

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
XI – PINHEIROS – COMARCA DE SÃO PAULO – SP**

PROCESSO : Nº 0004999-89.2025.8.26.0011
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO
REQUERENTE : BANCO SAFRA S/A
REQUERIDO : WILSON AKIRA MATSUOKA JUNIOR E OUTROS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Rua Amaro Cavalheiro, nº 576, 45º Subdistrito - Pinheiros,
Zona Oeste do Município de São Paulo, SP

Data base: Dezembro de 2025

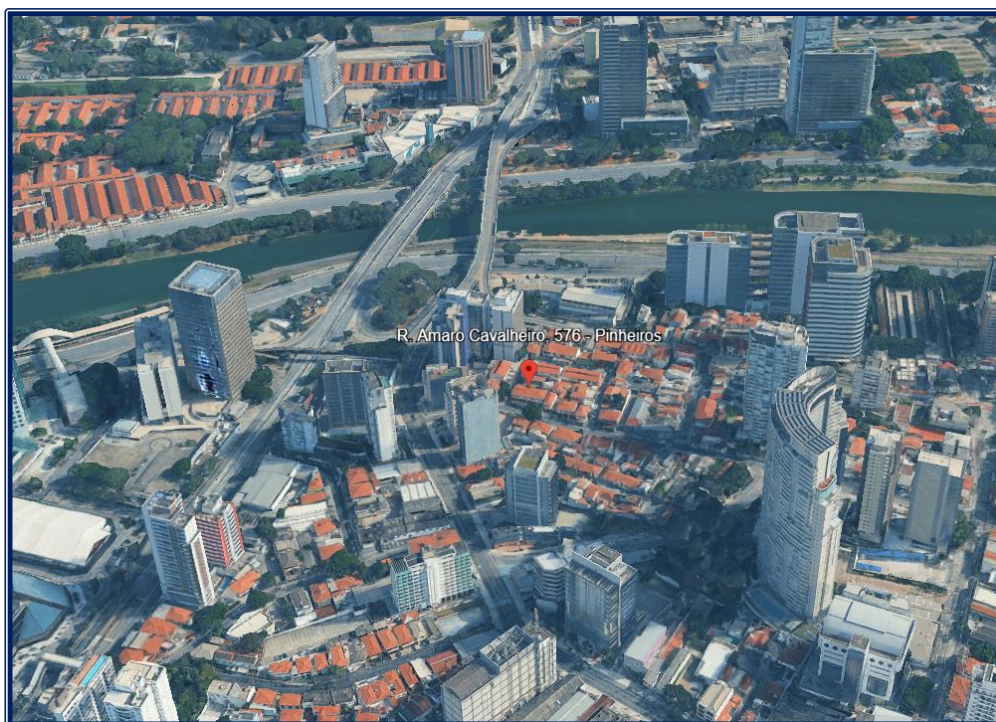
Valor do imóvel : R\$ 928.000,00
(novecentos e vinte e oito mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 34, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel localizado na Rua Amaro Cavalheiro, nº 576, 45º Subdistrito - Pinheiros, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO**.

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

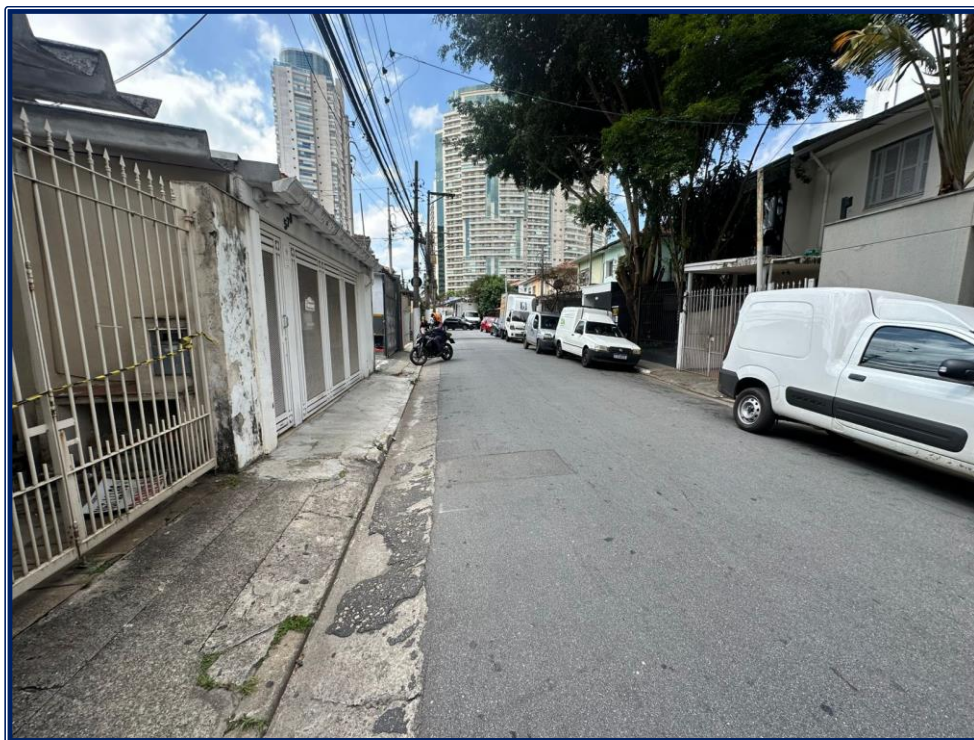
4. Foto aérea



5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel



Vista da Rua Amaro Cavalheiro que dá acesso ao imóvel

6. Planta de localização



7. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Amaro Cavalheiro.

8. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

9. Topografia

A topografia do imóvel apresenta-se em terreno plano.

10. Características do solo

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

11. Dimensões do terreno

O terreno possui, conforme análise da Matrícula nº 59.700 do 10º CRI SP (fls. 72), a seguinte descrição:

“...medindo 5,70m de frente, igual largura nos fundos, por 21m da frente aos fundos do lado direito visto da rua, 20m do lado esquerdo, com área de 116,85m².”

12. Características do Imóvel

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Médio
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa Fina
Piso	Cerâmica, pedra e taco de madeira
Forro / Portas	Pintura sobre a laje / Madeira
Paredes	Alvenaria
Revestimento interno	Pintura a látex e cerâmica
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro e madeira
Janelas	De correr, basculante, veneziana de abrir / guilhotina
Compartimentos	Térreo – Garagem, 2 (duas) Salas, Lavabo, Cozinha e Área Externa.
	Edícula – Quarto e Banheiro.
	1º Pavimento – 3 (três) Quartos e Banheiro.
Idade real	53 (cinquenta e três) anos
Estado do imóvel	Necessitando de reparos simples a importantes
Área Terreno	116,85m ²

Obs.:

- a)** A área do terreno foi resultado da análise da Matrícula nº 59.700 do 10º CRI / São Paulo (fls. 72).
- b)** A idade real do Imóvel foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

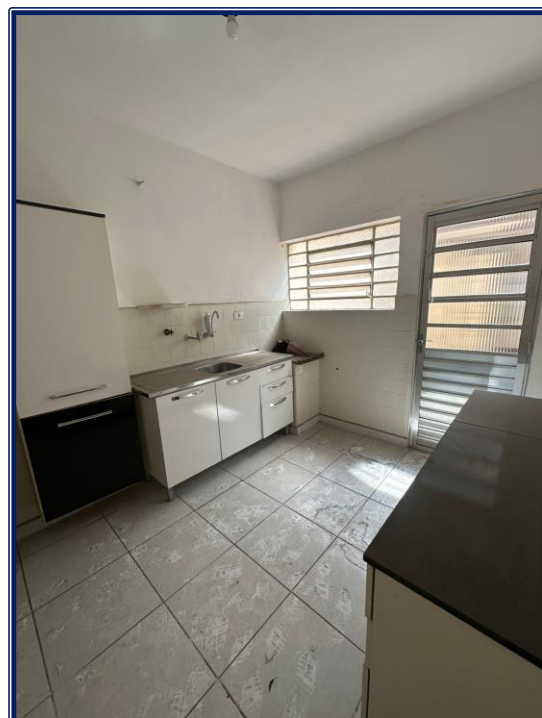
13. Ilustração fotográfica do imóvel



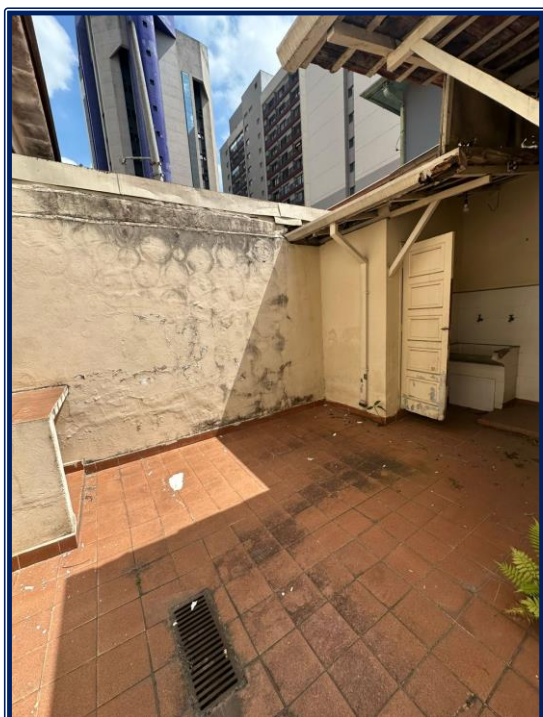
Térreo - Garagem e Entrada



Térreo - Lavabo e Sala



Térreo – Sala 2 e Cozinha



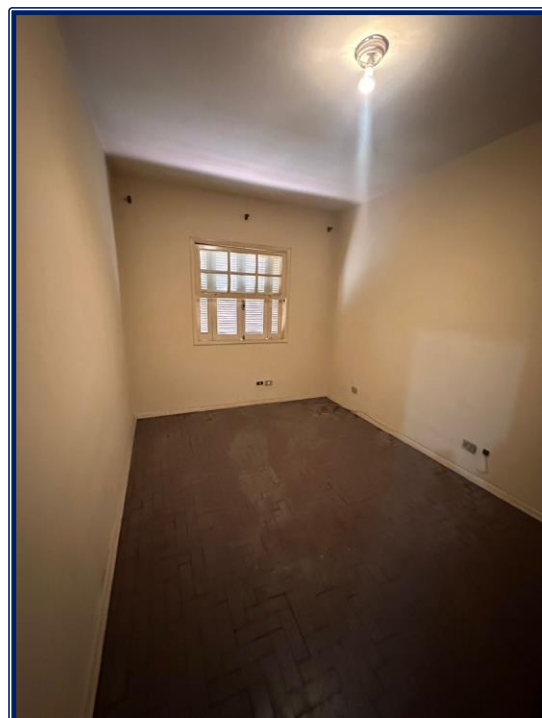
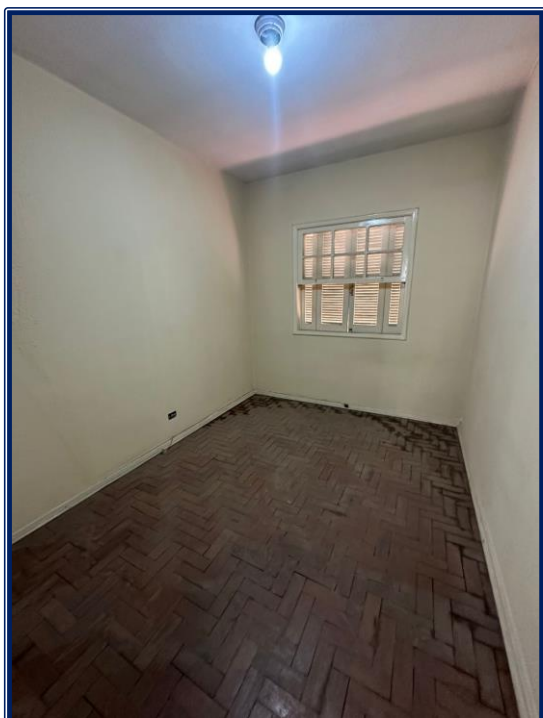
Térreo - Área Externa



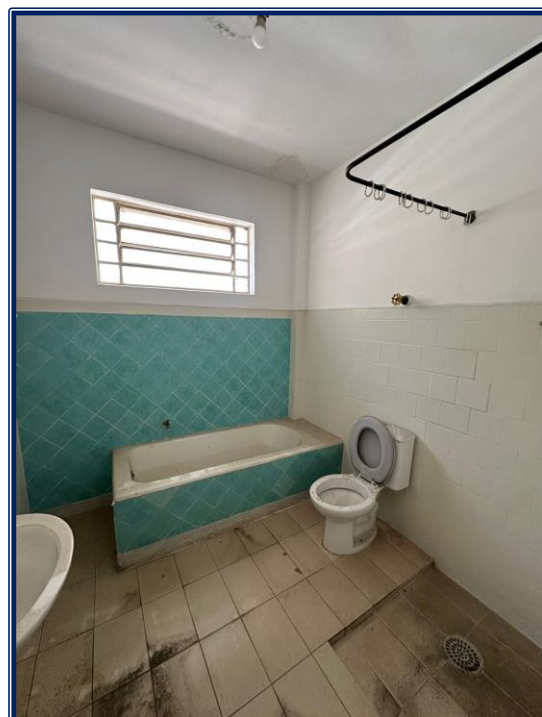
Edícula – Quarto e Banheiro



Área Externa – Fachada



1º Pavimento – Quarto 1 e Quarto 2



1º Pavimento – Quarto 3 e Banheiro

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. 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 localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), resumidos no Quadro resumo de homogeneização (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo I).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

$$C_f = (F_r / F_p)^f \quad \text{sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 10,00m \quad \text{e} \quad F_p = 5,70m$$

$$C_f = (10,00 / 5,70)^{0,20}$$

$$C_f = 1,119$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

$$P_e = (\text{Área} / \text{Testada})$$

$$P_e = (116,85 / 5,70) = 20,50\text{m}$$

Como P_e é inferior à P_{mi} e está acima da metade de P_{mi} deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^P$$

$$C_p = (25,00 / 20,50)^{0,50} \qquad \qquad \qquad \mathbf{C_p = 1,104}$$

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

Topografia do terreno apresenta-se em terreno plano.

$$\text{Portanto:} \qquad \qquad \qquad \mathbf{F_t = 1,000}$$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

$$\text{Portanto:} \qquad \qquad \qquad \mathbf{F_c = 1,000}$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de dezembro de 2025, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 7.823,62 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = V_u / \{1 + [(C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_p - 1) + (F_c - 1)]\} \times A_t$$

Simplificando:

$$V_t = V_u / (C_f + C_p + F_p + F_c - 3) \times A_t$$

Sendo:

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário homogeneizado (R\$ 7.823,62 / m^2)

C_f = Fator testada (1,119)

C_p = Fator profundidade (1,104)

F_p = Fator topografia (1,000)

F_c = Fator consistência do solo (1,000)

A_t = Área do terreno (116,85 m^2)

$$V_t = 7.823,62 / (1,119 + 1,104 + 1,000 + 1,000 - 3,000) \times 116,85$$

$$V_t = \text{R\$ } 747.497,95$$

2. 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 a edificação, para a data base de dezembro de 2025, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Médio
Valor de R _{8N} (fevereiro / 2025)	R\$ 2.117,32 / m ²
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 4029,26 / m ² (R _{8N} x 1,903)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
I _e (Idade da edificação)	53 (cinquenta e três) anos
I _r (Vida referencial)	70 (setenta) anos
F _{oc} (Fator de obsolescência)	0,379
A _c (Área construída)	118,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

$$V_b = (4.029,26 \times 0,379 \times 118,00)$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 180.196,56}$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (747.497,95 + 180.196,56)$$

$V_i = R\$ 927.694,51$, ou, em números redondos,

$$V_i = R\$ 928.000,00$$

(novecentos e vinte e oito mil reais)

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS**A) Do Requerente (fls. 38 - 42)**

1. **Em atendimento ao art. 474 do Código de Processo Civil, o Sr. Perito Judicial agendou com antecedência o dia e a hora para proceder às diligências ao local, comunicando às partes e seus assistentes técnicos a data para comparecimento e acompanhamento das diligências?**

Resp.: Sim.

2. **Queira o Sr. Perito informar se o valor de mercado da propriedade em estudo foi determinado por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e atendendo integralmente às recomendações da ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Imóveis.**

Resp.: Sim.

3. **Queira o Sr. Perito informar qual foi o tratamento matemático empregado para a determinação do valor do imóvel em estudo (inferência estatística ou tratamento por fatores).**

Resp.: Tratamento por fatores.

4. **Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente o terreno do imóvel objeto da lide.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

5. **Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente as benfeitorias existentes no imóvel em estudo.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

6. **Queira o Sr. Perito apresentar relação de imóveis comparativos, vendidos ou disponíveis para venda, utilizados no tratamento matemático empregado no Laudo Judicial. Favor indicar os dados relativos aos endereços completos dos citados elementos comparativos, fontes de informações (nome e telefone dos contatos), áreas das edificações, áreas de terrenos dos imóveis, valores de oferta ou transação e datas de referência.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo III – Elementos Comparativos.

7. **Queira o Sr. Perito informar qual foi o fator oferta considerado em relação aos elementos comparativos disponíveis para venda.**

Resp.: Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas.

8. **Em relação aos elementos comparativos utilizados na amostra, queira o Sr. Perito Judicial informar se os fatores homogeneizantes foram utilizados para avaliação da cota parte do terreno no tocante a topografia, testada, profundidade equivalente, porte (fator área), frente múltiplas, esquina e consistência (seca ou sujeito a alagamentos).**

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo II – Critério de Homogeneização.

9. **Queira o Sr. Perito explicar se sobre as benfeitorias existentes será aplicado algum fator depreciativo no cálculo do bem.**

Resp.: Sim, o estado de conservação do imóvel foi considerado como “necessitando de reparos simples a importantes”.

10. **Queira o Sr. Perito Judicial classificar os padrões construtivos, no tocante às edificações principais e de apoio do imóvel em estudo, de acordo com o estudo publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) denominado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" e indicar os correspondentes coeficientes de padrões construtivos adotados.**

Resp.: Foi considerado para o imóvel avaliando o "Padrão Médio" com coeficiente mínimo de 1,903.

Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

11. **Queira o Sr. Perito Judicial informar a idade aparentes das edificações do imóvel objeto da lide.**

Resp.: Foi utilizada a idade real do imóvel, conforme análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

12. **Queira o Sr. Perito Judicial informar o estado de conservação das edificações do imóvel avaliando e comparativos.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria e ao Anexo III – Elementos Comparativos.

13. **Queira o Sr. Perito Judicial calcular os valores de mercado das benfeitorias existentes sobre o imóvel em estudo e comparativos.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação e ao Anexo III – Elementos Comparativos.

14. **Quais foram, para efeito de cálculo, os fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

- 15. Queira o Sr. Perito Judicial classificar entre baixa, média e alta a liquidez da propriedade em estudo. Favor justificar considerando a tipologia do bem, inserção no mercado imobiliário local, aspectos macroeconômicos, entre outros.**

Resp.: A liquidez da casa é média. Ela está bem posicionada no mercado local, mas a idade avançada, os reparos necessários e a localização em um bairro de demanda moderada impedem uma venda rápida. Por isso, o tempo de negociação fica em um ponto intermediário, nem muito curto nem muito longo.

- 16. Considerando as respostas aos quesitos, especialmente em relação ao quesito anterior, queira o Sr. Perito Judicial informar o valor de venda forçada do objeto da presente avaliação.**

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

- 17. Queira o Sr. Perito informar se adentrou o imóvel e todos os seus cômodos e dependências.**

Resp.: Sim.

- 18. Queira o Sr. Perito indicar o grau de fundamentação e de precisão atingido, com base no preconizado na NBR ABNT 14653, ao efetuar tratamento matemático dos dados (homogeneização ou inferência estatística).**

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo VI – Grau de fundamentação no tratamento por fatores.

- 19. Queira o Sr. Perito indicar se existe alguma depreciação no valor do imóvel, em razão de estar localizado fora de condomínio fechado,**

onde notamos baixa procura devido à violência urbana, em detrimento de residências que se encontram em condomínios.

Resp.: Sim, existe depreciação, mas ela já foi absorvida no método comparativo, pois todas as referências de mercado usadas na avaliação são de imóveis situados em condições semelhantes, ou seja, também localizados fora de condomínio fechado e sujeitos ao mesmo contexto urbano. Dessa forma, eventuais impactos negativos decorrentes da ausência de condomínio e da maior percepção de violência já estão refletidos nos preços praticados pelo próprio mercado local, que serviram de base para a valoração.

20. Queira o Sr. Perito indicar se existe alguma depreciação no valor do imóvel face a pouca quantidade de vagas de garagem existentes.

Resp.: Como os imóveis utilizados no método comparativo também possuem poucas vagas, o impacto negativo dessa característica já está refletido nos preços das amostras.

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 23 (vinte e três) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 6 (seis) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 10 de dezembro de 2025.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 083.221.0002-7

Local do Imóvel:

R AMARO CAVALHEIRO, 576
CEP 05425-011
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R AMARO CAVALHEIRO, 576
CEP 05425-011

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	108	Testada (m):	5,70
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	108		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	118	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	72	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1972		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.128,00
- da construção:	2.846,00

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

- da área incorporada:	422.954,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	110.824,00
Base de cálculo do IPTU:	533.778,00

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 2025.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/03/2026, em

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

Data de Emissão: 09/12/2025

Número do Documento: 2.2025.006008422-2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2025 às 17:27, sob o número WPIN25702957423. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004999-89.2025.8.26.0011 e código QkwVfdNz.

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_r)

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 os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator testada (C_f)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

6. Fator topografia (F_t)

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

7. Fator consistência do terreno (F_c)

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

8. 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:

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

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

9. 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:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r - 1) + (F_a - 1) + (C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_t - 1) + (F_c - 1) + 1 \}$$

Simplificando:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

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

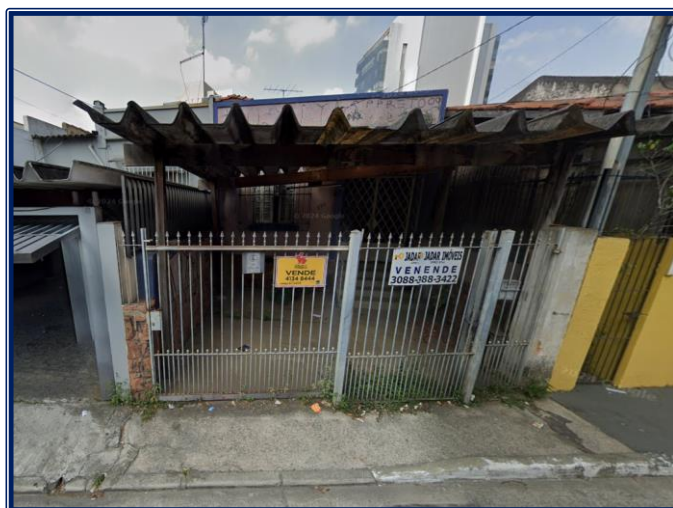
Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	116,85m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	4.128,00
Data-base	Dezembro de 2025

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Local Imóveis – Sra. Miriam
	Tel.: (11) 3094-0555 (11) 93619-7512
02. Data	Dezembro de 2025
03. Localização	Rua Amaro Cavalheiro, nº 477
04. Planta Genérica de Valores	Setor 083, Quadra 220 e IF 7.581,00
05. Área / Dimensões	170,00m ² / 5,50m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Simples, 55 anos, (e), 95m ² , R\$ 139.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

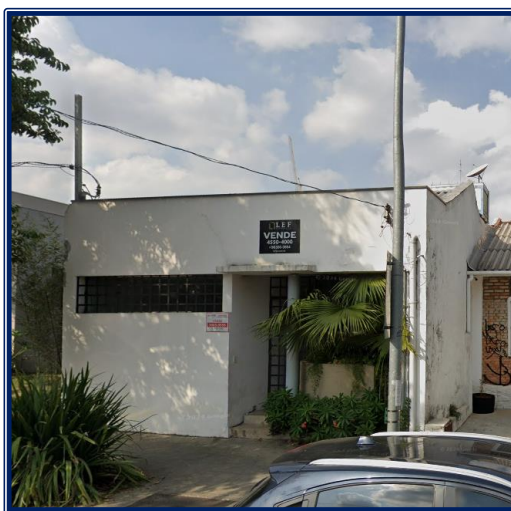
$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u1} = \{ \{ [(2.000.000 \times 0,9) - 139.000] / 170,00 \} \times (0,537 + 1,048 + 1,127 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.952,89 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Plus Imóveis – Sra. Laura
	Tel.: (11) 3050-8800 (11) 99901-2314
02. Data	Dezembro de 2025
03. Localização	Rua Amaro Cavalheiro, nº 35
04. Planta Genérica de Valores	Setor 083, Quadra 176 e IF 7.771,00
05. Área / Dimensões	94,00m ² / 7,00m de frente
06. Topografia	Declive até 5%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Simples, 42 anos, (c), 68m ² , R\$ 152.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.200.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u2} = \{ \{ [(1.200.000 \times 0,9) - 152.000] / 94,00 \} \times (0,523 + 0,947 + 1,074 + 1,364 + 1,050 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 9.466,27 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Lopes Central – Sr. Olavo
	Tel.: (11) 96918-8188
02. Data	Dezembro de 2025
03. Localização	Rua Antônio Vieira de Medeiros, nº 86
04. Planta Genérica de Valores	Setor 083, Quadra 221 e IF 4.097,00
05. Área / Dimensões	75,00m ² / 3,90m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Simples, 55 anos, (d), 96m ² , R\$ 149.000,00
09. Valor de venda	R\$ 850.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u3} = \{ \{ [(850.000 \times 0,9) - 149.000] / 75,00 \} \times (0,993 + 0,946 + 1,149 + 1,140 + 1,000 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 10.086,77 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Lopes Prime – Sra. Luiza
	Tel.: (11) 3894-1000 (11) 94449-3237
02. Data	Dezembro de 2025
03. Localização	Rua Eugênio de Medeiros, nº 427
04. Planta Genérica de Valores	Setor 083, Quadra 100 e IF 7.775,00
05. Área / Dimensões	90,00m ² / 5,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Simples, 53 anos, (c), 145m ² , R\$ 193.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.100.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u4} = \{ \{ [(1.100.000 \times 0,9) - 193.000] / 90,00 \} \times (0,523 + 0,937 + 1,149 + 1,179 + 1,000 + 1,000 - 5) \}$$

V_{u4} = R\$ 6.973,09 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Revenda Imóvel – Sra. Elen
	Tel.: (11) 94313-1335
02. Data	Dezembro de 2025
03. Localização	Rua São Manuel, nº 171
04. Planta Genérica de Valores	Setor 083, Quadra 049 e IF 4.068,00
05. Área / Dimensões	142,00m ² / 6,50m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Médio, 63 anos, (c), 200m ² , R\$ 286.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.450.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u5} = \{ \{ [(1.450.000 \times 0,9) - 286.000] / 142,00 \} \times (1,000 + 1,050 + 1,090 + 1,070 + 1,000 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 8.681,07 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Jadar Imóveis – Sr. Rony
	Tel.: (11) 3088-3422 (11) 4883-1305
02. Data	Dezembro de 2025
03. Localização	Rua São Manuel, nº 100
04. Planta Genérica de Valores	Setor 083, Quadra 187 e IF 4.113,00
05. Área / Dimensões	150,00m ² / 6,40m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Médio, 58 anos, (f), 160m ² , R\$ 212.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.290.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u6} = \{ \{ [(1.290.000 \times 0,9) - 212.000] / 150,00 \} \times (0,989 + 1,064 + 1,093 + 1,033 + 1,000 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 7.460,51 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	Local Imóveis Alto de Pinheiros – Sra. Miriam
	Tel.: (11) 3094-0555 (11) 93619-7512
02. Data	Dezembro de 2025
03. Localização	Rua Professor Carlos Reis, nº 112
04. Planta Genérica de Valores	Setor 083, Quadra 187 e IF 4.177,00
05. Área / Dimensões	240,00m ² / 8,10m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Médio, 55 anos, (c), 190m ² , R\$ 375.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.041.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

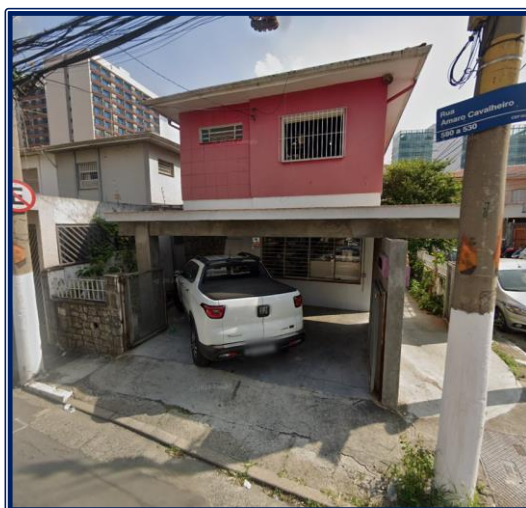
$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u7} = \{ \{ [(2.041.000 \times 0,9) - 375.000] / 240,00 \} \times (0,974 + 1,094 + 1,043 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 5) \}$$

V_{u7} = R\$ 6.767,07 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de informação	B&G Imóveis – Sra. Tânia
	Tel.: (11) 4750-5988 (11) 2592-9030
02. Data	Dezembro de 2025
03. Localização	Rua Amaro Cavalheiro, nº 530
04. Planta Genérica de Valores	Setor 083, Quadra 221 e IF 4.128,00
05. Área / Dimensões	183,00m ² / 8,60m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Médio, 45 anos, (e), 224m ² , R\$ 460.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.600.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

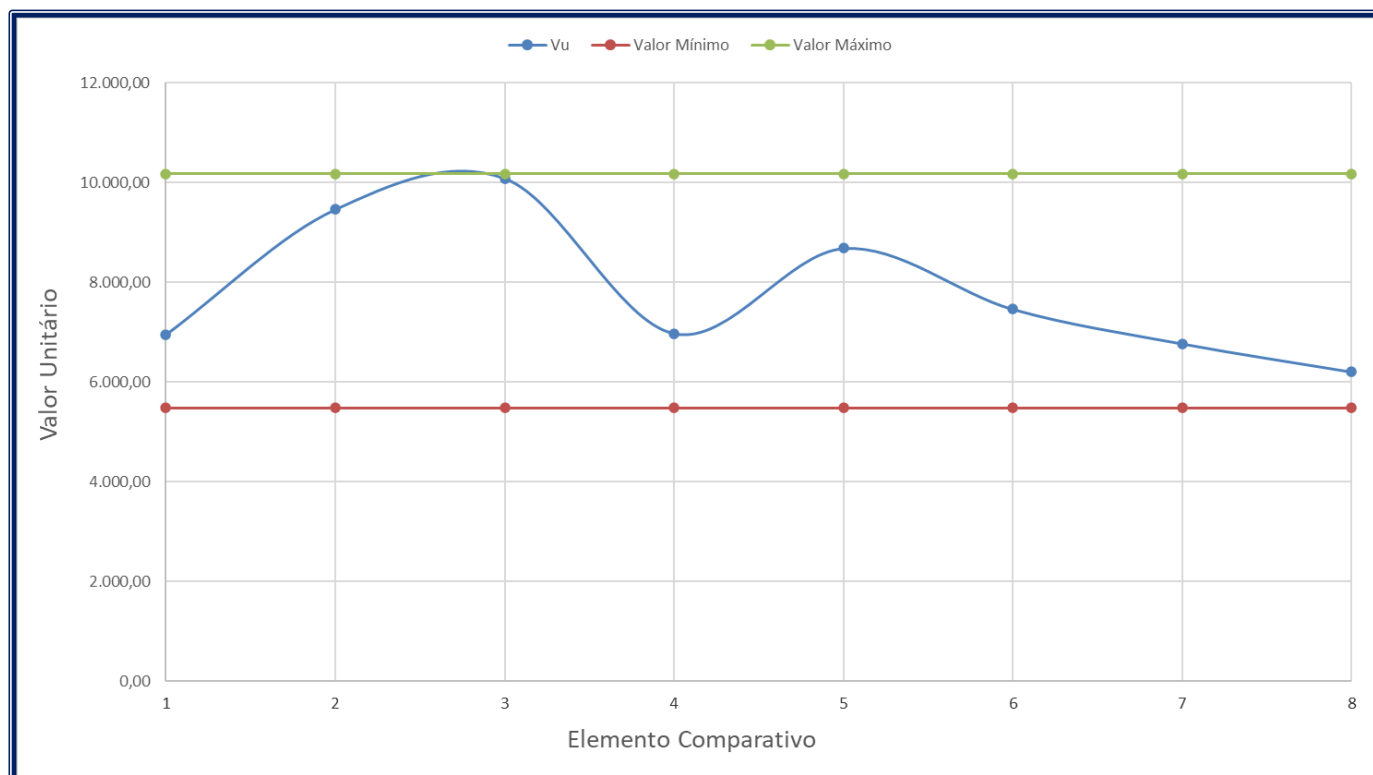
$$V_{u8} = \{ \{ [(1.600.000 \times 0,9) - 460.000] / 183,00 \} \times (0,985 + 1,058 + 1,031 + 1,084 + 1,000 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 6.201,31 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	C _f	C _p	F _t	F _c	n	V _u
01	2.000.000,00	0,9	139.000,00	170,0	0,537	1,048	1,127	1,000	1,000	1	6	6.952,89
02	1.200.000,00	0,9	152.000,00	94,0	0,523	0,947	1,074	1,364	1,050	1	6	9.466,27
03	850.000,00	0,9	149.000,00	75,0	0,993	0,946	1,149	1,140	1,000	1	6	10.086,77
04	1.100.000,00	0,9	193.000,00	90,0	0,523	0,937	1,149	1,179	1,000	1	6	6.973,09
05	1.450.000,00	0,9	286.000,00	142,0	1,000	1,050	1,090	1,070	1,000	1	6	8.681,07
06	1.290.000,00	0,9	212.000,00	150,0	0,989	1,064	1,093	1,033	1,000	1	6	7.460,51
07	2.041.000,00	0,9	375.000,00	240,0	0,974	1,094	1,043	1,000	1,000	1	6	6.767,07
08	1.600.000,00	0,9	460.000,00	183,0	0,985	1,058	1,031	1,084	1,000	1	6	6.201,31



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	6.952,89
V_{u2}	9.466,27
V_{u3}	10.086,77
V_{u4}	6.973,09
V_{u5}	8.681,07
V_{u6}	7.460,51
V_{u7}	6.767,07
V_{u8}	6.201,31

$$MA = \frac{R\$ 62.588,98 / m^2}{8} = R\$ 7.823,62 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 5.476,54 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 10.170,71 / m^2$$

Portanto, nenhum elemento foi desprezado, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 7.823,62 / m^2}$$

ANEXO VI – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO TRATAMENTO POR FATORES

ANEXO VI – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Conforme análise da tabela acima, o grau de fundamentação no tratamento de fatores atingido foi o **Grau II**.