

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 26ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 0114104-84.2009.8.26.0100
CARTÓRIO : 26º OFÍCIO
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PRESTAÇÃO DE
SERVIÇOS**
**EXEQUENTE : ASSOCIAÇÃO DO SANATÓRIO SÍRIO – HOSPITAL DO
CORAÇÃO**
EXECUTADO : OSCAR MARCOS ARISTIDES E OUTRO

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 Joaquim Nabuco, nº 1.885, Bairro Brooklin Paulista,
Subdistrito Campo Belo, Zona Sul do Município de São Paulo,
SP

Data base: Março de 2026

Valor do imóvel : R\$ 2.228.000,00
(dois milhões, duzentos e vinte e oito mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 673, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda e locação de 1 (um) imóvel localizado na Rua Joaquim Nabuco, nº 1.885, Bairro Brooklin Paulista, Subdistrito Campo Belo, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

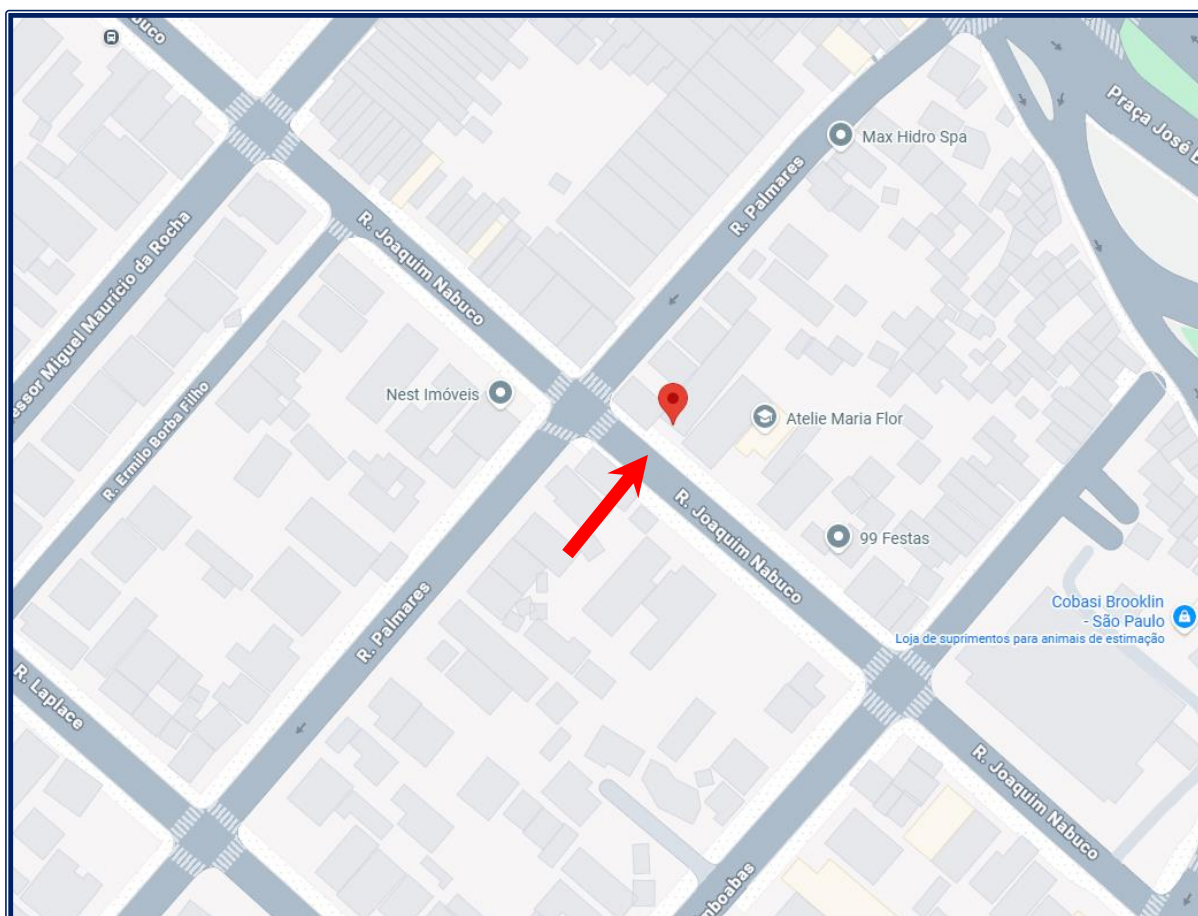
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Joaquim Nabuco, nº 1.885, Bairro Brooklin Paulista, Subdistrito Campo Belo, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

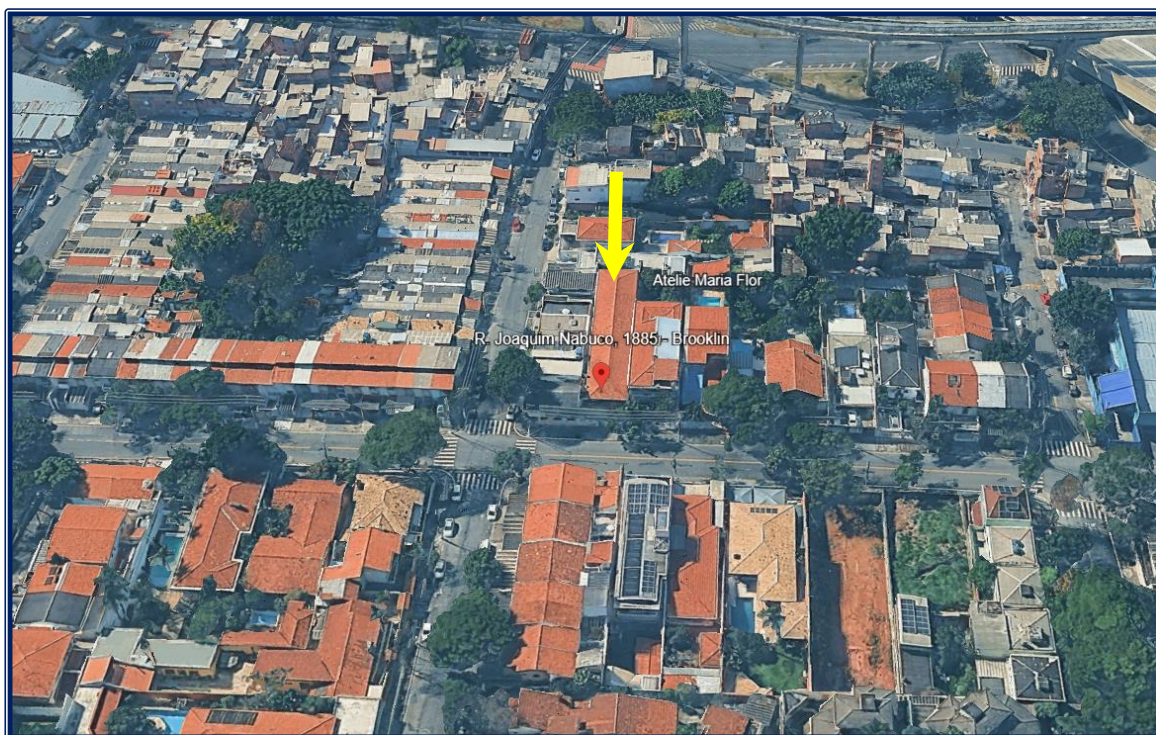
2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 086, Quadra 290, Lote 0008-2 e Índice Fiscal 4.137,00.

3. Planta de localização



4. Foto aérea



5. Ilustração fotográfica externa

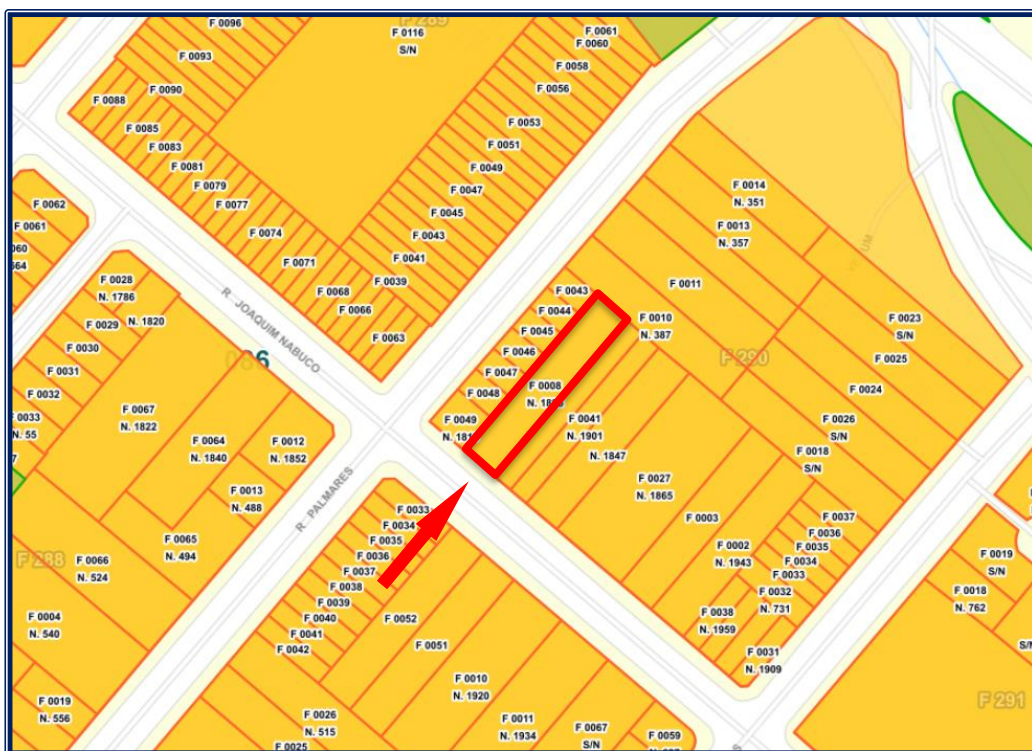


Vista da frente do imóvel



Vista da Rua Joaquim Nabuco que dá acesso ao imóvel

6. Planta de localização



7. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Joaquim Nabuco.

8. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

9. Topografia

A topografia do imóvel apresenta-se em declive de 5% até 10%.

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 50.514 do 15º CRI SP (fls. 640), a seguinte descrição:

“...medindo 10,00 metros de frente para a Rua Joaquim Nabuco, igual largura nos fundos, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 500,00 metros quadrados.”

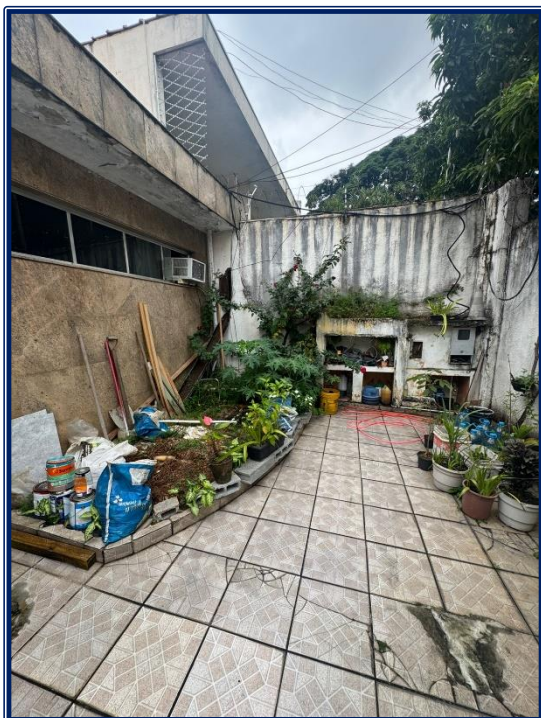
12. Características do Imóvel

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Médio
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa Fina
Piso	Cerâmica, madeira e pedra
Forro / Portas	Pintura sobre a laje / Madeira
Paredes	Alvenaria
Revestimento interno	Pintura a látex e cerâmica
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Alumínio
Janelas	De correr e Maxim-Ar
Compartimentos	Térreo – Garagem, Sala de Estar, Quarto, Escritório, 3 (três) Suítes e Área Gourmet.
	Pavimento Inferior – Quarto e Banheiro, Salão de Festas, Lavabo e Área Externa (Piscina).
Idade real	43 (quarenta e três) anos
Estado do imóvel	Necessitando de reparos importantes
Área Terreno	500,00m ²

Obs.:

- a)** A área do terreno foi resultado da análise da Matrícula nº 50.514 do 15º CRI / São Paulo (fls. 640).
- b)** A idade real do Imóvel foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

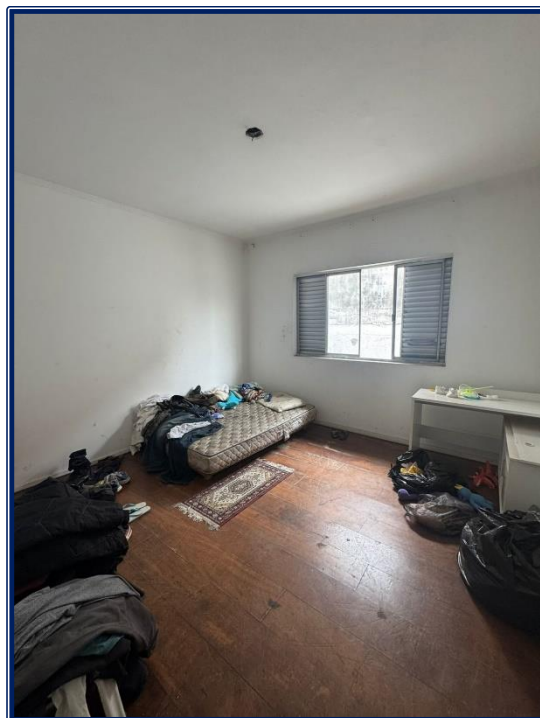
13. Ilustração fotográfica do imóvel



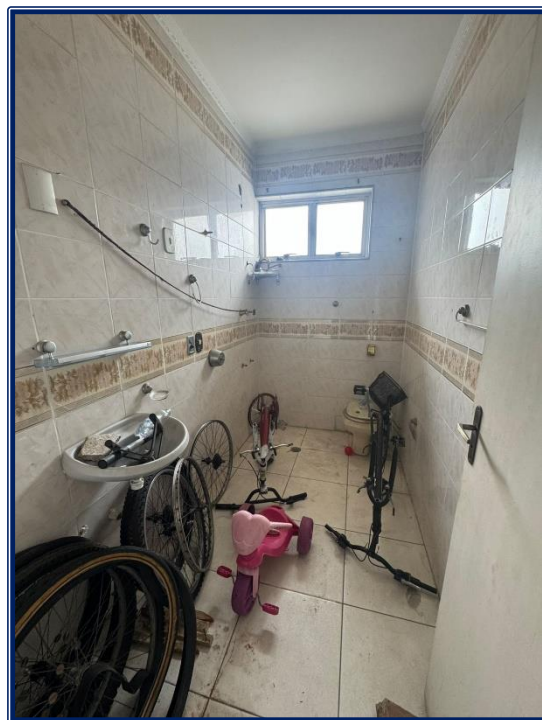
Térreo - Garagem



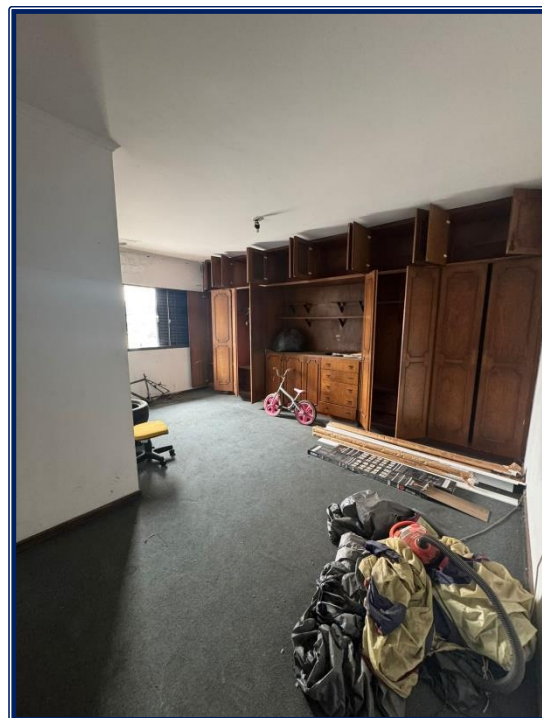
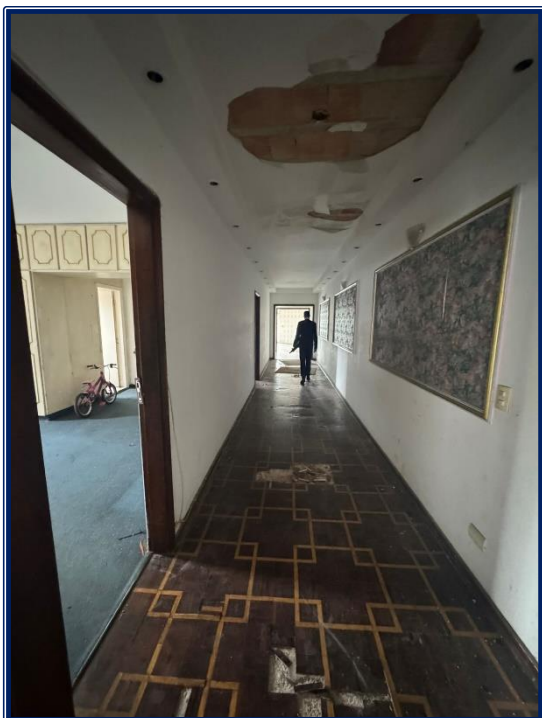
Térreo - Sala de Estar



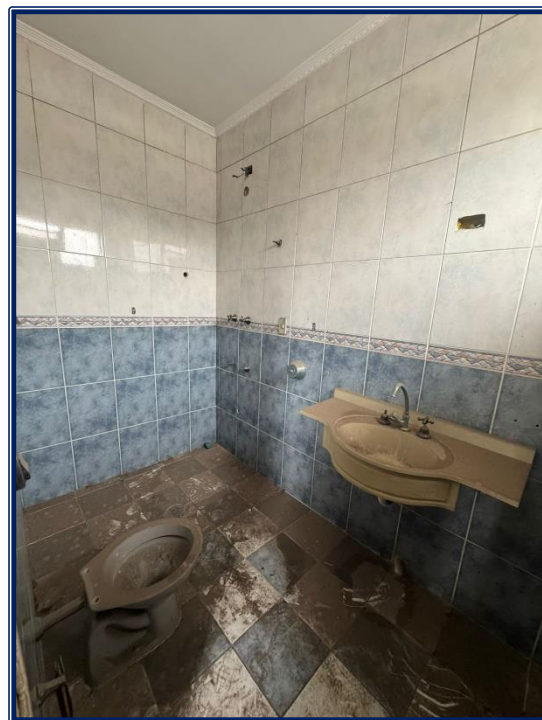
Térreo – Escritório e Quarto 1



Térreo - Suíte 1



Térreo – Corredor e Suíte 2



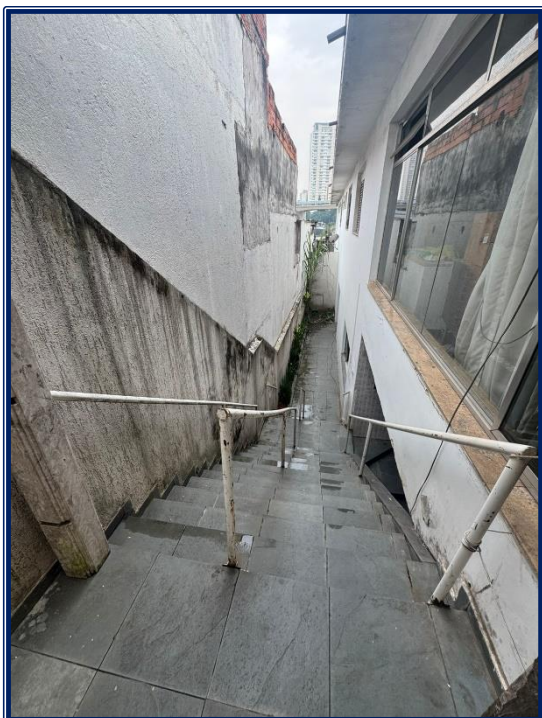
Térreo – Suíte 2



Térreo – Suíte 3



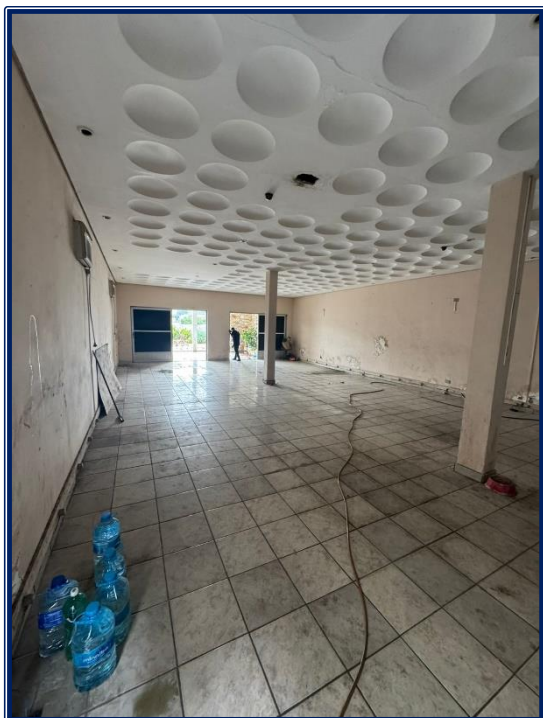
Térreo – Área Gourmet



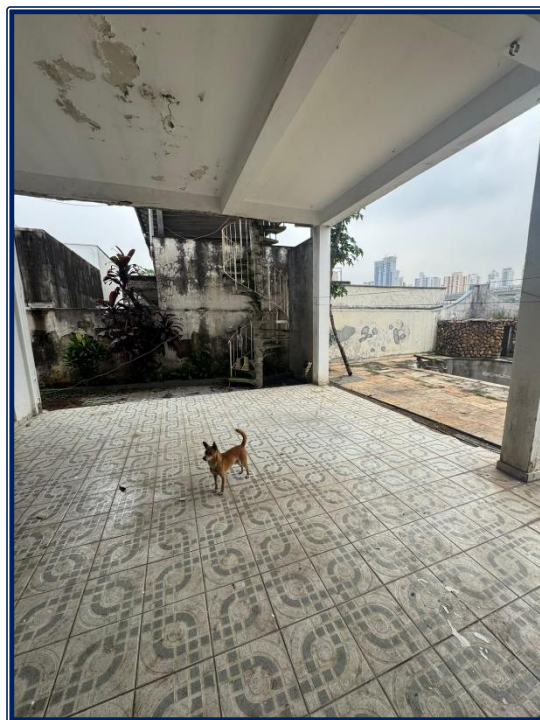
Pavimento Inferior – Acesso e Área Externa



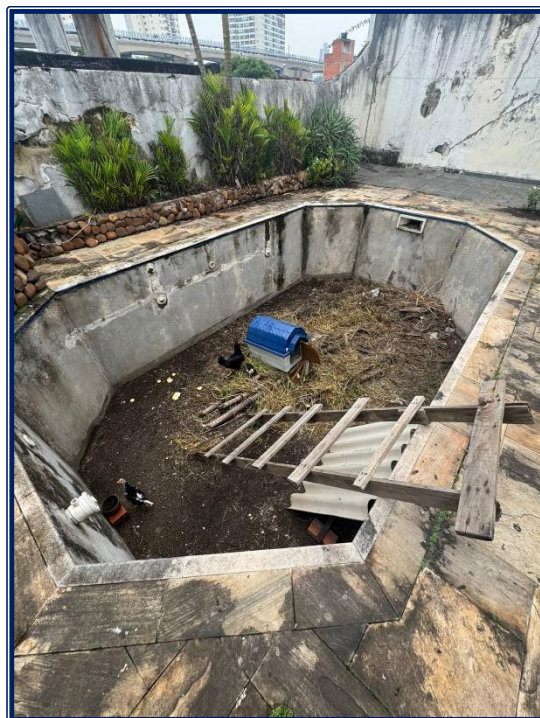
Pavimento Inferior - Quarto e Banheiro



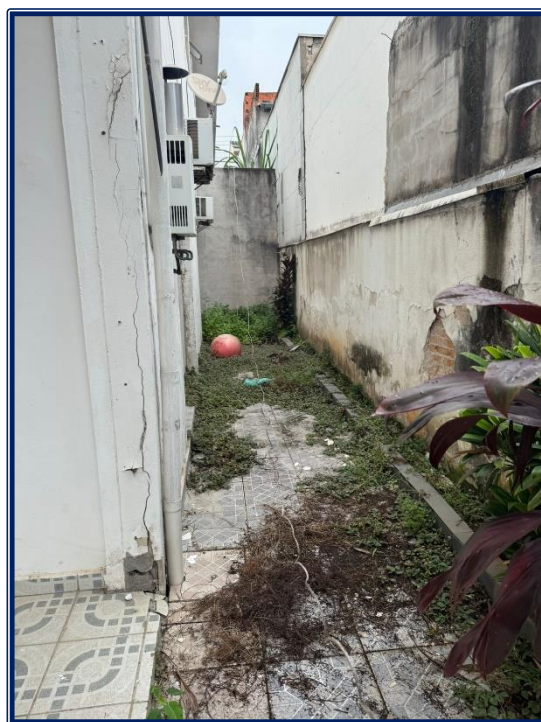
Pavimento Inferior – Salão de Festas



Pavimento Inferior – Lavabo e Área Externa (Piscina)



Pavimento Inferior – Área Externa (Piscina)



Pavimento Inferior – Área Externa (Piscina)

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)

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

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

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

$$C_f = 1,000$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (500,00 / 10,00) = 50,00\text{m}$$

Como a profundidade equivalente é superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p \}] \quad C_p = 1,022$$

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 declive de 5% até 10%.

Portanto: $F_t = 1,110$

1.2.5. 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 encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de março de 2026, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 2.776,33 / \text{m}^2$$

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\$ 2.776,33 / m^2)

C_f = Fator testada (1,000)

C_p = Fator profundidade (1,022)

F_p = Fator topografia (1,110)

F_c = Fator consistência do solo (1,000)

A_t = Área do terreno (500,00 m^2)

$$V_t = 2.776,33 / (1,000 + 1,022 + 1,110 + 1,000 - 3,000) \times 500,000$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.226.294,17$$

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 março de 2026, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Médio
Valor de R_8N (março / 2026)	R\$ 2.131,81 / m ²
Custo de reprodução (V_u)	R\$ 4.591,92 / m ² ($R_8N \times 2,154$)
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes (g)
I_e (Idade da edificação)	43 (quarenta e três) anos
I_r (Vida referencial)	70 (setenta) anos
F_{oc} (Fator de obsolescência)	0,391
A_c (Área construída)	558,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

$$V_b = (4.591,92 \times 0,469 \times 558,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 1.001.855,65$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (1.226.294,17 + 1.001.855,65)$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.228.149,82, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.228.000,00$$

(dois milhões, duzentos e vinte e oito mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 21 (vinte e uma) páginas, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 25 de março de 2026.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' and 'P' followed by a horizontal line.

JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 086.290.0008-2

Local do Imóvel:

R JOAQUIM NABUCO, 1885
BROOKLIN CEP 04621-005
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOAQUIM NABUCO, 1885
BROOKLIN CEP 04621-005

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	500	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	500		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	558	Padrão da construção:	1-E
Área ocupada pela construção (m²):	281	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1983		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.137,00
- da construção:	3.195,00

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

- da área incorporada:	1.850.067,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	909.234,00
Base de cálculo do IPTU:	2.759.301,00

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 2026.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/06/2026, em

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

Data de Emissão: 24/03/2026

Número do Documento: 2.2026.001006894-1

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 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	500,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	4.137,00
Data-base	Março de 2026

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Alabe Imóveis – Sra. June Parreira
	Tel.: (11) 2659-6450 (11) 95053-4045
02. Data	Março de 2026
03. Localização	Rua Joaquim Nabuco, nº 1.652
04. Planta Genérica de Valores	Setor 086, Quadra 272 e IF 4.124,00
05. Área / Dimensões	750,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Médio, 56 anos, (d), 414m ² , R\$ 772.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.600.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

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

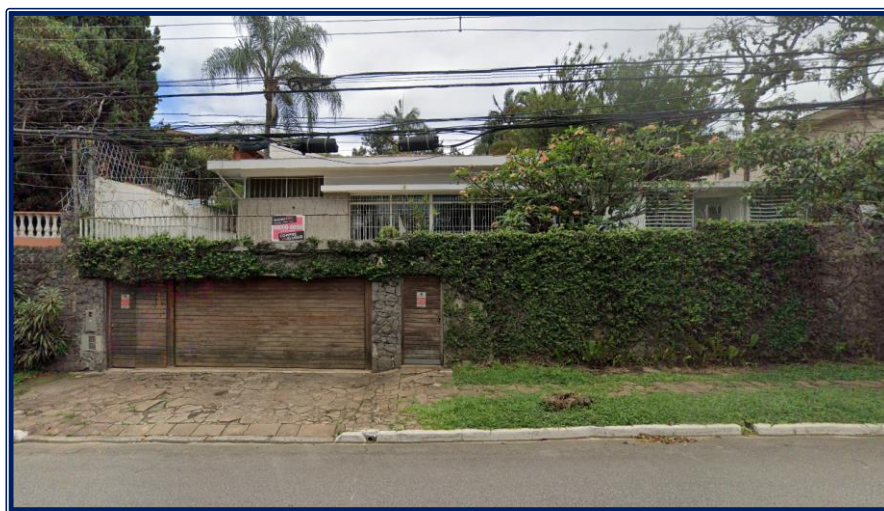
$$V_{u1} = \{ \{ [(2.600.000 \times 0,9) - 772.000] / 750,00 \} \times (1,003 + 1,052 + 0,922 + 1,022 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.088,22 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Rumo Sul Imóveis – Sra. Flavia
	Tel.: (11) 96496-0310 (11) 96051-1928
02. Data	Março de 2026
03. Localização	Rua Joaquim Nabuco, nº 1.434
04. Planta Genérica de Valores	Setor 086, Quadra 226 e IF 4.177,00
05. Área / Dimensões	1.000,00m ² / 25,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Médio, 56 anos, (f), 416m ² , R\$ 668.000,00
09. Valor de venda	R\$ 3.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

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

$$V_{u2} = \{ \{ [(3.300.000 \times 0,9) - 668.000] / 1.000,00 \} \times (0,990 + 1,091 + 0,871 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.191,44 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Guaíra New Corporation Imóveis – Sra. Fabiana
	Tel.: (11) 97198-0738
02. Data	Março de 2026
03. Localização	Rua Joaquim Nabuco, nº 1.920
04. Planta Genérica de Valores	Setor 086, Quadra 287 e IF 4.249,00
05. Área / Dimensões	750,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Médio, 50 anos, (c), 280m ² , R\$ 646.000,00
09. Valor de venda	R\$ 3.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

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

$$V_{u3} = \{ \{ [(3.000.000 \times 0,9) - 646.000] / 750,00 \} \times (0,974 + 1,052 + 0,922 + 1,022 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 2.654,64 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Lopes Urban Imóveis – Sr. Beto Inglez
	Tel.: (11) 94303-0338 (11) 5694-2222
02. Data	Março de 2026
03. Localização	Rua Joaquim Nabuco, nº 1.875
04. Planta Genérica de Valores	Setor 086, Quadra 290 e IF 4.137,00
05. Área / Dimensões	500,00m ² / 10,00m de frente
06. Topografia	Declive de 5% até 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Superior, 48 anos, (c), 300m ² , R\$ 1.018.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.800.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

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

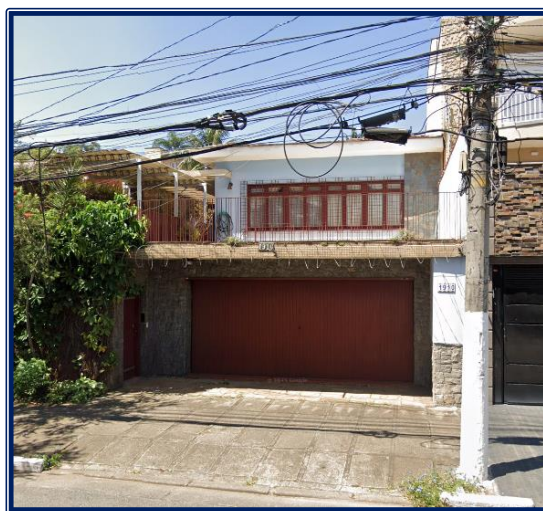
$$V_{u4} = \{ \{ [(2.800.000 \times 0,9) - 1.018.000] / 500,00 \} \times (1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,022 + 1,110 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 3.399,24 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Lopes Urban Imóveis – Sr. Beto Inglez
	Tel.: (11) 94303-0338 (11) 5694-2222
02. Data	Março de 2026
03. Localização	Rua Joaquim Nabuco, nº 1.910
04. Planta Genérica de Valores	Setor 086, Quadra 287 e IF 4.249,00
05. Área / Dimensões	500,00m ² / 10,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Médio, 56 anos, (d), 313m ² , R\$ 583.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.020.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

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

$$V_{u5} = \{ \{ [(2.020.000 \times 0,9) - 583.000] / 500,00 \} \times (0,974 + 1,00 + 1,00 + 1,022 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 2.458,17 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Nelson Graça Imóveis – Sr. Nelson
	Tel.: (11) 99296-7140
02. Data	Março de 2026
03. Localização	Rua Palmares, nº 529
04. Planta Genérica de Valores	Setor 086, Quadra 287 e IF 4.345,00
05. Área / Dimensões	500,00m ² / 10,00m de frente
06. Topografia	Aclive até 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Médio, 37 anos, (e), 284m ² , R\$ 770.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

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

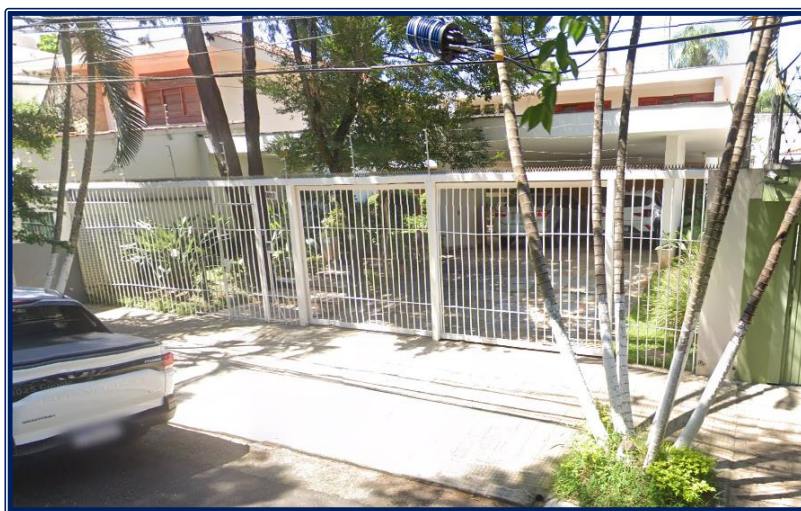
$$V_{u6} = \{ \{ [(2.300.000 \times 0,9) - 770.000] / 500,00 \} \times (0,952 + 1,00 + 1,00 + 1,022 + 1,050 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 2.661,62 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	J Scott Imóveis – Sra. Adriana
	Tel.: (11) 97558-2383 (11) 94010-0703
02. Data	Março de 2026
03. Localização	Rua Laplace, nº 1.622
04. Planta Genérica de Valores	Setor 086, Quadra 283 e IF 4.177,00
05. Área / Dimensões	600,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Superior, 52 anos, (c), 380m ² , R\$ 829.000,00
09. Valor de venda	R\$ 3.400.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

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

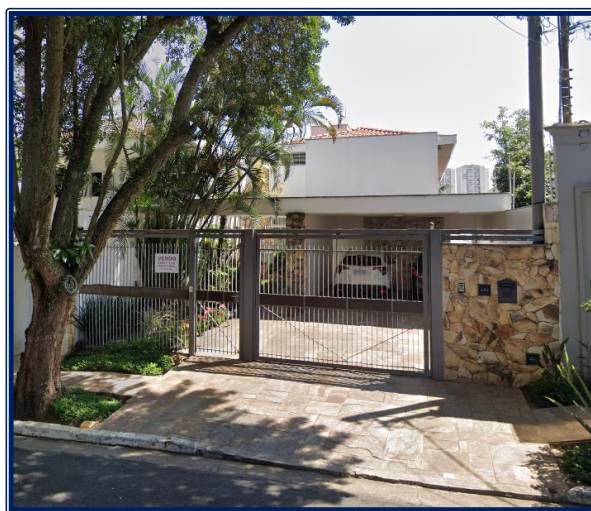
$$V_{u7} = \{ \{ [(3.400.000 \times 0,9) - 829.000] / 600,00 \} \times (0,990 + 1,047 + 0,922 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 3.567,86 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de informação	J Scott Imóveis – Sra. Adriana
	Tel.: (11) 97558-2383 (11) 94010-0703
02. Data	Março de 2026
03. Localização	Rua Laplace, nº 1.622
04. Planta Genérica de Valores	Setor 086, Quadra 283 e IF 4.177,00
05. Área / Dimensões	600,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Superior, 52 anos, (c), 380m ² , R\$ 829.000,00
09. Valor de venda	R\$ 3.400.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

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

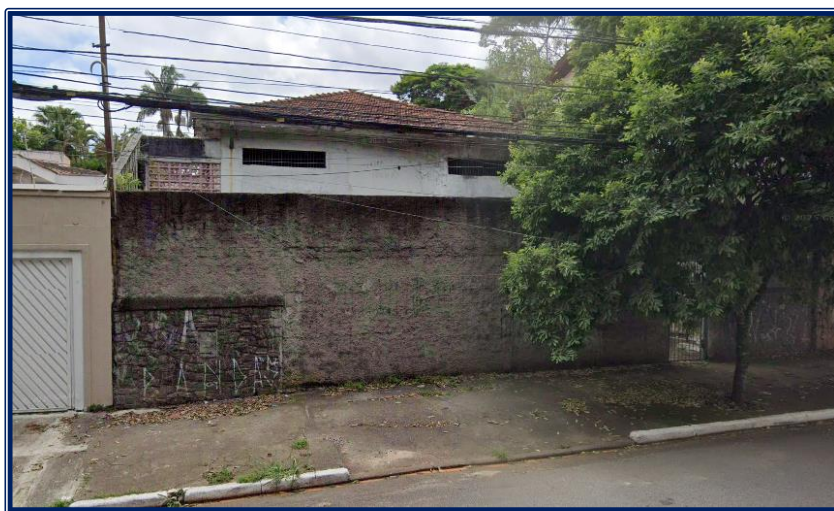
$$V_{u8} = \{ \{ [(3.400.000 \times 0,9) - 829.000] / 600,00 \} \times (0,990 + 1,00 + 1,00 + 1,022 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 3.353,75 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

01. Fonte de informação	Pascal Imóveis – Sra. Sonia
	Tel.: (11) 97281-8108
02. Data	Março de 2026
03. Localização	Rua Joaquim Nabuco, nº 1.554
04. Planta Genérica de Valores	Setor 086, Quadra 234 e IF 4.144,00
05. Área / Dimensões	600,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Edificação sem valor
09. Valor de venda	R\$ 1.800.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

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

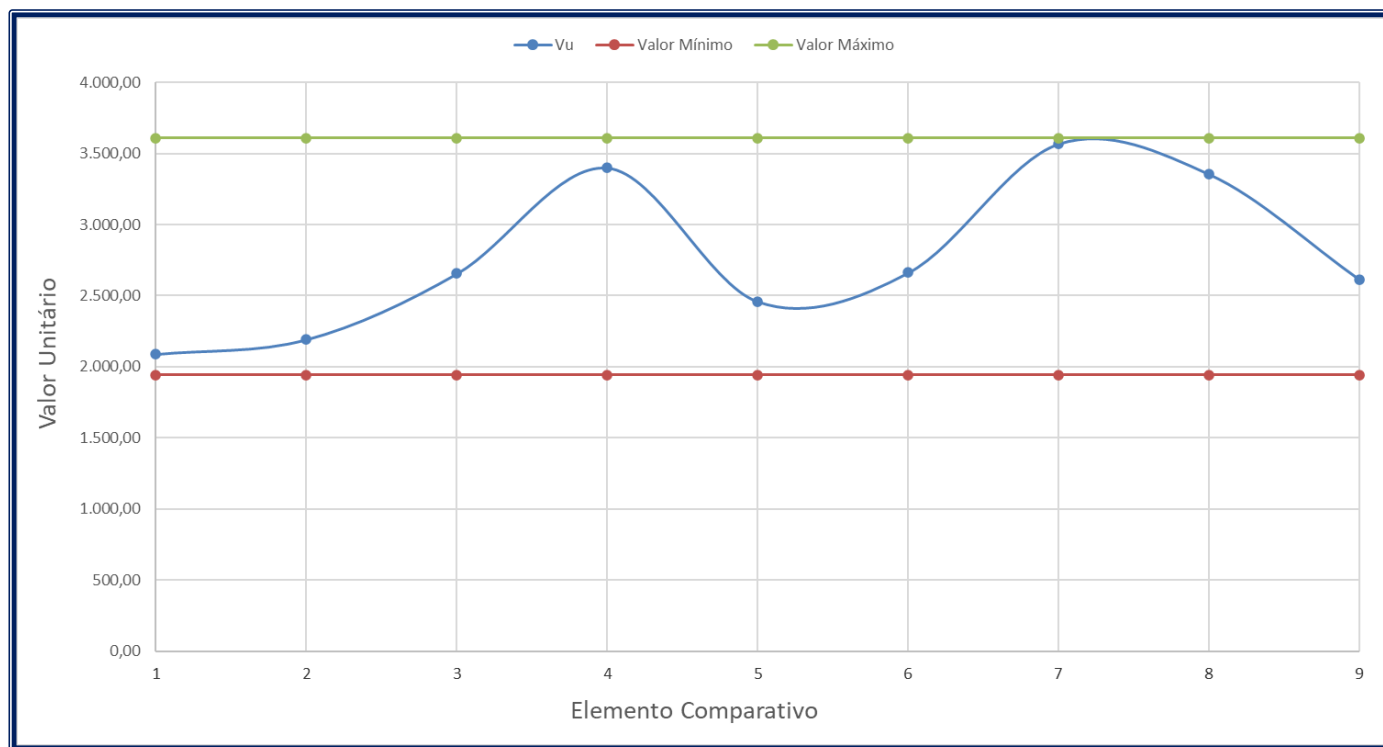
$$V_{u9} = \{ \{ [(1.800.000 \times 0,9)] / 600,00 \} \times (0,998 + 1,047 + 0,922 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u9} = \text{R\$ } 2.612,03 / \text{m}^2$$

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	2.600.000,00	0,9	772.000,00	750,0	1,003	1,052	0,922	1,022	1,000	1	6	2.088,22
02	3.300.000,00	0,9	668.000,00	1.000,0	0,990	1,091	0,871	1,000	1,000	1	6	2.191,44
03	3.000.000,00	0,9	646.000,00	750,0	0,974	1,052	0,922	1,022	1,000	1	6	2.654,64
04	2.800.000,00	0,9	1.018.000,00	500,0	1,000	1,000	1,000	1,022	1,110	1	6	3.399,24
05	2.020.000,00	0,9	583.000,00	500,0	0,974	1,000	1,000	1,022	1,000	1	6	2.458,17
06	2.300.000,00	0,9	770.000,00	500,0	0,952	1,000	1,000	1,022	1,050	1	6	2.661,62
07	3.400.000,00	0,9	829.000,00	600,0	0,990	1,047	0,922	1,000	1,000	1	6	3.567,86
08	3.300.000,00	0,9	1.313.000,00	500,0	0,990	1,000	1,000	1,022	1,000	1	6	3.353,75
09	1.800.000,00	0,9	0,00	600,0	0,998	1,047	0,922	1,000	1,000	1	6	2.612,03



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	2.088,22
V_{u2}	2.191,44
V_{u3}	2.654,64
V_{u4}	3.399,24
V_{u5}	2.458,17
V_{u6}	2.661,62
V_{u7}	3.567,86
V_{u8}	3.353,75
V_{u9}	2.612,03

$$MA = \frac{R\$ 24.986,97}{9} / m^2 = R\$ 2.776,33 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 1.943,43 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 3.609,23 / m^2$$

Portanto, nenhum elemento foi desprezado, logo:

$$V_u = R\$ 2.776,33 / m^2$$

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**.