



2025

# CAJUFA

**Critérios, Parâmetros, Valores Unitários  
de Terrenos e Metodologia para as  
Avaliações dos Imóveis atingidos pelo  
“Novo Centro Administrativo do Estado de São Paulo”**

COMISSÃO DE PERITOS

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



---

2025

---

# CAJUFA

**Critérios, Parâmetros, Valores Unitários  
de Terrenos e Metodologia para as  
Avaliações dos Imóveis atingidos pelo  
“Novo Centro Administrativo do Estado de São Paulo”**

---

**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**



## **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, 2025

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 2025 : critérios, parâmetros, valores unitários de terrenos e metodologia para as avaliações dos imóveis atingidos pelo "Novo Centro Administrativo do Estado de São Paulo" / comissão de peritos Andreia Pereira de Souza...[et al.]. -- 1. ed. -- São Paulo: Editora Europa, 2025. -- Outros autores: Francisco Luiz Barci Junior, Horácio Tanze Filho, Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade, Jaques Gerab Junior, José Zarif Neto. Bibliografia.

ISBN 978-65-5884-887-5

1. Administração pública - São Paulo (Estado) 2. Desapropriação - Leis e legislação - Brasil 3. Diretrizes 4. Imóveis - Avaliação 5. Moradias 6. Planejamento urbano 7. Urbanismo - São Paulo (SP) 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.

25-307950.0

CM-711.4

### **Índices para catálogo sistemático:**

1. Planejamento urbano 711.4

Aline Grazielle Benitez - Bibliotecária - CRB-1/3129

# SUMÁRIO

---

<b>APRESENTAÇÃO</b> .....	<b>4</b>
<b>PREFÁCIO</b> .....	<b>7</b>
<b>PARTE I - TERRENOS</b>	
<b>1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b> .....	<b>9</b>
<b>2. DESCRIÇÃO DO MELHORAMENTO</b> .....	<b>11</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b> .....	<b>16</b>
<b>4. DIRETRIZES DOS TRABALHOS</b> .....	<b>46</b>
<b>5. ANÁLISE DOS VALORES E ÍNDICES</b> .....	<b>50</b>
<b>5.1 Parte 1 - Análise dos Valores e Índices para Terrenos</b> .....	<b>50</b>
<b>5.2 Parte 2 - Análise dos Valores e Índices para Apartamentos</b> .....	<b>53</b>
<b>6. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES - PARTE 1</b> .....	<b>54</b>
<b>ANEXO I - PESQUISA CENTRO</b> .....	<b>59</b>

## APRESENTAÇÃO

A Comissão de Peritos, instituída pela Portaria CAJUFA nº 02/2025, tem a honra de apresentar as diretrizes e conclusões deste trabalho, que servirá como base para as avaliações dos imóveis afetados pelas obras do Novo Centro Administrativo do Estado de São Paulo.

O CAJUFA, instalado em 1988 para discutir a recém-promulgada Constituição Federal, em seu primeiro trabalho, já demonstrava a sua relevância quando publicou na Revista dos Tribunais (RT 669/443) uma tese sobre a “exigência de depósito do valor de mercado do bem antes de imissão na posse nas desapropriações”.

A tradição e a seriedade de seus estudos são reconhecidas na comunidade jurídica, citados que são, inclusive, em julgados dos Tribunais Superiores.

A elaboração deste trabalho foi uma medida solicitada pelos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital para o fim de fixar critérios, parâmetros e uma metodologia clara para subsidiar os laudos periciais, sejam eles prévios ou definitivos, garantindo o cumprimento do preceito constitucional da prévia e justa indenização.

A isonomia é o princípio fundamental que norteou a pesquisa, buscando garantir que a avaliação de todos os imóveis afetados seja justa e consistente.

O projeto prevê a desapropriação de aproximadamente 60 imóveis nesta primeira fase.

Conforme detalhado neste documento, a comissão realizou uma pesquisa de mercado abrangente, vistorias nas vias afetadas e reuniões para analisar e tratar os dados coletados.

A área de intervenção, que abrange a região de Campos Elíseos, cuja área de intervenção se estende pela Avenida

Duque de Caxias até a Alameda Nothmann, e pela Rua Conselheiro Nébias até a Alameda Barão de Piracicaba, consiste em região que vem passando por um processo de transformação urbana, com a coexistência de imóveis de diferentes tipologias e padrões construtivos.

A pesquisa de mercado realizada pela comissão considerou as particularidades dessa área, tornando necessário o remanejamento de alguns índices fiscais para que os parâmetros de avaliação reflitam as novas condições observadas.

Para a elaboração deste trabalho, a comissão seguiu as normas técnicas da ABNT NBR 14653-2 e do CAJUFA/2019, que serviram de base para a metodologia adotada.

A comissão utilizou 35 elementos comparativos para a análise. A pesquisa revelou uma grande dispersão de valores de mercado.

O estudo faz uma distinção clara entre os tipos de imóveis.

Os elementos comparativos utilizados incluem uma variedade de categorias, como: (a) comerciais: escritórios (simples e econômicos) e galpões (médios e simples); (b) residenciais: casas (médias e simples) e coberturas (médias e simples) e apartamentos (que farão parte do segundo estudo).

O relatório atual, que se baseia no Método da Composição/Residual, é destinado majoritariamente a imóveis de terreno e benfeitorias.

Foi constatada uma grande dispersão de valores na amostra pesquisada, mas 60% dos elementos se enquadraram no intervalo normativo, o que permitiu a definição de um valor unitário médio de metro quadrado de terreno de R\$ 7.710,00/m<sup>2</sup>.

A comissão destaca que um segundo relatório será elaborado para cobrir a avaliação de imóveis em condomínio (apartamentos), que exigirão uma pesquisa de mercado específica para essa tipologia

Reconhecendo a autonomia jurisdicional e o livre convencimento de cada magistrado, a Comissão ressalta que a aplicação das diretrizes aqui contidas contribuirá para a uniformidade e a justiça nos processos avaliatórios, assegurando a transparência e a equidade para todas as partes envolvidas.

Recomendamos, portanto, que este estudo seja considerado como um instrumento de apoio nas ações de desapropriação da área objeto do exame, servindo como uma base técnica unificada para a elaboração dos laudos.

Finalmente, consignamos nossa profunda gratidão aos peritos *Andreia Pereira de Souza, Francisco Luiz Barci Junior, Horácio Tanze Filho, Jairo Sebastião Borriello de Andrade, Jaques Gerab Junior e José Zarif Neto*, que aceitaram participar desta comissão de forma graciosa. A dedicação e o profissionalismo de cada um foram essenciais para a elaboração deste primoroso e trabalhoso estudo, que, sem dúvida, contribuirá de maneira significativa para o bom andamento dos trabalhos judiciais.

## **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 01/2025, com o objetivo de estabelecer critérios, parâmetros, valores unitários de terrenos e metodologia para avaliação, para, conforme determinado no item 4 da referida portaria, orientar e informar os trabalhos periciais a serem realizados nas Ações de Desapropriação dos imóveis atingidos pelas obras do “**Novo Centro Administrativo do Estado de São Paulo**”, 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, 12 de setembro de 2025.

## COMISSÃO DE PERITOS

Andreia Pereira de Souza

Francisco Luiz Barci Junior

Horácio Tanze Filho

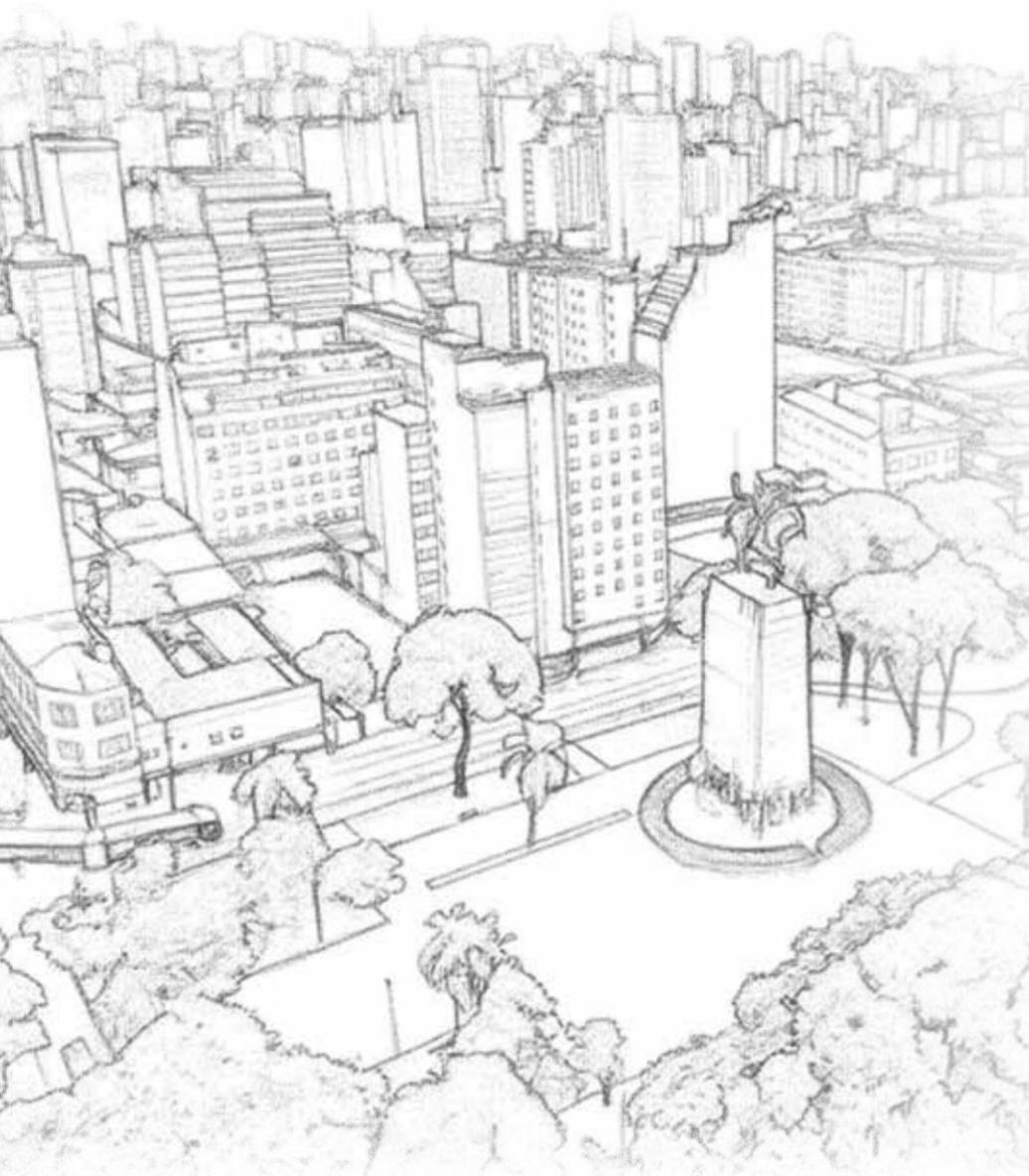
Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade

Jaques Gerab Junior

José Zarif Neto

PARTE I

# TERRENOS



# 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 do "**Novo Centro Administrativo do Estado de São Paulo**".

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 01/2025, 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 as normas técnicas da ABNT NBR 14653-2 bem como CAJUFA / 2019, quais sejam:

- Vistorias das vias atingidas pelo melhoramento público em questão: Avenida Duque de Caxias, Avenida Rio Branco, Rua Guaianases, Alameda Glete, Rua Conselheiro Nébias, Rua Helvétia, Rua General Rondon, Alameda Barão de Piracicaba e Alameda Nothmann;

- Levantamento de dados de mercado – pesquisa 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 Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), bem como do projeto vencedor do concurso "Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo", do escritório Ópera Quatro Arquitetura, o melhoramento possui como objetivo transferir a sede administrativa do Governo do Estado de São Paulo para a região central da capital, tendo como núcleo o Palácio dos Campos Elíseos, em integração com o entorno da Praça Princesa Isabel, no bairro de Campos Elíseos.

O projeto prevê um amplo processo de requalificação urbana na região central da capital, com a implantação do "**Novo Centro Administrativo do Estado de São Paulo**". Entre as intervenções previstas, destacam-se a ampliação de calçadas, ativação de fachadas, integração de comércio, serviços e espaços públicos, restauro de imóveis tombados e realocação do Terminal Princesa Isabel para a Avenida Cásper Líbero.

Para viabilizar o empreendimento, estão previstas diversas medidas, entre as quais a desapropriação dos imóveis na região do empreendimento. A área abrangida pela intervenção compreende a região delimitada pela Avenida Duque de Caxias até a Ala-

meda Nothmann, e pela Rua Conselheiro Nébias até a Alameda Barão de Piracicaba.

As figuras 1 a 7 apresentam a localização do melhoramento com identificação das quadras com imóveis a serem desapropriados, e vistas do melhoramento extraídas e adaptadas do projeto vencedor do concurso Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo da empresa "Ópera Quatro Arquitetura".

Ao que consta na documentação coletada, serão afetados aproximadamente 60 imóveis nesta primeira fase de desapropriações.



*Figura 1 – Localização do projeto do melhoramento com identificação das quadras com imóveis a serem desapropriados, adaptada do projeto vencedor do concurso Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo.*



*Figura 2 – Vista isométrica adaptada do projeto vencedor do concurso Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo.*



*Figura 3 – Vista isométrica adaptada do projeto vencedor do concurso Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo.*



*Figura 4 – Vista geral do projeto proposto para a Quadra 034.*



*Figura 5 – Vista geral do projeto proposto para a Quadra 046.*



*Figura 6 – Vista geral do projeto proposto para a Quadra 052.*



*Figura 7 – Vista geral do projeto proposto para a Quadra 048.*

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Os imóveis necessários para implantação do melhoramento em tela situam-se na região da Praça Princesa Isabel, nas quadras 025 034, 046, 048 e 052 do Setor 008, na Região Central, distrito Santa Cecília. Os imóveis localizados nessas quadras serão desapropriados. A área é caracterizada por ocupação urbana heterogênea e historicamente consolidada. O entorno imediato apresenta malha urbana mista, com edificações de diferentes tipologias, usos e padrões construtivos, refletindo a diversidade funcional e social do local.

O trecho objeto do melhoramento foi diligenciado pela Comissão em 23 de julho de 2025, ocasião em que foram registradas as imagens apresentadas nas figuras 8 a 47.

A diligência teve início na Rua Helvétia, nas proximidades do número 444, seguindo pela Rua Conselheiro Nébias e, em seguida, pela Rua General Rondon, até alcançar a Avenida Duque de Caxias. Na Avenida Duque de Caxias, a Comissão de Peritos percorreu os cruzamentos com a Rua Guaianases e com a Avenida Rio Branco, seguindo até a Alameda Barão de Piracicaba. Na Alameda Barão de Piracicaba, prosseguiu até a Alameda Nothmann, passando pelos cruzamentos com a Rua Helvétia e com a Alameda Gleite. A diligência continuou pela Alameda

Nothmann em direção à Rua Guaianases, acessando esta via no sentido da Alameda Gleite, encerrando o percurso na esquina entre a Rua Guaianases e a Alameda Gleite.

Através da análise das fotografias, observa-se que a região está passando por um processo de transformação. Nota-se um abrandamento das condições anteriormente críticas, especialmente devido aos investimentos realizados pelo poder público e empresas privadas em áreas anteriormente mais degradadas, o que motivou a necessidade de remanejamento de alguns índices fiscais.

Em linhas gerais, as quadras localizadas a oeste da Praça Princesa Isabel apresentam indicadores mais positivos, compatíveis com os resultados obtidos na pesquisa. Já as quadras localizadas a leste da Praça Princesa Isabel, em direção à linha férrea, anteriormente mais degradada devido à presença da denominada “Cracolândia”, passaram por transformações<sup>1</sup>, tornando-se necessária a revisão e o remanejamento dos índices fiscais, com o objetivo de atualizar os parâmetros da região conforme as novas condições observadas.

Dessa forma, os índices fiscais dos trechos entre a Avenida Duque de Caxias e a Avenida Rio Branco, assim como da Alameda Barão de Piracicaba com a Rua Helvétia foram remanejados.

---

<sup>1</sup> "Espalhamento do fluxo da Cracolândia, edificação de prédios habitacionais, implementação de serviços públicos como o Hospital da Mulher."



*Figura 8 – Vista do cruzamento da Rua Helvétia com a Praça Princesa Isabel. Imagem registrada com o observador posicionado próximo ao nº 444 da Rua Helvétia.*



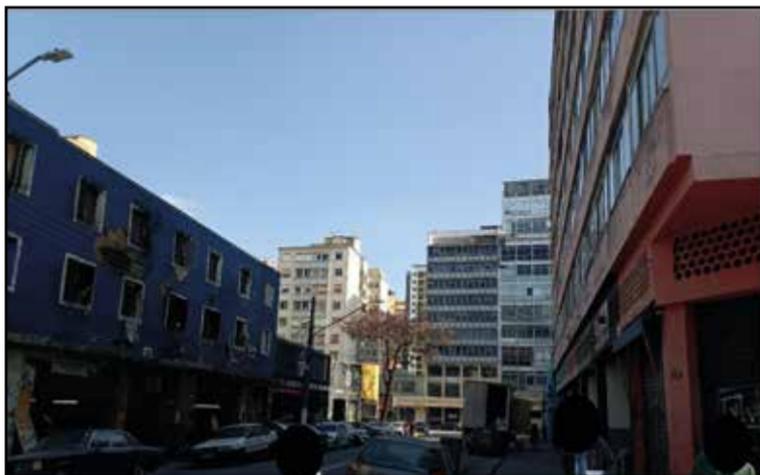
*Figura 9 – Vista da Rua Helvétia a partir do cruzamento com a Rua Conselheiro Nébias, sentido Praça Princesa Isabel.*



*Figura 10 – Vista do cruzamento da Rua Helvétia com a Rua Conselheiro Nébias, sentido Rua General Rondon.*



*Figura 11 – Vista da Rua Conselheiro Nébias sentido Alameda Nothmann.*



*Figura 12 – Vistas da Rua General Rondon a partir do cruzamento com a Rua Conselheiro Nébias, sentido Praça Princesa Isabel (foto acima) e sentido Alameda Barão de Limeira (foto abaixo).*



*Figura 13 – Vista da Rua Conselheiro Nébias, a partir do cruzamento com a Rua General Rondon, sentido Avenida Duque de Caxias.*



*Figura 14 – Vista do cruzamento da Avenida Duque de Caxias com a Rua Conselheiro Nébias, sentido Rua General Osório.*



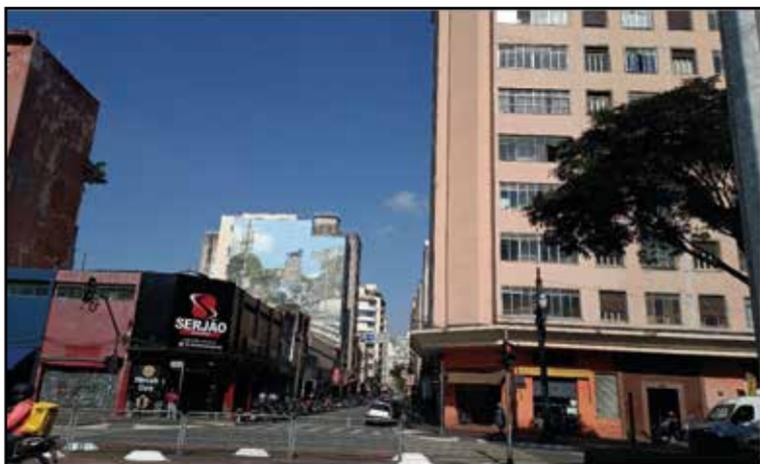
*Figura 15 – Vista da Avenida Duque de Caxias a partir do cruzamento com a Rua Conselheiro Nébias, sentido Alameda Barão de Limeira.*



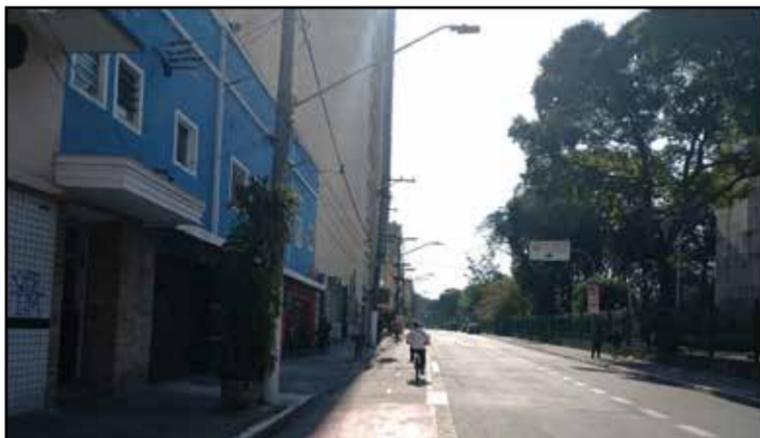
*Figura 16 – Vista da Avenida Duque de Caxias a partir do cruzamento com a Rua Conselheiro Nébias, sentido Rua General Rondon.*



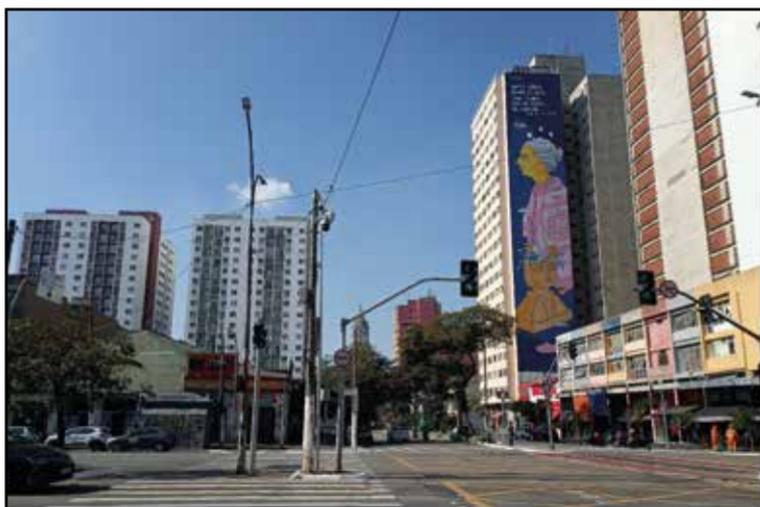
*Figura 17 – Vista do lado ímpar da Avenida Duque de Caxias a partir do cruzamento com a Rua Conselheiro Nébias, sentido Praça Princesa Isabel.*



*Figura 18 – Vista do cruzamento da Avenida Duque de Caxias com a Rua Guaianases, sentido Rua General Osório.*



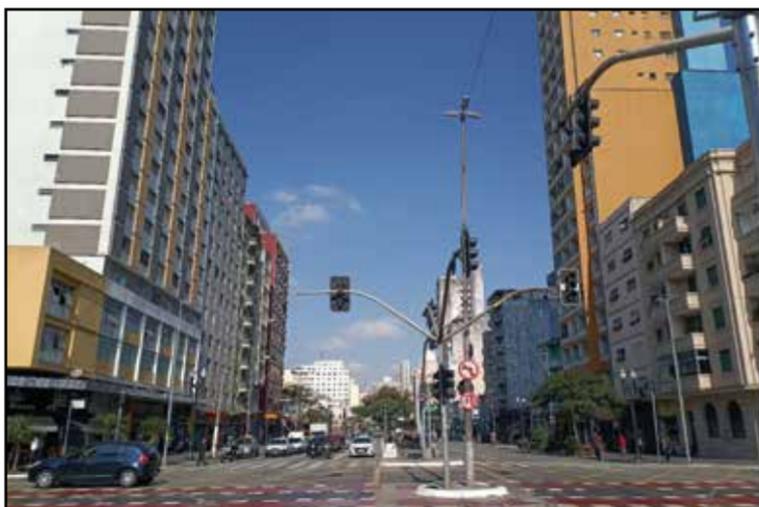
*Figura 19 – Vista do cruzamento da Avenida Duque de Caxias com a Praça Princesa Isabel, sentido Rua Helvétia.*



*Figura 20 – Vista do cruzamento da Avenida Rio Branco com a Avenida Duque de Caxias, sentido Praça Júlio Prestes.*



*Figura 21 – Vista da Avenida Rio Branco a partir da Avenida Duque de Caxias, sentido Alameda Glete.*



*Figura 22 – Vista da Avenida Rio Branco a partir da Avenida Duque de Caxias, sentido Rua General Osório.*



*Figura 23 – Vista da Avenida Rio Branco a partir da Avenida Duque de Caxias, sentido Praça Princesa Isabel.*



*Figura 24 – Vista da Avenida Duque de Caxias, próxima ao cruzamento com a Alameda Barão de Piracicaba, sentido Praça Princesa Isabel.*



*Figura 25 – Vista do lado ímpar da Avenida Duque de Caxias, próxima ao cruzamento com a Alameda Barão de Piracicaba, sentido Praça Júlio Prestes.*



*Figura 26 – Vista do lado par da Avenida Duque de Caxias, próxima ao cruzamento com a Alameda Barão de Piracicaba, sentido Rua General Osório.*



*Figura 27 – Vista da Alameda Barão de Piracicaba, próximo ao número 53, sentido Alameda Gleite.*



*Figura 28 – Vista da Alameda Barão de Piracicaba, próximo ao número 165, sentido Avenida Duque de Caxias.*



*Figura 29 – Vista da Alameda Barão de Piracicaba, próximo cruzamento com a Rua Helvétia, sentido Avenida Duque de Caxias.*



*Figura 30 – Vista da Rua Helvétia partir do cruzamento com a Alameda Barão de Piracicaba, sentido Praça Princesa Isabel.*



*Figura 31 – Vista da Rua Helvétia a partir do cruzamento com a Alameda Barão de Piracicaba, sentido Alameda Dino Bueno.*



*Figura 32 – Vista da Alameda Barão de Piracicaba, próximo ao Hospital da Mulher.*



*Figura 33 – Vista da Alameda Barão de Piracicaba, próximo ao Hospital da Mulher, sentido Avenida Duque de Caxias.*



*Figura 34 – Vista do cruzamento da Alameda Barão de Piracicaba com o Largo do Coração de Jesus, sentido Alameda Dino Bueno.*



*Figura 35 – Vista do cruzamento da Alameda Glete com a Alameda Barão de Piracicaba, próximo ao Largo do Coração de Jesus.*



*Figura 36 – Vista do cruzamento da Alameda Glete com a Alameda Barão de Piracicaba, sentido Alameda Dino Bueno.*



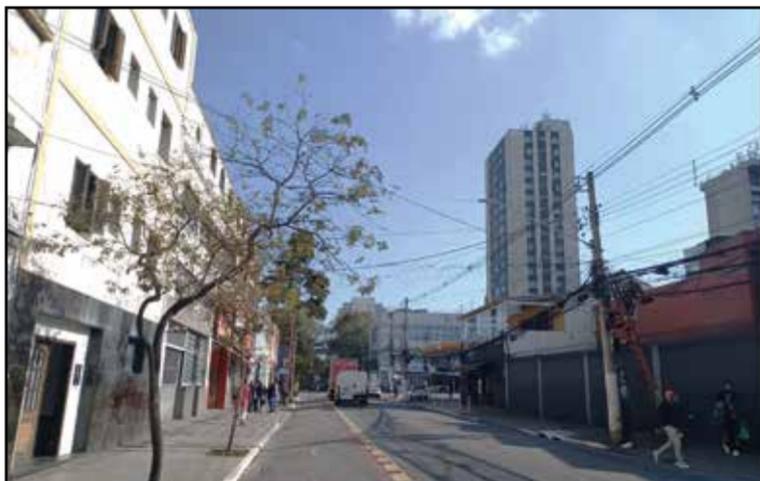
*Figura 37 – Vista da Alameda Barão de Piracicaba, próximo ao número 465, sentido Alameda Nothmann.*



*Figura 38 – Vista do cruzamento da Alameda Barão de Piracicaba com a Alameda Nothmann, a partir do número 553 da Alameda Barão de Piracicaba.*



*Figura 39 – Vista do cruzamento da Alameda Barão de Piracicaba com a Alameda Nothmann, sentido Alameda Glete.*



*Figura 40 – Vista da Alameda Nothmann, próximo ao número 363, sentido Praça Princesa Isabel.*



*Figura 41 – Vista do cruzamento da Avenida Rio Branco com a Alameda Nothmann, sentido Alameda Barão de Piracicaba.*



*Figura 42 – Vista da Alameda Nothmann, sentido Rua Guaianases.*



*Figura 43 – Vista da Rua Guaianases, a partir da Alameda Nothmann, sentido Alameda Glete.*



*Figura 44 – Vista da Rua Guaianases, a partir do Palácio dos Campos Elíseos.*



*Figura 45 – Vista da Alameda Glete, próxima ao Palácio dos Campos Elíseos, sentido Praça Princesa Isabel.*



*Figura 46 – Vista da Rua Guaianases, a partir do cruzamento com a Alameda Glete, sentido Rua Helvétia.*



*Figura 47 – Vista da Alameda Glete, próxima ao cruzamento com a Rua Guaianases, sentido Rua Conselheiro Nébias.*

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 novos empreendimentos indicando um comportamento acerca das negociações imobiliárias efetivadas na localidade, como medida de compreensão abrangente do cenário e contexto local atual.

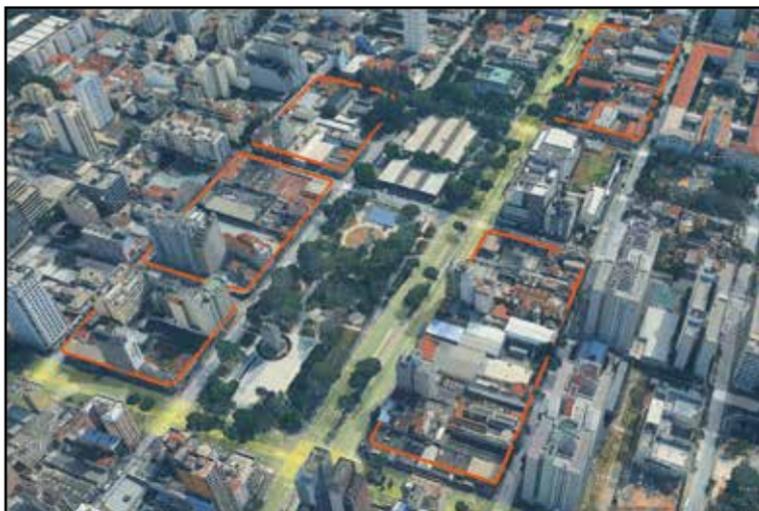
A composição socioeconômica da população na região é ainda bastante diversificada, observando-se a convivência de distintos grupos sociais, incluindo moradores de baixa renda e em situação de rua; população flutuante composta por trabalhadores de diferentes níveis de qualificação e vínculos emprega-

tícios; usuários de equipamentos e serviços públicos; e, mais recentemente, população residente com perfil socioeconômico intermediário, que passou a ocupar os novos empreendimentos habitacionais construídos no contexto dos projetos de requalificação urbana em andamento na área. Denota-se que houve significativa transformação e melhorias na região.

As figuras 48 a 58 apresentam vistas 3D obtidas da ferramenta *Google Earth* da área abrangida pelo melhoramento.



*Figura 48 – Vista das quadras que serão atingidas pelo melhoramento. Imagem adaptada da ferramenta Google Earth.*



*Figura 49 – Vista das quadras que serão atingidas pelo melhoramento com imóveis a desapropriar. Imagem adaptada da ferramenta Google Earth.*



*Figura 50 – Vista da planta do projeto sobreposta às quadras atingidas. Imagem adaptada da ferramenta Google Earth.*



*Figura 51 – Vista da planta do projeto sobreposta às quadras atingidas. Imagem adaptada da ferramenta Google Earth.*



*Figura 52 – Vista da planta do projeto sobreposta às quadras atingidas. Imagem adaptada da ferramenta Google Earth.*



*Figura 53 – Vista da planta do projeto sobreposta às quadras atingidas e entorno. Imagem adaptada da ferramenta Google Earth.*



*Figura 54 – Vista da quadra 025 que será atingida pelo melhoramento. Imagem adaptada da ferramenta Google Earth.*



*Figura 55 – Vista da quadra 034 que será atingida pelo melhoramento. Imagem adaptada da ferramenta Google Earth.*



*Figura 56 – Vista da quadra 046 que será atingida pelo melhoramento. Imagem adaptada da ferramenta Google Earth.*



*Figura 57 – Vista da quadra 048 que será atingida pelo melhoramento. Imagem adaptada da ferramenta Google Earth.*



*Figura 58 – Vista da quadra 052 que será atingida pelo melhoramento. Imagem adaptada da ferramenta Google Earth.*

Os zoneamentos mais presentes na região abrangida pelo melhoramento, de acordo com a legislação vigente, são: Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM), e Zona Especial de Interesse Social (ZEIS-3). A figura 59 apresenta vista da região extraída da ferramenta GeoSampa.



*Figura 59 – Zoneamento na região atingida pelo melhoramento do Novo Centro Administrativo do Estado de São Paulo (indicada em vermelho), extraído da ferramenta GeoSampa.*

## 4. DIRETRIZES DOS TRABALHOS

Foram realizadas amplas pesquisas de ofertas imobiliárias na região, recebendo os membros da Comissão 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, entre as ruas Alameda Nothmann, Avenida Duque de Caxias, Rua Conselheiro Nébias e Alameda Barão de Piracicaba. Essas diligências objetivaram 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 cole-

tivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;

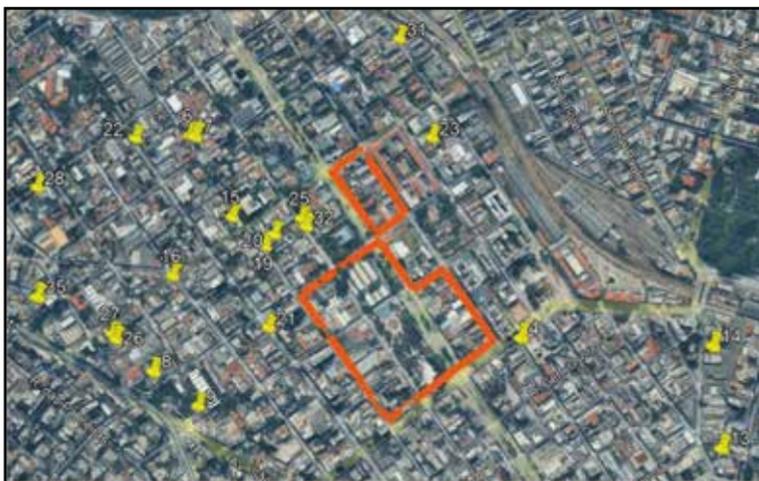
**d)** aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local, posturas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento;

**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.

No contexto geográfico, já representado graficamente, tendo sido consideradas e ponderadas as permissões legais, a ocupação efetiva dos espaços e as características socioeconômicas, foram efetivamente aproveitados, a partir de extensa pesquisa de mercado desenvolvida pela Comissão, 35 (trinta e cinco) elementos comparativos.

Esse rol de elementos comparativos permitiu a fixação dos valores unitários do “metro quadrado médio de terreno” para o trecho onde se consomem as desapropriações, a partir do tratamento de dados da pesquisa por fatores de homogeneização, conforme quadro resumo completo apresentado nessa peça (cujas correlações de valores estão tomadas em relação ao unitário básico paradigma do metro quadrado médio de terreno para frente = 10 m, profundidade mínima = 25 m e profundidade máxima = 40 m para 2ª região conforme CAJUFA/2019), e referenciado ao índice fiscal (IF) médio das amostras de R\$ 5.105,00/PGV2022.

A figura 60 apresenta a localização geográfica dos elementos comparativos saneados.



*Figura 60 – Croquis de localização dos elementos comparativos saneados. Imagem adaptada da ferramenta Google Earth.*

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

- a)** Análise e tratamento técnico para homogeneização dos elementos pesquisados.
- b)** Classificação dos logradouros atingidos através da ponderação dos melhoramentos existentes, de suas características de uso e ocupação e potencial imobiliário.
- c)** 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.

**d)** O Relatório da Comissão de Peritos foi dividido em duas partes, sendo esta a primeira parte, elaborada com base em pesquisa de mercado de imóveis à venda para avaliação de terrenos e respectivas benfeitorias, recorrendo-se ao Método da Composição/Residual, 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. Dado que ao que consta, haverá novas ações expropriatórias, ainda a serem distribuídas em Juízo, onde se incluirá significativa quantidade de desapropriações de imóveis em condomínio edilício, também atingidos pelas obras do **“Novo Centro Administrativo do Estado de São Paulo”**. Dessa forma, o Relatório da Comissão de Peritos será posteriormente complementado, lastreado em nova pesquisa de mercado contendo ofertas de unidades autônomas de apartamentos em condomínio edilício e similares (escritórios, se houver), de forma a abranger então a totalidade da tipologia de imóveis desapropriandos, nos casos onde seja necessária ou imprescindível a avaliação com base em pesquisa de mercado específica para apartamentos/unidades autônomas em oferta, a critério dos Peritos Judiciais nomeados nas respectivas lides expropriatórias, como complementação ao subsídio à estes a que o presente Relatório se presta, atendendo então, plenamente, a determinação da Portaria CAJUFA nº 01/2025.

## 5. ANÁLISE DOS VALORES E ÍNDICES

Dada a diversidade tipológica dos imóveis envolvidos, a análise dos valores e índices será apresentada em duas partes distintas: a primeira “Parte I” voltada exclusivamente para os terrenos, considerando suas características físicas, localização e inserção urbana; e a segunda “Parte II” destinada à avaliação específica de apartamentos.

### 5.1 PARTE I - ANÁLISE DOS VALORES E ÍNDICES PARA TERRENOS

Foi realizada 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 2022.

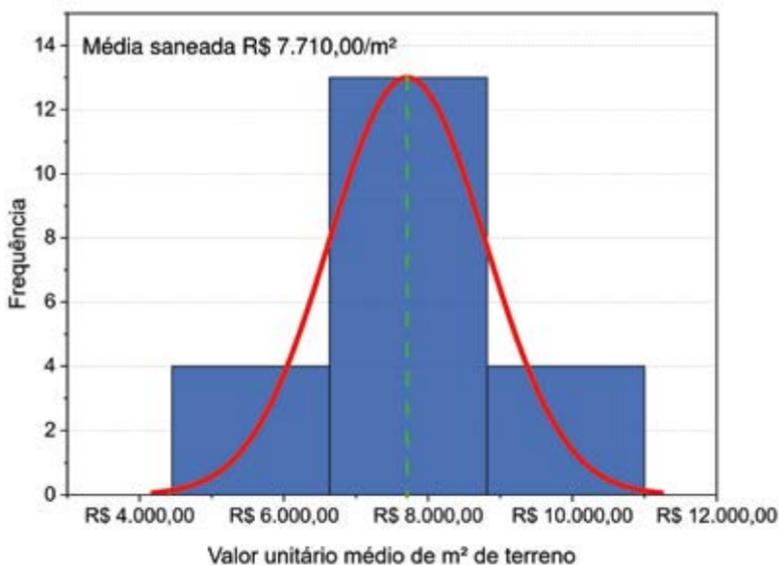
A Comissão de Peritos, a partir de ampla base de dados, elaborou pesquisa de mercado imobiliário privilegiando a apresentação de volume significativo de elementos comparativos, constatando grande dispersão de valores, ou amplitude do intervalo de variação da amostra.

Extraindo-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 dos imóveis em **R\$ 7.710,00/m<sup>2</sup> para IF (médio) igual a 5.105,00 (PGV 2022)**, válido para lote urbano da **2ª Região**, 10m de frente, por 25/40m de profundidade, conforme item 5.1.9 das Normas CAJUFA/2019.

A pesquisa realizada revelou significativa variação entre os elementos analisados, com alguns apresentando valores muito altos e, outros, muito baixos. No entanto, 60% dos elementos se enquadraram no intervalo normativo de mais ou menos 30% em relação à média simples, cujo resultado passa a representar a média saneada da amostra coletada, conforme ilustrado na figura 61.

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 empreendimento. Foram validados os dados para transposição de valores pelos Índices Fiscais da Rua Guaianases, Alameda Glete, Rua Conselheiro Nébias, Rua General Rondon e da Alameda Nothmann. Observou-se também que as Quadras de menor Índice Fiscal atribuídos, quais sejam, Quadra 048 da Alameda Barão de Piracicaba e Quadra 048 da Rua Helvétia, mereciam remanejamento de Índice Fiscal por nivelamento (igualdade) ao Índice Fiscal da Quadra 025 da Alameda Barão de Piracicaba, restando ambos para IF = 3.223,00 (PGV 2022), para o qual o valor unitário de metro quadrado de terreno para o lote paradigma se estabeleceu em R\$ 4.868,00/m<sup>2</sup>.



*Figura 61 – Histograma dos elementos comparativos saneados"*

Por fim, é notória a desproporção entre os Índices Fiscais oficiais da Cidade de São Paulo, para as Quadras expropriadas voltadas para a Avenida Duque de Caxias e as Quadras expropriadas voltadas para a Avenida Rio Branco, de modo que o remanejamento dos Índices Fiscais se mostrou indispensável. Considerando-se as qualidades geométricas, as qualidades de infraestrutura e os caracteres sócio-ocupacionais e econômicos, ponderado ainda, os equipamentos públicos, a Comissão de Peritos houve por bem nivelar o Índice Fiscal da Quadra 048 para ambas as faces

que representam as avenidas em tela. Ou seja, a Avenida Rio Branco, para as Quadras 048 e 025 passou a deter, para fins de transposição de valores, os Índices Fiscais de 6.222,00 (PGV 2022), colhido para a Quadra 048 na esquina voltada para a Avenida Duque de Caxias, para o qual o valor unitário de metro quadrado de terreno para o lote paradigma se estabeleceu em R\$ 9.397,00/m<sup>2</sup>.

## **5.2 PARTE II - ANÁLISE DOS VALORES E ÍNDICES PARA APARTAMENTOS**

A análise referente aos valores e índices aplicáveis aos apartamentos localizados na área atingida pelo melhoramento será apresentada em relatório complementar, a ser elaborado oportunamente.

## 6. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES – PARTE I

O presente Relatório **PARTE I** é resultado da análise da região atingida pelo melhoramento, nos termos em que foi apresentado à Justiça, **referindo-se exclusivamente aos terrenos**, sendo que a avaliação dos apartamentos será realizada em momento posterior."

Os trabalhos técnicos realizados abrangeram diversas fases:

- Vistorias nas diversas ruas da região, como por exemplo: Rua Helvécia, Rua Conselheiro Nébias, Avenida Duque de Caxias, Avenida Rio Branco, Alameda Gleite e outros.
- Reuniões para estudos, planejamento e análises dos trechos das quadras em questão.
- 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/adequência 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 nº01/2017;

**b)** No que se refere exclusivamente à 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. Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital;

**c)** Recomenda-se que os Laudos tenham como data da avaliação, o mês de **Junho 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 5.105,00, e o IF do setor e quadra dos imóveis expropriados, nos termos indicados neste trabalho;

g) Os valores unitários médios e plenos de metro quadrado de terreno paradigma, para os setores e quadras atingidos pelo melhoramento público são expressos na figura 62, e referenciados à planta ao lado:



logradouro	Setor	Quadra	IF	Vu/m <sup>2</sup>
Av. Rio Branco	008	025	6.222,00	9.397,00
		048	6.222,00	9.397,00
Rua Guaianazes	008	034	4.856,00	7.334,00
		046	4.763,00	7.193,00
		052	4.682,00	7.071,00
Al. Gleite	008	025	3.230,00	4.878,00
		034	4.686,00	7.077,00
Rua Cons. Nébias	008	034	5.023,00	7.586,00
		046	4.895,00	7.393,00
		052	4.780,00	7.219,00
Rua Helvétia	008	034	4.941,00	7.462,00
		046	5.051,00	7.628,00
		048	3.223,00	4.868,00
Rua Gal. Rondon	008	046	4.771,00	7.205,00
		052	4.791,00	7.236,00
Av. Duque de Caxias	008	052	6.292,00	9.503,00
		048	6.222,00	9.397,00
Al. Barão de Piracicaba	008	025	3.223,00	4.868,00
		048	3.223,00	4.868,00
Al. Nothmann	008	025	3.306,00	4.993,00

*Figura 62 – Valores unitários de metro quadrado de terreno por face de quadra.*

O presente relatório foi elaborado exclusivamente para orientar e informar os Laudos de Avaliação que serão necessários nas ações expropriatórias referentes ao melhoramento "**Novo Centro Administrativo do Estado de São Paulo**". 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, 12 de setembro de 2025.

### **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 CENTRO

## DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Fonte: *NORMAS CAJUFA/19 e EDIFICAÇÕES/2007*

### 1 - Imóvel de referência

Local : 0

Data : jun/2025

Obs. :

Setor Fiscal : 000

Quadra : 000

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 ( $C_f$ )

$$C_f = (F_r/F_p)^{0,25}, \text{ onde:}$$

$F_r$  : 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
	Acive de 5% a 10%	= 0,95		Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	= 0,80
	Acive de 10% a 20%	= 0,90		Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	= 0,70
	Acive 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%	= 0,90		Acima do nível da rua de 2,00 m a 4,00 m	= 0,80
	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\$2.085,95 /m<sup>2</sup>

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

### Depreciação pelo obsoleto e estado de conservação

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

Estado	Depreciação
Nova	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%
Reparos importantes / residual	75,20%
Sem valor	100,00%

## 2.8 - Fator de atualização (F<sub>a</sub>)

F<sub>a</sub> = I<sub>a</sub>/I<sub>p</sub> , onde:

I<sub>a</sub> : índice IPC/Fipe para a data da pesquisa = 721,1977 (base 100, jul/94)

I<sub>p</sub> : índice IPC/Fipe da oferta

## 2.9 - Fator de transposição (F<sub>tr</sub>)

F<sub>tr</sub> = I<sub>La</sub> / I<sub>Lc</sub>, onde:

I<sub>La</sub> : índice local do imóvel de referência = 5.105,00 exercício 2022

I<sub>Lc</sub> : índice local do comparativo

### Observações:

### 3 - Homogeneizações dos elementos comparativos

## COMPARATIVO Nº 01

#### Localização:

Frente : Rua dos Gusmões, 235  
 2ª frente :  
 Setor : 008  
 Quadra : 075  
 Zona : ZEIS3  
 IF 1 : 5.248,00

#### Ofertante / Preço:

Ofertante : Gonçale Imóveis  
 Endereço : Rua dos Camarés, 28  
 Fone : 2365-8348 Contato : Sr. Josias  
 Preço : R\$ 7.990.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : abr/2025

#### Foto:



Obs.:

#### Terreno:

Topog : Terreno plano / acive até 5%  
 Nivel : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 18,00m Frente 2 :  
 Área : 918,00m² P. Equiv. : 51,00m

#### Construção:

Tipo : Escritório Simples (s/e)  
 Faixa : Valor médio Unitário : 1,402  
 Idade : 40 anos  
 Estado : Reparos simples / importantes  
 Área : 1.747,00m² Foc : 0,4945

#### Valor da Construção:

$$V_b = 1.747,00\text{m}^2 \times 1,402 \times \text{R\$ } 2.053,66 \times 0,4945 = \text{R\$ } 2.487.124,60$$

#### Unitário Básico Terreno:

$$V_t = \text{R\$ } 7.990.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 2.487.124,60$$

$$V_u = \text{R\$ } 4.703.875,40 / 918,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 5.124,05$$

#### 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:

$$P_e > P_{ma} = ( 40,00 / 51,00 )^{0,25} = 0,9411$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0626$$

##### Fator frente

$$C_f = ( 18,00 / 10,00 )^{0,25} = 1,1583$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 0,8633$$

##### Esquina e Frontes Múltiplas

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

Validação:

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

##### Topografia e Consistência do Solo

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

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

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

##### Atualização e Transporte

Atualização : ( 721,1977 / 719,8395 ) =  
 Transporte : ( 5.105,00 / 5.248,00 ) =

$$\text{Fator atualização} : 1,0019$$

$$\text{Fator transporte} : 0,9728$$

#### Cálculo de Vu:

$$V_u : ( \text{R\$ } 5.124,05 \times 1,0626 \times 0,8633 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0019 \times 0,9728 )$$

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

$$V_u \text{ 01} = \text{R\$ } 4.581,35 / \text{m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 02

### Localização:

**Frente** : Rua do Triunfo, 173/175  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 075  
**Zona** : ZEIS3  
**IF 1** : 5.187,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Hai Imóveis  
**Endereço** : Rua da Graça, 98  
**Fone** : 3362-1818 **Contato** : Sra. Adriana  
**Preço** : R\$ 5.500.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : abr/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 7,50m **Frente 2** :  
**Área** : 209,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 27,87m

### Construção:

**Tipo** : Escritório Simples (s/e)  
**Faixa** : Valor máximo **Unitário** : 1,674  
**Idade** : 30 anos  
**Estado** : Reparos simples  
**Área** : 741,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,6546

### Valor da Construção:

$$V_b = 741,00\text{m}^2 \times 1,674 \times \text{R\$ } 2.053,66 \times 0,6546 = \text{R\$ } 1.667.620,26$$

### Unitário Básico Terreno:

$$V_t = \text{R\$ } 5.500.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 4.950.000,00$$

$$V_u = \frac{\text{R\$ } 4.950.000,00}{209,00\text{m}^2} = \text{R\$ } 23.684,21$$

### 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

$$C_f = \left( \frac{7,50}{10,00} \right)^{0,25} = 0,9306$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,0746$$

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

Limite:

Área:

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.**

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

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

### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 719,8395 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 5.187,00 ) =

$$\text{Fator atualização} : 1,0019$$

$$\text{Fator transporte} : 0,9842$$

### Cálculo de Vu:

$$V_u = \left( \text{R\$ } 15.705,17 \times 1,0000 \times 1,0746 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0019 \times 0,9842 \right)$$

$V_u$  médio

$C_p$

$C_f$

$C_e$

Top

Solo

Atual

Trans

$$V_{u\ 02} = \text{R\$ } 16.640,85 \text{ /m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 03

### Localização:

**Frente** : Rua Vitória, 154  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 075  
**Zona** : ZEIS3  
**IF 1** : 5.209,00

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Sinal Imóveis  
**Endereço** : Rua Ribeiro de Lima, 534  
**Fone** : 3358-9000 **Contato** : Sr. Alex  
**Preço** : R\$ 5.500.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : abr/2025

### Foto:



Obs.:

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 5,85m **Frente 2** :  
**Area** : 219,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 37,44m

### Construção:

**Tipo** : Escritório Simples (s/e)  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,402  
**Idade** : 30 anos  
**Estado** : Reparos simples  
**Area** : 550,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,6546

### Valor da Construção:

$$V_b = 550,00\text{m}^2 \times 1,402 \times \text{R\$ } 2.053,66 \times 0,6546 = \text{R\$ } 1.036.636,41$$

### Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= \text{R\$ } 5.500.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 1.036.636,41 &= \text{R\$ } 3.913.363,59 \\
 V_u &= \text{R\$ } 3.913.363,59 / 219,00\text{m}^2 &= \text{R\$ } 17.869,24
 \end{aligned}$$

### 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

$$C_f = ( 5,85 / 10,00 )^{0,25} = 0,8746$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,1434$$

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

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.

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

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

#### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 719,8395 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 5.209,00 ) =

$$\text{Fator atualização} : 1,0019$$

$$\text{Fator transporte} : 0,9800$$

### Cálculo de Vu:

$$V_u = ( \text{R\$ } 17.869,24 \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,1434}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0019}{\text{Atual}} \times \frac{0,9800}{\text{Trans}} )$$

$$V_u \text{ } 03 = \text{R\$ } 20.062,14 / \text{m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 04

### Localização:

**Frente :** Rua Santa Ifigênia, 741  
**2ª frente :**  
**Sector :** 008  
**Quadra :** 058  
**Zona :** ZC  
**IF 1 :** 8.225,00

### Foto:



Obs..

### Ofertante / Preço:

**Ofertante :** Rebeca Imóveis  
**Endereço :** Rua Lubavitch, 243  
**Fone :** 3358-1500 **Contato :** Sra. Luciene  
**Preço :** R\$ 3.000.000,00  
**Condições :** à vista  
**Data :** abr/2025

### Terreno:

**Topog :** Terreno plano / acive até 5%  
**Nível :** Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo :** Seco  
**Frente 1 :** 6,00m **Frente 2 :**  
**Área :** 175,00m<sup>2</sup> **P. Equiv. :** 29,17m

### Construção:

**Tipo :** Escritório Simples (s/e)  
**Faixa :** Valor médio **Unitário :** 1,402  
**Idade :** 40 anos  
**Estado :** Reparos simples  
**Área :** 378,00m<sup>2</sup> **Foc :** 0,5610

### Valor da Construção:

$$V_b = 378,00\text{m}^2 \times 1,402 \times \text{R\$ } 2.053,66 \times 0,5610 = \text{R\$ } 610.584,24$$

### Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= \text{R\$ } 3.000.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 2.089.415,76 \\
 V_u &= \text{R\$ } 2.089.415,76 / 175,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 11.939,52
 \end{aligned}$$

### 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

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

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,1362$$

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

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.**

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

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

#### Atualização e Transporte

**Atualização :** ( 721,1977 / 719,8395 ) =  
**Transporte :** ( 5.105,00 / 8.225,00 ) =

$$\text{Fator atualização} : 1,0019$$

$$\text{Fator transporte} : 0,6207$$

### Cálculo de Vu:

$$V_u : ( \text{R\$ } 11.939,52 \times 1,0000 \times 1,1362 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0019 \times 0,6207 )$$

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

$$V_{u \ 04} = \text{R\$ } 8.435,82 / \text{m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 05

### Localização:

**Frente** : Rua Conselheiro Nébias, 523  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 055  
**Zona** : ZC  
**IF 1** : 4.377,00

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Guaira Imóveis  
**Endereço** : Av. Francisco Prestes Maia, 946  
**Fone** : 4348-1900 **Contato** : Sr. André  
**Preço** : R\$ 5.300.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : abr/2025

### Foto:



Obs.:

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 12,00m **Frente 2** :  
**Area** : 393,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 32,75m

### Construção:

**Tipo** : Galpão Médio  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,541  
**Idade** : 40 anos  
**Estado** : Reparos simples  
**Area** : 393,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,6095

### Valor da Construção:

$$V_b = 393,00\text{m}^2 \times 1,541 \times \text{R\$ } 2.053,66 \times 0,6095 = \text{R\$ } 758.282,95$$

### Unitário Básico Terreno:

$$V_t = \text{R\$ } 5.300.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 4.011.717,05$$

$$V_u = \text{R\$ } 4.011.717,05 / 393,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 10.207,93$$

### 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

$$C_f = ( 12,00 / 10,00 )^{0,25} = 1,0466$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 0,9554$$

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

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.

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

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

#### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 719,8395 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 4.377,00 ) =

$$\text{Fator atualização} : 1,0019$$

$$\text{Fator transporte} : 1,1663$$

### Cálculo de Vu:

$$V_u = ( \text{R\$ } 10.207,93 \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{0,9554}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0019}{\text{Atual}} \times \frac{1,1663}{\text{Trans}} )$$

$$V_{u \ 05} = \text{R\$ } 11.396,73 / \text{m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 06

### Localização:

**Frente** : Rua Conselheiro Nébias, 1409/1411  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 005  
**Zona** : ZC  
**IF 1** : 5.260,00

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Imobiliária Tânia Amorim  
**Endereço** : R. Dona Antônia de Queirós, 474  
**Fone** : 3255-1230 **Contato** : Sr. Eduardo  
**Preço** : R\$ 3.100.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : abr/2025

### Foto:



Obs.:

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 10,00m **Frente 2** :  
**Área** : 259,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 25,90m

### Construção:

**Tipo** : Casa Média  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,611  
**Idade** : 50 anos  
**Estado** : Reparos simples  
**Área** : 400,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,4541

### Valor da Construção:

$$V_b = 400,00m^2 \times 1,611 \times R\$ 2.053,66 \times 0,4541 = R\$ 600.973,39$$

### Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= R\$ 3.100.000,00 \times 0,90 = R\$ 600.973,39 & = R\$ 2.189.026,61 \\
 V_u &= R\$ 2.189.026,61 / 259,00m^2 & = R\$ 8.451,84
 \end{aligned}$$

### 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

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

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

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

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** : ( 721,1977 / 719,8395 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 5.260,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0019  
**Fator transporte** : 0,9705

### Cálculo de Vu:

$$V_u = ( R\$ 8.451,84 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0019 \times 0,9705 )$$

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

$$V_{u \ 06} = R\$ 8.218,26 /m^2$$

## COMPARATIVO Nº 07

### Localização:

**Frente** : Rua Conselheiro Nébias, 1401  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 005  
**Zona** : ZC  
**IF 1** : 5.260,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Lopes Prime Imóveis  
**Endereço** : Rua Estados Unidos, 1976  
**Fone** : 3894-1000 **Contato** : Sra. Débora  
**Preço** : R\$ 3.100.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : abr/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 10,00m **Frente 2** :  
**Área** : 270,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 27,00m

### Construção:

**Tipo** : Escritório Simples (s/e)  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,402  
**Idade** : 15 anos  
**Estado** : Reparos simples  
**Área** : 454,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,7700

### Valor da Construção:

$$V_b = 454,00\text{m}^2 \times 1,402 \times \text{R\$ } 2.053,66 \times 0,7700 = \text{R\$ } 1.006.447,72$$

### Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= \text{R\$ } 3.100.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 1.006.447,72 &= \text{R\$ } 1.783.552,28 \\
 V_u &= \text{R\$ } 1.783.552,28 / 270,00\text{m}^2 &= \text{R\$ } 6.605,75
 \end{aligned}$$

### 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

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

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

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

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** : ( 721,1977 / 719,8395 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 5.260,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0019  
**Fator transporte** : 0,9705

### Cálculo de Vu:

$$V_u = ( \text{R\$ } 6.605,75 \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0019}{\text{Atual}} \times \frac{0,9705}{\text{Trans}} )$$

$$V_u \text{ } 07 = \text{R\$ } 6.423,19 / \text{m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 08

### Localização:

**Frente** : Alameda Glete, 926  
**2ª frente** :  
**Sector** : 007  
**Quadra** : 015  
**Zona** : ZEM  
**IF 1** : 4.868,00

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Lopes Prime Imóveis  
**Endereço** : Rua Estados Unidos, 1976  
**Fone** : 3894-1000 **Contato** : Sra. Débora  
**Preço** : R\$ 2.980.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : abr/2025

### Foto:



Obs.:

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 7,50m **Frente 2** :  
**Área** : 210,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 28,00m

### Construção:

**Tipo** : Escritório Simples (s/e)  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,402  
**Idade** : 20 anos  
**Estado** : Entre regular / reparos simples  
**Área** : 446,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,8002

### Valor da Construção:

$$V_b = 446,00\text{m}^2 \times 1,402 \times \text{R\$ } 2.053,66 \times 0,8002 = \text{R\$ } 1.027.584,93$$

### Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= \text{R\$ } 2.980.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 1.027.584,93 \\
 V_u &= \text{R\$ } 1.654.415,07 / 210,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 7.878,17
 \end{aligned}$$

### 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

$$C_f = (7,50 / 10,00)^{0,25} = 0,9306$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,0746$$

#### 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** 1,00 **Solo** : 1,00  
**Nível** : 1,00 **5.7.3.**

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

#### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 719,8395 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 4.868,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0019  
**Fator transporte** : 1,0487

### Cálculo de Vu:

$$V_u = ( \text{R\$ } 7.878,17 \times 1,0000 \times 1,0746 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0019 \times 1,0487 )$$

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

$$V_u \text{ 08} = \text{R\$ } 8.894,54 / \text{m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 09

### Localização:

**Frente** : Rua Helvétia, 876  
**2ª frente** :  
**Sector** : 007  
**Quadra** : 021  
**Zona** : ZEM  
**IF 1** : 4.749,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Marquezzani Imóveis  
**Endereço** : Rua Aplacás, 600  
**Fone** : 95454-9899 **Contato** : Sra. Isabel  
**Preço** : R\$ 4.300.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : abr/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 21,10m **Frente 2** :  
**Área** : 543,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 25,73m

### Construção:

**Tipo** : Cobertura Média **Unitário** : 0,286  
**Faixa** : Valor médio  
**Idade** : 20 anos  
**Estado** : Sem valor  
**Área** : 140,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,1000

### Valor da Construção:

$$V_b = 140,00\text{m}^2 \times 0,286 \times \text{R\$ } 2.053,66 \times 0,1000 = \text{R\$ } 8.222,14$$

### Unitário Básico Terreno:

$$V_t = \text{R\$ } 4.300.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 8.222,14 = \text{R\$ } 3.861.777,86$$

$$V_u = \text{R\$ } 3.861.777,86 / 543,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 7.111,93$$

### 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

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

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 0,8409$$

#### 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** 1,00 **Solo** : 1,00  
**Nível** : 1,00 5.7.3.

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

#### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 719,8395 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 4.749,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0019  
**Fator transporte** : 1,0750

### Cálculo de Vu:

$$V_u = ( \text{R\$ } 7.111,93 \times \frac{1,0000}{V_u \text{ médio}} \times \frac{0,8409}{C_p} \times \frac{1,0000}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0019}{\text{Atual}} \times \frac{1,0750}{\text{Trans}} )$$

$$V_u \text{ 09} = \text{R\$ } 6.440,84 / \text{m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 10

### Localização:

**Frente** : Avenida Duque de Caxias, 166 / 168  
**2ª frente** :  
**Sector** : 007  
**Quadra** : 051  
**Zona** : ZC  
**IF 1** : 8.389,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : GKI Imóveis  
**Endereço** : Rua Claudio Soares, 72  
**Fone** : 3097-0877 **Contato** : Sr. Romão  
**Preço** : R\$ 1.250.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : abr/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 6,50m **Frente 2** :  
**Área** : 234,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 36,00m

### Construção:

**Tipo** : Escritório Simples (s/e)  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,402  
**Idade** : 50 anos  
**Estado** : Reparos importantes / residual  
**Área** : 180,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,2769

### Valor da Construção:

$$V_b = 180,00m^2 \times 1,402 \times R\$ 2.053,66 \times 0,2769 = R\$ 143.519,95$$

### Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= R\$ 1.250.000,00 \times 0,90 = R\$ 143.519,95 \\
 V_u &= R\$ 981.480,05 / 234,00m^2 = R\$ 4.194,36
 \end{aligned}$$

### 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

$$C_f = ( 6,50 / 10,00 )^{0,25} = 0,8979$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,1137$$

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

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** : ( 721,1977 / 719,8395 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 8.389,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0019  
**Fator transporte** : 0,6085

### Cálculo de Vu:

$$V_u = ( R\$ 4.194,36 \times 1,0000 \times 1,1137 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0019 \times 0,6085 )$$

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

$$V_u 10 = R\$ 2.848,01 /m^2$$

## COMPARATIVO Nº 11

### Localização:

**Frente** : Avenida Duque de Caxias, 150  
**2ª frente** :  
**Sector** : 007  
**Quadra** : 051  
**Zona** : ZC  
**IF 1** : 8.389,00

### Foto:



### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Novo Parque Imóveis  
**Endereço** : Av. José de Souza Campos, 764  
**Fone** : 3277-3535 **Contato** : Sr. Roger  
**Preço** : R\$ 2.300.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : abr/2025

Obs.:

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 9,08m **Frente 2** :  
**Area** : 414,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 45,59m

### Construção:

**Tipo** : Escritório Simples (s/e)  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,402  
**Idade** : 50 anos  
**Estado** : Reparos simples / importantes  
**Area** : 537,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,4072

### Valor da Construção:

$$V_b = 537,00\text{m}^2 \times 1,402 \times \text{R\$ } 2.053,66 \times 0,4072 = \text{R\$ } 629.605,16$$

### Unitário Básico Terreno:

$$V_t = \text{R\$ } 2.300.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 629.605,16 = \text{R\$ } 1.440.394,84$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.440.394,84 / 414,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 3.479,21$$

### 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:

$$P_e > P_{ma} = \left( 40,00 / 45,59 \right)^{0,25} = 0,9678$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0333$$

#### Fator frente

$$C_f = \left( 9,08 / 10,00 \right)^{0,25} = 0,9762$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,0244$$

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

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** : ( 721,1977 / 719,8395 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 8.389,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0019  
**Fator transporte** : 0,6085

### Cálculo de Vu:

$$V_u = \left( \text{R\$ } 3.479,21 \times \frac{1,0333}{C_p} \times \frac{1,0244}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0019}{\text{Atual}} \times \frac{0,6085}{\text{Trans}} \right)$$

$$V_u_{11} = \text{R\$ } 2.245,32 / \text{m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 12

### Localização:

**Frente** : Rua Aurora, 974/978  
**2ª frente** :  
**Sector** : 007  
**Quadra** : 061  
**Zona** : ZC  
**IF 1** : 5.888,00

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Hai Imóveis  
**Endereço** : Rua da Graça, 98  
**Fone** : 3362-1818 **Contato** : Sra. Adriana  
**Preço** : R\$ 8.000.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : abr/2025

### Foto:



Obs.:

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 8,50m **Frente 2** :  
**Área** : 272,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 32,00m

### Construção:

**Tipo** : Escritório Simples (s/e)  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,402  
**Idade** : 5 anos  
**Estado** : Entre nova e regular  
**Área** : 640,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,9669

### Valor da Construção:

$$V_b = 640,00\text{m}^2 \times 1,402 \times \text{R\$ } 2.053,66 \times 0,9669 = \text{R\$ } 1.781.730,02$$

### Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= \text{R\$ } 8.000.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 1.781.730,02 = \text{R\$ } 5.418.269,98 \\
 V_u &= \text{R\$ } 5.418.269,98 / 272,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 19.920,11
 \end{aligned}$$

### 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

$$C_f = ( 8,50 / 10,00 )^{0,25} = 0,9602$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,0415$$

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

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** : ( 721,1977 / 719,8395 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 5.888,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0019  
**Fator transporte** : 0,8670

### Cálculo de Vu:

$$V_u : ( \text{R\$ } 19.920,11 \times 1,0000 \times 1,0415 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0019 \times 0,8670 )$$

*V<sub>u</sub> médio*

*C<sub>p</sub>*

*C<sub>f</sub>*

*C<sub>e</sub>*

*Top*

*Solo*

*Atual*

*Trans*

$$V_u_{12} = \text{R\$ } 18.021,20 / \text{m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 13

### Localização:

**Frente** : R. Gal Couto de Magalhães, 128 / 140  
**2ª frente** :  
**Sector** : 001  
**Quadra** : 026  
**Zona** : ZC  
**IF 1** : 4.751,00

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Valentina Caran Imóveis  
**Endereço** : Avenida Paulista, 2073  
**Fone** : 3178-4633 **Contato** : Sra. Maria  
**Preço** : R\$ 7.000.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : abr/2025

### Foto:



Obs.:

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / a/cive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 26,45m **Frente 2** :  
**Area** : 764,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 28,88m

### Construção:

**Tipo** :  
**Faixa** : Unitário  
**Idade** :  
**Estado** :  
**Area** : **Foc** :

### Valor da Construção:

#### Unitário Básico Terreno:

**Vt** = R\$ 7.000.000,00 x 0,90 = R\$ 6.300.000,00  
**Vu** = R\$ 6.300.000,00 / 764,00m<sup>2</sup> = **R\$ 8.246,07**

### Homogeneizações (cálculo de Vu):

#### Fator profundidade

Pe entre Pmi e Pma = 1,0000

**Fator profundidade (1/C<sub>p</sub>)** : 1,0000

#### Fator frente

**Cf** = ( 20,00 / 10,00 )<sup>0,25</sup> = 1,1892

**Fator frente (1/C<sub>f</sub>)** : 0,8409

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

Validação:

**Fator esquina(s) = 1/C<sub>e</sub>** : 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** : ( 721,1977 / 719,8395 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 4.751,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0019  
**Fator transporte** : 1,0745

### Cálculo de Vu:

**Vu** : ( R\$ 8.246,07 x 1,0000 x 0,8409 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0019 x 1,0745 )  
**Vu médio** **C<sub>p</sub>** **C<sub>f</sub>** **C<sub>e</sub>** **Top** **Solo** **Atual** **Trans**

**Vu<sub>13</sub> = R\$ 7.464,82 /m<sup>2</sup>**

## COMPARATIVO Nº 14

### Localização:

**Frente** : R. Gal Couto de Magalhães, 380 / 388  
**2ª frente** :  
**Sector** : 001  
**Quadra** : 019  
**Zona** : ZC  
**IF 1** : 4.479,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Rebeca Imóveis  
**Endereço** : Rua Lubavitch, 243  
**Fone** : 3358-1500 **Contato** : Sra. Luciene  
**Preço** : R\$ 9.500.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : abr/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 18,20m **Frente 2** :  
**Área** : 750,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 41,21m

### Construção:

**Tipo** : Galpão Médio  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,541  
**Idade** : 30 anos  
**Estado** : Reparos simples  
**Área** : 750,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,6863

### Valor da Construção:

$$V_b = 750,00m^2 \times 1,541 \times R\$ 2.053,66 \times 0,6863 = R\$ 1.629.402,68$$

### Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= R\$ 9.500.000,00 \times 0,90 = R\$ 8.550.000,00 \\
 V_u &= R\$ 8.550.000,00 / 750,00m^2 = R\$ 11.400,00
 \end{aligned}$$

### 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:

$$P_e > P_{ma} = \left( \frac{40,00}{41,21} \right)^{0,25} = 0,9926$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0075$$

#### Fator frente

$$C_f = \left( \frac{18,20}{10,00} \right)^{0,25} = 1,1615$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 0,8610$$

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

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** : ( 721,1977 / 719,8395 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 4.479,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0019  
**Fator transporte** : 1,1398

### Cálculo de Vu:

$$V_u = \left( \frac{R\$ 9.227,46}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0075}{C_p} \times \frac{0,8610}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0019}{\text{Atual}} \times \frac{1,1398}{\text{Trans}} \right)$$

$$V_u_{14} = R\$ 9.139,67 /m^2$$

## COMPARATIVO Nº 15

### Localização:

**Frente** : Al. Nothmann, 702  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 014  
**Zona** : ZC  
**IF 1** : 5.094,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Focus Imóveis  
**Endereço** : R. Inácio Pereira da Rocha, 142  
**Fone** : 98494-6319 **Contato** : Sr. Milton  
**Preço** : R\$ 6.000.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : jun/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acilve até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 13,00m **Frente 2** :  
**Area** : 520,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 40,00m

### Construção:

**Tipo** : Galpão Médio  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,541  
**Idade** : 45 anos  
**Estado** : Reparos importantes  
**Area** : 836,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,4126

### Valor da Construção:

$$V_b = 836,00m^2 \times 1,541 \times R\$ 2.085,95 \times 0,4126 = R\$ 1.109.004,01$$

### Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= R\$ 6.000.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.109.004,01 &= R\$ 4.290.995,99 \\
 V_u &= R\$ 4.290.995,99 / 520,00m^2 &= R\$ 8.251,92
 \end{aligned}$$

### 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

$$C_f = ( 13,00 / 10,00 )^{0,25} = 1,0678$$

$$\text{Fator frente } (1/C_r) : 0,9365$$

#### 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** 1,00 **Solo** : 1,00  
**Nível** : 1,00 5.7.3.

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

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

#### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 5.094,00 ) =

$$\text{Fator atualização} : 1,0000$$

$$\text{Fator transporte} : 1,0022$$

### Cálculo de Vu:

$$V_u : ( R\$ 8.251,92 \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{0,9365}{C_r} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0000}{\text{Atual}} \times \frac{1,0022}{\text{Trans}} )$$

$$V_u_{15} = R\$ 7.744,72 /m^2$$

## COMPARATIVO Nº 16

### Localização:

**Frente** : Al. Nothmann, 885  
**2ª frente** :  
**Sector** : 007  
**Quadra** : 016  
**Zona** : ZEM  
**IF 1** : 4.895,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Lupa Imóveis  
**Endereço** : Av. das Cerejeiras, 959/1001  
**Fone** : 98508-2153 **Contato** : Sra. Cláudia  
**Preço** : R\$ 2.800.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : jun/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acilive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 14,30m **Frente 2** :  
**Área** : 280,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 19,58m

### Construção:

**Tipo** : Galpão Simples  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 0,844  
**Idade** : 40 anos  
**Estado** : Reparos importantes  
**Área** : 280,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,3685

### Valor da Construção:

$$V_b = 280,00m^2 \times 0,844 \times R\$ 2.085,95 \times 0,3685 = R\$ 181.663,75$$

### Unitário Básico Terreno:

$$V_t = R\$ 2.800.000,00 \times 0,90 = R\$ 181.663,75 = R\$ 2.338.336,25$$

$$V_u = R\$ 2.338.336,25 / 280,00m^2 = R\$ 8.351,20$$

### Homogeneizações (cálculo de Vu):

#### Fator profundidade

$$1^\circ \text{ Trecho (até Pms)} = ( 19,58 / 25,00 )^{0,50} = 0,8850$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,1299$$

#### Fator frente

$$C_f = ( 14,30 / 10,00 )^{0,25} = 1,0935$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 0,9145$$

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

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** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 4.895,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0000  
**Fator transporte** : 1,0429

### Cálculo de Vu:

$$V_u : ( R\$ 8.351,20 \times 1,1299 \times 0,9145 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0429 )$$

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

$$V_u 16 = R\$ 8.999,47 / m^2$$

## COMPARATIVO Nº 17

### Localização:

**Frente** : Al. Ribeiro da Silva, 777  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 012  
**Zona** : ZEISS  
**IF 1** : 5.209,00

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Tier 2 Consult. Imob.  
**Endereço** : Av. Paulista, 2202  
**Fone** : 94823-2182 **Contato** : Sr. Gustavo  
**Preço** : R\$ 818.320,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : jun/2025

### Foto:



Obs.:

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / aclive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 14,00m **Frente 2** :  
**Area** : 180,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 12,86m

### Construção:

**Tipo** : Galpão Simples  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 0,844  
**Idade** : 30 anos  
**Estado** : Reparos simples  
**Area** : 120,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,6095

### Valor da Construção:

$$V_b = 120,00m^2 \times 0,844 \times R\$ 2.085,95 \times 0,6095 = R\$ 128.762,21$$

### Unitário Básico Terreno:

$$V_t = R\$ 818.320,00 \times 0,90 = R\$ 128.762,21$$

$$V_u = R\$ 607.725,79 / 180,00m^2 = R\$ 3.376,25$$

### Homogeneizações (cálculo de Vu):

#### Fator profundidade

$$1^\circ \text{ Trecho (atê Pms)} = ( 12,86 / 25,00 )^{0,50} = 0,7171$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,3944$$

#### Fator frente

$$C_f = ( 14,00 / 10,00 )^{0,25} = 1,0878$$

$$\text{Fator frente } (1/C_r) : 0,9193$$

#### 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** 1,00 **Solo** : 1,00  
**Nível** : 1,00 **5.7.3.**

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

#### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 5.209,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0000  
**Fator transporte** : 0,9800

### Cálculo de Vu:

$$V_u = ( R\$ 3.376,25 \times \frac{1,3944}{C_p} \times \frac{0,9193}{C_r} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0000}{\text{Atual}} \times \frac{0,9800}{\text{Trans}} )$$

$$V_u_{17} = R\$ 4.241,72 /m^2$$

## COMPARATIVO Nº 18

### Localização:

**Frente** : Rua Conselheiro Nébias, 1072  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 023  
**Zona** : ZEM  
**IF 1** : 4.954,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Arcoverde Imóveis  
**Endereço** : Rua Purpurina, 155  
**Fone** : 94000-3108 **Contato** : Sra. Ellis  
**Preço** : R\$ 4.800.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : jun/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acilive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 22,00m **Frente 2** :  
**Área** : 980,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 44,55m

### Construção:

**Tipo** : Galpão Simples  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 0,844  
**Idade** : 40 anos  
**Estado** : Reparos importantes  
**Área** : 500,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,3685

### Valor da Construção:

$$V_b = 500,00m^2 \times 0,844 \times R\$ 2.085,95 \times 0,3685 = R\$ 324.399,56$$

### Unitário Básico Terreno:

$$V_t = R\$ 4.800.000,00 \times 0,90 = R\$ 324.399,56 = R\$ 3.995.600,44$$

$$V_u = R\$ 3.995.600,44 / 980,00m^2 = R\$ 4.077,14$$

### 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:

$$P_e > P_{ma} = \left( \frac{40,00}{44,55} \right)^{0,25} = 0,9735$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0273$$

#### Fator frente

$$C_f = \left( \frac{20,00}{10,00} \right)^{0,25} = 1,1892$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 0,8409$$

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

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** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 4.954,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0000  
**Fator transporte** : 1,0305

#### Cálculo de Vu:

$$V_u = \left( R\$ 4.077,14 \times 1,0273 \times 0,8409 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0305 \right)$$

$V_u$  médio       $C_p$        $C_f$        $C_e$       Top      Solo      Atual      Trans

$$V_u 18 = R\$ 3.629,31 /m^2$$

## COMPARATIVO Nº 19

### Localização:

**Frente** : Rua Conselheiro Nébias, 1101  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 022  
**Zona** : ZC  
**IF 1** : 5.034,00

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Plus Imóveis  
**Endereço** : Alameda Casa Branca, 652  
**Fone** : 99628-7237 **Contato** : Sr. Adriano  
**Preço** : R\$ 2.000.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : jun/2025

### Foto:



Obs.:

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / a/cive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 6,00m **Frente 2** :  
**Area** : 222,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 37,00m

### Construção:

**Tipo** : Escritório Econômico  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 0,907  
**Idade** : 30 anos  
**Estado** : Reparos simples  
**Area** : 557,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,6546

### Valor da Construção:

$$V_b = 557,00\text{m}^2 \times 0,907 \times \text{R\$ } 2.085,95 \times 0,6546 = \text{R\$ } 689.670,44$$

### Unitário Básico Terreno:

$$V_t = \text{R\$ } 2.000.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 689.670,44 = \text{R\$ } 1.110.329,56$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.110.329,56 / 222,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 5.001,48$$

### Homogeneizações (cálculo de Vu):

#### Fator profundidade

$$P_e \text{ entre Pmi e Pma} = 1,0000$$

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

#### Fator frente

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

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,1362$$

#### 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** 1,00 **Solo** : 1,00  
**Nível** : 1,00 **5.7.3.**

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

#### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 5.034,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0000  
**Fator transporte** : 1,0141

### Cálculo de Vu:

$$V_u = ( \text{R\$ } 5.001,48 \times 1,0000 \times 1,1362 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0141 )$$

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

$$V_u_{19} = \text{R\$ } 5.762,93 / \text{m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 20

### Localização:

**Frente** : Rua Conselheiro Nébias, 1114  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 023  
**Zona** : ZEM  
**IF 1** : 4.954,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Zimmermann Imóveis  
**Endereço** : Av. Angélica, 1373  
**Fone** : 99913-5522 **Contato** : Sra. Cristina  
**Preço** : R\$ 7.200.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : jun/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / aclive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 13,78m **Frente 2** :  
**Área** : 620,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 44,99m

### Construção:

**Tipo** : Galpão Médio  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,541  
**Idade** : 35 anos  
**Estado** : Reparos simples  
**Área** : 840,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,6492

### Valor da Construção:

$$V_b = 840,00\text{m}^2 \times 1,541 \times \text{R\$ } 2.085,95 \times 0,6492 = \text{R\$ } 1.753.389,16$$

### Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= \text{R\$ } 7.200.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 6.480.000,00 \\
 V_u &= \text{R\$ } 6.480.000,00 / 620,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 10.451,61
 \end{aligned}$$

### 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:

$$P_e > P_{ma} = \left( \frac{40,00}{44,99} \right)^{0,25} = 0,9710$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0298$$

#### Fator frente

$$C_f = \left( \frac{13,78}{10,00} \right)^{0,25} = 1,0835$$

$$\text{Fator frente } (1/C_r) : 0,9230$$

#### 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** : 1,00 **Solo** : 1,00  
**Nível** : 1,00 **5.7.3.**

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

### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 4.954,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0000  
**Fator transporte** : 1,0305

### Cálculo de Vu:

$$V_u = \left( \text{R\$ } 7.623,57 \times 1,0298 \times 0,9230 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0305 \right)$$

*V<sub>u</sub> médio*

*C<sub>p</sub>*

*C<sub>r</sub>*

*C<sub>e</sub>*

*Top*

*Solo*

*Atual*

*Trans*

$$V_{u\ 20} = \text{R\$ } 7.467,17 / \text{m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 21

### Localização:

**Frente** : Al. Barão de Limeira, 631/643  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 032  
**Zona** : ZEM  
**IF 1** : 6.235,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Sinal Imóveis  
**Endereço** : Rua Ribeiro de Lima, 534  
**Fone** : 91652-6364 **Contato** : Sr. Eduardo  
**Preço** : R\$ 20.000.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : jun/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acilive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 27,15m **Frente 2** :  
**Area** : 1.250,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 46,04m

### Construção:

**Tipo** : Galpão Médio  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,541  
**Idade** : 30 anos  
**Estado** : Reparos simples / importantes  
**Area** : 1.163,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,5966

### Valor da Construção:

$$V_b = 1.163,00\text{m}^2 \times 1,541 \times \text{R\$ } 2.085,95 \times 0,5966 = \text{R\$ } 2.231.112,87$$

### Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= \text{R\$ } 20.000.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 18.000.000,00 \\
 V_u &= \text{R\$ } 18.000.000,00 / 1.250,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 14.400,00
 \end{aligned}$$

### Homogeneizações (cálculo de $V_u$ ):

#### 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:

$$P_e > P_{ma} = \left( \frac{40,00}{46,04} \right)^{0,25} = 0,9655$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0358$$

#### Fator frente

$$C_f = \left( \frac{20,00}{10,00} \right)^{0,25} = 1,1892$$

$$\text{Fator frente } (1/C_r) : 0,8409$$

#### 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** 1,00 **Solo** : 1,00  
**Nível** : 1,00 **5.7.3.**

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

#### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 6.235,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0000  
**Fator transporte** : 0,8188

### Cálculo de $V_u$ :

$$V_u = \left( \frac{\text{R\$ } 12.615,11}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0358}{C_p} \times \frac{0,8409}{C_r} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0000}{\text{Atual}} \times \frac{0,8188}{\text{Trans}} \right)$$

$$V_u \text{ 21} = \text{R\$ } 8.996,28 / \text{m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 22

### Localização:

**Frente** : Al. Barão de Limeira, 1185  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 004  
**Zona** : ZC  
**IF 1** : 6.172.00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Barú Imóveis  
**Endereço** : Av. Angélica, 688  
**Fone** : 98100-6180 **Contato** : Sra. Ana  
**Preço** : R\$ 3.500.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : jun/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / aclive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 11,15m **Frente 2** :  
**Área** : 217,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 19,46m

### Construção:

**Tipo** : Galpão Médio  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,541  
**Idade** : 30 anos  
**Estado** : Reparos simples  
**Área** : 306,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,6863

### Valor da Construção:

$$V_b = 306,00\text{m}^2 \times 1,541 \times \text{R\$ } 2.085,95 \times 0,6863 = \text{R\$ } 675.248,98$$

### Unitário Básico Terreno:

$$V_t = \text{R\$ } 3.500.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 675.248,98$$

$$V_u = \frac{\text{R\$ } 2.474.751,02}{217,00\text{m}^2} = \text{R\$ } 11.404,38$$

### Homogeneizações (cálculo de Vu):

#### Fator profundidade

$$1^\circ \text{ Trecho (até Pms)} = \left( \frac{19,46}{25,00} \right)^{0,50} = 0,8823$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,1334$$

#### Fator frente

$$C_f = \left( \frac{11,15}{10,00} \right)^{0,25} = 1,0276$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 0,9732$$

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

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 **S.7.3.**

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

#### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 6.172,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0000  
**Fator transporte** : 0,8271

### Cálculo de Vu:

$$V_u = \left( \frac{\text{R\$ } 11.404,38}{V_u \text{ médio}} \times 1,1334 \times 0,9732 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,8271 \right)$$

$$V_u \text{ 22} = \text{R\$ } 10.404,00 / \text{m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 23

### Localização:

**Frente** : Al. Dino Bueno, 310  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 027  
**Zona** : ZEIS3  
**IF 1** : 2.666,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Rampinelli Imóveis  
**Endereço** : Rua Nossa Senhora da Lapa, 722  
**Fone** : 94988-1407 **Contato** : Sra. Elizabeth  
**Preço** : R\$ 1.909.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : jun/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acilve até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 8,00m **Frente 2** :  
**Area** : 360,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 45,00m

### Construção:

**Tipo** : Galpão Médio  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,541  
**Idade** : 35 anos  
**Estado** : Reparos simples / importantes  
**Area** : 358,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,5664

### Valor da Construção:

$$V_b = 358,00m^2 \times 1,541 \times R\$ 2.085,95 \times 0,5664 = R\$ 651.948,22$$

### Unitário Básico Terreno:

$$V_t = R\$ 1.909.000,00 \times 0,90 = R\$ 651.948,22 = R\$ 1.066.151,78$$

$$V_u = R\$ 1.066.151,78 / 360,00m^2 = R\$ 2.961,53$$

### 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:

$$P_e > P_{ma} = ( 40,00 / 45,00 )^{0,25} = 0,9710$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0299$$

#### Fator frente

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

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

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

Validação:

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

#### Topografia e Consistência do Solo

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

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

#### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 2.666,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0000  
**Fator transporte** : 1,9149

### Cálculo de Vu:

$$V_u = ( R\$ 2.961,53 \times 1,0299 \times 1,0574 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,9149 )$$

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

$$V_u 23 = R\$ 6.175,44 /m^2$$

## COMPARATIVO Nº 24

### Localização:

**Frente** : Al. Dino Bueno, 512  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 019  
**Zona** : ZEM  
**IF 1** : 3.749,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Clézia Imóveis  
**Endereço** : R. São Sebastião, 820  
**Fone** : 99566-8225 **Contato** : Sra. Clézia  
**Preço** : R\$ 3.828.710,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : jun/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acilve até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 23,70m **Frente 2** :  
**Área** : 1.066,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 44,98m

### Construção:

**Tipo** : Escritório Econômico  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 0,907  
**Idade** : 30 anos  
**Estado** : Reparos simples / importantes  
**Área** : 641,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,5708

### Valor da Construção:

$$V_b = 641,00\text{m}^2 \times 0,907 \times \text{R\$ } 2.085,95 \times 0,5708 = \text{R\$ } 692.053,49$$

### Unitário Básico Terreno:

$$V_t = \text{R\$ } 3.828.710,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 692.053,49 = \text{R\$ } 2.753.785,51$$

$$V_u = \text{R\$ } 2.753.785,51 / 1.066,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 2.583,29$$

### 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:

$$P_e > P_{ma} = \left( \frac{40,00}{44,98} \right)^{0,25} = 0,9711$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0298$$

#### Fator frente

$$C_f = \left( \frac{20,00}{10,00} \right)^{0,25} = 1,1892$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 0,8409$$

#### Esquina e Frentes Múltiplas

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

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** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 3.749,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0000  
**Fator transporte** : 1,3617

#### Cálculo de Vu:

$$V_u = \left( \text{R\$ } 2.583,29 \times 1,0298 \times 0,8409 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,3617 \right)$$

$V_u$  médio       $C_p$        $C_f$        $C_e$       Top      Solo      Atual      Trans

$$V_u 24 = \text{R\$ } 3.046,02 / \text{m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 25

### Localização:

**Frente** : Rua Guaianases, 1041  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 023  
**Zona** : ZEM  
**IF 1** : 4.947,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Corretor Autônomo  
**Endereço** : Placa no local  
**Fone** : 99725-7847 **Contato** : Sr. Francisco  
**Preço** : R\$ 10.000.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : Jun/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acilve até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 22,00m **Frente 2** :  
**Area** : 1.014,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 46,09m

### Construção:

**Tipo** : Escritório Econômico  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 0,907  
**Idade** : 50 anos  
**Estado** : Reparos simples / importantes  
**Area** : 880,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,4072

### Valor da Construção:

$$V_b = 880,00m^2 \times 0,907 \times R\$ 2,085,95 \times 0,4072 = R\$ 677,796,49$$

### Unitário Básico Terreno:

$$V_t = R\$ 10.000.000,00 \times 0,90 = R\$ 677,796,49 = R\$ 8.322.203,51$$

$$V_u = R\$ 8.322.203,51 / 1.014,00m^2 = R\$ 8.207,30$$

### 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:

$$P_e > P_{ma} = \left( \frac{40,00}{46,09} \right)^{0,25} = 0,9652$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0361$$

#### Fator frente

$$C_f = \left( \frac{20,00}{10,00} \right)^{0,25} = 1,1892$$

$$\text{Fator frente } (1/C_r) : 0,8409$$

#### 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** 1,00 **Solo** : 1,00  
**Nível** : 1,00 **5.7.3.**

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

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

#### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 4.947,00 ) =

$$\text{Fator atualização} : 1,0000$$

$$\text{Fator transporte} : 1,0319$$

### Cálculo de Vu:

$$V_u = \left( R\$ \frac{8.207,30}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0361}{C_p} \times \frac{0,8409}{C_r} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0000}{\text{Atual}} \times \frac{1,0319}{\text{Trans}} \right)$$

$$V_u 25 = R\$ 7.378,80 /m^2$$

## COMPARATIVO Nº 26

### Localização:

**Frente** : R. General Julio M. Salgado, 92  
**2ª frente** :  
**Sector** : 007  
**Quadra** : 015  
**Zona** : ZEM  
**IF 1** : 4.846,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : SV Macedo Imóveis  
**Endereço** : Rua Vitorino Camilo, 257  
**Fone** : 96203-3902 **Contato** : Sra. Selvina  
**Preço** : R\$ 8.000.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : jun/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acilive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 14,00m **Frente 2** :  
**Área** : 910,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 65,00m

### Construção:

**Tipo** : Galpão Médio  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,541  
**Idade** : 40 anos  
**Estado** : Reparos importantes  
**Área** : 910,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,4370

### Valor da Construção:

$$V_b = 910,00\text{m}^2 \times 1,541 \times \text{R\$ } 2.085,95 \times 0,4370 = \text{R\$ } 1.278.683,94$$

### Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= \text{R\$ } 8.000.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 7.200.000,00 \\
 V_u &= \text{R\$ } 7.200.000,00 / 910,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 7.921.316,06 \\
 &= \text{R\$ } 6.506,94
 \end{aligned}$$

### 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:

$$P_e > P_{ma} = \left( \frac{40,00}{65,00} \right)^{0,25} = 0,8857$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,1291$$

#### Fator frente

$$C_f = \left( \frac{14,00}{10,00} \right)^{0,25} = 1,0878$$

$$\text{Fator frente } (1/C_r) : 0,9193$$

#### 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** 1,00 **Solo** : 1,00  
**Nível** : 1,00 5.7.3.

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

### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 4.846,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0000  
**Fator transporte** : 1,0534

### Cálculo de Vu:

$$\begin{aligned}
 V_u &= ( \text{R\$ } 6.506,94 \times 1,1291 \times 0,9193 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0534 ) \\
 &= \text{R\$ } 7.114,93 / \text{m}^2
 \end{aligned}$$

$$V_u 26 = \text{R\$ } 7.114,93 / \text{m}^2$$

## COMPARATIVO Nº 27

### Localização:

**Frente** : R. General Julio M. Salgado, 106  
**2ª frente** :  
**Setor** : 007  
**Quadra** : 015  
**Zona** : ZEM  
**IF 1** : 4.846,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Ouro Vallota Imóveis  
**Endereço** : Rua Dias Leme, 226  
**Fone** : 91336-9906 **Contato** : Sra. Eliza  
**Preço** : R\$ 7.500.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : jun/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 14,00m **Frente 2** :  
**Área** : 714,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 51,00m

### Construção:

**Tipo** : Galpão Médio  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 1,541  
**Idade** : 40 anos  
**Estado** : Reparos importantes  
**Área** : 1.060,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,4370

### Valor da Construção:

$$V_b = 1.060,00m^2 \times 1,541 \times R\$ 2.085,95 \times 0,4370 = R\$ 1.489.456,01$$

### Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= R\$ 7.500.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.489.456,01 = R\$ 5.260.543,99 \\
 V_u &= R\$ 5.260.543,99 / 714,00m^2 = \mathbf{R\$ 7.367,71}
 \end{aligned}$$

### 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:

$$P_e > P_{ma} = \left( \frac{40,00}{51,00} \right)^{0,25} = 0,9411$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0626$$

#### Fator frente

$$C_f = \left( \frac{14,00}{10,00} \right)^{0,25} = 1,0878$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 0,9193$$

#### 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** 1,00 **Solo** : 1,00  
**Nível** : 1,00 **5.7.3.**

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

#### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 4.846,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0000  
**Fator transporte** : 1,0534

### Cálculo de Vu:

$$V_u = \left( R\$ \frac{7.367,71}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0626}{C_p} \times \frac{0,9193}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0000}{\text{Atual}} \times \frac{1,0534}{\text{Trans}} \right)$$

$$V_u \text{ 27} = \mathbf{R\$ 7.582,11 /m^2}$$

## COMPARATIVO Nº 28

### Localização:

**Frente** : Al. Eduardo Prado, 813  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 002  
**Zona** : ZEM  
**IF 1** : 5.080,00

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : JPL Imóveis  
**Endereço** : R. Dr. Braulio Gomes, 25  
**Fone** : 96913-4519 **Contato** : Sr. Márcio  
**Preço** : R\$ 10.000.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : jun/2025

### Foto:



Obs.:

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acilive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 27,70m **Frente 2** :  
**Área** : 1.142,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 41,23m

### Construção:

**Tipo** : Cobertura Simples  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 0,140  
**Idade** : 15 anos  
**Estado** : Reparos importantes / residual  
**Área** : 1.142,00m<sup>2</sup> **Foc** : 0,1767

### Valor da Construção:

$$V_b = 1.142,00\text{m}^2 \times 0,140 \times \text{R\$ } 2.085,95 \times 0,1767 = \text{R\$ } 58.727,59$$

### Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= \text{R\$ } 10.000.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 58.727,59 \\
 V_u &= \text{R\$ } 8.941.272,41 / 1.142,00\text{m}^2 = \text{R\$ } \mathbf{7.829,49}
 \end{aligned}$$

### 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:

$$P_e > P_{ma} = \left( \frac{40,00}{41,23} \right)^{0,25} = 0,9925$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0076$$

#### Fator frente

$$C_f = \left( \frac{20,00}{10,00} \right)^{0,25} = 1,1892$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 0,8409$$

#### 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** 1,00 **Solo** : 1,00  
**Nível** : 1,00 5.7.3.

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

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

### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 5.080,00 ) =

$$\text{Fator atualização} : 1,0000$$

$$\text{Fator transporte} : 1,0049$$

### Cálculo de Vu:

$$\begin{aligned}
 V_u &= ( \text{R\$ } 7.829,49 \times 1,0076 \times 0,8409 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0049 ) \\
 &\quad V_u \text{ médio} \quad C_p \quad C_f \quad C_e \quad \text{Top} \quad \text{Solo} \quad \text{Atual} \quad \text{Trans}
 \end{aligned}$$

$$V_u \text{ 28} = \text{R\$ } \mathbf{6.666,37 /m^2}$$

## COMPARATIVO Nº 29

### Localização:

**Frente** : Al. Barão de Piracicaba, 890  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 009  
**Zona** : ZEIS3  
**IF 1** : 2.905,00

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : City Brokers Imóveis  
**Endereço** : Av. Carlos Ferreira Endres, 977  
**Fone** : 96878-0913 **Contato** : Sra. Dinalva  
**Preço** : R\$ 1.632.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : jun/2025

### Foto:



Obs.:

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / aclive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 6,10m **Frente 2** :  
**Area** : 274,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 44,92m

### Construção:

**Tipo** :  
**Faixa** : Unitário  
**Idade** :  
**Estado** :  
**Area** : **Foc** :

### Valor da Construção:

#### Unitário Básico Terreno:

$V_t = R\$ 1.632.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.468.800,00$   
 $V_u = R\$ 1.468.800,00 / 274,00m^2 = R\$ 5.360,58$

#### Homogeneizações (cálculo de $V_u$ ):

##### 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:

$$P_e > P_{ma} = ( 40,00 / 44,92 )^{0,25} = 0,9714$$

**Fator profundidade ( $1/C_p$ ) : 1,0294**

##### Fator frente

$$C_f = ( 6,10 / 10,00 )^{0,25} = 0,8838$$

**Fator frente ( $1/C_f$ ) : 1,1315**

##### Esquina e Frentes Múltiplas

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

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** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 2.905,00 ) =

**Fator atualização** : 1,0000  
**Fator transporte** : 1,7573

#### Cálculo de $V_u$ :

$$V_u : ( R\$ 5.360,58 \times \frac{1,0294}{C_p} \times \frac{1,1315}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{1,7573}{Trans} )$$

$$V_u 29 = R\$ 10.972,85 /m^2$$

**COMPARATIVO Nº 30**

**Localização:**

Frente : Al. Dino Bueno, ao lado do nº 493  
 2ª frente :  
 Setor : 008  
 Quadra : 018  
 Zona : ZEM  
 IF 1 : 3.795,00

**Foto:**



**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Rebeca Imóveis  
 Endereço : Rua Lubavitch, 243  
 Fone : 98227-2076 Contato : Sra. Fabiane  
 Preço : R\$ 890.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : jun/2025

Obs.:

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / aclive até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 5,10m Frente 2 :  
 Área : 242,00m² P. Equiv. : 47,45m

**Construção:**

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

**Valor da Construção:**

**Unitário Básico Terreno:**

Vt = R\$ 890.000,00 x 0,90 = R\$ 801.000,00  
 Vu = R\$ 801.000,00 / 242,00m² = **R\$ 3.309,92**

**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:

$$Pe > Pma = ( 40,00 / 47,45 )^{0,25} = 0,9582$$

**Fator profundidade (1/C<sub>p</sub>) : 1,0436**

**Fator frente**

$$Cf = ( 5,10 / 10,00 )^{0,25} = 0,8451$$

**Fator frente (1/C<sub>f</sub>) : 1,1833**

**Esquina e Frentes Múltiplas**

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

Limite:

Validação:

**Fator esquina(s) = 1/C<sub>e</sub> : 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 : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
 Transporte : ( 5.105,00 / 3.795,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 1,3452**

**Cálculo de Vu:**

$$Vu = ( R\$ 3.309,92 \times 1,0436 \times 1,1833 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,3452 )$$

*Vu médio C<sub>p</sub> C<sub>f</sub> C<sub>e</sub> Top Solo Atual Trans*

**V<sub>u 30</sub> = R\$ 5.498,63 /m²**

**Localização:**

Frente : Al. Cleveland, 699  
 2ª frente :  
 Setor : 008  
 Quadra : 019  
 Zona : ZEM  
 IF 1 : 3.705,00

**Foto:**



Obs.:

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Luciana Imóveis  
 Endereço : Rua Bairi, 29  
 Fone : 99657-0765 Contato : Sra. Luciana  
 Preço : R\$ 3.060.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : jun/2025

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / acive até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 11,10m Frente 2 :  
 Área : 496,00m² P. Equiv. : 44,68m

**Construção:**

Tipo : Escritório Econômico  
 Faixa : Valor mínimo Unitário : 0,698  
 Idade : 10 anos  
 Estado : Reparos simples / importantes  
 Área : 100,00m² Foc : 0,6908

**Valor da Construção:**

$$V_b = 100,00m^2 \times 0,698 \times R\$ 2.085,95 \times 0,6908 = R\$ 100.504,39$$

**Unitário Básico Terreno:**

$$V_t = R\$ 3.060.000,00 \times 0,90 = R\$ 100.504,39 = R\$ 2.653.495,61$$

$$V_u = R\$ 2.653.495,61 / 496,00m^2 = R\$ 5.349,79$$

**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:

$$P_e > P_{ma} = ( 40,00 / 44,68 )^{0,25} = 0,9727$$

**Fator profundidade (1/C<sub>p</sub>) : 1,0281**

**Fator frente**

$$C_f = ( 11,10 / 10,00 )^{0,25} = 1,0264$$

**Fator frente (1/C<sub>f</sub>) : 0,9742**

**Esquina e Frentes Múltiplas**

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

Limite:

Validação:

**Fator esquina(s) = 1/C<sub>e</sub> : 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 : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
 Transporte : ( 5.105,00 / 3.705,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 1,3779**

**Cálculo de Vu:**

$$V_u = ( R\$ 5.349,79 \times 1,0281 \times 0,9742 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,3779 )$$

*V<sub>u</sub> médio C<sub>p</sub> C<sub>f</sub> C<sub>e</sub> Top Solo Atual Trans*

**V<sub>u</sub> 31 = R\$ 7.383,09 /m²**

## COMPARATIVO Nº 32

### Localização:

**Frente** : Rua Guaianases, 1027  
**2ª frente** :  
**Sector** : 008  
**Quadra** : 023  
**Zona** : ZEM  
**IF 1** : 4.947,00

### Foto:



Obs.:

### Ofertante / Preço:

**Ofertante** : Imper Adm Predial  
**Endereço** : Rua Iperóig, 611  
**Fone** : 99418-8871 **Contato** : Sr. Braga  
**Preço** : R\$ 5.500.000,00  
**Condições** : à vista  
**Data** : jun/2025

### Terreno:

**Topog** : Terreno plano / acilive até 5%  
**Nível** : Acima do nível da rua até 1,00 m  
**Solo** : Seco  
**Frente 1** : 12,00m **Frente 2** :  
**Área** : 576,00m<sup>2</sup> **P. Equiv.** : 48,00m

### Construção:

**Tipo** : Cobertura Simples  
**Faixa** : Valor médio **Unitário** : 0,140  
**Idade** : 10 anos  
**Estado** : Reparos simples / importantes  
**Área** : 260,00m<sup>2</sup> **Foc.** : 0,4758

### Valor da Construção:

$$V_b = 260,00m^2 \times 0,140 \times R\$ 2.085,95 \times 0,4758 = R\$ 35.994,01$$

### Unitário Básico Terreno:

$$\begin{aligned}
 V_t &= R\$ 5.500.000,00 \times 0,90 = R\$ 35.994,01 = R\$ 4.914.005,99 \\
 V_u &= R\$ 4.914.005,99 / 576,00m^2 = R\$ 8.531,26
 \end{aligned}$$

### 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:

$$P_e > P_{ma} = \left( \frac{40,00}{48,00} \right)^{0,25} = 0,9554$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0466$$

#### Fator frente

$$C_f = \left( \frac{12,00}{10,00} \right)^{0,25} = 1,0466$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 0,9554$$

#### 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** 1,00 **Solo** : 1,00  
**Nível** : 1,00 **5.7.3.**

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

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

#### Atualização e Transporte

**Atualização** : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
**Transporte** : ( 5.105,00 / 4.947,00 ) =

$$\text{Fator atualização} : 1,0000$$

$$\text{Fator transporte} : 1,0319$$

### Cálculo de Vu:

$$\begin{aligned}
 V_u &= ( R\$ 8.531,26 \times 1,0466 \times 0,9554 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0319 ) \\
 &\quad \text{V}_u \text{ médio} \quad C_p \quad C_f \quad C_e \quad \text{Top} \quad \text{Solo} \quad \text{Atual} \quad \text{Trans}
 \end{aligned}$$

$$V_u 32 = R\$ 8.803,74 /m^2$$

**Localização:**

Frente : Al. Barão de Limeira, 238  
 2ª frente :  
 Setor : 008  
 Quadra : 055  
 Zona : ZC  
 IF 1 : 4.366,00

**Foto:**



Obs.:

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Hai Imóveis  
 Endereço : Rua da Graça, 98  
 Fone : 97671-9223 Contato : Sra. Marici  
 Preço : R\$ 18.000.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : jun/2025

**Construção:**

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / a/cive até 5%  
 Nivel : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 25,84m Frente 2 :  
 Area : 866,00m² P. Equiv. : 33,51m

Tipo :  
 Faixa : Unitário :  
 Idade :  
 Estado :  
 Area : Foc :

**Valor da Construção:**

**Unitário Básico Terreno:**

$V_t = R\$ 18.000.000,00 \times 0,90 = R\$ 16.200.000,00$   
 $V_u = R\$ 16.200.000,00 / 866,00m^2 = R\$ 18.706,70$

**Homogeneizações (cálculo de  $V_u$ ):**

**Fator profundidade**

Pe entre Pmi e Pma = 1,0000

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

**Fator frente**

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

**Fator frente ( $1/C_f$ ) : 0,8409**

**Esquina e Frentes Múltiplas**

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

Limite:

Validação:

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

**Topografia e Consistência do Solo**

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

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

**Atualização e Transporte**

Atualização : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
 Transporte : ( 5.105,00 / 4.366,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 1,1693**

**Cálculo de  $V_u$ :**

$V_u : ( R\$ 18.706,70 \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{0,8409}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{1,1693}{Trans} )$

**$V_u_{33} = R\$ 18.392,96 /m^2$**

**Localização:**

Frente : Al. Ribeiro da Silva, 686  
 2ª frente :  
 Setor : 008  
 Quadra : 004  
 Zona : ZC  
 IF 1 : 5.171,00

**Foto:**



Obs.:

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : 0  
 Endereço : 0  
 Fone : Contato : 0  
 Preço : R\$ 900.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : jun/2025

**Construção:**

Tipo : Escritório Econômico  
 Faixa : Valor médio Unitário : 0,907  
 Idade : 40 anos  
 Estado : Reparos simples / importantes  
 Área : 180,00m² Foc : 0,4945

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / acive até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 6,50m Frente 2 :  
 Área : 260,00m² P. Equiv. : 40,00m

**Valor da Construção:**

$$V_b = 180,00m^2 \times 0,907 \times R\$ 2.085,95 \times 0,4945 = R\$ 168.344,83$$

**Unitário Básico Terreno:**

$$V_t = R\$ 900.000,00 \times 0,90 = R\$ 168.344,83$$

$$V_u = R\$ 641.655,17 / 260,00m^2 = R\$ 2.467,90$$

**Homogeneizações (cálculo de Vu):**

**Fator profundidade**

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

**Fator profundidade (1/C<sub>p</sub>) : 1,0000**

**Fator frente**

$$C_f = ( 6,50 / 10,00 )^{0,25} = 0,8979$$

**Fator frente (1/C<sub>f</sub>) : 1,1137**

**Esquina e Frentes Múltiplas**

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

Validação:

**Fator esquina(s) = 1/C<sub>e</sub> : 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 : ( 721,1977 / 721,1977 ) =  
 Transporte : ( 5.105,00 / 5.171,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 0,9872**

**Cálculo de Vu:**

$$V_u = ( R\$ 2.467,90 \times 1,0000 \times 1,1137 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9872 )$$

*V<sub>u</sub> médio C<sub>p</sub> C<sub>f</sub> C<sub>e</sub> Top Solo Atual Trans*

**V<sub>u</sub> 34 = R\$ 2.713,45 /m²**



#### 4 - Quadro Resumo dos Elementos Coletados

OFERTA	LOCAL	UNITÁRIO	D
01	Rua dos Gusmões, 235	R\$ 4.581,35 /m <sup>2</sup>	*
02	Rua do Triunfo, 173/175	R\$ 16.640,85 /m <sup>2</sup>	*
03	Rua Vitória, 154	R\$ 20.062,14 /m <sup>2</sup>	*
04	Rua Santa Ifigênia, 741	R\$ 8.435,82 /m <sup>2</sup>	
05	Rua Conselheiro Nébias, 523	R\$ 11.396,73 /m <sup>2</sup>	*
06	Rua Conselheiro Nébias, 1409/1411	R\$ 8.218,26 /m <sup>2</sup>	
07	Rua Conselheiro Nébias, 1401	R\$ 6.423,19 /m <sup>2</sup>	
08	Alameda Gleite, 926	R\$ 8.894,54 /m <sup>2</sup>	
09	Rua Helvétia, 876	R\$ 6.440,84 /m <sup>2</sup>	
10	Avenida Duque de Caxias, 166 / 168	R\$ 2.848,01 /m <sup>2</sup>	*
11	Avenida Duque de Caxias, 150	R\$ 2.245,32 /m <sup>2</sup>	*
12	Rua Aurora, 974/978	R\$ 18.021,20 /m <sup>2</sup>	*
13	R. Gal Couto de Magalhães, 128 / 140	R\$ 7.464,82 /m <sup>2</sup>	
14	R. Gal Couto de Magalhães, 380 / 388	R\$ 9.139,67 /m <sup>2</sup>	
15	Al. Nothmann, 702	R\$ 7.744,72 /m <sup>2</sup>	
16	Al. Nothmann, 885	R\$ 8.999,47 /m <sup>2</sup>	
17	Al. Ribeiro da Silva, 777	R\$ 4.241,72 /m <sup>2</sup>	*
18	Rua Conselheiro Nébias, 1072	R\$ 3.629,31 /m <sup>2</sup>	*
19	Rua Conselheiro Nébias, 1101	R\$ 5.762,93 /m <sup>2</sup>	
20	Rua Conselheiro Nébias, 1114	R\$ 7.467,17 /m <sup>2</sup>	
21	Al. Barão de Limeira, 631/643	R\$ 8.996,28 /m <sup>2</sup>	
22	Al. Barão de Limeira, 1185	R\$ 10.404,00 /m <sup>2</sup>	
23	Al. Dino Bueno, 310	R\$ 6.175,44 /m <sup>2</sup>	
24	Al. Dino Bueno, 512	R\$ 3.046,02 /m <sup>2</sup>	*
25	Rua Guaianases, 1041	R\$ 7.378,80 /m <sup>2</sup>	
26	R. General Julio M. Salgado, 92	R\$ 7.114,93 /m <sup>2</sup>	
27	R. General Julio M. Salgado, 106	R\$ 7.582,11 /m <sup>2</sup>	
28	Al. Eduardo Prado, 813	R\$ 6.666,37 /m <sup>2</sup>	
29	Al. Barão de Piracicaba, 890	R\$ 10.972,85 /m <sup>2</sup>	*
30	Al. Dino Bueno, ao lado do n° 493	R\$ 5.498,63 /m <sup>2</sup>	*
31	Al. Cleveland, 699	R\$ 7.383,09 /m <sup>2</sup>	
32	Rua Guaianases, 1027	R\$ 8.803,74 /m <sup>2</sup>	
33	Al. Barão de Limeira, 238	R\$ 18.392,96 /m <sup>2</sup>	*
34	Al. Ribeiro da Silva, 686	R\$ 2.713,45 /m <sup>2</sup>	*
35	Rua APA, 198	R\$ 6.412,17 /m <sup>2</sup>	
	SOMATÓRIO	R\$ 286.198,88	
	MÉDIA GERAL	R\$ 8.177,11	
	(Item 4.1.3.)		
	Limite mínimo (-30%)	R\$ 5.723,98	
	Limite máximo (+30%)	R\$ 10.630,24	
	Elementos coerentes:	21 ou 60,00%	
	<b>MÉDIA SANEADA</b>	<b>R\$ 7.710,00 /m<sup>2</sup></b>	





2025

# 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 “**Novo Centro Administrativo do Estado de São Paulo**”, a ser implementado na região central da cidade, 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.

