

Laudo Pericial – VALOR DE MERCADO

RESIDÊNCIA

RUA JACOPO TORRITI, Nº 267

CEP 04837-180

JARDIM ICARAI

SÃO PAULO/SP

DEZEMBRO DE 2025

FORO REGIONAL II – SANTO AMARO / SP

15ª VARA CÍVEL

PROCESSO Nº: 0004557.53.2025.8.26.0002

**AÇÃO: LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - PROCEDIMENTO COMUM -
CONDOMINIO**

EXEQUENTE: VILMA CIRISTINA FERREIRA

EXECUTADO: LEONIDAS RIBEIRO MENDES

DATA AVALIAÇÃO: DEZEMBRO DE 2025

Sumário

1.	INFORMAÇÕES GERAIS.....	3
2.	VISTORIA	4
2.1.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
2.1.1.	LOCALIZAÇÃO:.....	4
2.1.2.	OCUPAÇÃO:.....	7
2.2.	CARACTERIZAÇÃO DAS VIAS DE ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
2.3.	USO E OCUPAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL AVALIANDO	7
2.4.	SITUAÇÃO DE MERCADO:.....	8
2.5.	DOCUMENTAÇÃO:.....	8
2.6.	PREMISSAS:.....	8
3.	AVALIAÇÃO:	10
3.1.	METODOLOGIA:.....	10
3.2.	VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:.....	10
3.3.	TRATAMENTO ESTATÍSTICO:	16
3.4.	DEFINIÇÃO DO VALOR ESTABELECIDO:	17
3.5.	FORMAÇÃO DOS VALORES:	17
3.6.	CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	18
4.	CONCLUSÕES:.....	22
5.	QUESITOS:	23
	QUESITOS DO EXEQUENTE (fls. 159 dos autos)	23
	- QUESITOS DO EXECUTADO (fls. 160 e 161 dos autos).....	24
5.	ENCERRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:	27

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O objetivo deste presente trabalho é a determinação do valor de mercado de venda e locação mensal do imóvel situado a Rua Jacopo Torriti, 267 – Jardim Icarai – CEP 04837-180– São Paulo/SP

O imóvel objeto desta avaliação, bem como a região onde se localiza o avaliando, apresenta as seguintes características:

TIPO:	URBANO
ÁREA TERRENO (m²):	250 m²
ÁREA CONSTRUIDA (m²):	172,50 m²
MATRÍCULA Nº/COMARCA	350.572 - Contrato de Compra e Venda / 11º Cartório de Imóveis de São Paulo

2. VISTORIA

2.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

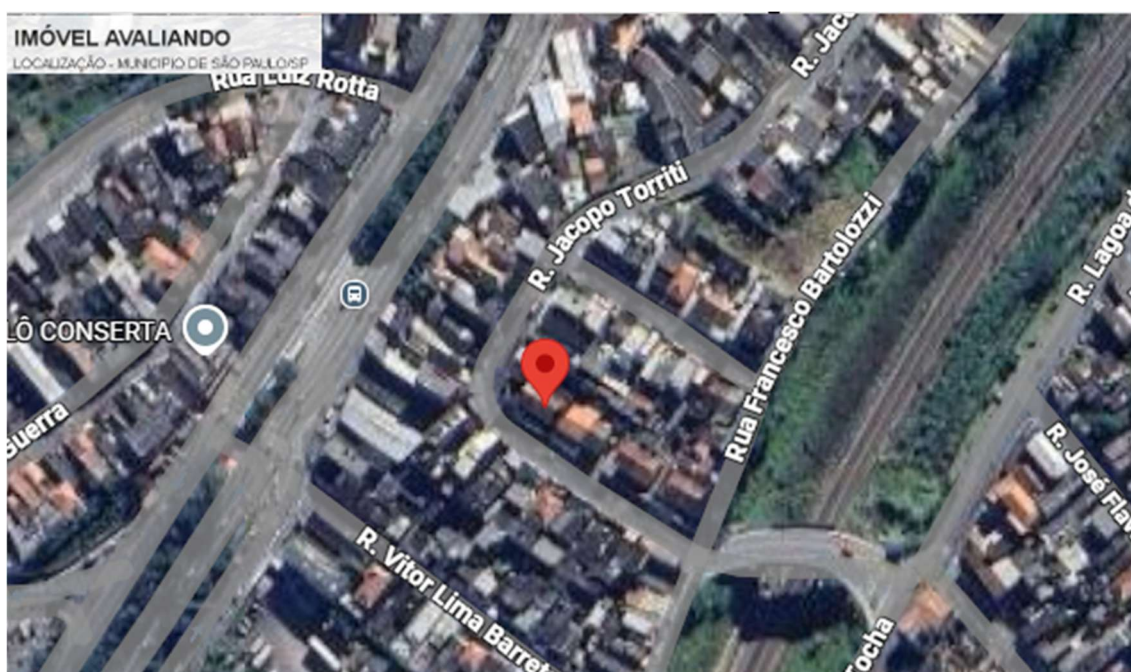
2.1.1. LOCALIZAÇÃO:



Mapa de Localização da Cidade de São Paulo/SP



Imagem de satélite da localização do Condomínio do Imóvel Avaliando – Zona Sul/SP – Fonte: Google Maps, 2025



Vista Aérea do imóvel avaliando – Fonte: Google Maps, 2025



Vista Aérea do Imóvel Avaliando – Fonte: Google Earth, 2025

2.1.2. OCUPAÇÃO:

Uso Predominante:	Residencial
Densidade de Ocupação:	Médio
Padrão Econômico:	Baixo
Distribuição da Ocupação:	Residencial
Melhoramentos Públicos:	Energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, rede telefônica, rede de água, rede de esgoto, rede de águas pluviais, condução coletiva e coleta de lixo.

Localizado na Extrema Zona Sul da Cidade de São Paulo, o Bairro Jardim Icarai é predominantemente residencial, situado próximo ao Grajaú/Cidade Dutra, com acesso a transporte coletivo via ônibus e.

2.2. CARACTERIZAÇÃO DAS VIAS DE ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO

Rua Jacoppo Torriti – Jardim Icarai – São Paulo/SP

Mão de Direção:	Duas	Calçadas:	Sim
Largura:	Aproximadamente 8 m	Guias:	Sim
Quantidade de Pistas:	Duas	Sarjetas:	Sim
Traçado:	Sinuoso	Pavimentação:	Asfalto

2.3. USO E OCUPAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel Avaliando é ocupado por construções que incluem: uma entrada de pedestre, uma garagem com vaga para um automóvel, uma residência com cerca de 72,0m² de área construída sendo 3 quartos, uma cozinha, uma sala, um banheiro e uma lavanderia. Esta parte da residência é ocupada pela Sra. Vilma (requerente).

Nos fundos foi feita uma edícula com dois pavimentos (Térreo e 1º Pavimento): no Térreo, há uma cozinha, copa, quarto e banheiro. No 1º Pavimento da edícula há uma cobertura, sendo utilizada para eventos.

2.4. SITUAÇÃO DE MERCADO:

OFERTA		DEMANDA		ABSORÇÃO		DESEMPENH O DO MERCADO	
X	Alto	X	Alto	X	Alto	X	Alto
	Médio-alto		Médio-alto		Médio-alto		Médio-alto
	Médio		Médio		Médio		Médio
	Médio-baixo		Médio-baixo		Médio-baixo		Médio-baixo
	Baixo		Baixo		Baixo		Baixo

2.5. DOCUMENTAÇÃO:

O imóvel possui matrícula nº 350.572 e cadastro de IPTU na prefeitura de nº 177.115.0010-5.

2.6. PREMISSAS:

A Norma NBR 14.653/1-2001 define a vistoria como a “constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”.

Procurou-se vistoriar o imóvel objeto da avaliação de forma a identificar suas principais características como: localização, uso e ocupação, edificações, benfeitorias etc.

A vistoria foi realizada no dia 23 de outubro de 2025 as 14:00h, com acompanhamento de:

- Dr. Berenício Toledo Bueno – OAB-SP 134.711 e representando a Requerente;

- Ambas as partes (Sra. Vilma Cristina Ferreira e Sr. Leonidas Ribeiro Mendes);

Não houve, pelas partes, apresentação de assistentes técnicos, mas houve a apresentação de Quesitos e que serão tratados ao final deste Laudo.

Estão sendo considerados os documentos, informações e dados constantes nos Autos, obtidos em vistoria e os fornecidos como verídicos e cópias fieis aos originais, tendo sido o imóvel considerado na avaliação na condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de condomínio.

Não existe qualquer interesse no imóvel objeto desta avaliação por parte da empresa contratada e do engenheiro emissor deste Laudo.

O Laudo é considerado pelo engenheiro responsável como documento sigiloso e confidencial.

3. AVALIAÇÃO:

3.1. METODOLOGIA:

A avaliação do imóvel em questão observará todas as diretrizes fixadas na Parte I e Parte II da NBR 14.653/2.001 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além de observar a legislação municipal e estadual de onde está inserido o imóvel objeto da avaliação.

O Laudo de Avaliação de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653-1/2.001 – é definido como “Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14.653/2.001, para avaliar o bem”.

Para este trabalho, adotamos o “Método comparativo direto de dados de mercado” para determinação de seu valor.

3.2. VALOR DO IMOVEL AVALIANDO:

Tratamento de Dados

Para elaboração dos dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Atendendo as especificações da “Norma” foram utilizados dados de mercado:

- *Com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;*
- *Que sejam contemporâneos.*

Os apartamentos pesquisados têm entre si e com o imóvel avaliando pequenas diferenças que podem ser homogeneizadas pelo Tratamento por fatores. Aliás, a maioria das amostras são do próprio Condomínio do avaliando em tela.

Distribuição Interna:	Residência principal
Pavimentos:	01
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Cobertura:	Telha de fibrocimento e de barro
Apoio da Cobertura:	Madeira
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura
Pé Direito Médio:	2,40 m
Acabamentos Pisos:	Cerâmico
Acabamentos Paredes:	Cerâmica em áreas molhadas e pintura sobre argamassa no restante
Acabamentos Forros:	Laje com argamassa
Esquadrias:	Alumínio
Portas:	Madeira
Idade Aparente:	30 anos
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples
Área Construída:	72,50 m²

Distribuição Interna:	Edícula
Pavimentos:	02
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Cobertura:	Telha de fibrocimento
Apoio da Cobertura:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura e sem revestimento no pavimento superior
Pé Direito Médio:	2,40 m
Acabamentos Pisos:	Cerâmico
Acabamentos Paredes:	Cerâmica em áreas molhadas e pintura sobre argamassa no restante
Acabamentos Forros:	Laje com argamassa
Esquadrias:	Ferro
Portas:	Madeira

Idade Aparente:	40 anos para o Terreo e 10 anos para o pavimento superior
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples
Área Construída:	70 m²



Aspecto externo – fachada do imóvel;



Garagem – aspecto interno;



Vista da garagem e acesso a Edícula;



Vista interna da Sala;

 23 de out. de 2025 14:33:51 267 Rua Jacopo Torriti Jardim Icaraí São Paulo	 23 de out. de 2025 14:34:21 48 Rua Jacopo Torriti Jardim Icaraí São Paulo
Dormitório 1;	Dormitorio 2;
 23 de out. de 2025 14:35:48 273 Rua Jacopo Torriti Vila São José (Cidade Dutra) São Paulo	 23 de out. de 2025 14:34:57 267 Rua Jacopo Torriti Jardim Icaraí São Paulo
Dormitório 3;	Vista do banheiro;
 23 de out. de 2025 14:36:06 273 Rua Jacopo Torriti Vila São José (Cidade Dutra) São Paulo	 23 de out. de 2025 14:37:13 48 Rua Jacopo Torriti Jardim Icaraí São Paulo
Vista da cozinha;	Vista Externa – lavanderia;
 23 de out. de 2025 14:37:34 48 Rua Jacopo Torriti Jardim Icaraí São Paulo	 23 de out. de 2025 14:41:24 229 Rua Jacopo Torriti Jardim Icaraí São Paulo
Fachada traseira com vista parcial do muro de divisa entre a residência principal e a edícula	Fachada da Edícula com residência no Terreo e galpão no 1º Pavimento – Moradia Sr. Leo

23 de out. de 2025 14:42:36 246 Rua Hilário Ascabusi Jardim Alpino São Paulo	23 de out. de 2025 14:46:12 215 Rua Jacopo Torriti Jardim Icarai São Paulo
Corredor de acesso a Edícula – Moradia do Sr. Leo;	Vista da cozinha da Edícula;
23 de out. de 2025 14:49:49 273 Rua Jacopo Torriti Vila Sao Jose (Cidade Dutra) São Paulo	23 de out. de 2025 14:50:53 267 Rua Jacopo Torriti Jardim Icara São Paulo
Vista interna do galpão – 1º Pavimento da Edícula;	Vista da residência – 1º Pavimento da Edícula.

3.3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO:

Na homogeneização dos dados, adotou-se uma faixa de 30% em torno da média dos dados, descartando-se os elementos discordantes na análise e cálculos.

O **intervalo de confiança**, de acordo com as Normas, para certeza mínima de com 80%, é obtido através da expressão matemática, conforme a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n - 1, a / 2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

onde:

n = número de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

sendo:

t (n-1, 10%) = graus de liberdade para distribuição de Student; 0,01 de significância.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n - 1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

sendo:

n = número de elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

3.4. DEFINIÇÃO DO VALOR ESTABELECIDO:

De modo a assegurar uma clara interpretação nos valores apresentados neste Laudo de Avaliação, definimos:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Ressaltamos que o valor definido para o imóvel avaliando, mesmo que dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, representa a expressão monetária teórica mais provável para o valor do referido imóvel, caso haja interesse em negociá-lo.

3.5. FORMAÇÃO DOS VALORES:

O presente Laudo apresenta os seguintes resultados:

VALOR DE VENDA (DEZEMBRO/2025): R\$ 399.600,00

ITEM	DESCRIÇÃO	Quantidade	UN.	R8N	UNITÁRIO DEPRECIADO (R\$/m2)	CUSTO DE REPRODUÇÃO (R\$)	CUSTO DE REPRODUÇÃO DEPRECIADO (R\$)
1	Terreno	250,00	m²				341.250,00
2	Garagem	30,00	m²	2.117,32	130,06	7.622,35	3.901,69
3	Residencia 1	72,50	m²	2.117,32	751,04	120.655,48	54.450,09
3	Residencia 2 - fundos	35,00	m²	2.117,32	751,04	58.247,47	26.286,25
4	Cobertura - Fundos	35,00	m²	2.117,32	266,62	18.230,13	9.331,55
Área Total Construída		172,50	m2	Benfeitorias + Edificações		128.277,83	58.351,79
Valor de Mercado					Fator de Comercialização		399.600,00
						1,00	

3.6. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-2 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

Tabela 3 – Graus de Fundamentação no Caso de Utilização do Tratamento por Fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 a
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável				

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- a) apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a Tabela 4.

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de precisão conforme tabela 5:

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40%	≤ 50 %

**Amplitude do Intervalo de
Confiabilidade – Valor de
Mercado** **15%**

No presente trabalho atingimos o “Grau I” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-2004.

**Atingimos o “Grau III” quanto à precisão do Valor de Mercado –
ABNT / NBR 14.653-2004.**

4. CONCLUSÕES:

De acordo com as normas que regem o segmento de engenharia de avaliações e considerando os padrões estabelecidos na NBS 14.653-2/2.001, atribuímos o seguinte valor para o imóvel avaliando, com data base de dezembro/2025:

VALOR DE MERCADO:	R\$ 399.600,00 (Trezentos e noventa e nove mil e seiscentos reais)
--------------------------	---

5. QUESITOS:

QUESITOS DO EXEQUENTE (fls. 159 dos autos)

1. Queira o nobre auxiliar desta Justiça, descrever o imóvel e suas especificações.

RESPOSTA: Conforme constante no Laudo acima;

2. Queira o nobre auxiliar desta Justiça, realizar a apuração do bem, tanto em relação ao terreno, quanto as edificações ali existentes.

RESPOSTA: Conforme constante no Laudo acima;

3. Queira o nobre auxiliar desta Justiça, informar de forma detalhada e unitária o valor do terreno; valor das construções; valor do imóvel e valor da locação do imóvel.

RESPOSTA: Valores de terreno, construções e imóvel, conforma Laudo acima. Valor de locação esse expert entende que não houve solicitação, durante a solicitação para sua obtenção, porém, caso esse Juízo entenda ser necessário, prontifica-se a complementar o Laudo.

- QUESITOS DO EXECUTADO (fls. 160 e 161 dos autos)

1. Queira o nobre auxiliar desta Justiça, descrever o imóvel e suas especificações.

RESPOSTA: Conforme constante no Laudo acima;

2. Queira o nobre auxiliar desta Justiça, realizar a apuração do bem, tanto em relação ao terreno, quanto as edificações ali existentes.

RESPOSTA: Conforme constante no Laudo acima;

3. Queira o nobre auxiliar desta Justiça, informar de forma detalhada e unitária o valor do terreno, valor das construções; valor do imóvel e valor da locação do imóvel.

RESPOSTA: Conforme constante no Laudo acima;

4. Queira o Sr. Perito detalhar o objeto e objetivo da perícia, trazendo dados como data de conclusão da obra, descrição completa sobre o sistema de coberturas.

RESPOSTA: *Conforme constante no Laudo acima, lembrando que o Laudo seguiu as determinações da NBR 14.653 – Avaliação de Bens e a Parte 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, além da Norma do IBAPE/SP – Avaliação de Imóveis Urbanos:2011;*

5. Identifique o imóvel objeto da perícia, indicando endereço, matrícula, características construtivas, dimensões do terreno e eventuais benfeitorias.

RESPOSTA: *Conforme constante no Laudo acima, lembrando que o Laudo seguiu as determinações da NBR 14.653 – Avaliação de Bens e a Parte 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, além da Norma do IBAPE/SP – Avaliação de Imóveis Urbanos:2011;*

6. O imóvel está devidamente registrado em cartório e livre de ônus ou gravames que possam afetar seu valor?

RESPOSTA: *Conforme constante no Laudo acima, lembrando que o Laudo seguiu as determinações da NBR 14.653 – Avaliação de Bens e a Parte 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, além da Norma do IBAPE/SP – Avaliação de Imóveis Urbanos:2011;*

7. Qual é o estado de conservação do imóvel (novo, bom, regular, ruim)?

RESPOSTA: *Conforme constante no Laudo acima, lembrando que o Laudo seguiu as determinações da NBR 14.653 – Avaliação de Bens e a Parte 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, além da Norma do IBAPE/SP – Avaliação de Imóveis Urbanos:2011;*

8. Há necessidade de reparos ou reformas que possam impactar o valor de mercado?

RESPOSTA: *A avaliação leva em consideração o estado atual do imóvel. Caso haja alguma reforma, sim, esta pode impactar o valor de nova avaliação;*

9. Qual é o valor de mercado do imóvel, considerando a localização, metragem, padrão construtivo e benfeitorias existentes?

RESPOSTA: *Conforme constante no Laudo acima, lembrando que o Laudo seguiu as determinações da NBR 14.653 – Avaliação de Bens e a Parte 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, além da Norma do IBAPE/SP – Avaliação de Imóveis Urbanos:2011;*

10. Qual metodologia foi utilizada para apuração do valor (comparativo direto de mercado, renda, custo de reprodução, ou outro)?

RESPOSTA: *Para a valoração do terreno, foi adotado o Método Comparativo de Dados e para o valor das benfeitorias, o custo de reprodução;*

11. O imóvel é divisível fisicamente em partes ideais e autônomas, respeitando a legislação urbanística e edilícia?

RESPOSTA: *Para a verificação de divisibilidade do lote, deverá ser feito estudo específico de Legislação de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com o Plano Diretor, item, fora de escopo deste trabalho.*

12. Caso seja divisível, quais seriam as frações e suas respectivas áreas e valores?

RESPOSTA: *Para a verificação de divisibilidade do lote, deverá ser feito estudo específico de Legislação de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com o Plano Diretor, item, fora de escopo deste trabalho.*

13. Em caso de indivisibilidade, qual o critério mais adequado para a alienação judicial (praça, leilão eletrônico, ou venda particular)?

RESPOSTA: *Trata-se de questão jurídica e fora dos conhecimentos e escopo de trabalho deste expert;*

14. Há benfeitorias realizadas por algum condômino que agreguem valor ao imóvel?

RESPOSTA: *Todas as benfeitorias estão listadas e valoradas no Laudo;*

15. Qual o valor estimado dessas benfeitorias?

RESPOSTA: *Conforme Laudo acima;*

16. Essas benfeitorias são destacáveis ou inseparáveis do imóvel?

RESPOSTA: *As benfeitorias foram feitas no terreno da matrícula e, a priori, são inseparáveis;*

17. Qual é o valor total do imóvel para fins de encerramento do condomínio?

RESPOSTA: *Conforme Laudo acima;*

18. Em caso de venda, qual seria o valor médio esperado em alienação forçada (praça ou leilão), considerando deságio habitual?

RESPOSTA: *Em leilão, o deságio máximo é determinado pelo Juízo;*

5. ENCERRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Este Laudo de Avaliação (ANEXO) consta de 27 (vinte e sete) páginas, tendo sido redigido e impresso, onde a última página está datada e devidamente assinada.

O presente Laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada no imóvel avaliando.

Anexos:

I - Elementos Comparativos;

II - Homogeneização de Valores.

São Paulo, 21 de dezembro de 2025.



Leandro Prime
CREA5060983836

ANEXO I – Elementos Comparativos

Comparativo 1	
Endereço:	Rua Michel Ângelo Prunetti - Jardim Icarai, São Paulo - SP
Área Terreno:	150,00 m² Frente: 6,00 m
Área Construída:	130,00 m² Topografia: plano
Preço:	R\$ 450.000,00 Nivelamento: ao nível
Ofertante:	Kazareal - Imóveis
Valor Unitário:	1.746,67 /m²
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-icarai-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS450000-id-2847421913/?source=ranking%2Crp

Comparativo 2	
Endereço:	Rua Prof Acassio de Paula Ferreira
Área Terreno:	150,00 m² Frente: 6,00 m
Área Construída:	125,00 m² Topografia: plano
Preço:	R\$ 395.000,00 Nivelamento: ao nível
Ofertante:	Imob Albuquerque
Valor Unitário:	1.453,33 /m²
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-icarai-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS395000-id-2754718310/?source=ranking%2Crp

Comparativo 3	
Endereço:	Rua Lagoa da tocha - Jardim Icarai, São Paulo - SP
Área Terreno:	125,00 m² Frente: 5,00 m
Área Construída:	200,00 m² Topografia: Plano
Preço:	R\$ 390.000,00 Nivelamento: ao nível
Ofertante:	De Queiroz Imobiliária
Valor Unitário:	888,00 /m²
Observações:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-jardim-icarai-sao-paulo-sp-2961609763.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=2&n_pos=8

Comparativo 4	
Endereço:	Rua Jacopo Torriti - Jardim Icarai, São Paulo - SP
Área Terreno:	300,00 m² Frente: - m
Área Construída:	m² Topografia: Plano
Preço:	R\$ 450.000,00 Nivelamento: ao nível
Ofertante:	Sheid Imóveis - Marajoara
Valor Unitário:	1.350,00 /m²
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-icarai-zona-sul-sao-paulo-300m2-venda-RS450000-id-2826781522/?source=ranking%2Crp

ANEXO II – Homogeneização de Valores

Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	150,00	450.000,00	143.000,00	1.746,67	1,00	1,000	0,95	0,95	1,00	1,00	0,90	1.572,00
2	0,90	150,00	395.000,00	137.500,00	1.453,33	1,00	1,000	0,95	0,95	1,00	1,00	0,90	1.308,00
3	0,90	125,00	390.000,00	240.000,00	888,00	1,00	1,000	0,95	1,06	1,00	1,00	1,01	892,93
4	0,90	300,00	450.000,00	-	1.350,00	1,00	1,000	0,95	0,95	1,00	1,00	0,90	1.215,00

Tratamento Estatístico					
Nº Elementos:	4	Nº Elementos Saneados:	3	Valor do Terreno	
Somatório	5.438,00	Soma Saneada:	4.095,00	Área do Terreno:	250,00
Média:	1.359,50	Média Saneada:	1.365,00	Unitário Homogeneizado:	1.365,00
Limite Inferior:	951,65	Desvio Padrão:	185,20	Unitário Adotado:	1.365,00
Limite Superior:	1.767,35			Valor do Terreno: R\$	341.250,00
		t. student	1,8856	Valor de Mercado do Terreno R\$ 341.300,00	
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	1.163,38		
		Intervalo de Confiabilidade Superior	1.566,62		
			-15%		
			15%		

