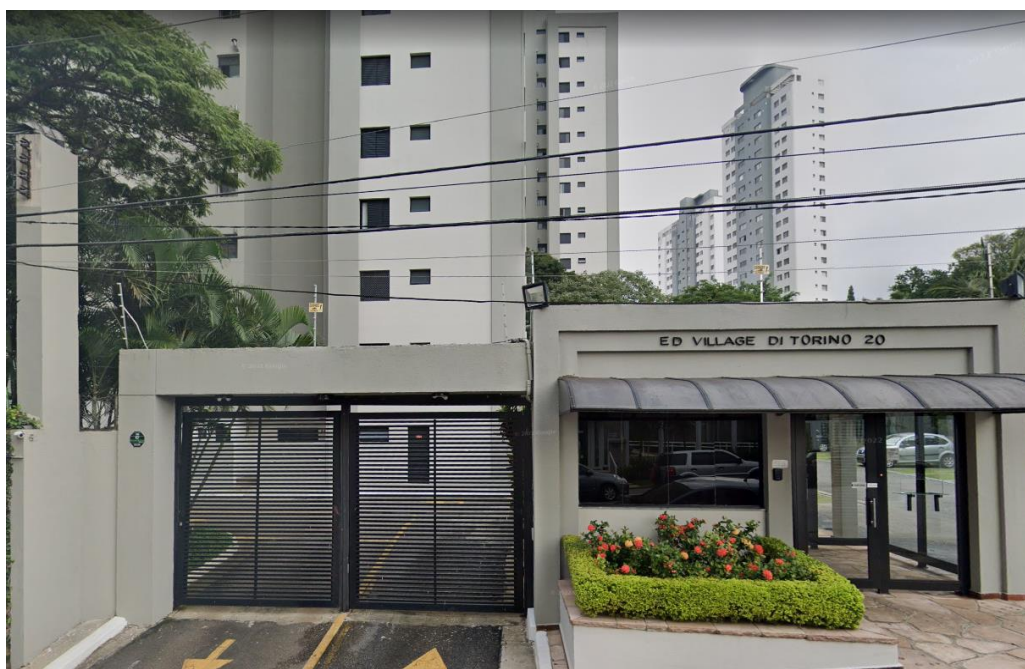
Fonte: CYS Barreto Assessoria Imobiliária - Tel.: (11) 2872-3591
(11) 2822-1950

Cód.: AP1549

$$Vu6 = \frac{R\$ 3.200,00}{71,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{5,075}{5,075} + \frac{0,684}{0,684} + \frac{2.164}{2.164} + 1 - 4 + 1 \right]$$

Vu6 = R\$ 40,56/m²

Foto:



ANEXO 2**Tratamento Estatístico**

Elemento nº	Preço Unitário homogeneizado
1	R\$ 30,42
2	R\$ 30,42
3	R\$ 29,15
4	R\$ 38,03
5	R\$ 36,76
6	R\$ 40,56
Média Aritmética:	R\$ 34,22
Limite Inferior:	R\$ 23,95
Limite Superior:	R\$ 44,49

Não havendo elementos discrepantes, a média saneada resulta em:

Vu = R\$ 34,22/m² - junho/2023