



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA COMARCA E MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP**

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Autos n° 0041153-72.2021.8.26.0100

RODRIGO DA CORTE DE ABREU, por seus advogados
subscritos, devidamente qualificado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em
epígrafe, movido em face de **FÁBIO DA CORTE DE ABREU** vem, respeitosamente
perante Vossa Excelência, em aditamento ao pedido apresentado à fl., requerer, com
fulcro no artigo 873, inciso II, do Código de Processo Civil, a juntada do novo laudo de
avaliação do imóvel penhorado, elaborado no vigente mês de outubro de 2025, e que
apurou o valor de mercado para venda de **R\$ 5.700.000,00 (cinco milhões e setecentos
mil reais)**.

Nesse sentido:

*“AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL.
EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. NULIDADE NA
ARREMATAÇÃO NÃO VERIFICADA. PRETENSÃO DE
REVISÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.
IMPOSSIBILIDADE. IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO
NÃO REALIZADA NOS AUTOS DA EXECUÇÃO.*

PRECLUSÃO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Eventual nulidade no edital de leilão, por ter indicado que o bem arrematado teria área maior do que a efetivamente existente, aproveita apenas ao arrematante, não sendo cabível tal alegação pelo devedor que não foi prejudicado.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte, não se considera vil o preço de arrematação superior a 50% do valor da avaliação. Precedentes.

3. Da mesma forma, nos termos da jurisprudência desta Corte, o pedido de reavaliação do bem penhorado só pode se dar antes da sua adjudicação ou alienação. Precedentes.

4. Agravo interno a que se nega provimento”.

(STJ, AgInt no Agravo em Resp n° 1844655 – MS (2021/0052902-5), Ministra Relatora Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 13 de novembro de 2023).

Na oportunidade, o Exequente, na condição de coproprietário do imóvel penhorado, assim como BERENICE TRINDADE DE ABREU, também coproprietária do imóvel penhorado, conforme instrumento de procuração já encartados aos autos (fl. 253), manifestam ciência quanto ao laudo ora juntado.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Paulo/SP, 15 de outubro de 2025.

FÁBIO LEMOS ZANÃO
OAB/SP nº 172.588

JOAQUIM CESAR LEITE DA SILVA
OAB/SP nº 251.169





JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA VENDA

Localização: Rua Aricá-Mirim, nº 574, Bairro Burgo Paulista,
Subdistrito Ponte Rasa, Zona Leste do Município de
São Paulo, SP.

Solicitante: Rodrigo da Corte de Abreu

Data base da avaliação: Outubro de 2025

Valor de mercado para venda:

R\$ 5.700.000,00
(cinco milhões e setecentos mil reais)



Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO.....	03
-------------------------------------	-----------

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização.....	04
2. Planta Genérica de Valores.....	04
3. Planta de localização.....	04
4. Foto aérea.....	05
5. Planta de quadra fiscal municipal.....	05
6. Acessibilidade.....	06
7. Zoneamento.....	06
8. Melhoramentos públicos.....	06
9. Topografia.....	06
10. Superfície.....	06
11. Dimensões.....	06
12. Ilustração fotográfica externa.....	07
13. Benfeitorias.....	09
14. Ilustração fotográfica interna.....	10

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Valor do terreno.....	24
2. Valor das benfeitorias.....	25
3. Valor total do imóvel.....	27

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	28
--	-----------

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO.....	29
---------------------------------------	-----------

ANEXO I – MATRÍCULAS N^{os} 27.360 e 226.718 DO 12º CRI / SP

ANEXO II –CERTIDÕES DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO V – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO VI – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de um imóvel comercial, localizado na Rua Aricá-Mirim, nº 574, Bairro Burgo Paulista, Subdistrito Ponte Rasa, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.

As dimensões do terreno foi resultado das análises das matrículas nºs 27.360 e 226.718, ambas do 12º CRI / SP (Anexo I).

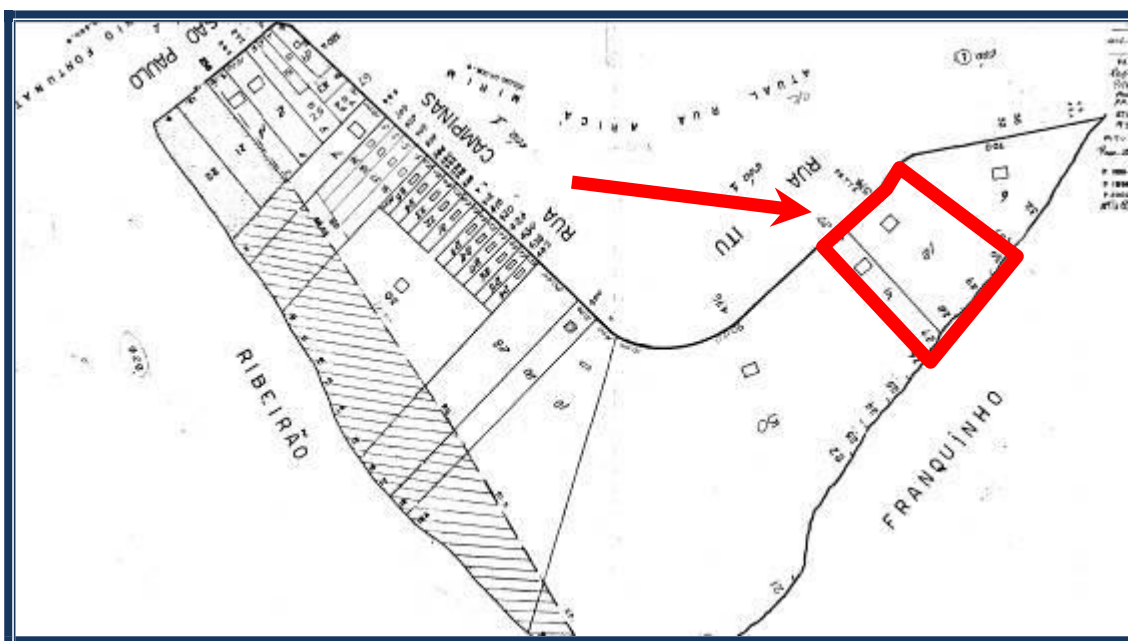
A área construída e a idade da edificação foi resultado da análise das Certidões de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).



4. Foto aérea



5. Planta de quadra fiscal municipal





6. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Aricá-Mirim.

7. Zoneamento

Conforme a atual Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se em zona mista de densidades demográfica e construtiva médias (ZM2).

8. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado de todos os melhoramentos públicos convencionais.

9. Topografia

O terreno apresenta-se com topografia em declive suave no sentido frente – fundos ao nível da Rua Aricá-Mirim.

10. Superfície

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

11. Dimensões do terreno

O terreno é constituído por pelas matrículas nº 27.360 e 226.718, sendo contíguas e possuindo, integralmente, as seguintes medidas:

Tipo	Medida
Frente	38,11m
Profundidade equivalente	64,57m
Área	2.460,61m ²



12. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Aricá-Mirim que lhe dá acesso.



Vista da Rua Aricá-Mirim que lhe dá acesso.



13. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito, encontram-se erigidas 8 (oito) edificações comerciais, possuindo as seguintes características de construção:

Classe / Grupo / Padrão	Comercial / Galpão / Médio	
Estrutura / Portas	Convencional / Madeira e ferro	
Piso	Cimentado, borracha e ladrilho cerâmico	
Forro	Laje e sem forro	
Janelas / Caixilhos	Tipo basculante e de correr / Ferro	
Revestimento interno	Argamassa fina, lambris em madeira e azulejos	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Compartimentos	Edif. 01	Portaria, casa de força, estacionamento, 5 (cinco) salas e 3 (três) sanitários
	Edif. 02	Galpão
	Edif. 03	Salão descoberto
	Edif. 04	Galpão e sanitário
	Edif. 05	Galpão
	Edif. 06	Galpão e sanitário
	Edif. 07	3 (três) salas, cozinha, banheiro e área de serviço
	Edif. 08	Galpão
Cobertura	Laje e telhas de fibrocimento	
Idade real estimada	35 (trinta e cinco) anos	
Estado da edificação	Entre necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	
Área construída	1.850,00m²	



14. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



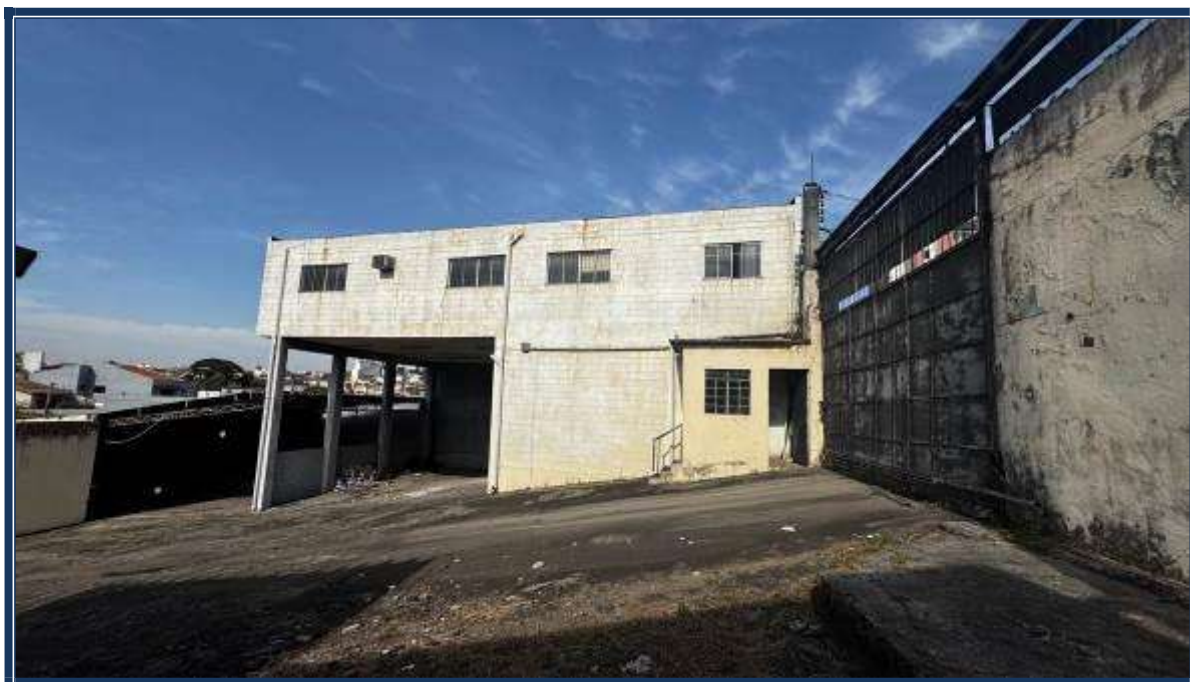
Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



Vista interna das edificações.



CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Valor do terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo IV), apresentados no quadro resumo (Anexo V), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo VI).

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 III). 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 topografia (F_t)

Terreno em declive suave (até 5%).

Portanto:

$$F_t = 0,950$$



1.2.2. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto:

$$F_c = 1,000$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

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

$$V_u = \text{R\$ } 1.519,56 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

$$V_t = [V_u \times (F_p + F_c - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = [1.519,56 \times (0,950 + 1,000 - 4 + 1) \times 2.460,61]$$

$$V_t = \text{R\$ } 3.552.092,00$$

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 construtivas descritas permitiram enquadrar as 8 (oito) edificações comerciais, para a data base de outubro de 2025, da seguinte forma:

Classe	Comercial
Grupo	Galpão
Padrão	Médio
Valor de R_8N (outubro / 2025)	R\$ 2.110,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução (V_u)	R\$ 3.500,49 / m ² ($R_8N \times 1,659$)
Estado da edificação	Entre necessitando de reparos importantes a edificação sem valor (h)
I_e (vida referencial)	80 (oitenta) anos
I_r (idade real)	35 (trinta e cinco) anos
F_{oc}	0,336
Área construída (A_c)	1.850,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

$$V_b = (3.500,49 \times 0,336 \times 1.850,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 2.175.905,00$$



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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (3.552.092,00 + 2.175.905,00)$$

$$V_i = R\$ 5.727.997,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = R\$ 5.700.000,00$$

(cinco milhões e setecentos mil reais)



CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação de mercado para venda do imóvel comercial localizado na Rua Aricá-Mirim, nº 574, Bairro Burgo Paulista, Subdistrito Ponte Rasa, Zona Leste do Município de São Paulo, SP, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se a valor de mercado para venda na data base de outubro de 2025.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** As medidas do terreno foi resultado da análise das pelas matrículas nº 27.360 e 226.718, ambas do 12º CRI / SP (Anexo I).
- e)** A área construída das edificações foi resultado da análise das Certidões de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo II).



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 29 (vinte e nove) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 6 (seis) anexos, que são parte integrante deste laudo.

São Paulo, 15 de outubro de 2025.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA nº 0601592133



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO I – MATRÍCULAS N^{os} 267.360 E 226.718 DO 12º CRI / SP



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
27.360

ficha
01

São Paulo, 27 de setembro de 1978.

IMÓVEL:- Uma casa à Rua Itú, nº 27, Vila Burgo Paulista, lote 27, quadra 6 no Distrito de São Miguel Paulista e seu respectivo terreno, medindo 10,00m de frente; 58,00m - da frente aos fundos, de ambos os lados e 10,00m nos fundos, com a área de 580,00ms²., e confinando dos lados e fundos - com Antonio Gordinho Filho ou sucessores.

CONTRIBUINTE:- 113.369.0005-8

PROPRIETÁRIO:- ORÁZIO CICA, que também assina HORÁCIO CICCÁ e ORÁZIO SICA, e s/m FILOMENA FERRULLO CICA, - italianos, proprietários, residentes e domiciliados n/ Capital à Rua Itú, nº 13.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 43.836 deste Cartório.
O Oficial,

Av. 1/ (27.360) - São Paulo, 27 de setembro de 1978.

O proprietário prometeu vender a FRANCISCO HALEMBERCK MACHADO, o imóvel por Cr\$. 3.930,00, conforme inscrição nº 17.437, livro 4-R, folhas 166 deste Cartório. O Esc. Hab. (José Antonio Domingues). O Oficial,

ª. 2/ 27.360 - São Paulo, 27 de setembro de 1978.

Por Escritura de 03.06.71, livro 519, folhas 142, do 8º Cartório de Notas desta Capital, FRANCISCO HALEMBERCK MACHADO, brasileiro, solteiro, maior, aposentado, RG. nº 3.078.060 e CIC. nº 321.025.188, residente e domiciliado - nesta Capital, à Rua Avaré, 27, na qualidade de compromissário comprador, conforme inscrição nº 17.437 do imóvel objeto desta, cede e transfere à MANUEL AMARO SIMÕES SEABRA, português, solteiro, maior, comerciante, RG. para estrangeiro nº 3.183.943 e CIC. nº 118.409.008, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Monteiro de Melo, nº 159-Lapa, todos os - seus direitos e obrigações sobre o imóvel, pelo valor de Cr\$ 13.000,00. O Esc. Hab. (José Antonio Domingues). O Oficial,



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LIVRO N.º 2 – REGISTRO
GERAL

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

matrícula
226.718

ficha
01

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo, 17 de novembro de 2020.

IMÓVEL:- UM IMÓVEL, situado na Rua Aricá Mirim, n.º. 574, antiga Rua Itu, n.º. 58, parte dos lotes 28, 29 e 30 da quadra 6 do Burgo Paulista, **no Distrito de Ermelino Matarazzo**, assim descrito: tem início no **ponto “1”** localizado no alinhamento predial da Rua Aricá Mirim, distante 3,08m da esquina da Avenida Nicolau Jacinto; deste ponto segue 28,11m no alinhamento predial da Rua Aricá Mirim com azimute $224^{\circ}49'36''$ até o **ponto “2”**, onde forma um ângulo interno de $184^{\circ}39'44''$; do ponto 2 deflete a direita e segue 1,09m no mesmo alinhamento com azimute $229^{\circ}29'20''$ até o **ponto “3”**, onde forma um ângulo interno de $92^{\circ}56'28''$, do ponto 3 deflete a esquerda e segue 54,11m no alinhamento de divisa com azimute $142^{\circ}25'48''$ até o **ponto “4”**, onde forma um ângulo interno de $77^{\circ}36'25''$; confrontando do ponto 3 ao ponto 4 com o imóvel n.º. 27 da Rua Aricá Mirim de propriedade da inventariante Berenice Trindade de Abreu, Fábio da Corte Abreu e Rodrigo da Corte de Abreu (objeto da matrícula n.º. 27.360 – 12º CRI – SP – Capital – contribuinte n.º. 113.369.0005-8); do ponto 4 deflete a esquerda e segue 43,66m no alinhamento de divisa com azimute $40^{\circ}02'13''$ até o **ponto “5”**, onde forma um ângulo interno de $86^{\circ}37'46''$, confrontando do ponto 4 ao ponto 5 com o córrego canalizado Ribeirão Franquinho (área “non-edificandi” – PMSP); do ponto 5 deflete a esquerda e segue 50,41m no alinhamento de divisa com azimute $306^{\circ}39'59''$ até o **ponto “1”** onde forma um ângulo interno de $98^{\circ}09'37''$, confrontando do ponto 5 ao ponto 1 com o imóvel n.º. 45-A56 da avenida Nicolau Jacinto de posse de Hester Gomes Artuzo (objeto da matrícula n.º. 27.776 – 12º CRI – SP – Capital – contribuinte n.º. 113.369.0055-4; com o imóvel n.º. 32 da Avenida Nicolau Jacinto de posse de Valdemir Constantino Campos e sua mulher Ana Maria de Oliveira Campos (objeto da matrícula n.º. 27.776 – 12º CRI – SP – Capital – contribuinte n.º. 113.369.0056-2); com o imóvel n.º. 45 da Avenida Nicolau Jacinto de posse de Otávio Celso de Carvalho e sua mulher Rosely Artuzo de Carvalho (objeto da

- continua no verso -



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO II – CERTIDÕES DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025
Cadastro do Imóvel: 113.369.0005-8

Local do Imóvel:

 R ARICA-MIRIM, 27
 AO LADO N 574 CEP 03680-010
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

 R ARICA-MIRIM, 27
 AO LADO N 574 CEP 03680-010

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	499	Testada (m):	9,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	499		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	450	Padrão da construção:	5-A
Área ocupada pela construção (m²):	450	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	1997		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.059,00
- da construção:	1.263,00

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

- da área incorporada:	450.655,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	414.896,00
Base de cálculo do IPTU:	865.551,00


Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025
Cadastro do Imóvel: 113.369.0012-0

Local do Imóvel:

 R ARICA-MIRIM, 574 - TTA
 PAULISTA CEP 03680-010
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

 R ARICA-MIRIM, 574 - TTA
 PAULISTA CEP 03680-010

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.700	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.700		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.400	Padrão da construção:	5-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.400	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	1989		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.059,00
- da construção:	1.474,00

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

- da área incorporada:	1.521.614,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.279.432,00
Base de cálculo do IPTU:	2.801.046,00



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator de elasticidade das ofertas (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 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 área (F_a)

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:

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

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



4. Fator topografia (F_t)

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

Terreno plano.

5. Fator consistência do terreno (F_c)

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

Terreno seco.

6. Fator atualização (F_{at})

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

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

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

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo IV – 11ª Zona
Topografia / Consistência do solo	Plana / Solo seco
Número de fatores utilizados (n)	4
Área do terreno avaliando	2.460,61m ²
Índice fiscal	1.059,00
Data-base	Outubro de 2025



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Solar Imóveis – Sr. Vieira
	Tel.: (11) 94022-8293
02. Data	Outubro de 2025 (oferta)
03. Localização	R. Ponte Rasa, nº 819 x R. Tomás de Aquino Pereira
04. Planta Genérica de Valores	Setor 111, Quadra 514 e IF 979,00
05. Área	1.300,00m ²
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 2.599.900,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(2.599.900,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.300,00 \} \times (1,082 + 0,923 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 1.808,42 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Tutoia Imóveis – Sra. Rosa Maria
	Tel.: (11) 3885-7017
02. Data	Outubro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Conceição do Castelo, nº 69
04. Planta Genérica de Valores	Setor 113, Quadra 345 e IF 1.151,00
05. Área	640,00m ²
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 1.380.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(1.380.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 640,00 \} \times (0,920 + 0,845 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 1.484,71 / \text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Bons Dias Imobiliária – Sr. Cardoso
	Tel.: (11) 2681-4200
02. Data	Outubro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Barreiras do Piauí, nº 584
04. Planta Genérica de Valores	Setor 113, Quadra 391 e IF 901,00
05. Área	2.480,00m ²
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 3.200.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{[(3.200.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 2.480,00\} \times (1,175 + 1,002 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 1.367,26 / \text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Bons Dias Imobiliária – Sr. Cardoso
	Tel.: (11) 2681-4200
02. Data	Outubro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Barreiras do Piauí, nº 355
04. Planta Genérica de Valores	Setor 113, Quadra 348 e IF 1.140,00
05. Área	500,00m ²
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 1.200.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(1.200.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 500,00 \} \times (0,929 + 0,819 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 1.615,57 / \text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Pedro de Lima Negócios Imobiliários - Pedro
	Tel.: (11) 2958-3700
02. Data	Outubro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Professora Ernestina Loureiro de Miranda, nº 1
04. Planta Genérica de Valores	Setor 113, Quadra 402 e IF 1.004,00
05. Área	490,00m ²
06. Topografia	Active (de 10% a 20%)
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 795.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ [(795.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 490,00 \} \times (1,055 + 0,817 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 1.435,22 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	B E G Imóveis – Sr. Júnior
	Tel.: (11) 4750-5988
02. Data	Outubro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Aperuá, nº 50
04. Planta Genérica de Valores	Setor 113, Quadra 340 e IF 1.076,00
05. Área	400,00m ²
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 800.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \{ \{ [(800.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 400,00 \} \times (0,984 + 0,797 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 1.406,16 / \text{m}^2$$



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

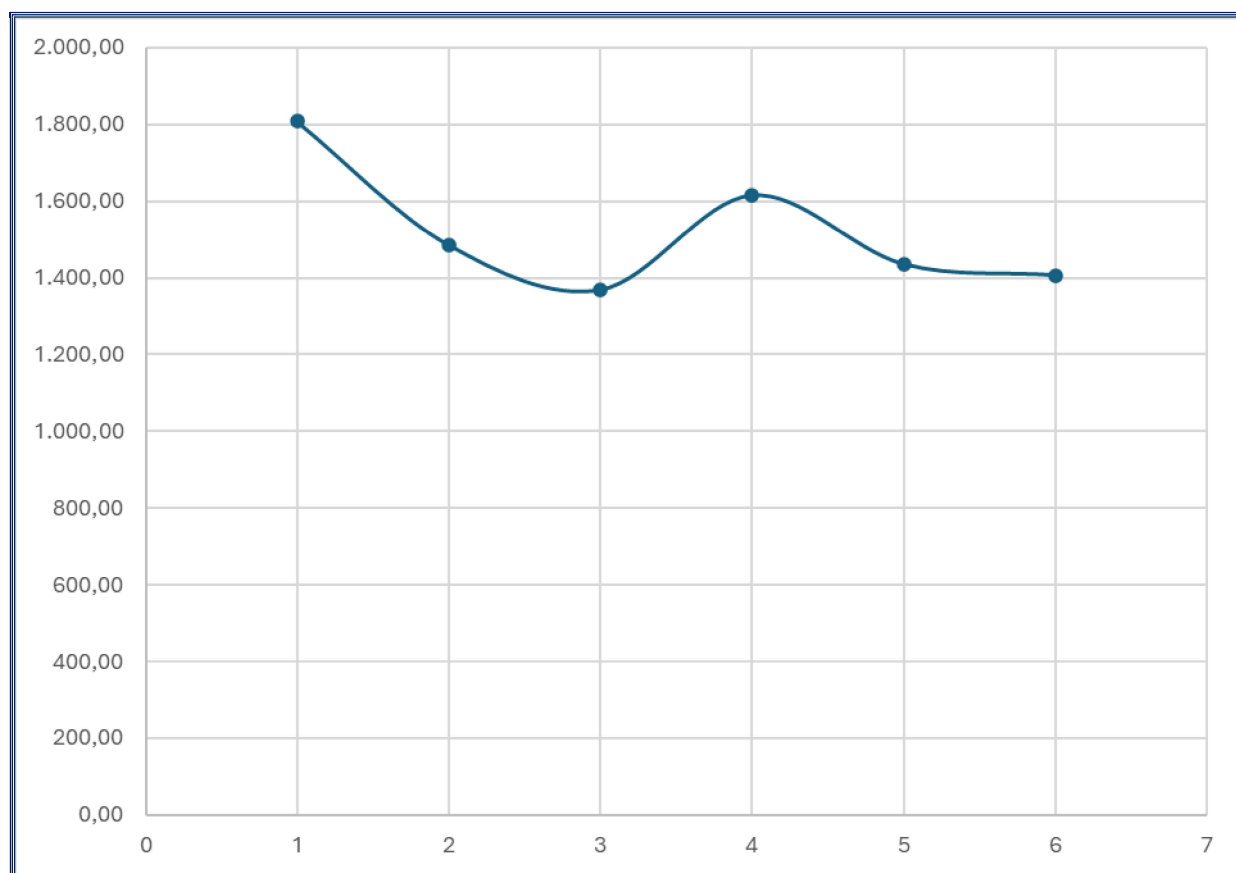
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO V – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO V – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	V _b	A _{te}	F _{tr}	A _h	F _t	F _c	n	V _u
01	2.599.900,00	0,90	0,00	1.300,00	1,082	0,923	1,000	1,000	4	1.808,42
02	1.380.000,00	0,90	0,00	640,00	0,920	0,845	1,000	1,000	4	1.484,71
03	3.200.000,00	0,90	0,00	2.480,00	1,175	1,002	1,000	1,000	4	1.367,26
04	1.200.000,00	0,90	0,00	500,00	0,929	0,819	1,000	1,000	4	1.615,57
05	795.000,00	0,90	0,00	490,00	1,055	0,817	1,111	1,000	4	1.435,22
06	800.000,00	0,90	0,00	400,00	0,984	0,797	1,000	1,000	4	1.406,16





JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO VI – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO VI – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	1.808,42
V_{u2}	1.484,71
V_{u3}	1.367,26
V_{u4}	1.615,57
V_{u5}	1.435,22
V_{u6}	1.406,16
Soma	9.117,34
Média	1.519,56
– 30%	1.063,69
+ 30%	1.975,42

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 1.519,56 / \text{m}^2$$