



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

PROCESSO : Nº 1097655-72.2025.8.26.0100
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE : SONDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
**EXECUTADO : LOGOS LOGÍSTICA E TRANSPORTES PLANEJADOS LTDA E
OUTRO**

CAIO PANTALEÃO, engenheiro, CREA Nº 5071045442, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DOS IMÓVEIS**

Localização : Rua Américo Brasiliense, nº 2.171, Conjuntos nº 1.302 e 1.303, Edifício Master Tower, Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito – Santo Amaro, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Julho de 2026

Valor do imóvel (Conjunto nº 1.302): R\$ 250.000,00
(duzentos e cinquenta mil reais)

Valor do imóvel (Conjunto nº 1.303): R\$ 250.000,00
(duzentos e cinquenta mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 268, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 2 (dois) imóveis urbanos, localizados na Rua Américo Brasiliense, nº 2.171, Conjuntos nº 1.302 e 1.303, Edifício Master Tower, Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito – Santo Amaro, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

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



CAPÍTULO III – VISTORIA

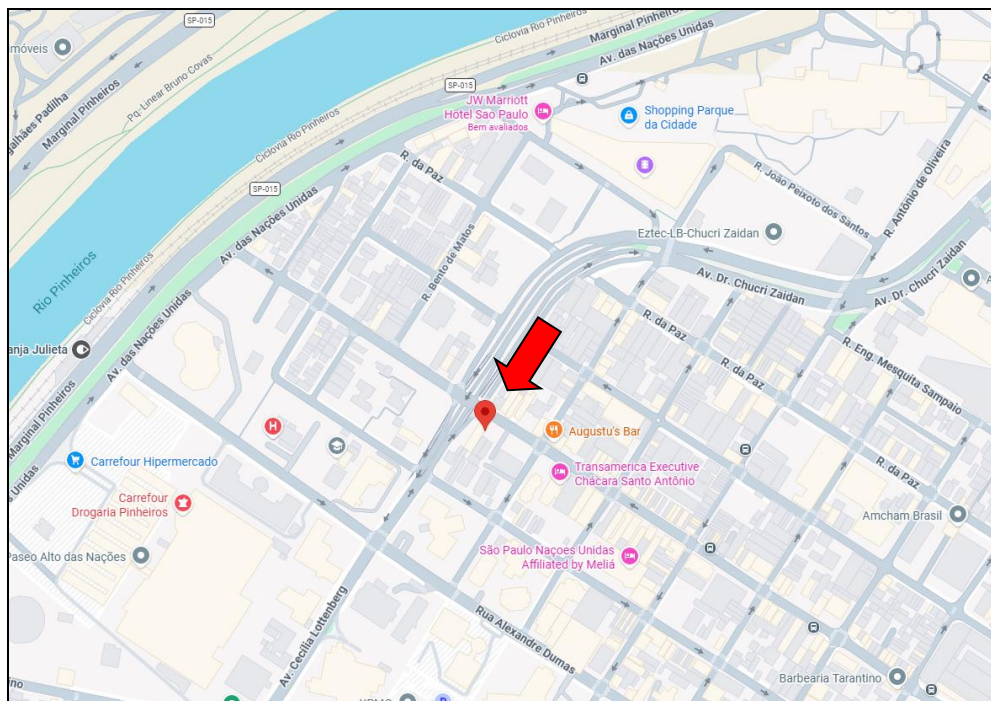
1. Localização

Os imóveis avaliando encontram-se localizados na Rua Américo Brasiliense, nº 2.171, Conjuntos nº 1.302 e 1.303, Edifício Master Tower, Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito – Santo Amaro, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores, o imóvel em questão encontra-se localizado no Setor 087, Quadra 190, Lotes 0286-6 e 0287-4, e Índice Fiscal 6.333.00

3. Planta de localização

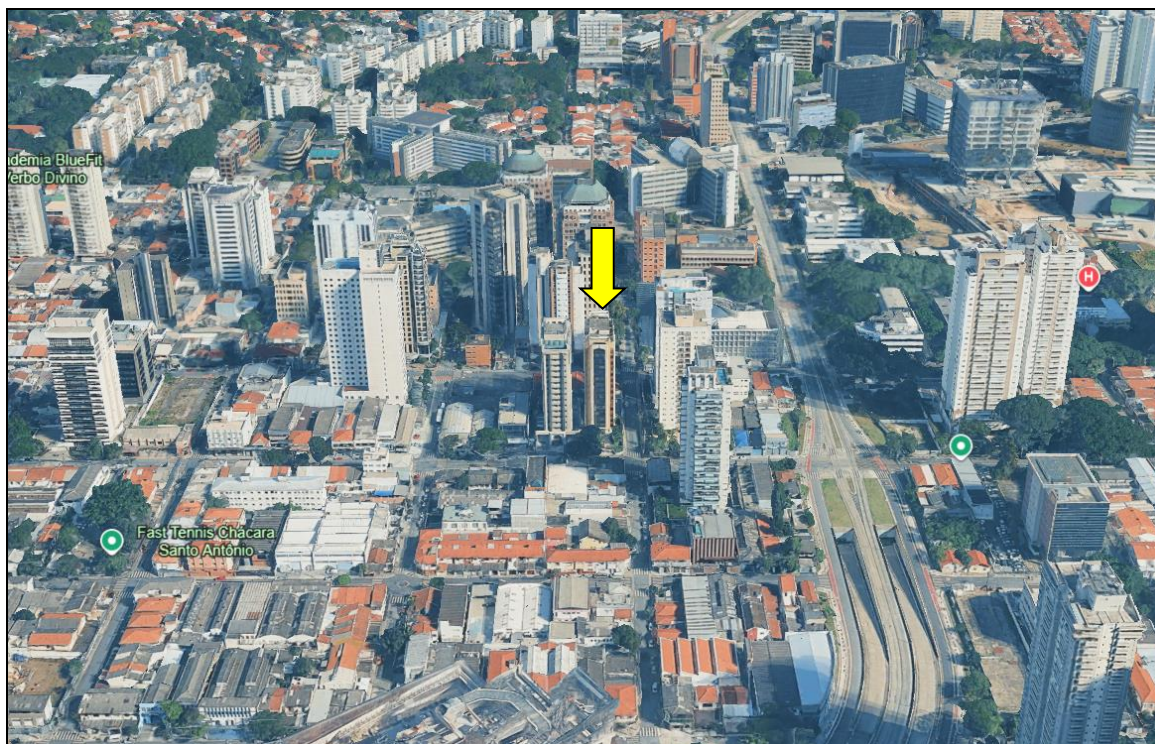


4. Acessibilidade

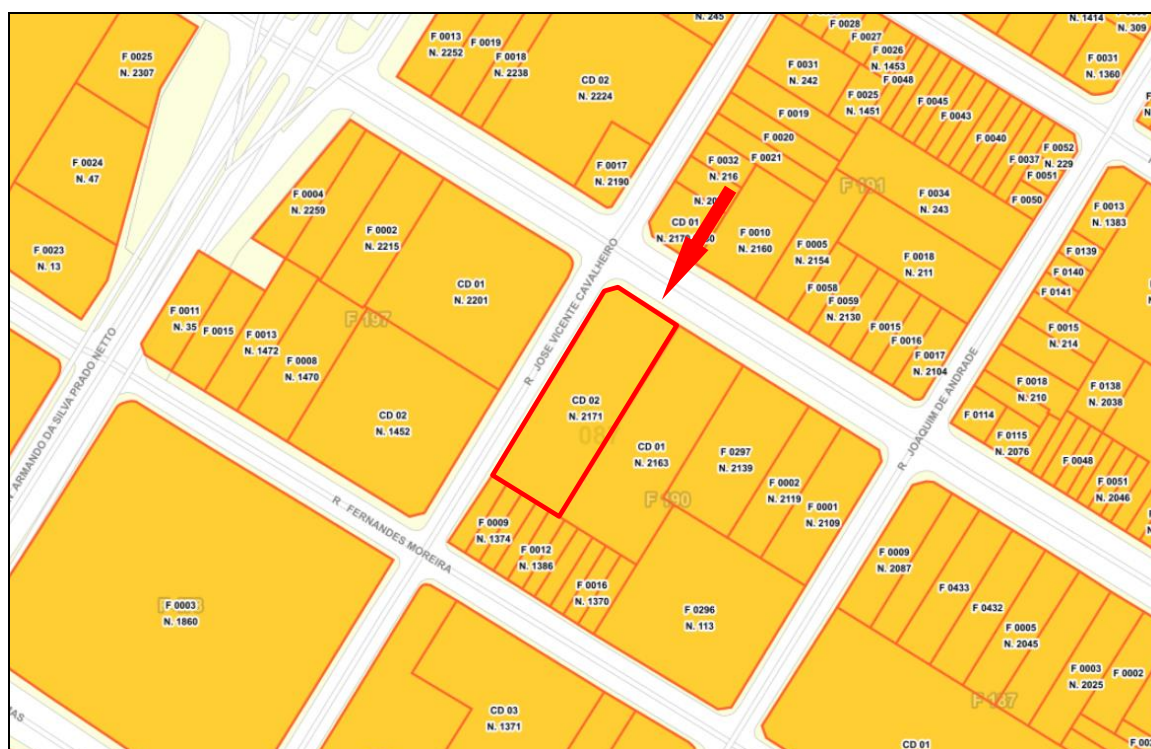
O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Américo Brasiliense.



5. Foto Aérea



6. Planta de localização





7. Ilustração fotográfica externa



Vista panorâmica do Edifício Master Tower



Vista da Rua Américo Brasiliense que dá acesso ao Condomínio



8. Topografia

A topografia do imóvel em questão apresenta-se plana, ao nível da Rua Américo Brasiliense.

9. Características do solo

O solo onde se encontra o imóvel em questão é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

10. Melhoramentos públicos

O imóvel em questão é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; rede pública de telefonia fixa; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

11. Características do Edifício Master Tower

Classe	Comercial
Grupo	Escritório
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Pele de vidro e pastilha cerâmica
Nº de pavimentos	13 (treze) pavimentos
Nº de escritórios	10 (dez) escritórios por andar
Sistema de segurança	Controle de acesso, monitoramento e vigilância.



12. Características construtivas dos escritórios

Piso	Laminado de madeira e cerâmica			
Forro / Portas	Pintura sobre a laje / Madeira			
Paredes	Alvenaria			
Revestimento interno	Pintura Látex e cerâmica			
Compartimentos	Conj 1302: Sala de Reuniões, 2 (dois) Lavabos e Sala de Atendimento			
	Conj 1303: Área de Staff, 2 (dois) Lavabos, Sala Auxiliar, Depósito e Sala Técnica			
Idade real	27 (vinte e sete) anos			
Estado do escritório	Regular			
Áreas construídas	Privativa	Comum	Comum	Total
	30,94m²	10,61m ²	24,11m ²	65,66m ²

Obs.:

- a) A área útil dos conjuntos foi resultado de análise das Matrículas nº 294.343 e nº 294.344 do 11º CRI/SP (fls. 234-244);
- b) A idade real do Edifício foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).



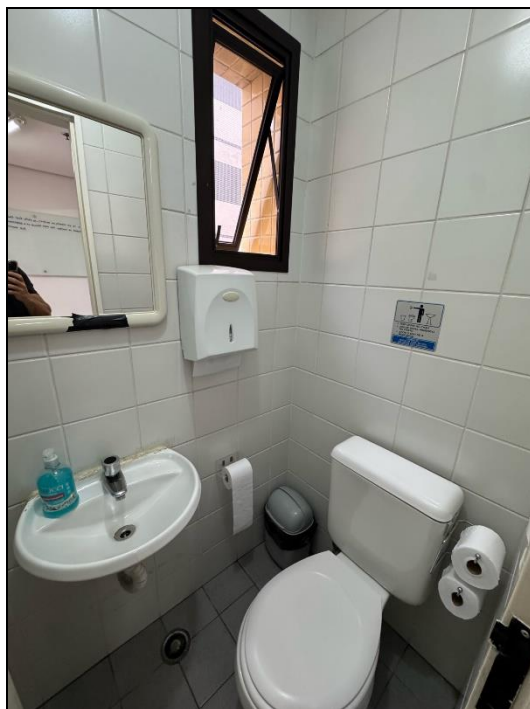
13. Ilustração fotográfica do Conjunto nº 1302



Identificação do Conjunto e Sala de Reuniões



Lavabo 1 e Sala de Atendimento



Lavabo 2



14. Ilustração fotográfica do Conjunto nº 1303



Identificação do Conjunto e Área de Staff



Lavabo 1 e Depósito



Sala Auxiliar e Sala Técnica



Lavabo 2



CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

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

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de escritório na região onde se localiza os escritórios avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de escritórios e dos escritórios avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor do escritório para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra os escritórios avaliando, referente ao mês de julho de 2026, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.947,08 / \text{m}^2$$



3. Valor de mercado do escritório para venda (V_a)

$$V_a = (V_u \times A_{cp}), \text{ sendo:}$$

V_a = Valor de mercado do escritório para venda

V_u = Valor unitário do escritório (R\$ 6.947,08 / m²)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do escritório (35,94m²)

$$A_{cp} = [A_{ca} + (N \times A_{cg} \times F_c)], \text{ sendo:}$$

A_{cp} = Área construída útil ponderada do escritório

A_{ca} = Área construída útil do escritório (30,94m²)

N = Número de vagas de garagem (1)

A_{cg} = Área construída útil de uma vaga de garagem (10,00m²)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [30,94 + (1 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 35,94\text{m}^2$$

$$V_a = (6.947,08 \times 35,94)$$

V_a = R\$ 249.678,00, ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 250.000,00$$

(duzentos e cinquenta mil reais)



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 15 (quinze) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 13 de julho de 2026

CAIO PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL



ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026
Cadastro do Imóvel: 087.190.0286-6
Local do Imóvel:

 R AMERICO BRASILIENSE, 2171 - CJ 1301
 CHACARA SANTO ANTONI ED MASTER TOWER CEP 04715-005
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

 R AMERICO BRASILIENSE, 2171 - CJ 1301
 CHACARA SANTO ANTONI ED MASTER TOWER CEP 04715-005

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.200	Testada (m):	20,55
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0080
Área total (m²):	1.200		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	59	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.200	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1999		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	6.333,00
- da construção:	2.933,00

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

- da área incorporada:	92.905,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	128.055,00
Base de cálculo do IPTU:	220.960,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2026.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/10/2026, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>
Data de Emissão: 13/07/2026

Número do Documento: 2.2026.001908741-6

Solicitante: CAIO SERRENTINO PANTALEAO (CPF 406.927.638-64)


Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026
Cadastro do Imóvel: 087.190.0287-4
Local do Imóvel:

 R AMERICO BRASILIENSE, 2171 - CJ 1302
 ED MASTER TOWER CEP 04715-005
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

 R AMERICO BRASILIENSE, 2171 - CJ 1302
 ED MASTER TOWER CEP 04715-005

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.200	Testada (m):	20,55
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0076
Área total (m²):	1.200		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	56	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.200	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1999		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	6.333,00
- da construção:	2.933,00

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

- da área incorporada:	88.260,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	121.544,00
Base de cálculo do IPTU:	209.804,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2026.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/10/2026, em

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

Data de Emissão: 13/07/2026

Número do Documento: 2.2026.001908746-7

Solicitante: CAIO SERRENTINO PANTALEAO (CPF 406.927.638-64)



ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do escritório avaliando (IF_a) e no denominador, a do escritório comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área útil do escritório comparativo

A_a = Área útil do escritório avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$



4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

6. Fator atualização

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

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

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de escritório

V_a = Valor de oferta do escritório comparativo

A_u = Área útil ponderada do escritório comparativo, já considerada a área útil das vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real do escritório comparativo

F_{pc} = Fator padrão construtivo do escritório comparativo

n = Número de fatores



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

Situação paradigma		
Classe	Comercial	
Grupo	Escritório	
Padrão	Médio com elevador (5,273)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	27 (vinte e sete) anos	
Área útil ponderada do apartamento	Apartamento	30,94m ²
	Nº de vagas	1
	Cálculo	[30,94 + (1 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	35,94m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,725	
Índice fiscal	6.333,00	
Data-base	Julho de 2026	



ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Gki Comercializações – Sr. Leandro
	Tel.: (11) 3097-0877 (11) 98401-8248
02. Data	Junho de 2026
03. Localização	Rua Américo Brasiliense, nº 2.171 – 1º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 087, Quadra 190 e Índice Fiscal 6.333,00
05. Área útil ponderada / vagas	38,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 265.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u1} = [(265.000,00 / 38,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,014 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.364,18 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Ganan Imóveis – Sra. Vilma
	Tel.: (11) 2613-1667
02. Data	Junho de 2026
03. Localização	Rua Américo Brasiliense, nº 2.171– 8º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 087, Quadra 190 e Índice Fiscal 6.333,00
05. Área útil ponderada / vagas	35,94m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 280.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u2} = [(280.000,00 / 35,94) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 7.011,69 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Raul Imóveis – Sra. Giva
	Tel.: (11) 5641-4646 (11)95001-0660
02. Data	Junho de 2026
03. Localização	Rua Américo Brasiliense, nº 2.171– 9º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 087, Quadra 190 e Índice Fiscal 6.333,00
05. Área útil ponderada / vagas	37,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 330.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u3} = [(330.000,00 / 37,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,007 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 8.083,22 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Grupo Renovo Imóveis – Sr. Eulalio
	Tel.: (11) 94743-4922
02. Data	Junho de 2026
03. Localização	Rua Américo Brasiliense, nº 2.171– 10º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 087, Quadra 190 e Índice Fiscal 6.333,00
05. Área útil ponderada / vagas	35,94m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 230.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u4} = [(230.000,00 / 35,94) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 5.759,60 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Novaris Imóveis – Sr. Matheus
	Tel.: (11) 2175-8255 (11) 97475-8255
02. Data	Junho de 2026
03. Localização	Rua Américo Brasiliense, nº 2.171– 4º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 087, Quadra 190 e Índice Fiscal 6.333,00
05. Área útil ponderada / vagas	38,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 330.000,00

Ilustração fotográfica

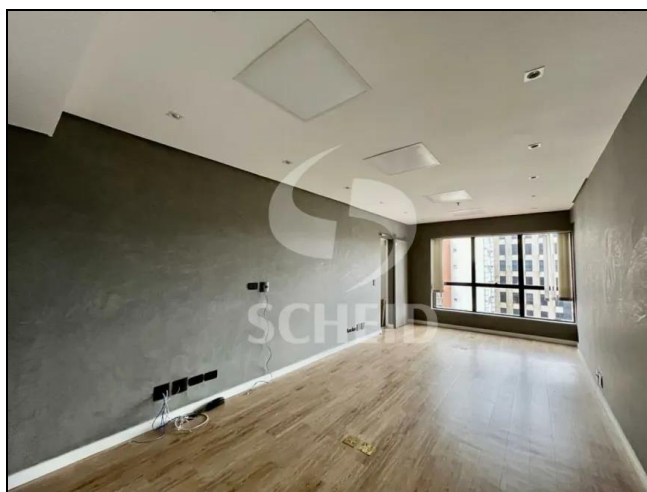
Valor unitário homogeneizado

$$V_{u5} = [(330.000,00 / 38,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,014 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 7.925,21 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Scheid Imóveis Marajoara – Sra. Inês
	Tel.: (11) 5523-0177
02. Data	Junho de 2026
03. Localização	Rua Américo Brasiliense, nº 2.171– 8 ° Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 087, Quadra 190 e Índice Fiscal 6.333,00
05. Área útil ponderada / vagas	35,94m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio com elevador (5,767)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescimento	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 350.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u6} = [(350.000,00 / 35,94) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 0,914 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 8.013,83 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	Grupo Renovo Imóveis – Sr. Eulalio
	Tel.: (11) 94743-4922
02. Data	Junho de 2026
03. Localização	Rua Américo Brasiliense, nº 2.171– 11º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 087, Quadra 190 e Índice Fiscal 6.333,00
05. Área útil ponderada / vagas	35,94m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 230.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u7} = [(230.000,00 / 35,94) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 5.759,60 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de informação	Raul Imóveis – Sra. Giva
	Tel.: (11) 5641-4646
02. Data	Junho de 2026
03. Localização	Rua Américo Brasiliense, nº 2.171– 5º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 087, Quadra 190 e Índice Fiscal 6.333,00
05. Área útil ponderada / vagas	35,94m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 245.000,00

Ilustração fotográfica

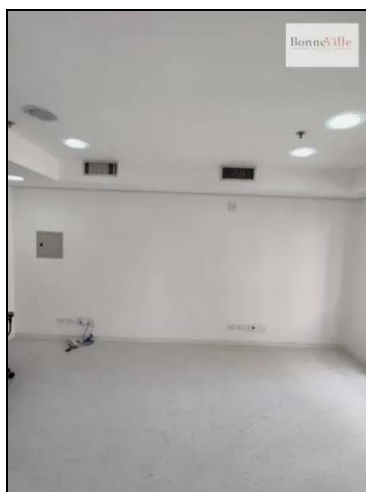
Valor unitário homogeneizado

$$V_{u8} = [(245.000,00 / 35,94) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 6.135,23 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

01. Fonte de informação	Bonneville Imóveis – Sr. Diego
	Tel.: (11) 99230-0410
02. Data	Junho de 2026
03. Localização	Rua Américo Brasiliense, nº 2.171– 8º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 087, Quadra 190 e Índice Fiscal 6.333,00
05. Área útil ponderada / vagas	35,94m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 300.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u9} = [(300.000,00 / 35,94) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u9} = \text{R\$ } 7.512,52 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

01. Fonte de informação	Macam Imóveis – Sr. José Miranda
	Tel.: (11) 5533-2000 (11)96373-3777
02. Data	Junho de 2026
03. Localização	Rua Américo Brasiliense, nº 1.490– 3º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 087, Quadra 147 e Índice Fiscal 6.098,00
05. Área útil ponderada / vagas	37,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	35 (trinta e cinco) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescimento	0,620
10. Valor de oferta de venda	R\$ 250.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u10} = [(250.000,00 / 37,00) \times 0,90 \times (1,039 + 1,007 + 1,000 + 1,169 - 4 + 1)]$$

$$V_{u10} = \text{R\$ } 7.387,86 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11

01. Fonte de informação	Royal Imóveis – Sr. Eduardo
	Tel.: (11) 5581-3211
02. Data	Junho de 2026
03. Localização	Rua Américo Brasiliense, nº 1.923 – 9º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 087, Quadra 180 e Índice Fiscal 6.414,00
05. Área útil ponderada / vagas	51,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio com elevador (5,767)
07. Idade do prédio	13 (treze) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,877
10. Valor de oferta de venda	R\$ 490.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u11} = [(490.000,00 / 51,00) \times 0,90 \times (0,987 + 1,045 + 0,914 + 0,827 - 4 + 1)]$$

$$V_{u11} = \text{R\$ } 6.687,58 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12

01. Fonte de informação	Lello Imóveis – Sr. Carlos
	Tel.: (11) 97123-6912 (11) 3387-0000
02. Data	Junho de 2026
03. Localização	Rua Américo Brasiliense, nº 2.171- 12º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 087, Quadra 190 e Índice Fiscal 6.333,00
05. Área útil ponderada / vagas	38,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 280.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u12} = [(280.000,00 / 38,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,014 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

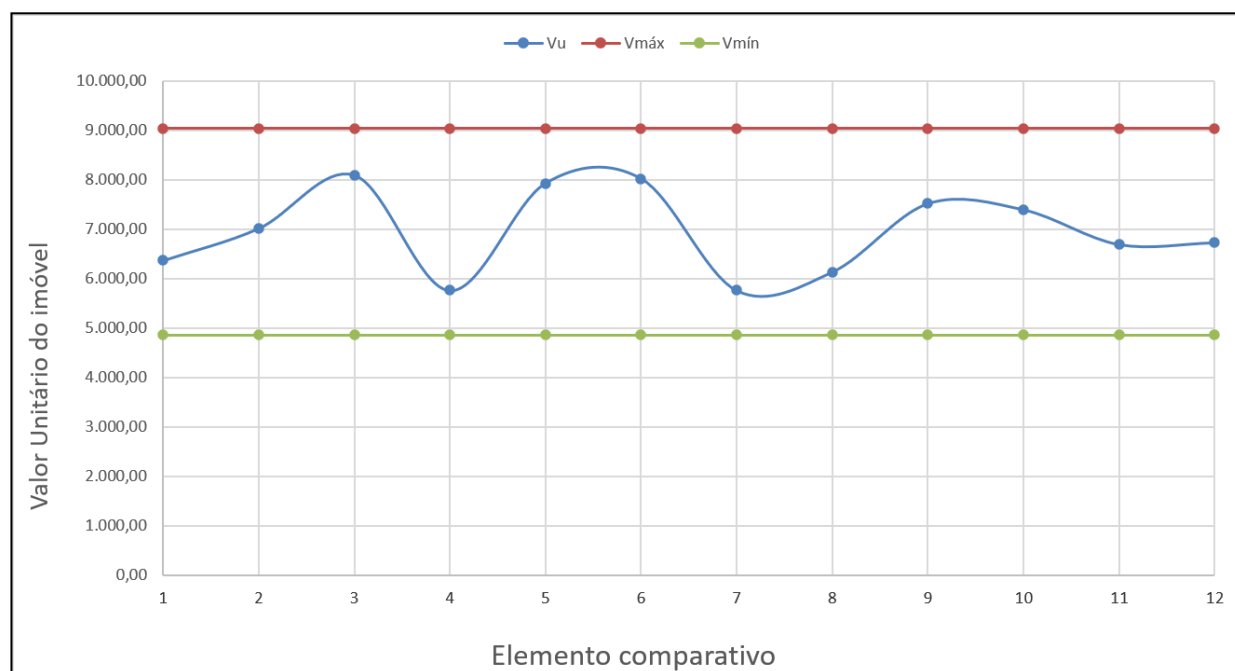
$$V_{u12} = \text{R\$ } 6.724,42 / \text{m}^2$$



ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO


ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{pc}	F _{ir}	n	V _u
01	265.000,00	0,90	1,000	38,00	35,94	1,014	1,000	4	6.364,18
02	280.000,00	0,90	1,000	35,94	35,94	1,000	1,000	4	7.011,69
03	330.000,00	0,90	1,000	37,00	35,94	1,007	1,000	4	8.083,22
04	230.000,00	0,90	1,000	35,94	35,94	1,000	1,000	4	5.759,60
05	330.000,00	0,90	1,000	38,00	35,94	1,014	1,000	4	7.925,21
06	350.000,00	0,90	1,000	35,94	35,94	1,000	0,914	4	8.013,83
07	230.000,00	0,90	1,000	35,94	35,94	1,000	1,000	4	5.759,60
08	245.000,00	0,90	1,000	35,94	35,94	1,000	1,000	4	6.135,23
09	300.000,00	0,90	1,000	35,94	35,94	1,000	1,000	4	7.512,52
10	250.000,00	0,90	1,039	37,00	35,94	1,007	1,000	4	7.387,86
11	490.000,00	0,90	0,987	51,00	35,94	1,045	0,914	4	6.687,58
12	280.000,00	0,90	1,000	38,00	35,94	1,014	1,000	4	6.724,42





ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA


ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	6.364,18
V_{u2}	7.011,69
V_{u3}	8.083,22
V_{u4}	5.759,60
V_{u5}	7.925,21
V_{u6}	8.013,83
V_{u7}	5.759,60
V_{u8}	6.135,23
V_{u9}	7.512,52
V_{u10}	7.387,86
V_{u11}	6.687,58
V_{u12}	6.724,42

$$MA = (83.364,93 / 12) = R\$ 6.947,08 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.862,95 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 9.031,20 / m^2$$

Portanto, nenhum elemento foi desprezado, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 6.947,08 / m^2}$$