

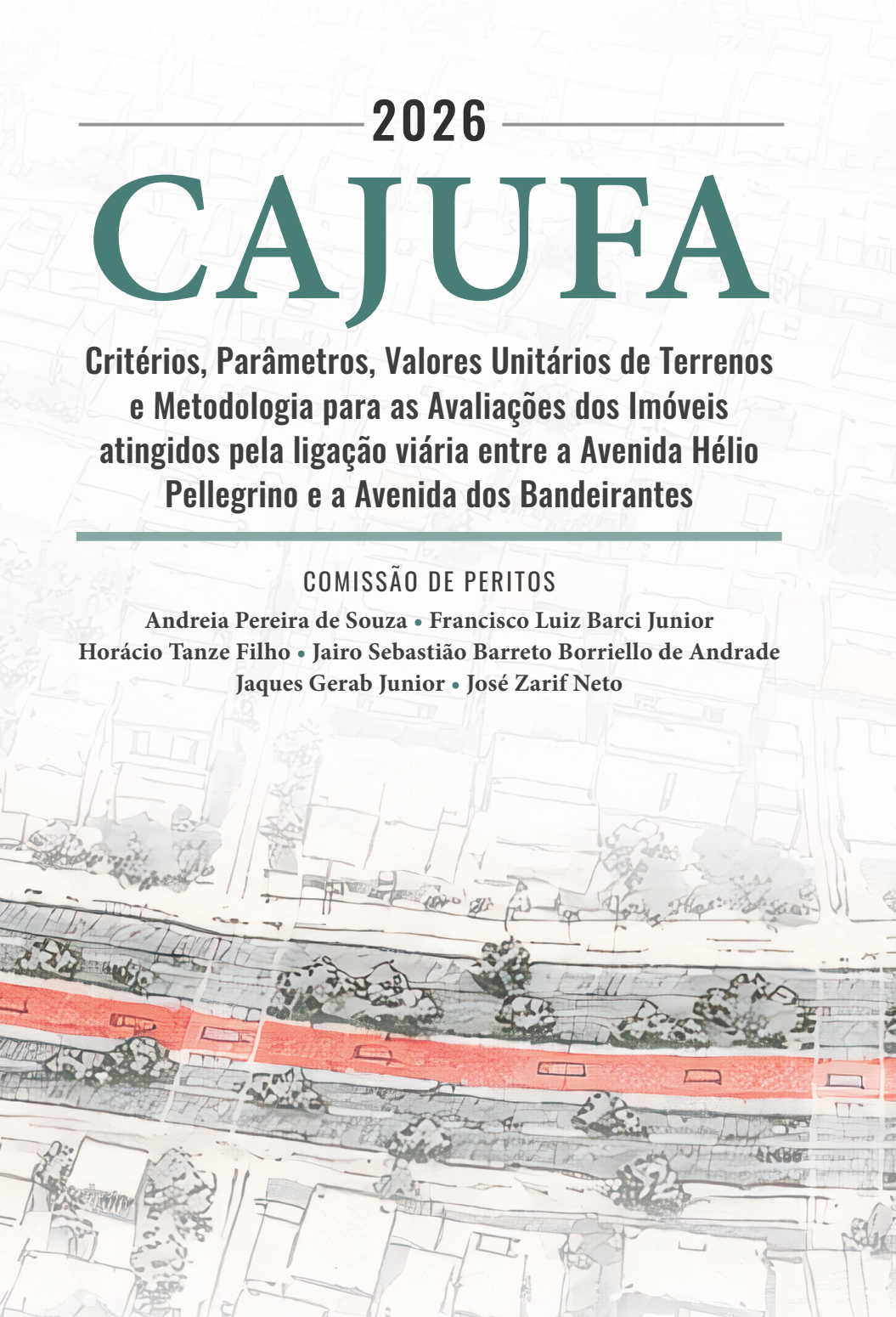
2026

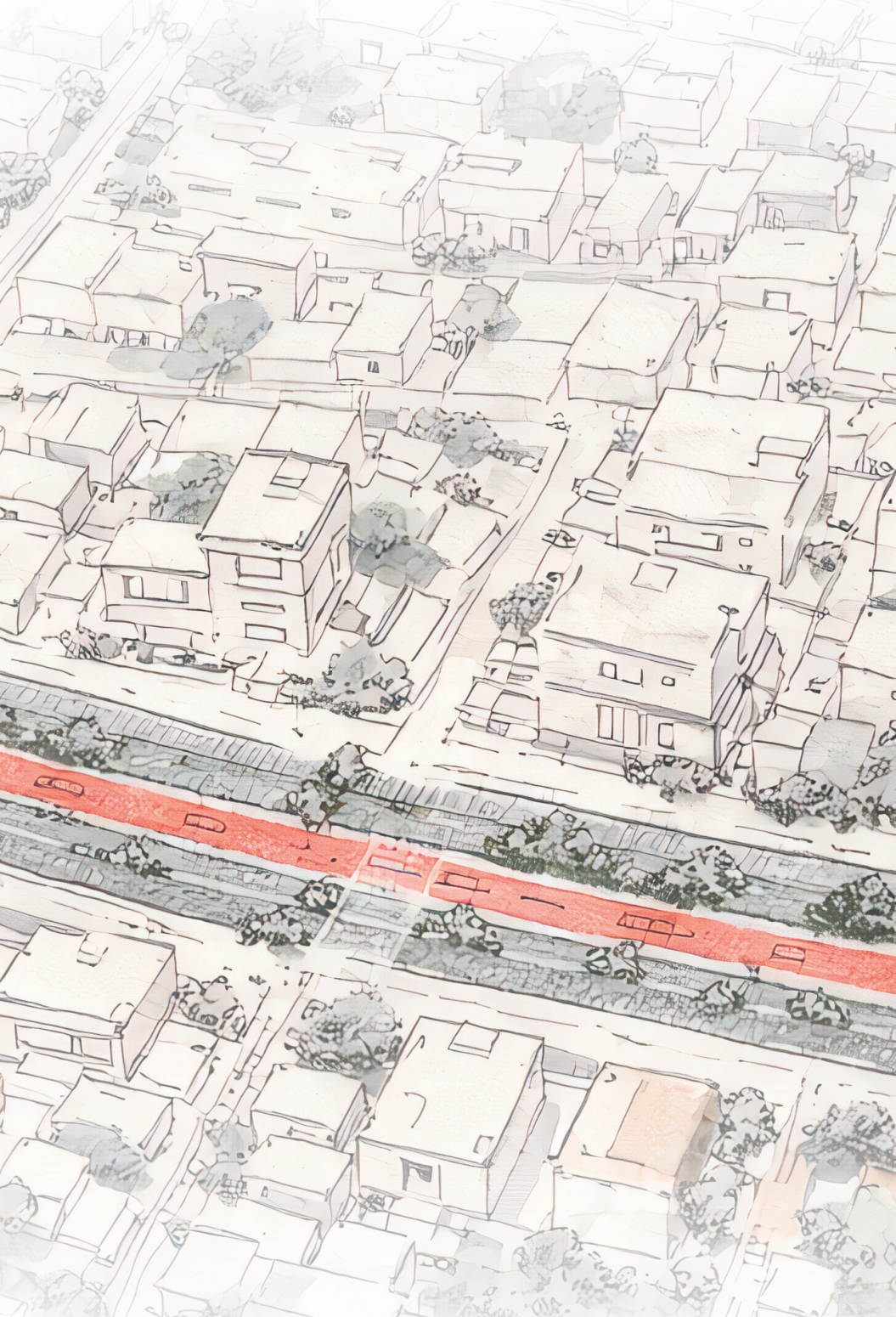
CAJUFA

**Critérios, Parâmetros, Valores Unitários de Terrenos
e Metodologia para as Avaliações dos Imóveis
atingidos pela ligação viária entre a Avenida Hélio
Pellegrino e a Avenida dos Bandeirantes**

COMISSÃO DE PERITOS

Andreia Pereira de Souza • Francisco Luiz Barci Junior
Horácio Tanze Filho • Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade
Jaques Gerab Junior • José Zarif Neto





2026

CAJUFA

**Critérios, Parâmetros, Valores Unitários de Terrenos
e Metodologia para as Avaliações dos Imóveis
atingidos pela ligação viária entre a Avenida Hélio
Pellegrino e a Avenida dos Bandeirantes**

COMISSÃO DE PERITOS

Andreia Pereira de Souza

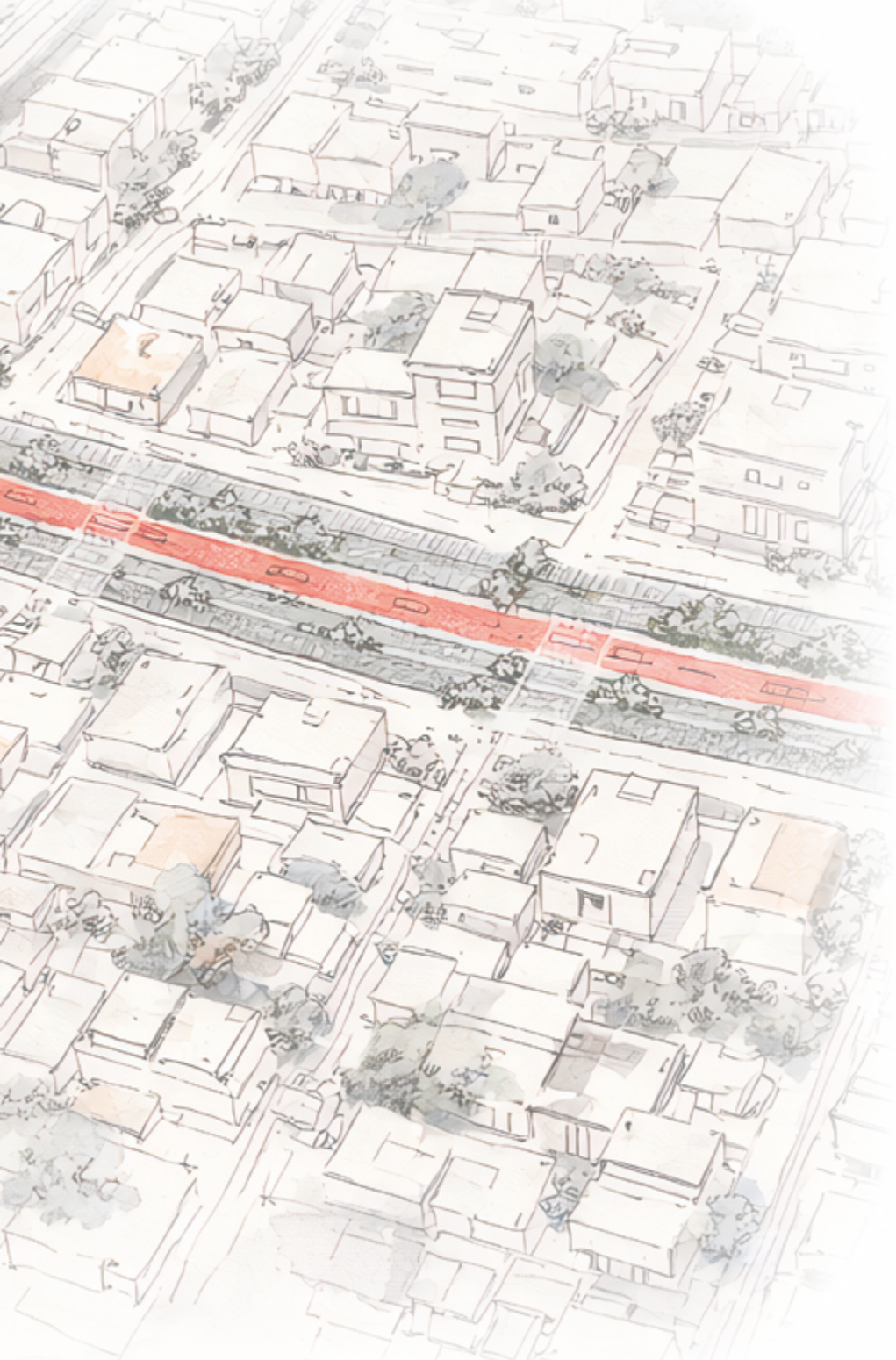
Francisco Luiz Barci Junior

Horácio Tanze Filho

Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade

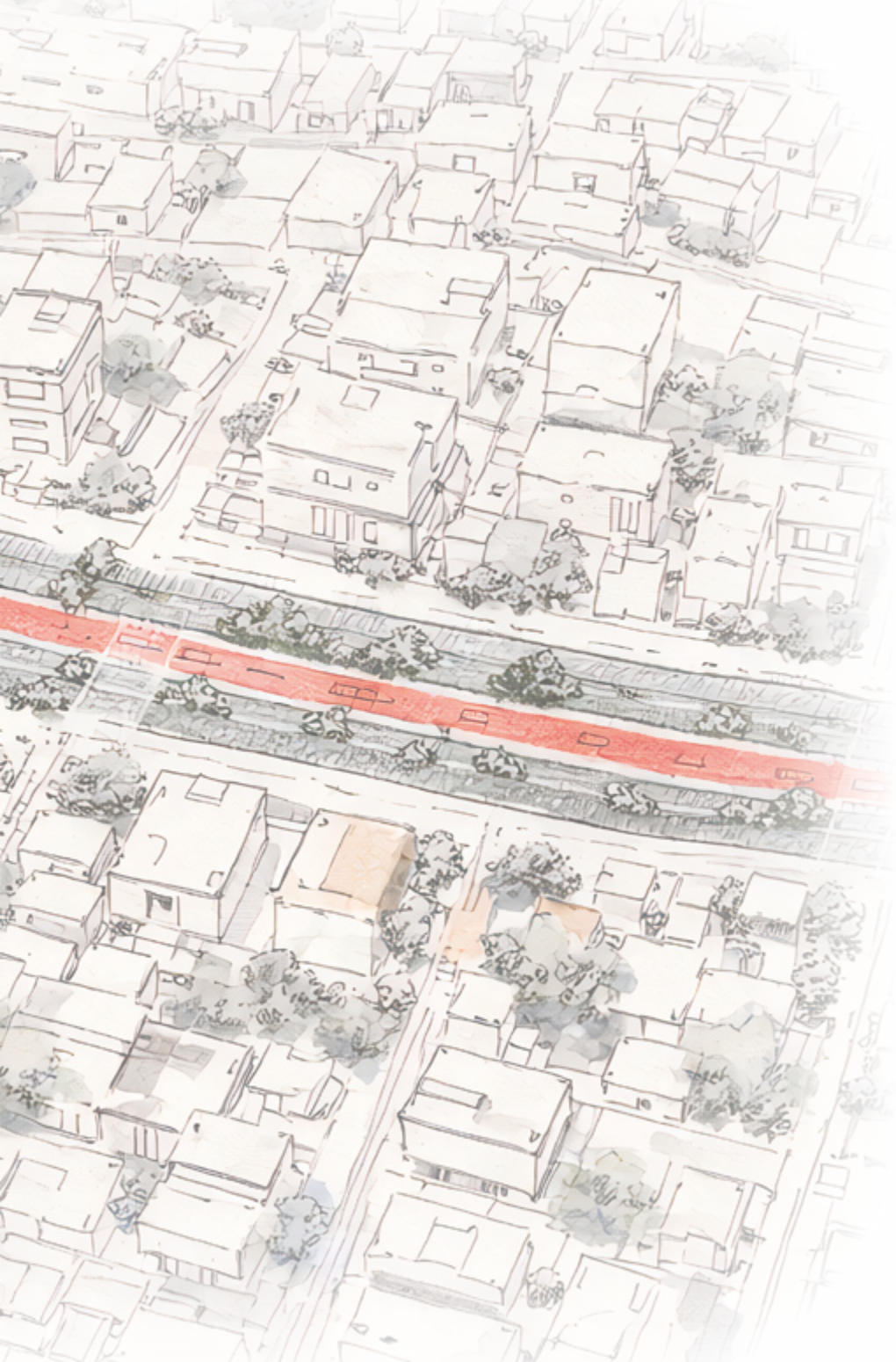
Jaques Gerab Junior

José Zarif Neto



SUMÁRIO

PREFÁCIO	5
1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	11
2. DESCRIÇÃO DO MELHORAMENTO	13
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	18
4. DIRETRIZES DOS TRABALHOS	51
5. ANÁLISE DOS VALORES E ÍNDICES	57
6. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES	59
ANEXO I - PESQUISA	65



PREFÁCIO

A constante evolução da malha urbana da cidade de São Paulo e a necessidade de desapropriações para a execução de obras públicas exige do Poder Judiciário uma atuação que não apenas solucione conflitos, mas que o faça com a precisão técnica e a celeridade que a complexidade da metrópole impõe. A implementação da ligação viária entre a Avenida Hélio Pellegrino e a Avenida dos Bandeirantes representa um marco de desenvolvimento para a região, mas traz consigo o desafio de garantir que as desapropriações e intervenções imobiliárias ocorram sob o signo da justa indenização.

Nesse cenário, o presente estudo, capitaneado pela Comissão de Peritos da CAJUFA, surge como uma ferramenta indispensável. Sob a coordenação técnica de profissionais de escol — Andreia Pereira de Souza, Francisco Luiz Barci Junior, Horácio Tanze Filho, Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade, Jaques Gerab Junior e José Zarif Neto — este trabalho estabelece critérios, parâmetros e metodologias que conferem a necessária homogeneidade às avaliações dos imóveis atingidos.

A definição de valores unitários de terrenos em uma área de tamanha valorização e especificidade exige um rigor científico que ultrapassa a mera análise de mercado. Foi necessário mergulhar na caracterização da região e na

análise minuciosa de índices, garantindo que o magistrado disponha de balizas sólidas para proferir decisões que respeitem tanto o patrimônio particular quanto o erário.

O projeto consiste, essencialmente, na transformação da Rua Ribeirão Claro em um corredor de maior capacidade. Segundo o estudo: "O melhoramento objeto dos estudos se refere à ligação viária entre a Avenida Hélio Pellegrino e a Avenida dos Bandeirantes, notadamente pelo alinhamento da Rua Ribeirão Claro".

A Comissão adotou normas consagradas para garantir a homogeneidade dos laudos. O método principal escolhido foi o Método da Composição/Residual.

A diretriz fundamental para o cálculo do valor total é clara: "Os imóveis deverão ser avaliados pelo Método da Composição, ou seja, o valor total da desapropriação do imóvel se obtém pela soma do valor do terreno afetado, com o valor das construções e benfeitorias atingidas"

O estudo baseou-se em uma pesquisa de mercado com 27 elementos comparativos localizados em Zona Mista. Após o tratamento estatístico, chegou-se a um valor médio para a região: "estabeleceu-se o valor unitário médio de metro quadrado de terreno paradigma a ser considerado nos cálculos individualizados do imóvel, em **R\$ 12.658,00/m²** - data base **dezembro de 2025**".

O estudo culmina em uma tabela detalhada que diferencia os valores conforme a valorização de cada via atingida, referente a um lote padrão de 10m de frente por 25 a 40m de profundidade.

O relatório serve como uma "norma interna" para os peritos que atuarão nos casos individuais, sendo recomendado que (i) a data-base para as avaliações seja dezembro de 2025; (ii) eventuais atualizações monetárias devem ser feitas em item próprio no laudo; e (iii) os valores da tabela são para terrenos "plenos", não contemplando passivos ambientais que devem ser analisados caso a caso.

Este documento não é apenas um manual de avaliações: é um instrumento de segurança jurídica. Ao uniformizar procedimentos, reduz-se a margem para discrepâncias periciais e acelera-se a marcha processual, permitindo que a justiça seja feita de forma equilibrada e técnica.

Manifestamos nosso profundo reconhecimento aos membros da Comissão, cuja dedicação e expertise técnica refletidas nestas páginas reafirmam o compromisso do Judiciário Paulista com a excelência e a transparência nas lides expropriatórias.

JUÍZES COORDENADORES

GILSA ELENA RIOS

Juíza Titular da 15ª Vara da Fazenda Pública da Capital

JOSÉ ROBERTO LEME ALVES DE OLIVEIRA

Juiz Titular da 6ª Vara da Fazenda Pública da Capital

MARICY MARALDI

Juíza Titular da 10ª Vara da Fazenda Pública da Capital

PATRÍCIA PERSICANO PIRES

Juíza Titular da 16ª Vara da Fazenda Pública da Capital



EXMO. SR. DR. JUIZ COORDENADOR DO CENTRO DE APOIO DOS JUÍZES DA FAZENDA PÚBLICA E ACIDENTES DO TRABALHO–CAJUFA

A Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 03/2025, com o objetivo de estabelecer critérios, parâmetros, valores unitários de terrenos e metodologia para avaliação, para orientar a perícia na desapropriação para o melhoramento da ligação viária entre a Avenida Hélio Pellegrino e a Avenida dos Bandeirantes, vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou no trabalho que segue em anexo.

Nestes termos,

Pede o recebimento para as providências cabíveis.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2026.

COMISSÃO DE PERITOS

Andreia Pereira de Souza

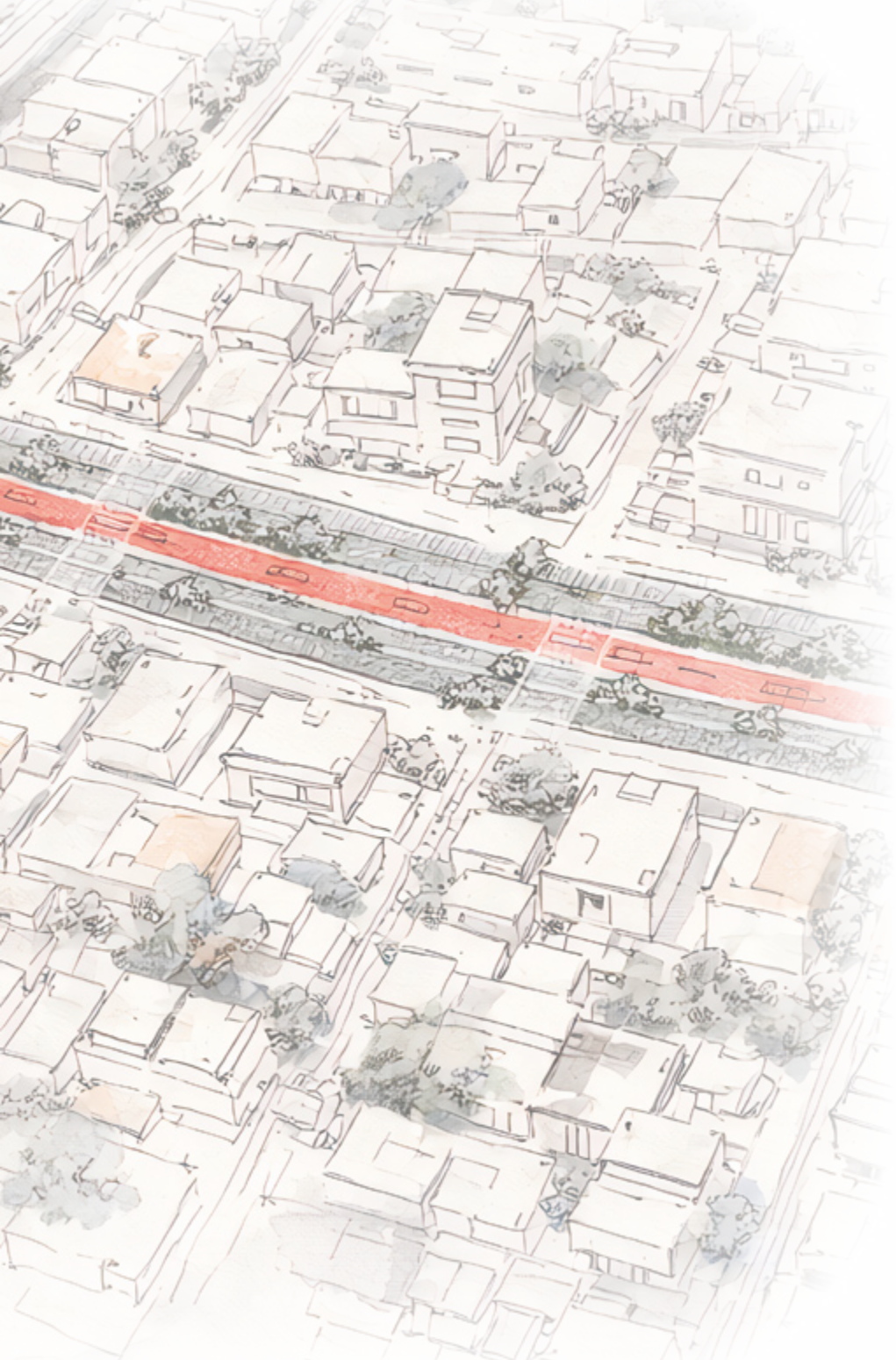
Francisco Luiz Barci Junior

Horácio Tanze Filho

Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade

Jaques Gerab Junior

José Zarif Neto



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Através de solicitação por parte dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital, que entenderam ser medida de bom senso a constituição de Comissão de Peritos de sua confiança para que elaborasse um estudo onde fossem fixados critérios, parâmetros, valores unitários de terrenos e metodologia para subsidiar os laudos periciais, tanto os prévios, quanto os definitivos, dos imóveis atingidos pelas obras da **ligação viária entre a Avenida Hélio Pellegrino e a Avenida dos Bandeirantes**.

Neste sentido, os Meritíssimos Juízes de Direito das Varas da Fazenda Pública da Capital, por deliberação tomada em reunião ordinária do Centro de Apoio dos Juízes da Fazenda e Acidentes do Trabalho – CAJUFA, acabaram por editar a Portaria CAJUFA Nº 03/2025, nomeando os subscritores deste trabalho.

Considerando o escopo dos trabalhos avaliatórios a serem desenvolvidos, os membros nomeados, por consenso, estipularam as linhas mestras a serem seguidas, obedecendo às normas técnicas da ABNT NBR 14653-2 bem como CAJUFA / 2019, quais sejam:

- Vistorias das vias atingidas pelo melhoramento público em questão: Rua Ribeirão Claro e

parcialmente as transversais: Rua Alvorada, Rua Prof. Vahia de Abreu, Avenida Dr. Cardoso de Melo, Rua Gomes de Carvalho, Rua Casa do Ator, Rua Quatá e Avenida Hélio Pellegrino;

- Levantamento de dados de mercado - pesquisas de elementos comparativos;
- Fixação de critérios, parâmetros e metodologia aplicável;
- Tratamento desses dados e
- Definição dos valores básicos unitários paradigmas de terrenos para serem aplicados aos casos individualizados.

2. DESCRIÇÃO DO MELHORAMENTO

Segundo informações que constam dos Documentos Técnicos emitidos pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB) da Prefeitura de São Paulo, bem como do projeto de desapropriação, o melhoramento objeto dos estudos se refere à ligação viária entre a Avenida Hélio Pellegrino e a Avenida dos Bandeirantes, notadamente pelo alinhamento da Rua Ribeirão Claro.

A área foi declarada de utilidade pública através do Decreto Municipal nº 63.252, de 12 de março de 2024, cujo art.1º indica:

“Art. 1º Ficam declarados de utilidade pública, para serem desapropriados judicialmente ou adquiridos mediante acordo, os imóveis particulares situados no Distrito de Itaim Bibi, Subprefeitura de Pinheiros, necessários à implantação de ligação viária, contidos na área de 31.023,77m² (trinta e um mil, vinte e três metros e setenta e sete decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-

79-80-81-82-83- 84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-1, indicado na planta P-33.551-A0, do arquivo do Departamento de Desapropriações - DESAP, da Procuradoria Geral do Município - PGM, a qual se encontra juntada no doc. 096352789 do processo administrativo SEI no 6022.2023/0007756-0.”

A figura 1 apresenta reprodução parcial da planta de desapropriação P-33.551-A0.



Figura 1 – Reprodução parcial da planta de desapropriação P- 33.551-A0.

O melhoramento faz parte da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL), que contempla a área abrangida pelos setores de Pinheiros, Faria Lima, Olímpíadas e Hélio Pellegrino. A figura 2 apresenta a delimitação do perímetro, por setor, abrangidos pela OUCFL.

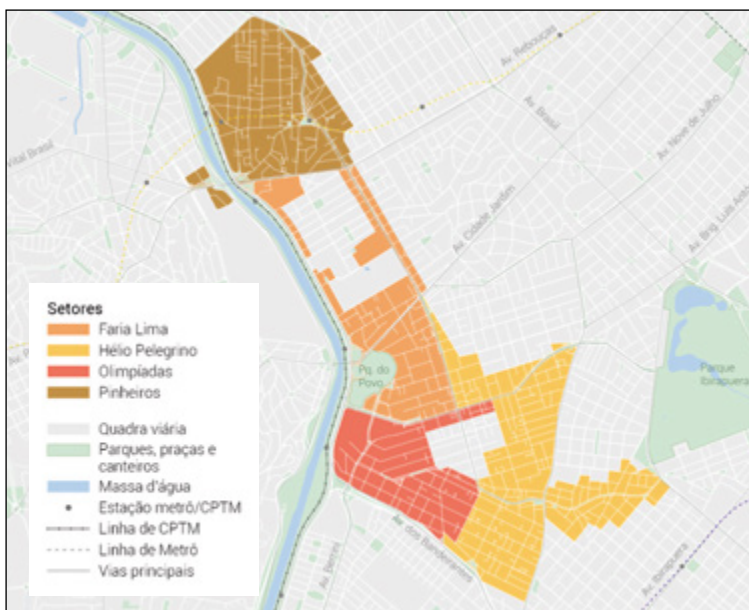


Figura 2 – Perímetro abrangido pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL), imagem adaptada do Relatório Final da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, SP Urbanismo.

O alargamento e duplicação da Rua Ribeirão Claro tem como objetivo melhorar a fluidez do tráfego e otimizar a conectividade entre a Av. dos Bandeirantes e a Av. Hélio Pellegrino, proporcionando maior agilidade no deslocamento, redução no congestionamento e contribuição para a melhoria do transporte público e da mobilidade urbana como um todo.

A proposta inicial prevê a implantação de três faixas de rolamento e uma faixa exclusiva para motocicletas, em ambos os sentidos da via, além de uma ciclofaixa central ao longo da via.

As plantas 33816_A1 a 33821_A1 ilustram o perímetro da área a ser desapropriada pela Municipalidade. O contorno da área está representado na figura 3 em magenta. O traçado proposto segue o alinhamento da Rua Ribeirão Claro, estendendo-se sobre as quadras 112, 110 e 105 entre as Ruas Alvorada e Gomes de Carvalho. Entre as Ruas Gomes de Carvalho e Casa do Ator, o traçado apresenta deslocamento à Oeste, através de uma inflexão entre as quadras 093 e 102. A partir da Rua Casa do Ator, o novo alinhamento se limita a Leste pela face das quadras 094 e 141, avançando sobre as quadras 083 e 142, até alcançar a Av. Hélio Pellegrino.

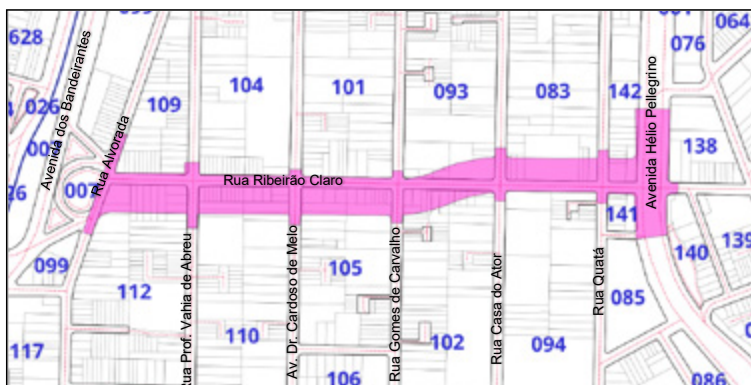


Figura 3 – Localização do melhoramento viário entre a Avenida Hélio Pellegrino e a Avenida dos Bandeirantes indicado em magenta, com indicação das quadras do Setor 299 em azul.

A figura 4 apresenta corte típico do melhoramento proposto na Rua Ribeirão Claro.

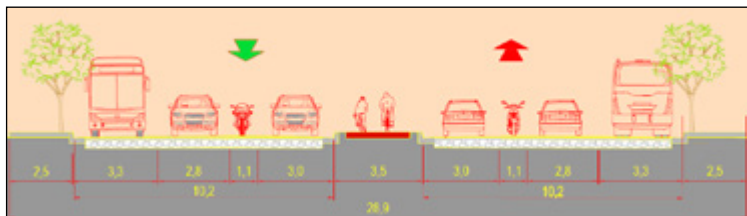


Figura 4 – Corte típico do alargamento da Rua Ribeirão Claro.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Os imóveis necessários para implantação do melhoramento em tela se situam nas adjacências da Rua Ribeirão Claro, nas quadras 112, 110, 105, 093, 102, 083 e 142 do Setor 299, na Região da Vila Olímpia, distrito Itaim Bibi.

Apesar do fluxo significativo de tráfego, inclusive de transporte público, a Rua Ribeirão Claro apresenta, na atualidade, sentido único de circulação e topografia predominantemente plana. Trata-se de uma via inserida em zona de uso misto, com predominância de ocupações residenciais e comerciais, característica típica da região.

As adjacências da Rua Ribeirão Claro são marcadas por volumetria predominantemente de baixa altura, caracterizada por edificações térreas e assobradadas distribuídas ao longo de seu traçado, pontualmente, intercaladas por alguns edifícios de múltiplos pavimentos. Nos cruzamentos próximos à via, observa-se uma maior concentração de edifícios residenciais, indicando uma densidade habitacional mais elevada nessas áreas.

O trecho objeto do melhoramento foi diligenciado pela Comissão de Peritos Judiciais em 10 de dezembro de 2025, ocasião em que foram registradas as imagens apresentadas nas figuras 5 a 41.

A diligência teve início na Rua Gomes de Carvalho, seguindo em direção à Avenida dos Bandeirantes, até alcançar a Rua Alvorada. A partir desse ponto, o percurso

prosseguiu no sentido do fluxo da Rua Ribeirão Claro à Avenida Hélio Pellegrino, retornando posteriormente ao ponto de partida.

A Rua Ribeirão Claro apresenta padrão construtivo predominantemente composto por grupos de sobrados geminados, edificações de baixo gabarito (altura), com uso residencial e comercial, em sua maioria casas e imóveis de até dois pavimentos, com presença pontual de alguns edifícios residenciais e de uso misto, porém em quantidade reduzida, não caracterizando ainda um processo consolidado de verticalização.

Na região, ao longo do traçado da Rua Ribeirão Claro, encontram-se estabelecimentos comerciais diversificados, incluindo supermercados, lojas de conveniência, farmácias, lojas de materiais de construção, lanchonetes, revendedoras de automóveis, instituições de ensino, entre outros. Essa diversidade funcional caracteriza a via como um corredor urbano de uso misto.

Em linhas gerais, os logradouros da região abrangida pelo melhoramento, dispõem de todos os melhoramentos públicos, com edificações de diferentes tipologias e usos, caracterizadas pela presença de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e habitações.

Por ocasião das diligências, observou-se a presença de alguns novos empreendimentos residenciais nas adjacências.

Durante a vistoria, observou-se também um considerável volume de tráfego de automóveis, motocicletas, utilitários e ônibus.



Figura 5 – Manifestações dos moradores e comerciantes sobre a intervenção proposta.



Figura 6 – Vistas do acesso à Rua Ribeirão Claro, a partir da Av. dos Bandeirantes.



Figura 7 – Vista do acesso à Rua Ribeirão Claro a partir da Av. dos Bandeirantes.



Figura 8 – Vista do cruzamento da Rua Alvorada com o acesso à Av. dos Bandeirantes, próximo ao início da Rua Ribeirão Claro.



Figura 9 – Vista da Rua Alvorada a partir do cruzamento com a Rua Ribeirão Claro, sentido Marginal Pinheiros.



Figura 10 – Vista da Rua Ribeirão Claro a partir do cruzamento com a Rua Alvorada. Observar quadra 109.



Figura 11 – Vista da quadra 112, início da Rua Ribeirão Claro, sentido Av. dos Bandeirantes.



Figura 12 – Vista da quadra 109, a partir da Rua Ribeirão Claro. Observar presença de edificações conjugadas e trânsito na via.



Figura 13 – Vista da quadra 112 a partir da Rua Ribeirão Claro, sentido Av. dos Bandeirantes.



Figura 14 – Vista do cruzamento da Rua Ribeirão Claro com a Rua Prof. Vahia de Abreu, sentido Av. dos Bandeirantes.



Figura 15 – Vista do cruzamento da Rua Prof. Vahia de Abreu com a Rua Ribeirão Claro, sentido Av. Santo Amaro.



Figura 16 – Vista do cruzamento da Rua Prof. Vahia de Abreu com a Rua Ribeirão Claro, sentido Av. Hélio Pellegrino.



Figura 17 – Vista da Rua Ribeirão Claro, quadras 110 (à esquerda) e 104 (à direita).



Figura 18 – Vista da quadra 110 à esquerda, a partir da Rua Ribeirão Claro. Observar edificações conjugadas.



Figura 19 – Vista da quadra 104 a partir da Rua Ribeirão Claro. Note-se edificações conjugadas (sobrados geminados).



Figura 20 – Vistas da Rua Ribeirão Claro próximo ao cruzamento com a Av. Dr. Cardoso de Melo.



*Figura 21 – Vistas do Cruzamento da
Av. Dr. Cardoso de Melo com a Rua Ribeirão Claro.*



Figura 22 – Vistas da quadra 101 a partir da Rua Ribeirão Claro, sentido Av. Hélio Pellegrino.



Figura 23 – Na imagem acima, vista das quadras 105 (à esquerda) e 101 (à direita), a partir da Rua Ribeirão Claro sentido Av. dos Bandeirantes. Na imagem abaixo, vista das quadras 093 (à esquerda) e 102 (à direita), a partir da Rua Ribeirão Claro, sentido Av. Hélio Pellegrino.



Figura 24 – Vistas da Rua Gomes de Carvalho, sentido Av. Santo Amaro, próximo ao cruzamento com a Rua Ribeirão Claro. Na imagem acima, vista da quadra 102. Na imagem abaixo, vista da quadra 105.



Figura 25 – Vistas próximas ao cruzamento da Rua Gomes de Carvalho com a Rua Ribeirão Claro, sentido Rua Nova Cidade.



Figura 26 – Vistas da Rua Ribeirão Claro próxima ao cruzamento com a Rua Gomes de Carvalho, sentido Av. Hélio Pellegrino.

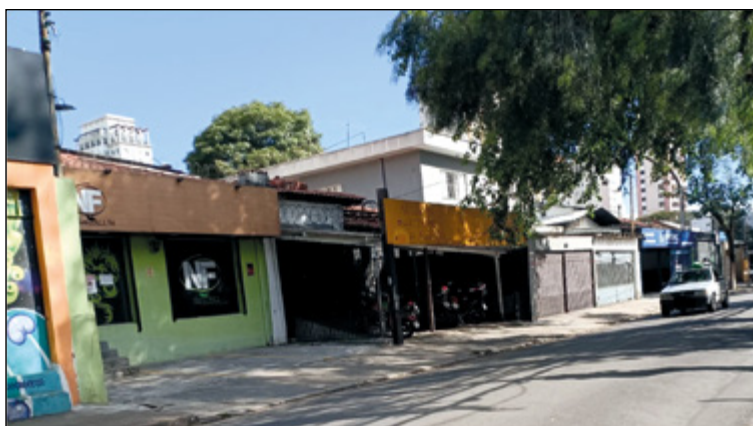


Figura 27 – Vista da quadra 102 a partir da Rua Ribeirão Claro, sentido Av. dos Bandeirantes.



Figura 28 – Vista das quadras 093 (à esquerda) e 102 (à direita), a partir da Rua Ribeirão Claro, sentido Av. Hélio Pellegrino.



Figura 29 – Vista da Rua Ribeirão Claro, entre as quadras 093 (à esquerda) e 102 (à direita), sentido Av. Hélio Pellegrino.



Figura 30 – Vista do cruzamento da Rua Casa do Ator com a Rua Ribeirão Claro, sentido Av. Hélio Pellegrino.



Figura 31 – Vista da Rua Casa do Ator, sentido Av. Santo Amaro, próximo ao cruzamento com a Rua Ribeirão Claro.



Figura 32 – Vista da Rua Casa do ator, sentido Rua Nova Cidade, a partir da Rua Ribeirão Claro.



Figura 33 – Vistas da quadra 083 a partir da Rua Ribeirão Claro, sentido Av. Hélio Pellegrino.



Figura 34 – Vista do cruzamento da Rua Quatá com a Rua Ribeirão Claro, sentido Rua Nova Cidade.



Figura 35 – Vista do cruzamento da Rua Quatá com a Rua Ribeirão Claro, sentido Av. Hélio Pellegrino.



Figura 36 – Vista do cruzamento da Rua Quatá com a Rua Ribeirão Claro, sentido Av. dos Bandeirantes.



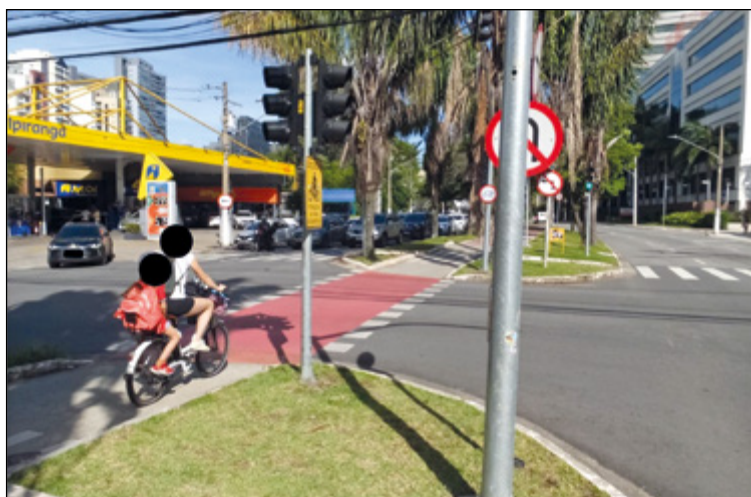
Figura 37 – Vista da Rua Ribeirão claro, sentido Av. Hélio Pellegrino, entre as quadras 142 (à esquerda) e 141 (à direita).



Figura 38 – Vista da Rua Ribeirão Claro a partir da Av. Hélio Pellegrino, sentido Av. dos Bandeirantes.



Figura 39 – Vista da Av. Hélio Pellegrino a partir da Rua Ribeirão Claro.



*Figura 40 – Vistas da Av. Hélio Pellegrino sentido
Av. Santo Amaro.*



*Figura 41 – Vistas da Av. Hélio Pellegrino sentido
Av. Brigadeiro Faria Lima.*

As figuras 42 a 49 apresentam vistas 3D adaptadas da ferramenta Google Earth da área abrangida pelo melhoramento.



*Figura 42 – Projeção do traçado
do melhoramento sobre adaptação
de vista 3D da região.*



Figura 43 – Vista da Quadra 112 atingida pelo melhoramento.



Figura 44 – Vista da Quadra 110 atingida pelo melhoramento.



Figura 45 – Vista da Quadra 105 atingida pelo melhoramento.



Figura 46 – Vista da Quadra 102 atingida pelo melhoramento.



Figura 47 – Vista da Quadra 093 atingida pelo melhoramento.



Figura 48 – Vista da Quadra 083 atingida pelo melhoramento.



Figura 49 – Vista da Quadra 142 atingida pelo melhoramento.

De acordo com a atual Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei nº 18.081/2024, elaborada para atender aos termos estabelecidos na revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE), Lei nº 17.975/2023, os imóveis que serão desapropriados encontram-se inseridos em Zona Mista (ZM). A figura 50 ilustra referido zoneamento.

4. DIRETRIZES DOS TRABALHOS

Foram realizadas amplas pesquisas de ofertas imobiliárias na região, recebendo os membros da Comissão de Peritos Judiciais contribuições das mais diversas fontes. Esses elementos foram tratados, classificados e plotados para análise e vistoria individualizada. No “Anexo I” estão relacionados os dados de pesquisa efetivamente utilizados.

A Comissão de Peritos vistoriou a região abrangida pelas desapropriações no trecho em questão, Rua Ribeirão Claro, entre a Rua Alvorada e a Avenida Hélio Pellegrino, inclusive vias perpendiculares, objetivando estudar e analisar as seguintes situações:

a) aspectos físicos: condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;

b) aspectos ligados à infraestrutura urbana: sistemas viários e de coleta de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação pública, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;

c) equipamentos comunitários e indicação de níveis de atividades existentes: sistema de transporte

coletivo, instituições de ensino, mercado de trabalho, comércio, segurança, saúde, lazer, entre outros;

d) aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local, posturas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento;

e) desempenho de mercado: análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertencem os imóveis em questão, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas e/ou transações.

Encerrados os trabalhos de campo, a Comissão de Peritos reuniu-se por diversas vezes para estabelecer os seguintes parâmetros:

- Análise e tratamento técnico para homogeneização dos elementos pesquisados.
- Classificação dos logradouros atingidos através da ponderação dos melhoramentos existentes, de suas características de uso e ocupação e potencial imobiliário.
- Aplicação dos fatores de correção estabelecidos na Norma CAJUFA/2019 para avaliação de imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital, Portaria nº 01/2017, nos termos nela preconizados.

O Relatório da Comissão de Peritos foi elaborado com base em pesquisa de mercado de imóveis à venda para avaliação de terrenos e respectivas benfeitorias recorrendo-se ao Método da Composição/Resi-

dual, conforme item 3.2.2 da Norma CAJUFA/2019, buscando orientar e informar os trabalhos periciais nas ações de desapropriações já distribuídas e em curso nas Varas da Fazenda Pública da Capital, e outras que se seguirem, majoritariamente de imóveis passíveis de avaliação pelo Método da Composição/Residual.

Pela análise prévia da pesquisa de mercado, observou-se que a região apresenta diversas ofertas de imóveis e elevada heterogeneidade nos valores dos elementos comparativos. Diante desse cenário, para a adequada seleção dos elementos comparativos, adotaram-se como critérios prévios de seleção dos elementos amostrais, o enquadramento do elemento em mesmo zoneamento urbanístico e a sua proximidade geográfica com a área do melhoramento, priorizando-se os imóveis localizados nas primeiras quadras das vias perpendiculares (travessas) e das ruas paralelas ao eixo principal da Rua Ribeirão Claro.

O emprego dessa metodologia buscou reduzir a influência de variáveis exógenas e minimizar a dispersão dos valores imobiliários, conferindo maior homogeneidade e confiabilidade aos elementos utilizados para o devido tratamento da pesquisa imobiliária.

A partir dessa diretriz, a pesquisa utilizou 27 (vinte e sete) elementos comparativos localizados em Zona Mista e seguindo as premissas iniciais já relatadas. A figura 51 apresenta a localização geográfica dos elementos comparativos.



Figura 51 – Croquis de localização dos elementos comparativos em relação ao melhoramento, indicado em magenta. Imagem adaptada da ferramenta Google Earth.

Esse rol de elementos comparativos permitiu a fixação dos valores unitários do “metro quadrado médio de terreno” para o trecho onde se consumam as desapropriações, a partir do tratamento de dados da pesquisa por fatores de homogeneização, conforme quadro resumo completo apresentado nessa peça.

Com relação à região, as correlações de valores foram estabelecidas com base no valor unitário básico paradigma do metro quadrado médio de terreno, considerando frente padrão de 10 m e profundidade mínima de 25 m e máxima de 40 m, conforme os critérios definidos para a 2ª região pela Norma CAJUFA/2019.

A Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de São Paulo foi recentemente atualizada por meio da Lei Municipal nº 18.330, de 11 de novembro de 2025, publicada no Diário Oficial da Cidade em 12 de novembro de 2025. Considerando que a PGV tem por finalidade refletir os valores praticados no mercado imobiliário, as pesquisas realizadas adotaram os índices fiscais (IF) constantes da PGV2026, em razão de sua contemporaneidade em relação aos dados coletados. Para o tratamento e a análise das informações, tomou-se como referência o IF médio das amostras igual a R\$ 8.868,00/m² PGV2026. A figura 52 apresenta indicação dos índices fiscais da PGV 2026 na região do melhoramento.



Figura 52 – Indicação dos índices fiscais da PGV 2026 na região do melhoramento.

Observa-se que os imóveis localizados nas regiões da Rua Quatá e da Av. Hélio Pellegrino apresentam valores mais elevados de IF, quando comparados aos demais Índices Fiscais de interesse técnico pericial. Trata-se de trecho com padrão mais valorizado, caracterizada pela presença de comércios e serviços de alto padrão, melhor infraestrutura urbana e perfil socioeconômico de alta renda.

O melhoramento possui extensão aproximada de 600 m, restrita às quadras adjacentes à Rua Ribeirão Claro.

5. ANÁLISE DOS VALORES E ÍNDICES

Foi realizada a análise conclusiva quanto à consistência de valores a partir da pesquisa e homogeneização de elementos comparativos devidamente tratados por Fatores de Correção, inclusive aplicada a transposição pelos Índices Oficiais da PGV 2026.

A partir da análise da planta genérica, verificou-se que o índice fiscal da PGV 2026 está próximo do valor médio do IF obtido dos elementos comparativos utilizados.

Extraíndo-se a média saneada (ou seja, excluídos os maiores e os menores valores unitário de terreno dos elementos comparativos), estabeleceu-se o valor unitário médio de metro quadrado de terreno paradigma a ser considerado nos cálculos individualizados do imóvel, em **R\$ 12.658,00/m²** - data base **dezembro de 2025, para IF médio igual a 8.868,00 (PGV 2026)**, válido para lote urbano da **2ª Região**, 10 m de frente, por 25/40 m de profundidade, conforme item 5.1.9 da Norma CAJUFA/2019.

Após saneamento da amostra, 51,85% dos elementos se enquadraram no intervalo normativo de mais ou menos 30% em relação à média, sendo obtidos 14 elementos coerentes, conforme ilustrado na figura 53.

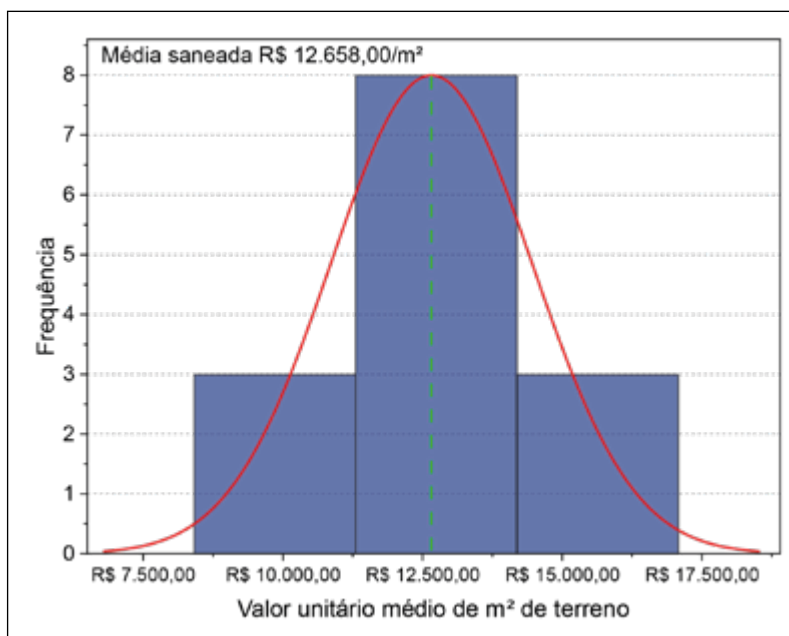


Figura 53 – Histograma dos elementos comparativos saneados.

Alcançada, pois, a unidade de valor do metro quadrado de terreno paradigma, a Comissão de Peritos analisou, para fins de verificação e validação dos Índices Fiscais, o valor unitário de terreno a ser aplicado em cada logradouro público, de cada Quadra atingida pelo melhoramento. Foram validados os dados para transposição de valores pelos Índices Fiscais da Rua Ribeirão Claro, Rua Alvorada, Rua Prof. Vahia de Abreu, Av. Dr. Cardoso de Melo, Rua Gomes de Carvalho, Rua Casa do Ator, Rua Quatá e Av. Hélio Pellegrino.

6. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

O presente Relatório é resultado da análise da região atingida pelo melhoramento, nos termos em que foi apresentado à Justiça.

Os trabalhos técnicos realizados abrangeram diversas fases:

- Vistoria na região do melhoramento, abrangendo a Rua Ribeirão Claro e vias transversais, entre a Avenida dos Bandeirantes e a Avenida Hélio Pellegrino.
- Reuniões para estudos, planejamento dos trabalhos e análises dos trechos das quadras atingidas.
- Pesquisas de mercado de venda de imóveis na região do melhoramento e do seu entorno imediato.
- Compilação de todas as informações e estudos realizados, e verificação da compatibilidade/aderência dos valores unitários de terrenos calculados com o mercado imobiliário local.

Após todas as etapas finalizadas (pesquisas de mercado e diversas reuniões realizadas para estudos e análises da região em questão), a Comissão de Peritos nomeada, passa a concluir e a recomendar os seguintes itens:

a) Deverão ser observados os critérios preconizados nas referências normativas do CAJUFA, especialmente da Norma CAJUFA/2019 para avaliações de imóveis nas Varas da Fazenda Pública de São Paulo, Portaria nº 01/2017;

b) No que se refere exclusivamente a elaboração dos Laudos Prévios deverão ser observados os critérios preconizados pelas “**Normas para Laudos Prévios nas Ações Expropriatórias nas Varas da Fazenda Pública da Capital**”, elaboradas por Comissão de Peritos nomeada pelos MM. Juízes Varas da Fazenda Pública da Capital;

c) Recomenda-se que os Laudos tenham como data da avaliação, o mês de **Dezembro de 2025**, ou seja, a mesma data fixada para os valores unitários básicos de terreno apurados pela Comissão, na pesquisa e homogeneização de valores. Eventual atualização da avaliação para a data do Laudo deverá ser efetuada em item próprio;

d) Os imóveis deverão ser avaliados pelo Método da Composição, ou seja, o valor total da desapropriação do imóvel se obtém pela soma do valor do terreno afetado, com o valor das construções e benfeitorias atingidas;

e) As construções e benfeitorias afetadas deverão ser avaliadas com base nos parâmetros e procedimentos estabelecidos no estudo “**EDIFICAÇÕES CAJUFA - VALORES DE VENDA – 2002/2007**”, devendo ser obedecidas inclusive todas as recomendações atinentes às desapropriações parciais, quando for o caso;

f) Os valores apresentados na tabela a seguir se referem aos **valores plenos** de metro quadrado médio paradigma de terreno, não contemplando quaisquer tipos de passivos ambientais, os quais, em ocorrendo, devem ser alvo de análise e quantificação para eventual abatimento. É de se anotar que a tabela versa sobre valores unitários médios e plenos de metro quadrado de terreno paradigma, obtidos por proporcionalidade entre o valor da pesquisa, referenciada para o IF paradigma de 8.868,00, e o IF do setor e quadra dos imóveis expropriados, nos termos indicados neste trabalho.

Os valores unitários médios e plenos de metro quadrado de terreno paradigma, para os setores e quadras atingidos pelo melhoramento público são expressos na Tabela I e ilustrados na figura 54.



Figura 54 – Localização dos logradouros indicados na Tabela de Valores unitários de metro quadrado de terreno por face de quadra.

Tabela I – Valores unitários de metro quadrado de terreno por face de quadra.

Logradouro	Setor	Quadra	IF	Vu/m ²
Av. Hélio Pellegrino	299	138	15.356,00	21.919,00
		139	15.356,00	21.919,00
		141	15.727,00	22.449,00
		142	15.320,00	21.868,00
Rua Quatá	299	083	8.848,00	12.630,00
		094	8.897,00	12.700,00
		141	13.381,00	19.100,00
		142	13.366,00	19.079,00
Rua Casa do Ator	299	083	8.964,00	12.795,00
		093	8.958,00	12.787,00
		094	9.214,00	13.152,00
		102	9.163,00	13.079,00
Rua Gomes de Carvalho	299	093	9.085,00	12.968,00
		101	8.961,00	12.791,00
		102	8.907,00	12.714,00
		105	8.897,00	12.700,00
Rua Cardoso de Melo	299	101	9.114,00	13.009,00
		104	9.265,00	13.225,00
		105	8.937,00	12.757,00
		110	9.138,00	13.044,00
Rua Vahia de Abreu	299	104	8.996,00	12.841,00
		109	8.733,00	12.465,00
		110	8.995,00	12.839,00
		112	8.847,00	12.628,00
Rua Alvorada	299	099	9.222,00	13.163,00
		109	8.798,00	12.558,00
		112	8.773,00	12.523,00
Rua Ribeirão Claro	299	83	9.231,00	13.176,00
		93	8.760,00	12.504,00
		94	9.033,00	12.894,00
		101	8.629,00	12.317,00
		102	8.787,00	12.543,00
		104	8.649,00	12.346,00
		105	8.818,00	12.587,00
		109	8.865,00	12.654,00
		110	8.683,00	12.394,00
		112	8.654,00	12.353,00
		138	13.366,00	19.079,00
		139	14.102,00	20.129,00
		141	13.032,00	18.602,00
		142	13.393,00	19.117,00

O presente relatório foi elaborado exclusivamente para orientar e informar os Laudos de Avaliação que serão necessários nas ações expropriatórias referentes ao melhoramento **"Ligação Viária entre a Avenida Hélio Pellegrino e a Avenida dos Bandeirantes"**. Quaisquer conceitos, critérios, parâmetros e fatores aqui determinados somente poderão ser utilizados nas avaliações concernentes ao referido trecho em questão.

Os dados de pesquisa efetivamente utilizados estão apresentados no "Anexo I" do presente Relatório.

Os Membros da Comissão de Peritos, assinam com unanimidade o presente trabalho, além de rubricarem todas as suas páginas e Anexo I - Dados de pesquisa efetivamente utilizados.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2026.

COMISSÃO DE PERITOS

Andreia Pereira de Souza

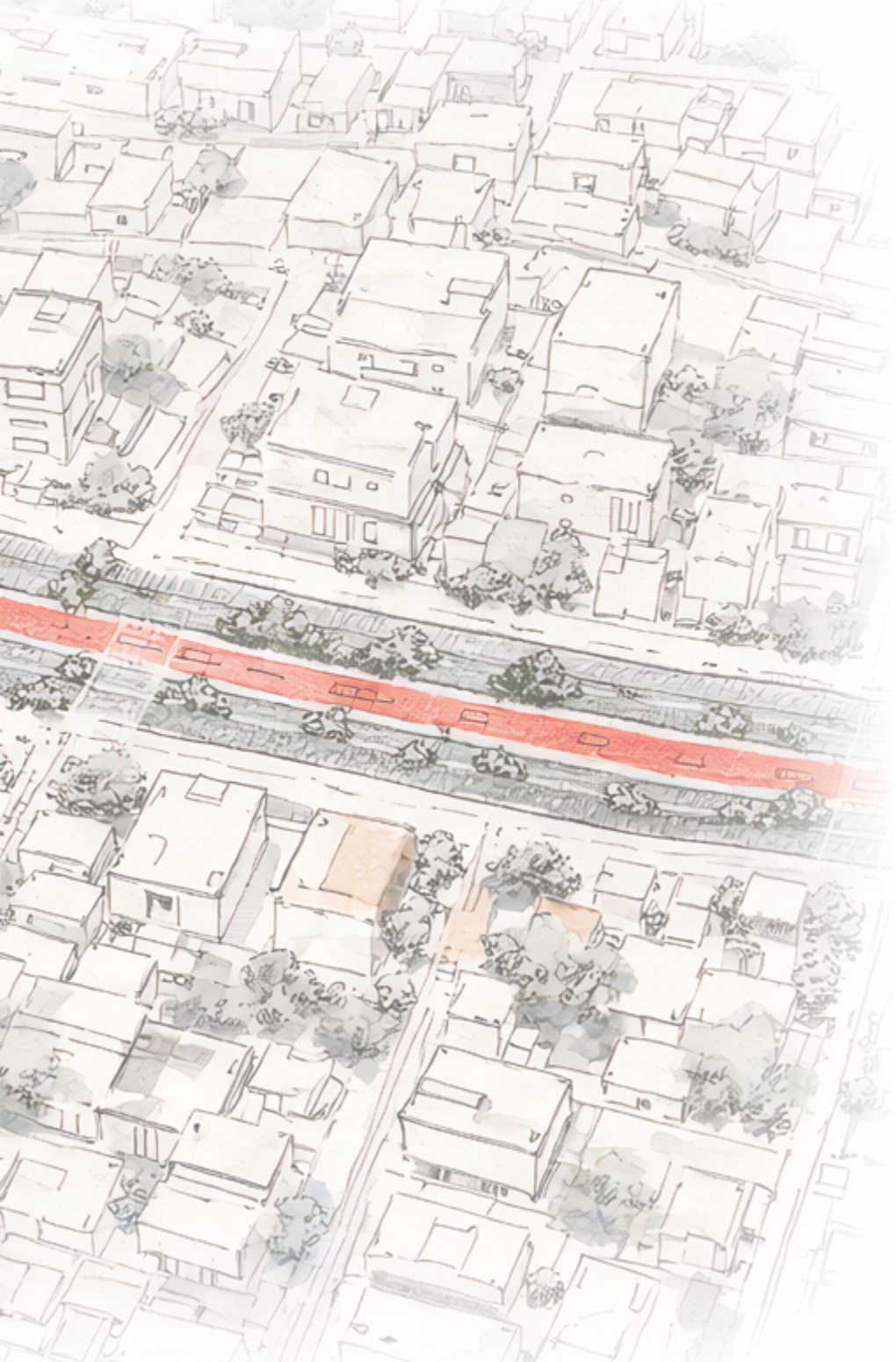
Francisco Luiz Barci Junior

Horácio Tanze Filho

Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade

Jaques Gerab Junior

José Zarif Neto



ANEXO I PESQUISA

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Fonte: NORMAS CAJUFA/19 e EDIFICAÇÕES/2007

1 - Imóvel de referência

Local : CAJUFA - HÉLIO PELLEGRINO-BANDEIRANTES

Setor Fiscal : 299

Data : dez/2025

Quadra : 000

Obs. :

Zona : 000

2 - Fatores e índices utilizados na obtenção do unitário básico

2.1 - Fator de oferta (F_o)

$$F_o = 0,9000$$

2.2 - Fator de profundidade (C_p)

P_e : profundidade equivalente ou efetiva comparativo

P_{mi} : profundidade mínima = 25,00m

P_{ma} : profundidade máxima = 40,00m

2.3 - Fator de testada (C_t)

$C_t = (F_r/F_p)^{0,25}$, onde:

F_r : testada de referência = 10,00m

F_p : testada comparativo

2.4 - Fator esquina e frentes múltiplas (C_e)

$$C_e = \frac{(C_r + 20) F_1 V_1 + F_2 V_2 + \dots + F_n V_n}{20 F_1 V_1}, \text{ onde:}$$

C_r : 1

F_1 : frente principal projetada de maior índice local

$F_2 \dots F_n$: demais frentes

V_1 : valor unitário da frente principal

$V_2 \dots V_n$: demais valores unitários

2.5 - Fatores topografia e nível

Topografia	Terreno plano / acive até 5%	= 1,00	Nível	Abaixo do nível da rua até 1,00 m	= 0,90
	Active de 5% a 10%	= 0,95		Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	= 0,80
	Active de 10% a 20%	= 0,90		Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	= 0,70
	Active acima de 20%	= 0,85		Acima do nível da rua até 1,00 m	= 1,00
	Declive até 5%	= 0,95		Acima do nível da rua de 1,00 m até 2,00 m	= 0,90
	Declive de 5% até 10%	= ###		Acima do nível da rua de 2,00 m a 4,00 m	= ###
	Declive de 10% até 20%	= 0,80			
	Declive maior que 20%	= 0,70			

2.6 - Fatores consistência do solo

Solo	Seco	= 1,00
	Permanente alagado	= 0,60
	Brejoso	= 0,50

2.7 - Benfeitorias

R-8N : R\$2.123,87 /m²

Padrão construtivo : De acordo com o estudo Edificações - Valores de Venda - 2002 (Adequação), da Comissão de Peritos das Varas Públicas - CAJUFA.

Depreciação pelo obsoletoismo e estado de conservação

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

Estado	Nova	Depreciação	0,00%
	Entre nova e regular		0,32%
	Regular		2,52%
	Entre regular / reparos simples		8,09%
	Reparos simples		18,10%
	Reparos simples/importantes		33,20%
	Reparos importantes		52,60%
	Sem valor		100,00%

2.8 - Fator de atualização (Fa)

Fa = Ia/Ip , onde:

Ia : índice IPC/Fipe para a data da pesquisa = 734,0076 (base 100, jul/94)

Ip : índice IPC/Fipe da oferta

2.9 - Fator de transposição (Ftr)

Ftr = ILa / ILc, onde:

ILa : índice local do imóvel de referência = 8.868,00 exercício 2026

ILc : índice local do comparativo

Observações:

3 - Homogeneizações dos elementos comparativos

COMPARATIVO Nº 01

Localização:

Frente : Rua Baluarte, 670
 2ª frente :
 Setor : 299
 Quadra : 113
 Zona : ZM
 IF 1 : 9.053,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : PAULO ROBERTO LEARDI - AGÊNCIA SAÚDE
 Endereço : 0
 Fone : 2936-6613 / Contato : SR MIGUEL PACO
 Preço : R\$ 3.200.000,00
 Condições : à vista
 Data : dez/2025

Foto:



Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicie até 5%
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
 Solo : Seco
 Frente 1 : 5,00m Frente 2 :
 Área : 200,00m² P. Equiv. : 40,00m

Construção:

Tipo : Casa Simples
 Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
 Idade : 40 anos
 Estado : Reparos simples
 Área : 177,00m² Foc : 0,5610

Valor da Construção:

$$V_b = 177,00\text{m}^2 \times 1,228 \times \text{R\$ } 2.123,87 \times 0,5610 = \text{R\$ } 258.906,56$$

Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= \text{R\$ } 3.200.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 2.621.093,44 \\
 V_u &= \text{R\$ } 2.621.093,44 / 200,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 13.105,47
 \end{aligned}$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$Pe \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0000$$

Fator frente

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8409$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,1892$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} = \text{Limite:}$$

Validação:

$$\text{Fator esquina(s)} = 1/C_e : 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item Solo : 1,00
 Nível : 1,00 5.7.3.

$$\begin{aligned}
 \text{Fator topografia} &: 1,0000 \\
 \text{Fator solo} &: 1,0000
 \end{aligned}$$

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
 Transporte : (8.868,00 / 9.053,00) =

$$\begin{aligned}
 \text{Fator atualização} &: 1,0000 \\
 \text{Fator transporte} &: 0,9796
 \end{aligned}$$

Cálculo de Vu:

$$V_u = (\text{R\$ } 13.105,47 \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,1892}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{0,9796}{Trans})$$

$$V_u \text{ 01} = \text{R\$ } 15.266,63 / \text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº 02

Localização:

Frente : Rua Alvorada, 374
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 112
Zona : ZM
IF 1 : 8.773,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : LOUVRE IMÓVEIS
Endereço : 0
Fone : 3846-0377 / Contato : SRA ROSA MARIA
Preço : R\$ 1.950.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicie até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 9,33m Frente 2 :
Área : 210,00m² P. Equiv. : 22,51m

Valor da Construção:

Vb = 180,00m² x 1,611 x R\$ 2.123,87 x 0,6546 = R\$ 403.228,84

Unitário Básico Terreno:

Vt = R\$ 1.950.000,00 x 0,90 = R\$ 403.228,84
Vu = R\$ 1.351.771,16 / 210,00m² = **R\$ 6.437,01**

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$1^{\text{o}} \text{ Trecho (até Pma)} = (22,51 / 25,00)^{0,50} = 0,9489$$

Foto:



Obs.:

Construção:

Tipo : Casa Média
Faixa : Valor médio Unitário : 1,611
Idade : 30 anos
Estado : Reparos Simples
Área : 180,00m² Foc : 0,6546

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0539

Fator frente

$$C_f = (9,33 / 10,00)^{0,25} = 0,9828$$

Fator frente (1/C_f) : 1,0175

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} =$$

Límite:
Área:

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 8.773,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0108

Cálculo de Vu:

$$V_u : (\text{R\$ } 6.437,01 \times \frac{1,0539}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0175}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0000}{\text{Atual}} \times \frac{1,0108}{\text{Trans}})$$

$$V_u \text{ 02} = \text{R\$ } 6.977,38 / \text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº 03

Localização:

Frente : Rua Alvorada, 480
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 112
Zona : ZM
IF 1 : 8.773,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : KOYAMA IMÓVEIS
Endereço : 0
Fone : 5581-5887 / Contato : SR VICTOR
Preço : R\$ 1.650.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Foto:



Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / active até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 5,00m Frente 2 :
Área : 155,00m² P. Equiv. : 31,00m

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 40 anos
Estado : Reparos simples
Área : 199,00m² Foc : 0,5610

Valor da Construção:

$$V_b = 199,00\text{m}^2 \times 1,228 \times \text{R\$ } 2.123,87 \times 0,5610 = \text{R\$ } 291.087,04$$

Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned} V_t &= \text{R\$ } 1.650.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 291.087,04 = \text{R\$ } 1.193.912,96 \\ V_u &= \text{R\$ } 1.193.912,96 / 155,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 7.702,66 \end{aligned}$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$P_e \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0000$$

Fator frente

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8409$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,1892$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \times + \times]}{\times \times} =$$

Limite:

Validação:

$$\text{Fator esquina}(s) = 1/C_e : 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00 Solo : 1,00

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 8.773,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0108

Cálculo de Vu:

$$V_u : (\text{R\$ } 7.702,66 \times 1,0000 \times 1,1892 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0108)$$

$$V_u \text{ 03} = \text{R\$ } 9.259,25 / \text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº 04

Localização:

Frente : Rua Alvorada, 614
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 109
Zona : ZM
IF 1 : 8.798,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : TUFU IMÓVEIS
Endereço : 0
Fone : 3845-9000 / Contato : SR CYRO
Preço : R\$ 3.100.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicie até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 9,00m Frente 2 :
Área : 272,00m² P. Equiv. : 30,22m

Valor da Construção:

Vb = 115,00m² x 1,228 x R\$ 2.123,87 x 0,5610 = R\$ 168.216,13

Unitário Básico Terreno:

Vt = R\$ 3.100.000,00 x 0,90 = R\$ 2.621.783,87
Vu = R\$ 2.621.783,87 / 272,00m² = **R\$ 9.638,91**

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

Pe entre Pmi e Pma = 1,0000

Foto:



Obs.:

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 40 anos
Estado : Reparos simples
Área : 115,00m² Foc : 0,5610

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

Cf = (9,00 / 10,00)^{0,25} = 0,9740

Fator frente (1/C_f) : 1,0267

Esquina e Frentes Múltiplas

$$Ce = \frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} = \text{Limite:}$$

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 8.798,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0080

Cálculo de Vu:

V_u : (R\$ 9.638,91 x 1,0000 x 1,0267 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0080)
V_{u médio} C_p C_f C_e Top Solo Atual Trans

V_u 04 = R\$ 9.974,91 /m²

COMPARATIVO Nº 05

Localização:

Frente : Rua Pedro Teixeira, 88
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 112
Zona : ZM
IF 1 : 8.717,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : PICOLOMINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁ
Endereço : 0
Fone : 3469-9696 / Contato : SRA BERENICE
Preço : R\$ 1.700.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Terreno:

Topog : Terreno plano / active até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 5,00m Frente 2 :
Área : 140,00m² P. Equiv. : 28,00m

Valor da Construção:

$$V_b = 152,00\text{m}^2 \times 1,228 \times \text{R\$ } 2.123,87 \times 0,5610 = \text{R\$ } 222.337,84$$

Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned} V_t &= \text{R\$ } 1.700.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 222.337,84 = \text{R\$ } 1.307.662,16 \\ V_u &= \text{R\$ } 1.307.662,16 / 140,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 9.340,44 \end{aligned}$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$P_e \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000$$

Foto:



Obs.:

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 40 anos
Estado : Reparos Simples
Área : 152,00m² Foc : 0,5610

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0000$$

Fator frente

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8409$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,1892$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x} \times]}{x} =$$

Limite:

Validação:

$$\text{Fator esquina}(s) = 1/C_e : 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00 Solo : 1,00

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 8.717,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0173

Cálculo de Vu:

$$V_u : (\text{R\$ } 9.340,44 \times \frac{1,0000}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,1892}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0000}{\text{Atual}} \times \frac{1,0173}{\text{Trans}})$$

$$V_{u \text{ 05}} = \text{R\$ } 11.300,14 / \text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº 06

Localização:

Frente : Rua Pedro Teixeira, 72
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 112
Zona : ZM
IF 1 : 8.717,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : COELHO DA FONSECA IMÓVEIS
Endereço : 0
Fone : 3884-4000 / Contato : SR DANIEL PINTO
Preço : R\$ 2.800.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicie até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 10,00m Frente 2 :
Área : 280,00m² P. Equiv. : 28,00m

Valor da Construção:

Vb = 138,00m² x 1,228 x R\$ 2.123,87 x 0,5610 = R\$ 201.859,35

Unitário Básico Terreno:

Vt = R\$ 2.800.000,00 x 0,90 - R\$ 201.859,35 = R\$ 2.318.140,65
Vu = R\$ 2.318.140,65 / 280,00m² = **R\$ 8.279,07**

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

Pe entre Pmi e Pma = 1,0000

Foto:



Obs.:

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 40 anos
Estado : Reparos Simples
Área : 138,00m² Foc : 0,5610

Fator profundidade ($1/C_p$) : 1,0000

Fator frente

Cf = (10,00 / 10,00)^{0,25} = 1,0000

Fator frente ($1/C_f$) : 1,0000

Esquina e Frentes Múltiplas

Ce = $\frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} =$ Limite:

Validação:

Fator esquina(s) = $1/C_e$: 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 8.717,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0173

Cálculo de Vu:

Vu : (R\$ 8.279,07 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0173)
Vu médio Cp Cf Ce Top Solo Atual Trans

Vu 06 = R\$ 8.422,49 /m²

COMPARATIVO Nº 07

Localização:

Frente : Rua Pedro Teixeira, 66
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 112
Zona : ZM
IF 1 : 8.717,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : B E G IMÓVEIS
Endereço : 0
Fone : 2592-9010 / Contato : SRA PRISCILA LIM
Preço : R\$ 1.399.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Foto:



Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / active até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 5,00m Frente 2 :
Área : 140,00m² P. Equiv. : 28,00m

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 10 anos
Estado : Reparos Simples
Área : 135,00m² Foc : 0,8017

Valor da Construção:

$$V_b = 135,00\text{m}^2 \times 1,228 \times \text{R\$ } 2.123,87 \times 0,8017 = \text{R\$ } 282.187,78$$

Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned} V_t &= \text{R\$ } 1.399.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 282.187,78 = \text{R\$ } 976.912,22 \\ V_u &= \text{R\$ } 976.912,22 / 140,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 6.977,94 \end{aligned}$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$P_e \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0000$$

Fator frente

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8409$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,1892$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \times + \times]}{\times \times} =$$

Limite:

Validação:

$$\text{Fator esquina}(s) = 1/C_e : 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00 Solo : 1,00

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 8.717,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0173

Cálculo de Vu:

$$V_u : (\text{R\$ } 6.977,94 \times 1,0000 \times 1,1892 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0173)$$

$V_u \text{ médio} \quad C_p \quad C_f \quad C_e \quad \text{Top} \quad \text{Solo} \quad \text{Atual} \quad \text{Trans}$

$$V_u \text{ 07} = \text{R\$ } 8.441,97 / \text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº 08

Localização:

Frente : Rua Henrique de Carvalho, 41
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 112
Zona : ZM
IF 1 : 8.760,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : TUFÍ IMÓVEIS
Endereço : 0
Fone : 3894-9000 / Contato : SR CYRO
Preço : R\$ 942.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicive até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 4,00m Frente 2 :
Área : 140,00m² P. Equiv. : 35,00m

Valor da Construção:

Vb = 136,00m² x 1,228 x R\$ 2.123,87 x 0,5610 = R\$ 198.933,85

Unitário Básico Terreno:

Vt = R\$ 942.000,00 x 0,90 = R\$ 198.933,85
Vu = R\$ 648.866,15 / 140,00m² = **R\$ 4.634,76**

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

Pe entre Pmi e Pma = 1,0000

Foto:



Obs.:

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 40 anos
Estado : Reparos Simples
Área : 136,00m² Foc : 0,5610

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

Cf = (5,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8409

Fator frente (1/C_f) : 1,1892

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} = \text{Limite:}$$

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 8.760,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0123

Cálculo de Vu:

V_u : (R\$ 4.634,76 x 1,0000 x 1,1892 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0123)
V_u médio C_p C_f C_e Top Solo Atual Trans

V_u 08 = R\$ 5.579,64 /m²

COMPARATIVO Nº 09

Localização:

Frente : Rua Henrique de Carvalho, 12
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 112
Zona : ZM
IF 1 : 8.760,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : QUINTO ANDAR IMÓVEIS
Endereço : 0
Fone : 4020-1955 / Contato : SR PEDRO MONTE
Preço : R\$ 1.150.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Foto:



Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicie até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 6,90m Frente 2 :
Área : 111,00m² P. Equiv. : 16,09m

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 45 anos
Estado : Reparos Simples/Importantes
Área : 85,00m² Foc : 0,4522

Valor da Construção:

$$V_b = 85,00\text{m}^2 \times 1,228 \times \text{R\$ } 2.123,87 \times 0,4522 = \text{R\$ } 100.216,27$$

Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned} V_t &= \text{R\$ } 1.150.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 100.216,27 = \text{R\$ } 934.783,73 \\ V_u &= \text{R\$ } 934.783,73 / 111,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 8.421,48 \end{aligned}$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$1^\circ \text{ Trecho (até Pma)} = (16,09 / 25,00)^{0,50} = 0,8022$$

$$\text{Fator profundidade (1/C}_p\text{)} : 1,2466$$

Fator frente

$$C_f = (6,90 / 10,00)^{0,25} = 0,9114$$

$$\text{Fator frente (1/C}_f\text{)} : 1,0972$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \times + \times]}{\times \times} =$$

Limite:

Validação:

$$\text{Fator esquina(s)} = 1/C_e : 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00 Solo : 1,00

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 8.760,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0123

Cálculo de Vu:

$$V_u : (\text{R\$ } 8.421,48 \times 1,2466 \times 1,0972 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0123)$$

$V_u \text{ médio} \quad C_p \quad C_f \quad C_e \quad \text{Top} \quad \text{Solo} \quad \text{Atual} \quad \text{Trans}$

$$V_u \text{ 09} = \text{R\$ } 11.660,86 / \text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº 10

Localização:

Frente : Rua Nova Cidade, 275
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 093
Zona : ZM
IF 1 : 8.822,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : LOPES ELITE IMÓVEIS
Endereço : 0
Fone : 2155-0400 / Contato : SRA FLÁVIA OLIVEIRA
Preço : R\$ 1.500.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicie até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 6,00m Frente 2 :
Área : 150,00m² P. Equiv. : 25,00m

Valor da Construção:

Vb = 94,00m² x 1,228 x R\$ 2.123,87 x 0,6546 = R\$ 160.438,14

Unitário Básico Terreno:

Vt = R\$ 1.500.000,00 x 0,90 = R\$ 160.438,14
Vu = R\$ 1.189.561,86 / 150,00m² = R\$ 7.930,41

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

Pe entre Pmi e Pma = 1,0000

Foto:



Obs.:

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 30 anos
Estado : Reparos Simples
Área : 94,00m² Foc : 0,6546

Fator profundidade ($1/C_p$) : 1,0000

Fator frente

Cf = (6,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8801

Fator frente ($1/C_f$) : 1,1362

Esquina e Frentes Múltiplas

Ce = $\frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} =$ Limite:

Validação:

Fator esquina(s) = $1/C_e$: 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 8.822,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0052

Cálculo de Vu:

Vu : (R\$ 7.930,41 x 1,0000 x 1,1362 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0052)
Vu médio Cp Cf Ce Top Solo Atual Trans

Vu 10 = R\$ 9.057,67 /m²

COMPARATIVO Nº 11

Localização:

Frente : Rua Nova Cidade, 523
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 104
Zona : ZM
IF 1 : 8.658,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : LOUVRE IMÓVEIS
Endereço : 0
Fone : 3846-0377 / Contato : SRA ROSA MARIA
Preço : R\$ 1.480.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Foto:



Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / active até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 4,50m Frente 2 :
Área : 63,00m² P. Equiv. : 14,00m

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 40 anos
Estado : Reparos Simples/Importantes
Área : 127,00m² Foc : 0,4945

Valor da Construção:

$$V_b = 127,00\text{m}^2 \times 1,228 \times \text{R\$ } 2.123,87 \times 0,4945 = \text{R\$ } 163.728,53$$

Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned} V_t &= \text{R\$ } 1.480.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 163.728,53 = \text{R\$ } 1.168.271,47 \\ V_u &= \text{R\$ } 1.168.271,47 / 63,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 18.543,99 \end{aligned}$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$1^\circ \text{ Trecho (até Pma)} = (14,00 / 25,00)^{0,50} = 0,7483$$

$$\text{Fator profundidade (1/C}_p\text{)} : 1,3363$$

Fator frente

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8409$$

$$\text{Fator frente (1/C}_f\text{)} : 1,1892$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \times + \times]}{\times \times} =$$

Limite:

Validação:

$$\text{Fator esquina(s)} = 1/C_e : 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00 Solo : 1,00

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 8.658,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0243

Cálculo de Vu:

$$V_u : (\text{R\$ } 18.543,99 \times 1,3363 \times 1,1892 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0243)$$

$V_u \text{ médio} \quad C_p \quad C_f \quad C_e \quad \text{Top} \quad \text{Solo} \quad \text{Atual} \quad \text{Trans}$

$$V_u \text{ 11} = \text{R\$ } 30.183,86 / \text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº 12

Localização:

Frente : Rua Nova Cidade, 140
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 075
Zona : ZM
IF 1 : 8.868,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : LOCAL IMÓVEIS
Endereço : 0
Fone : 3065-0555 / Contato : SR ANTONIO BAEI
Preço : R\$ 1.350.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicie até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 7,00m Frente 2 :
Área : 128,00m² P. Equiv. : 18,29m

Valor da Construção:

Vb = 103,00m² x 1,228 x R\$ 2.123,87 x 0,4072 = R\$ 109.357,16

Unitário Básico Terreno:

Vt = R\$ 1.350.000,00 x 0,90 = R\$ 109.357,16
Vu = R\$ 1.105.642,84 / 128,00m² = **R\$ 8.637,83**

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$1^{\text{º}} \text{ Trecho (até Pma)} = (18,29 / 25,00)^{0,50} = 0,8552$$

Foto:



Obs.:

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 50 anos
Estado : Reparos Simples/Importantes
Área : 103,00m² Foc : 0,4072

Fator profundidade (1/C_p) : 1,1693

Fator frente

$$C_f = (7,00 / 10,00)^{0,25} = 0,9147$$

Fator frente (1/C_f) : 1,0933

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} = \text{Limite:}$$

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 8.868,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0000

Cálculo de Vu:

$$V_u : (\text{R\$ } 8.637,83 \times 1,1693 \times 1,0933 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000)$$

V_u médio C_p C_f C_e Top Solo Atual Trans

$$V_u 12 = \text{R\$ } 11.041,92 / \text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº 13

Localização:

Frente : Rua Quata, 579
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 083
Zona : ZM
IF 1 : 8.848,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : COELHO DA FONSECA IMÓVEIS
Endereço : 0
Fone : 3882-4000 / Contato : SRA MAGDA
Preço : R\$ 6.000.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Foto:



Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / ativo até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 10,00m Frente 2 :
Área : 500,00m² P. Equiv. : 50,00m

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 30 anos
Estado : Reparos Simples
Área : 314,00m² Foc : 0,6546

Valor da Construção:

$$V_b = 314,00\text{m}^2 \times 1,228 \times \text{R\$ } 2.123,87 \times 0,6546 = \text{R\$ } 535.931,66$$

Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned} V_t &= \text{R\$ } 6.000.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 535.931,66 = \text{R\$ } 4.864.068,34 \\ V_u &= \text{R\$ } 4.864.068,34 / 500,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 9.728,14 \end{aligned}$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

Nota: De acordo com o item 5.3.6., para a profundidade equivalente superior à máxima de referência deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

$$P_e > P_{ma} = \left(\frac{40,00}{50,00} \right)^{0,25} = 0,9457$$

$$\text{Fator profundidade (1/C}_p\text{)} : 1,0574$$

Fator frente

$$C_f = \left(\frac{10,00}{10,00} \right)^{0,25} = 1,0000$$

$$\text{Fator frente (1/C}_f\text{)} : 1,0000$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} =$$

Limite:

Validação:

$$\text{Fator esquina(s)} = 1/C_e : 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00 Solo : 1,00

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 8.848,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0023

Cálculo de Vu:

$$V_u : (\text{R\$ } 9.728,14 \times 1,0574 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0023)$$

V_u médio

C_p

C_f

C_e

Top

Solo

Atual

Trans

$$V_u \text{ }_{13} = \text{R\$ } 10.309,50 / \text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº 14

Localização:

Frente : Rua Quata, 751
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 075
Zona : ZM
IF 1 : 9.168,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : SH PRIME IMÓVEIS
Endereço : 0
Fone : 4750-2300 / Contato : SRA MIRIAM PIL
Preço : R\$ 1.802.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicie até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 6,72m Frente 2 :
Área : 125,00m² P. Equiv. : 18,60m

Valor da Construção:

Vb = 105,00m² x 1,228 x R\$ 2.123,87 x 0,4541 = R\$ 124.303,86

Unitário Básico Terreno:

Vt = R\$ 1.802.000,00 x 0,90 = R\$ 124.303,86
Vu = R\$ 1.497.496,14 / 125,00m² = **R\$ 11.979,97**

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$1^{\text{º}} \text{ Trecho (até Pma)} = (18,60 / 25,00)^{0,50} = 0,8626$$

Foto:



Obs.:

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 50 anos
Estado : Reparos Simples
Área : 105,00m² Foc : 0,4541

Fator profundidade (1/C_p) : 1,1593

Fator frente

$$C_f = (6,72 / 10,00)^{0,25} = 0,9054$$

Fator frente (1/C_f) : 1,1045

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} = \text{Limite:}$$

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 9.168,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 0,9673

Cálculo de Vu:

$$V_u : (\text{R\$ } 11.979,97 \times 1,1593 \times 1,1045 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9673)$$

V_u médio C_p C_f C_e Top Solo Atual Trans

V_u 14 = R\$ 14.837,61 /m²

COMPARATIVO Nº 15

Localização:

Frente : Rua Casa do Autor, 399
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 102
Zona : ZM
IF 1 : 9.163,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : FLORIDA IMÓVEIS
Endereço : 0
Fone : 2714-8500 / Contato : SRA SUELLEN
Preço : R\$ 1.500.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Foto:



Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / active até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 5,00m Frente 2 :
Área : 115,00m² P. Equiv. : 23,00m

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 40 anos
Estado : Reparos Simples
Área : 101,00m² Foc : 0,5610

Valor da Construção:

$$V_b = 101,00\text{m}^2 \times 1,228 \times \text{R\$ } 2.123,87 \times 0,5610 = \text{R\$ } 147.737,64$$

Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned} V_t &= \text{R\$ } 1.500.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 1.202.262,36 \\ V_u &= \text{R\$ } 1.202.262,36 / 115,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 10.454,46 \end{aligned}$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$1^\circ \text{ Trecho (até Pma)} = (23,00 / 25,00)^{0,50} = 0,9592$$

$$\text{Fator profundidade (1/C}_p\text{)} : 1,0426$$

Fator frente

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8409$$

$$\text{Fator frente (1/C}_f\text{)} : 1,1892$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \times + \times]}{\times \times} =$$

Limite:

Validação:

$$\text{Fator esquina(s)} = 1/C_e : 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00 Solo : 1,00

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 9.163,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 0,9678

Cálculo de Vu:

$$V_u : (\text{R\$ } 10.454,46 \times 1,0426 \times 1,1892 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9678)$$

$V_u \text{ médio} \quad C_p \quad C_f \quad C_e \quad \text{Top} \quad \text{Solo} \quad \text{Atual} \quad \text{Trans}$

$$V_u \text{ 15} = \text{R\$ } 12.544,49 / \text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº 16

Localização:

Frente : Rua Casa do Autor, 545
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 093
Zona : ZM
IF 1 : 8.958,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : IMÓVEIS PRÓ
Endereço : 0
Fone : 4248-3000 / Contato : SRA ANA CRISTIN
Preço : R\$ 60.000.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicie até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 30,00m Frente 2 :
Área : 3.000,00m² P. Equiv. : 100,00m

Valor da Construção:

Unitário Básico Terreno:

Vt = R\$ 60.000.000,00 x 0,90 = R\$ 54.000.000,00
Vu = R\$ 54.000.000,00 / 3.000,00m² = **R\$ 18.000,00**

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

Nota: De acordo com o item 5.3.6., para a profundidade equivalente superior à máxima de referência deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

$$Pe > Pma = (40,00 / 100,00)^{0,25} = 0,7953$$

Fator profundidade (1/C_p) : 1,2574

Fator frente

$$Cf = (20,00 / 10,00)^{0,25} = 1,1892$$

Fator frente (1/C_f) : 0,8409

Esquina e Frentes Múltiplas

$$Ce = \frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} = \text{Limite:}$$

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 8.958,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 0,9900

Cálculo de Vu:

$$Vu : (R\$ 18.000,00 \times 1,2574 \times 0,8409 \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{0,9900}{Trans})$$

$$Vu_{16} = \text{R\$ 18.841,46 /m}^2$$

Foto:



Obs.:

Construção:

Tipo :
Faixa : Unitário :
Idade :
Estado :
Área : Foc :

COMPARATIVO Nº 17

Localização:

Frente : Rua Professor Vahia de Abreu, 479
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 112
Zona : ZM
IF 1 : 8.847,00

Foto:



Obs.:

Ofertante / Preço:

Ofertante : COELHO DA FONSECA IMÓVEIS
Endereço : 0
Fone : 3882-4000 / Contato : SRA MAGDA
Preço : R\$ 6.000.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Terreno:

Topog : Terreno plano / ativo até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 8,00m Frente 2 :
Área : 500,00m² P. Equiv. : 62,50m

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 40 anos
Estado : Reparos simples/importantes
Área : 238,00m² Foc : 0,4945

Valor da Construção:

$$V_b = 238,00\text{m}^2 \times 1,228 \times \text{R\$ } 2.123,87 \times 0,4945 = \text{R\$ } 306.829,84$$

Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned} V_t &= \text{R\$ } 6.000.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 306.829,84 = \text{R\$ } 5.093.170,16 \\ V_u &= \text{R\$ } 5.093.170,16 / 500,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 10.186,34 \end{aligned}$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

Nota: De acordo com o item 5.3.6., para a profundidade equivalente superior à máxima de referência deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

$$P_e > P_{ma} = (40,00 / 62,50)^{0,25} = 0,8944$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,1180$$

Fator frente

$$C_f = (8,00 / 10,00)^{0,25} = 0,9457$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,0574$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \times + \times]}{\times \times} =$$

Limite:

Validação:

$$\text{Fator esquina}(s) = 1/C_e : 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00 Solo : 1,00

$$\text{Fator topografia} : 1,0000$$

$$\text{Fator solo} : 1,0000$$

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 8.847,00) =

$$\text{Fator atualização} : 1,0000$$

$$\text{Fator transporte} : 1,0024$$

Cálculo de Vu:

$$V_u : (\text{R\$ } 10.186,34 \times 1,1180 \times 1,0574 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0024)$$

$V_u \text{ médio} \quad C_p \quad C_f \quad C_e \quad \text{Top} \quad \text{Solo} \quad \text{Atual} \quad \text{Trans}$

$$V_u \text{ 17} = \text{R\$ } 12.070,64 / \text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº 18

Localização:

Frente : Rua Nova Cidade, 550
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 100
Zona : ZM
IF 1 : 8.730,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : ALCA IMÓVEIS
Endereço : 0
Fone : 3044-3421 / Contato : SR MARCELO OLIV
Preço : R\$ 1.950.000,00
Condições : à vista
Data : dez/2025

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicie até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 7,30m Frente 2 :
Área : 200,00m² P. Equiv. : 27,40m

Valor da Construção:

Vb = 150,00m² x 1,228 x R\$ 2.123,87 x 0,4945 = R\$ 193.380,15

Unitário Básico Terreno:

Vt = R\$ 1.950.000,00 x 0,90 = R\$ 1.561.619,85
Vu = R\$ 1.561.619,85 / 200,00m² = **R\$ 7.808,10**

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

Pe entre Pmi e Pma = 1,0000

Foto:



Obs.:

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 40 anos
Estado : Reparos Simples/Importantes
Área : 150,00m² Foc : 0,4945

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

Cf = (7,30 / 10,00)^{0,25} = 0,9243

Fator frente (1/C_f) : 1,0819

Esquina e Frentes Múltiplas

Ce = $\frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} =$ Limite:

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 734,0076) =
Transporte : (8.868,00 / 8.730,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0158

Cálculo de Vu:

V_u : (R\$ 7.808,10 x 1,0000 x 1,0819 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0158)
V_u médio C_p C_f C_e Top Solo Atual Trans

V_u 18 = R\$ 8.580,77 /m²

COMPARATIVO Nº 19

Localização:

Frente : Rua Nova Cidade, 136
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 075
Zona : ZM
IF 1 : 8.868,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : Grupo Urban Imóveis
Endereço : 0
Fone : (11) 91436-6 Contato : Barbara
Preço : R\$ 925.000,00
Condições : à vista
Data : nov/2025

Foto:



Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / active até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 5,00m Frente 2 :
Área : 96,00m² P. Equiv. : 19,20m

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 50 anos
Estado : Reparos simples
Área : 149,00m² Foc : 0,4541

Valor da Construção:

$$V_b = 149,00\text{m}^2 \times 1,228 \times \text{R\$ } 2.117,32 \times 0,4541 = \text{R\$ } 175.849,10$$

Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned} V_t &= \text{R\$ } 925.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 175.849,10 = \text{R\$ } 656.650,90 \\ V_u &= \text{R\$ } 656.650,90 / 96,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 6.840,11 \end{aligned}$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$1^\circ \text{ Trecho (até Pma)} = (19,20 / 25,00)^{0,50} = 0,8764$$

$$\text{Fator profundidade (1/C}_p\text{)} : 1,1411$$

Fator frente

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8409$$

$$\text{Fator frente (1/C}_f\text{)} : 1,1892$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \times + \times]}{\times \times} =$$

Limite:

Validação:

$$\text{Fator esquina(s)} = 1/C_e : 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00 Solo : 1,00

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 731,6830) =
Transporte : (8.868,00 / 8.868,00) =

Fator atualização : 1,0032
Fator transporte : 1,0000

Cálculo de Vu:

$$V_u : (\text{R\$ } 6.840,11 \times 1,1411 \times 1,1892 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0032 \times 1,0000)$$

$V_u \text{ médio} \quad C_p \quad C_f \quad C_e \quad \text{Top} \quad \text{Solo} \quad \text{Atual} \quad \text{Trans}$

$$V_u \text{ }_{19} = \text{R\$ } 9.311,46 / \text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº 20

Localização:

Frente : Rua Nova Cidade, 476
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 100
Zona : ZM
IF 1 : 8.730,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : Revenda Imóvel
Endereço : 0
Fone : (11) 2768-61 Contato : Rose
Preço : R\$ 1.800.000,00
Condições : à vista
Data : nov/2025

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicive até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 6,20m Frente 2 :
Área : 121,00m² P. Equiv. : 19,52m

Valor da Construção:

Vb = 130,00m² x 1,228 x R\$ 2.117,32 x 0,4541 = R\$ 153.425,39

Unitário Básico Terreno:

Vt = R\$ 1.800.000,00 x 0,90 - R\$ 153.425,39 = R\$ 1.466.574,61
Vu = R\$ 1.466.574,61 / 121,00m² = **R\$ 12.120,45**

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$1^{\text{o}} \text{ Trecho (até Pma)} = (19,52 / 25,00)^{0,50} = 0,8835$$

Foto:



Obs.:

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 50 anos
Estado : Reparos Simples
Área : 130,00m² Foc : 0,4541

Fator frente

$$Cf = (6,20 / 10,00)^{0,25} = 0,8874$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,1269$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$Ce = \frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} = \text{Limite:}$$

Validação:

$$\text{Fator esquina(s)} = 1/C_e = 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 731,6830) =
Transporte : (8.868,00 / 8.730,00) =

Fator atualização : 1,0032
Fator transporte : 1,0158

Cálculo de Vu:

$$V_u : (R\$ 12.120,45 \times 1,1318 \times 1,1269 \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0032}{\text{Solo}} \times \frac{1,0158}{\text{Atual}} \times \frac{1,0158}{\text{Trans}})$$

$$V_u 20 = \text{R\$ 15.753,72 /m}^2$$

COMPARATIVO Nº 21

Localização:

Frente : Rua Alvorada, 706/716
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 109
Zona : ZM
IF 1 : 8.798,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : Auxiliadora Predial
Endereço : 0
Fone : (11) 91904-1 Contato : Norma
Preço : R\$ 23.828.800,00
Condições : à vista
Data : nov/2025

Foto:



Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / ativo até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 37,00m Frente 2 :
Área : 1.405,00m² P. Equiv. : 37,97m

Construção:

Tipo :
Faixa : Unitário :
Idade :
Estado :
Área : Foc :

Valor da Construção:

Unitário Básico Terreno:

Vt = R\$ 23.828.800,00 x 0,90 = R\$ 21.445.920,00
Vu = R\$ 21.445.920,00 / 1.405,00m² = **R\$ 15.264,00**

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

Pe entre Pmi e Pma = 1,0000

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

Cf = (20,00 / 10,00)^{0,25} = 1,1892

Fator frente (1/C_f) : 0,8409

Esquina e Frontes Múltiplas

Ce = $\frac{[((+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x}$ =

Limite:

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 731,6830) =
Transporte : (8.868,00 / 8.798,00) =

Fator atualização : 1,0032
Fator transporte : 1,0080

Cálculo de Vu:

Vu : (R\$ 15.264,00 x 1,0000 x 0,8409 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0032 x 1,0080)
Vu médio C_p C_f C_e Top Solo Atual Trans

Vu 21 = R\$ 12.978,67 /m²

COMPARATIVO Nº 22

Localização:

Frente : Rua Casa do Ator, 740
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 075
Zona : ZM
IF 1 : 9.022,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : Revenda Imóvel
Endereço : 0
Fone : (11) 2768-61 Contato : Rose
Preço : R\$ 3.500.000,00
Condições : à vista
Data : nov/2025

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicie até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 6,00m Frente 2 :
Área : 180,00m² P. Equiv. : 30,00m

Valor da Construção:

Vb = 150,00m² x 1,228 x R\$ 2.117,32 x 0,5610 = R\$ 218.735,67

Unitário Básico Terreno:

Vt = R\$ 3.500.000,00 x 0,90 = R\$ 2.931.264,33
Vu = R\$ 2.931.264,33 / 180,00m² = **R\$ 16.284,80**

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

Pe entre Pmi e Pma = 1,0000

Foto:



Obs.:

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 40 anos
Estado : Reparos simples
Área : 150,00m² Foc : 0,5610

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

Cf = (6,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8801

Fator frente (1/C_f) : 1,1362

Esquina e Frentes Múltiplas

Ce = $\frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} =$ Limite:

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 731,6830) =
Transporte : (8.868,00 / 9.022,00) =

Fator atualização : 1,0032
Fator transporte : 0,9829

Cálculo de Vu:

V_u : (R\$ 16.284,80 x 1,0000 x 1,1362 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0032 x 0,9829)
V_{u médio} C_p C_f C_e Top Solo Atual Trans

V_u 22 = R\$ 18.245,05 /m²

COMPARATIVO Nº 23

Localização:

Frente : Rua Gomes de Carvalho, 615
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 101
Zona : ZM
IF 1 : 8.961,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : Guairá Imóveis
Endereço : 0
Fone : (11) 4126-77 Contato : Lucas
Preço : R\$ 15.000.000,00
Condições : à vista
Data : nov/2025

Foto:



Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / ativo até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 10,00m Frente 2 :
Área : 500,00m² P. Equiv. : 50,00m

Construção:

Tipo : Escritório Simples (s/e)
Faixa : Valor médio Unitário : 1,402
Idade : 30 anos
Estado : Reparos Simples
Área : 1.100,00m² Foc : 0,6546

Valor da Construção:

$$Vb = 1.100,00\text{m}^2 \times 1,402 \times \text{R\$ } 2.117,32 \times 0,6546 = \text{R\$ } 2.137.540,79$$

Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned} Vt &= \text{R\$ } 15.000.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 2.137.540,79 = \text{R\$ } 11.362.459,21 \\ Vu &= \text{R\$ } 11.362.459,21 / 500,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 22.724,92 \end{aligned}$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

Nota: De acordo com o item 5.3.6., para a profundidade equivalente superior à máxima de referência deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

$$Pe > Pma = (40,00 / 50,00)^{0,25} = 0,9457$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0574$$

Fator frente

$$Cf = (10,00 / 10,00)^{0,25} = 1,0000$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,0000$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$Ce = \frac{[((+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x})]}{x} =$$

Limite:

Validação:

$$\text{Fator esquina}(s) = 1/C_e : 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00 Solo : 1,00

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 731,6830) =
Transporte : (8.868,00 / 8.961,00) =

Fator atualização : 1,0032
Fator transporte : 0,9896

Cálculo de Vu:

$$Vu : (\text{R\$ } 22.724,92 \times 1,0574 \times 1,0000 \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0032}{\text{Atual}} \times \frac{0,9896}{\text{Trans}})$$

$$Vu_{23} = \text{R\$ } 23.854,85 / \text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº 24

Localização:

Frente : Rua Gomes de Carvalho, 626
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 093
Zona : ZM
IF 1 : 9.085,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : Taurus Imóveis
Endereço : 0
Fone : (11) 4580-46 Contato : Vanusa
Preço : R\$ 1.900.000,00
Condições : à vista
Data : nov/2025

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicie até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 6,85m Frente 2 :
Área : 140,00m² P. Equiv. : 20,44m

Valor da Construção:

Vb = 131,00m² x 1,228 x R\$ 2.117,32 x 0,5610 = R\$ 191.029,15

Unitário Básico Terreno:

Vt = R\$ 1.900.000,00 x 0,90 = R\$ 1.710.000,00
Vu = R\$ 1.710.000,00 / 140,00m² = R\$ 12.214,29

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$1^{\text{º}} \text{ Trecho (até Pma)} = (20,44 / 25,00)^{0,50} = 0,9042$$

Foto:



Obs.7

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 40 anos
Estado : Reparos simples
Área : 131,00m² Foc : 0,5610

Fator frente

$$Cf = (6,85 / 10,00)^{0,25} = 0,9098$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,0992$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$Ce = \frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} = \text{Limite:}$$

Validação:

$$\text{Fator esquina(s)} = 1/C_e = 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 731,6830) =
Transporte : (8.868,00 / 9.085,00) =

Fator atualização : 1,0032
Fator transporte : 0,9761

Cálculo de Vu:

$$V_u : (R\$ 10.849,79 \times \frac{1,060}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0992}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0032}{Atual} \times \frac{0,9761}{Trans})$$

$$V_u 24 = R\$ 12.916,01 / m^2$$

COMPARATIVO Nº 25

Localização:

Frente : Av. Dr. Cardoso de Melo, 556
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 101
Zona : ZM
IF 1 : 9.114,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : Vertiza Imóveis
Endereço : 0
Fone : (11) 3849-9500 Contato : Paulo
Preço : R\$ 4.500.000,00
Condições : à vista
Data : nov/2025

Foto:



Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / active até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 7,00m Frente 2 :
Área : 161,00m² P. Equiv. : 23,00m

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 40 anos
Estado : Reparos Simples
Área : 200,00m² Foc : 0,5610

Valor da Construção:

$$V_b = 200,00\text{m}^2 \times 1,228 \times \text{R\$ } 2.117,32 \times 0,5610 = \text{R\$ } 291.647,56$$

Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned} V_t &= \text{R\$ } 4.500.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 3.758.352,44 \\ V_u &= \text{R\$ } 3.758.352,44 / 161,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 23.343,80 \end{aligned}$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$1^\circ \text{ Trecho (até Pma)} = (23,00 / 25,00)^{0,50} = 0,9592$$

$$\text{Fator profundidade (1/C}_p\text{)} : 1,0426$$

Fator frente

$$C_f = (7,00 / 10,00)^{0,25} = 0,9147$$

$$\text{Fator frente (1/C}_f\text{)} : 1,0933$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \times + \times]}{\times \times} =$$

Limite:

Validação:

$$\text{Fator esquina(s)} = 1/C_e : 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00 Solo : 1,00

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 731,6830) =
Transporte : (8.868,00 / 9.114,00) =

Fator atualização : 1,0032
Fator transporte : 0,9730

Cálculo de Vu:

$$V_u : (\text{R\$ } 23.343,80 \times 1,0426 \times 1,0933 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0032 \times 0,9730)$$

$V_u \text{ médio} \quad C_p \quad C_f \quad C_e \quad \text{Top} \quad \text{Solo} \quad \text{Atual} \quad \text{Trans}$

$$V_u 25 = \text{R\$ } 25.971,53 / \text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº 26

Localização:

Frente : Rua Prof. Vahia de Abreu, 727/729
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 109
Zona : ZM
IF 1 : 8.733,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : Taurus Imóveis
Endereço : 0
Fone : (11) 4580-46 Contato : Vanusa
Preço : R\$ 3.500.000,00
Condições : à vista
Data : nov/2025

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicie até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 10,35m Frente 2 :
Área : 238,00m² P. Equiv. : 23,00m

Valor da Construção:

Vb = 300,00m² x 1,228 x R\$ 2.117,32 x 0,4541 = R\$ 354.058,60

Unitário Básico Terreno:

Vt = R\$ 3.500.000,00 x 0,90 = R\$ 354.058,60
Vu = R\$ 2.795.941,40 / 238,00m² = **R\$ 11.747,65**

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$1^{\text{o}} \text{ Trecho (até Pma)} = \left(\frac{23,00}{25,00} \right)^{0,50} = 0,9591$$

Foto:



Obs.:

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 50 anos
Estado : Reparos simples
Área : 300,00m² Foc : 0,4541

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0427

Fator frente

$$C_f = \left(\frac{10,35}{10,00} \right)^{0,25} = 1,0086$$

Fator frente (1/C_f) : 0,9914

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} = \text{Limite:}$$

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 731,6830) =
Transporte : (8.868,00 / 8.733,00) =

Fator atualização : 1,0032
Fator transporte : 1,0155

Cálculo de Vu:

$$V_u : \left(\frac{\text{R\$ 11.747,65}}{V_u \text{ médio}} \times 1,0427 \times 0,9914 \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times 1,0000 \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0032}{\text{Solo}} \times \frac{1,0155}{\text{Atual}} \times \frac{1,0155}{\text{Trans}} \right)$$

$$V_u \text{ 26} = \text{R\$ 12.371,08 / m}^2$$

COMPARATIVO Nº 27

Localização:

Frente : Rua Prof. Vahia de Abreu, 744
2ª frente :
Setor : 299
Quadra : 104
Zona : ZM
IF 1 : 8.996,00

Ofertante / Preço:

Ofertante : Taurus Imóveis
Endereço : 0
Fone : (11) 4580-44 Contato : Vanusa
Preço : R\$ 900.000,00
Condições : à vista
Data : nov/2025

Foto:



Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / active até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 4,10m Frente 2 :
Área : 70,00m² P. Equiv. : 17,07m

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor médio Unitário : 1,228
Idade : 50 anos
Estado : Reparos simples
Área : 95,00m² Foc : 0,4541

Valor da Construção:

$$V_b = 95,00\text{m}^2 \times 1,228 \times \text{R\$ } 2.117,32 \times 0,4541 = \text{R\$ } 112.118,56$$

Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned} V_t &= \text{R\$ } 900.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 112.118,56 \\ V_u &= \text{R\$ } 697.881,44 / 70,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 9.969,73 \end{aligned}$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$1^\circ \text{ Trecho (até Pma)} = (17,07 / 25,00)^{0,50} = 0,8264$$

$$\text{Fator profundidade (1/C}_p\text{)} : 1,2101$$

Fator frente

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8409$$

$$\text{Fator frente (1/C}_f\text{)} : 1,1892$$

Esquina e Frontes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \times + \times]}{\times \times} =$$

Limite:

Validação:

$$\text{Fator esquina(s)} = 1/C_e : 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00 Solo : 1,00

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (734,0076 / 731,6830) =
Transporte : (8.868,00 / 8.996,00) =

Fator atualização : 1,0032
Fator transporte : 0,9858

Cálculo de Vu:

$$V_u : (\text{R\$ } 9.969,73 \times 1,2101 \times 1,1892 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0032 \times 0,9858)$$

$V_u \text{ médio} \quad C_p \quad C_f \quad C_e \quad \text{Top} \quad \text{Solo} \quad \text{Atual} \quad \text{Trans}$

$$V_u \text{ 27} = \text{R\$ } 14.187,56 / \text{m}^2$$

4 - Quadro Resumo dos Elementos Coletados

OFERTA	LOCAL	UNITÁRIO	D
01	Rua Baluarte, 670	R\$ 15.266,63 /m ²	
02	Rua Alvorada, 374	R\$ 6.977,38 /m ²	*
03	Rua Alvorada, 480	R\$ 9.259,25 /m ²	*
04	Rua Alvorada, 614	R\$ 9.974,91 /m ²	
05	Rua Pedro Teixeira, 88	R\$ 11.300,14 /m ²	
06	Rua Pedro Teixeira, 72	R\$ 8.422,49 /m ²	*
07	Rua Pedro Teixeira, 66	R\$ 8.441,97 /m ²	*
08	Rua Henrique de Carvalho, 41	R\$ 5.579,64 /m ²	*
09	Rua Henrique de Carvalho, 12	R\$ 11.660,86 /m ²	
10	Rua Nova Cidade, 275	R\$ 9.057,67 /m ²	*
11	Rua Nova Cidade, 523	R\$ 30.183,86 /m ²	*
12	Rua Nova Cidade, 140	R\$ 11.041,92 /m ²	
13	Rua Quata, 579	R\$ 10.309,50 /m ²	
14	Rua Quata, 751	R\$ 14.837,61 /m ²	
15	Rua Casa do Autor, 399	R\$ 12.544,49 /m ²	
16	Rua Casa do Autor, 545	R\$ 18.841,46 /m ²	*
17	Rua Professor Vahia de Abreu, 479	R\$ 12.070,64 /m ²	
18	Rua Nova Cidade, 550	R\$ 8.580,77 /m ²	*
19	Rua Nova Cidade, 136	R\$ 9.311,46 /m ²	*
20	Rua Nova Cidade, 476	R\$ 15.753,72 /m ²	
21	Rua Alvorada, 706/716	R\$ 12.978,67 /m ²	
22	Rua Casa do Ator, 740	R\$ 18.245,05 /m ²	*
23	Rua Gomes de Carvalho, 615	R\$ 23.854,85 /m ²	*
24	Rua Gomes de Carvalho, 626	R\$ 12.916,01 /m ²	
25	Av. Dr. Cardoso de Melo, 556	R\$ 25.971,53 /m ²	*
26	Rua Prof. Vahia de Abreu, 727/729	R\$ 12.371,08 /m ²	
27	Rua Prof. Vahia de Abreu, 744	R\$ 14.187,56 /m ²	

SOMATÓRIO R\$ 359.941,12
MÉDIA GERAL R\$ 13.331,15

(item 4.1.3.)

Limite mínimo (-30%) R\$ 9.331,81
Limite máximo (+30%) R\$ 17.330,50

Elementos coerentes: 14 ou 51,85%

MÉDIA SANEADA R\$ 12.658,00 /m²

End.: CAJUF - HÉLIO PELLEGRINO-BANDEIRANTES

Índice Fiscal (pgv-2026): 8.868,00

data-base: dezembro-25





EDITORA EUROPA

Rua Alvarenga, 1416 - São Paulo, SP - CEP 05509-003

Telefone: (11) 3038-5050 ou (11) 95186-4134 (WhatsApp)

atendimento@europanet.com.br / www.europanet.com.br

Copyright © Jaques Gerab Junior, 2026

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS

Autores: Andreia Pereira de Souza

Francisco Luiz Barci Junior

Horácio Tanze Filho

Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade

Jaques Gerab Junior

José Zarif Neto

Edição: Roberto Araújo

Capa e Edição de Arte: Ludmila Viani Taranenko

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Cajufa 2026 : critérios, parâmetros, valores unitários de terrenos e metodologia para as avaliações dos imóveis atingidos pela ligação viária entre a Avenida Hélio Pellegrino e a Avenida dos Bandeirantes / Andreia Pereira de Souza ... [et al.]. -- 1. ed. -- São Paulo, SP : Editora Europa, 2026. Outros autores: Francisco Luiz Barci Junior, Horácio Tanze Filho, Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade, Jaques Gerab Junior, José Zarif Neto

ISBN 978-65-5884-962-9

1. Bens imóveis - Avaliação - Brasil 2. Desapropriação 3. Imóveis - Avaliação 4. Laudos periciais 5. Perícia (Exame técnico) 6. Peritos Profissão 7. Prova pericial I. Souza, Andreia Pereira de. II. Barci Junior, Francisco Luiz. III. Tanze Filho, Horácio. IV. Andrade, Jairo Sebastião Barreto Borriello de. V. Gerab Junior, Jaques. VI. Zarif Neto, José.

26-344172.0

CDU-347.948

Índices para catálogo sistemático:

1. Perícias judiciais : Direito 347.948 Maria Alice Ferreira - Bibliotecária - CRB-8/7964



2026 CAJUFA

A presente bibliografia técnica pretende sinalizar critérios, parâmetros, diretrizes e metodologia a ser aplicada para o bom andamento dos trabalhos periciais de avaliação relacionados ao melhoramento público denominado “Ligação Viária entre Av. Hélio Pellegrino e Av. dos Bandeirantes”, a ser implementado, conforme caracterização disposta no relatório e, sobremaneira, conforme pesquisa e homogeneização de valores de mercado, capazes de indicar, ao término do tratamento por fatores de homogeneização, previstos em CAJUFA/2019, os valores referenciais paradigmas de metro quadrado de terreno a serem aplicados em cálculos individualizados para cada objeto expropriado, à luz de suas peculiaridades, como, de rigor, se procede na praxe judicial.



9 786558 849629