



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA REALIZADA POR PERITO CADASTRADO

Imóvel:	Casa
Endereço:	Rua Floriano Peixoto - Residencial Villa Roma - N/I - Ferraz de Vasconcelos - SP
Matrícula:	67.591 do CRI de Poá/SP
Mês de Referência:	Maio de 2026
Valor estimado do imóvel:	R\$ 279.315,04 (Duzentos e setenta e nove mil, trezentos e quinze reais e quatro centavos)



1. OBJETIVO DO LAUDO

O presente laudo tem como finalidade **estimar o valor de mercado do imóvel escrito**, na data de referência da avaliação, **para fins de apoio técnico à indicação do valor de mercado do imóvel em contexto judicial**, em conformidade com a ABNT NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais), ABNT NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) e Publicações técnicas do IBAPE/SP, notadamente a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2011 e o manual Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo do Imóvel:	Casa
Número da Matrícula:	67.591
Cartório de Registro:	CRI de Poá/SP
Endereço:	Rua Floriano Peixoto - Residencial Villa Roma - N/I - Ferraz de Vasconcelos - SP
Área útil conforme matrícula:	54,35 m²
Bairro:	N/I
Cidade/Estado:	Ferraz de Vasconcelos - SP



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

M. 62.790/C. 42

matrícula	ficha
67.591	01

Poá, 14 de maio de 2002

IMÓVEL: A unidade autônoma habitacional (EM CONSTRUÇÃO) constituída pela casa nº 42 do condomínio denominado "RESIDENCIAL VILLA ROMA", situado na Rua Floriano Peixoto, s/nº, na esquina com a Avenida Brasil e com a Rua ou Avenida Sete de Setembro, na Vila Romanópolis, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos, Comarca de Poá, contendo a área útil interna de 54,345m² e a área exclusiva externa de 30,530m², mais o equivalente a 34,469m² nas áreas de uso comum do conjunto, ou seja, com a área total de 119,344m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,0202% do terreno condominial, o qual se encontra descrito na matrícula nº 62.790, deste Ofício Registral. O terreno exclusivo vinculado à unidade objetivada possui a área de superfície de 56,00m². A esta unidade cabe o direito de estacionar um automóvel de passeio ou utilitário, de tamanho médio ou pequeno, na frente da mesma. Cadastros Municipais nºs 22.0001.0008/0009/0010/0011/0012/0013.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido por meio do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme estabelecido pela **ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Procedimentos Gerais** e **ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Imóveis Urbanos**, mediante coleta, análise e tratamento estatístico descritivo de dados de mercado relativos a imóveis similares ao objeto da avaliação.

Os dados coletados foram previamente tratados, com verificação de consistência e padronização dos valores unitários (R\$/m²), bem como análise estatística visando à

identificação de valores representativos da realidade mercadológica local, de modo a subsidiar a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando.

A análise foi conduzida conforme as boas práticas de avaliação preconizadas pelas normas técnicas vigentes, considerando as limitações inerentes à utilização de dados de oferta e às condições específicas do mercado analisado.

4. PESQUISA DE MERCADO E ANÁLISE COMPARATIVA

Para a análise comparativa, foi realizada pesquisa de mercado com base em **ofertas imobiliárias** de imóveis com características compatíveis ao objeto da avaliação, especialmente quanto à **Fator de oferta (Fo)** ; **Fator de padrão (Fpa)**, priorizando-se aqueles situados no mesmo logradouro ou em seu entorno imediato.

Dentre os imóveis pesquisados, foram selecionados **5 (cinco) comparáveis**, cujos valores unitários apresentaram maior aderência à realidade mercadológica local. Os preços anunciados foram padronizados em **reais por metro quadrado (R\$/m²)**, conforme apresentado na tabela a seguir.

RESUMO AMOSTRAS								
Amostras	Tipologia	Área Útil (m²)	Endereço	Bairro	Cidade	Estado	Valor	Valor / m²
1	Casa	75,00	Rua Armênia, 900	Jardim Dayse	Ferraz de Vasconcelos	SP	R\$ 380.000,00	R\$ 5.066,67
2	Casa	62,00	Rua Armênia, 900	Jardim Dayse	Ferraz de Vasconcelos	SP	R\$ 310.000,00	R\$ 5.000,00
3	Casa	67,00	N/I	Jardim Dayse	Ferraz de Vasconcelos	SP	R\$ 330.000,00	R\$ 4.925,37
4	Casa	68,00	Rua Abilio Secundino Leite	Centro	Ferraz de Vasconcelos	SP	R\$ 395.000,00	R\$ 5.808,82
5	Casa	60,00	Rua Abilio Secundino Leite	Centro	Ferraz de Vasconcelos	SP	R\$ 375.000,00	R\$ 6.250,00

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Com base na aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, os dados coletados foram submetidos a processo de **homogeneização pelo método**

dos fatores, considerando exclusivamente ajustes relativos à **Fator de oferta (Fo)** ; **Fator de padrão (Fpa)**, em conformidade com os critérios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 e práticas consagradas pelo IBAPE.

Após o tratamento dos dados, os valores unitários homogeneizados obtidos apresentaram dispersão compatível com o mercado local, permitindo a adoção de um **valor unitário de referência de R\$ 5.139,66 (Cinco mil, cento e trinta e nove reais e sessenta e seis centavos) por metro quadrado**.

A aplicação desse valor unitário à **área útil de 54,35 m²** do imóvel avaliando, matrícula nº 67.591, resulta em um **valor de mercado estimado de R\$ 279.315,04 (Duzentos e setenta e nove mil, trezentos e quinze reais e quatro centavos)**, para a data-base da avaliação.

SUGESTÃO DO VALOR DE VENDA				
Matrícula	Área Total (m²)	Área útil/const (m²)	Valor/m² (Homogeneizado)	VALOR SUGERIDO DE VENDA
67.591	119,34	54,35	R\$ 5.139,66	R\$ 279.315,04

6. PESQUISA DE LOCALIDADE

Comércio, Lazer e Comodidade:

Endereço localizado na Vila Romanópolis, região com comércio local básico, como mercados, padarias e serviços do dia a dia.

Acesso facilitado ao centro de Ferraz de Vasconcelos, onde há maior oferta de comércio, bancos e transporte.

Segurança:

Sem dados específicos da via, com perfil residencial e circulação moderada.

Segue padrão de bairros urbanos da região do Alto Tietê, com variações pontuais.

Potencial Econômico e de Crescimento Imobiliário:

Região com ocupação consolidada e perfil predominantemente residencial.

Valorização moderada, acompanhando o desenvolvimento urbano e melhorias de infraestrutura da cidade.

7. DATA-BASE DA AVALIAÇÃO

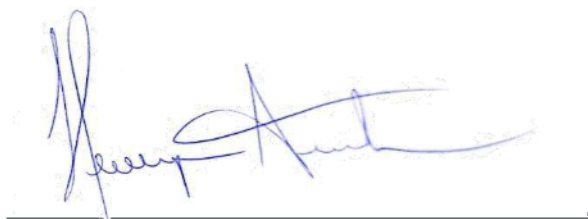
A data-base adotada para a presente avaliação é **06/05/2026**, sendo esta a data de referência dos valores de mercado considerados, conforme os procedimentos estabelecidos na ABNT NBR 14.653-1.

8. CONCLUSÃO

Com base na pesquisa de mercado e na análise comparativa dos dados coletados, **estima-se** que o **valor de mercado do imóvel avaliado** corresponde a **R\$ 279.315,04** (Duzentos e setenta e nove mil, trezentos e quinze reais e quatro centavos), **na data-base da presente avaliação**.

O valor apurado reflete as condições de mercado vigentes, considerando as características do imóvel avaliando, seu estado de conservação e as particularidades da amostra de dados utilizada, em conformidade com os critérios e procedimentos previstos nas normas técnicas aplicáveis.

09. ASSINATURA DO AVALIADOR



Henrique do Prado Almeida
Engenheiro Civil
Avaliador imobiliário
CREA-SP: 5070692300
eng.henriquedopradoalmeida@gmail.com
São Paulo - SP, 06 de maio de 2026



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

ANEXOS

10. ANEXOS

10.1 Memorial de cálculos

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO					
Amostras	Valor / m ²	Fo	Fpa	Valor / m ² Homogeneizado	Valor Homogeneizado
1	R\$ 5.066,67	0,95	1,00	R\$ 4.813,33	R\$ 361.000,00
2	R\$ 5.000,00	0,95	1,00	R\$ 4.750,00	R\$ 294.500,00
3	R\$ 4.925,37	0,95	1,00	R\$ 4.679,10	R\$ 313.500,00
4	R\$ 5.808,82	0,95	1,00	R\$ 5.518,38	R\$ 375.250,00
5	R\$ 6.250,00	0,95	1,00	R\$ 5.937,50	R\$ 356.250,00

COMPARAÇÃO DE ÁREAS			
Área utilizada nos cálculos:		Área útil	
Área avaliando (m ²)	Amostra	Área amostra (m ²)	(%)
54,35	1	75,00	38,01%
	2	62,00	14,09%
	3	67,00	23,29%
	4	68,00	25,13%
	5	60,00	10,41%

Valor unitário homogeneizado = Valor unitário observado (R\$/m²) x Fo x Fpa

♦ FATOR DE OFERTA (Fo)

O Fator de Oferta é aplicado para converter os valores de anúncio (preços de oferta) em valores prováveis de transação efetiva. Ele fundamenta-se na prática do mercado imobiliário onde o valor inicialmente pedido pelo vendedor sofre uma margem de negociação durante o processo de venda.

Quando o dado de mercado refere-se a uma transação efetivada (imóvel vendido), o

fator a ser aplicado é a unidade, uma vez que o valor registrado já representa o preço real de fechamento.

Diretriz conceitual:

Dados de Transação (Vendido): $F_o = 1,00$

Dados de Oferta (Anúncio): $F_o < 1,00$ (conforme condições de mercado)

Faixas técnicas de referência:

$F_o = 1,00$ → Imóvel vendido (transação confirmada) ou anúncio sem margem de negociação (preço fixo).

$F_o = 0,95$ → Mercado aquecido; alta liquidez; anúncios com valores muito próximos ao fechamento.

$F_o = 0,90$ → Mercado estável; margem de negociação padrão observada na região.

$F_o = 0,85$ → Mercado retraído; baixa liquidez ou anúncios com margens de negociação elevadas.

$F_o = 0,80$ → Mercado muito retraído; baixíssima liquidez

♦ FATOR DE PADRÃO (F_{pa})

O Fator de Padrão é aplicado para homogeneizar as diferenças de qualidade construtiva, materiais de acabamento e sofisticação arquitetônica entre as amostras e o imóvel avaliando, utilizando a escala: Baixo, Médio, Alto e Luxo. Este ajuste é essencial para equilibrar o valor unitário de imóveis que, embora na mesma região, possuem investimentos em acabamentos e tecnologias construtivas distintos.

Diretriz conceitual:

Amostra com padrão superior ao do avaliando (ex: Amostra Luxo vs. Avaliando Baixo): $F_{pa} < 1,00$.

Amostra com padrão similar ao do avaliando: $F_{pa} = 1,00$.

Amostra com padrão inferior ao do avaliando (ex: Amostra Baixo vs. Avaliando Médio): $F_{pa} > 1,00$.

Faixas técnicas de referência:

Padrões equivalentes: $F_{pa} = 1,00$.

Amostra 01 nível acima (ex: Médio vs. Baixo): $F_{pa} \approx 0,90$ a $0,95$.



Amostra 02 níveis acima (ex: Alto vs. Baixo): $F_{pa} \approx 0,80$ a $0,85$.

Amostra 03 níveis acima (Extremo - Luxo vs. Baixo): $F_{pa} \approx 0,70$ a $0,75$.

Amostra 01 nível abaixo (ex: Baixo vs. Médio): $F_{pa} \approx 1,05$ a $1,10$.

Amostra 02 níveis abaixo (ex: Baixo vs. Alto): $F_{pa} \approx 1,15$ a $1,20$.



10.2 Amostras

Amostra 1 	Link:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-ferraz-de-vasconcelos-jard-im-dayse-75m2-RS380000/id-37938244/						
	Tipologia:	Casa	Endereço:	Rua Armênia, 900	Empreend.:	N/I		
	Bairro:	Jardim Dayse	Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	Estado:	SP	Padrão:	
	Quartos Simples:		Suíte		Banheiros:		Vagas:	
	Área total: (m²)		Área útil (m²)	75,00	Valor da oferta:	R\$ 380.000,00	Valor / m²:	R\$ 5.066,67

Amostra 2 	Link:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-ferraz-de-vasconcelos-jard-im-dayse-62m2-RS310000/id-36759179/						
	Tipologia:	Casa	Endereço:	Rua Armênia, 900	Empreend.:	N/I		
	Bairro:	Jardim Dayse	Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	Estado:	SP	Padrão:	
	Quartos Simples:		Suíte		Banheiros:		Vagas:	
	Área total: (m²)		Área útil (m²)	62,00	Valor da oferta:	R\$ 310.000,00	Valor / m²:	R\$ 5.000,00

Amostra 3 	Link:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-ferraz-de-vasconcelos-jard-im-dayse-67m2-RS330000/id-19444779/						
	Tipologia:	Casa	Endereço:	N/I	Empreend.:	N/I		
	Bairro:	Jardim Dayse	Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	Estado:	SP	Padrão:	
	Quartos Simples:		Suíte		Banheiros:		Vagas:	
	Área total: (m²)		Área útil (m²)	67,00	Valor da oferta:	R\$ 330.000,00	Valor / m²:	R\$ 4.925,37

Amostra 4 	Link:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-ferraz-de-vasconcelos-vila-andevara-68m2-RS395000/id-39658518/						
	Tipologia:	Casa	Endereço:	Rua Abílio Secundino Leite	Empreend.:	N/I		
	Bairro:	Centro	Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	Estado:	SP	Padrão:	
	Quartos Simples:		Suíte		Banheiros:		Vagas:	
	Área total: (m²)		Área útil (m²)	68,00	Valor da oferta:	R\$ 395.000,00	Valor / m²:	R\$ 5.808,82

Amostra 5 	Link:	https://www.pizzolatoimoveis.com.br/imovel/3019211/sobrado-venda-ferraz-de-vasconcelos-sp-vila-romanopolis						
	Tipologia:	Casa	Endereço:	Rua Abílio Secundino Leite	Empreend.:	N/I		
	Bairro:	Centro	Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	Estado:	SP	Padrão:	
	Quartos Simples:		Suíte		Banheiros:		Vagas:	
	Área total: (m²)		Área útil (m²)	60,00	Valor da oferta:	R\$ 375.000,00	Valor / m²:	R\$ 6.250,00

Avaliação - 0203273-14.2011.8.26.0100 - Matr 67.591.pdf

Documento número #c7bb7f46-b29a-4438-ab59-022d0df14e58

Hash do documento original (SHA256): 416f2cccc8564977d4b4ce7d446466b14c277577adda0651a4670b9f72e5895c

Assinaturas**Henrique do Prado Almeida**

CPF: 230.255.828-63

Assinou em 06 mai 2026 às 11:41:54

Log

- 06 mai 2026, 11:41:20 Operador com email henrique.almeida@portazuk.com.br na Conta 45ca9a99-497c-4735-b712-f4f4bf58a99d criou este documento número c7bb7f46-b29a-4438-ab59-022d0df14e58. Data limite para assinatura do documento: 05 de junho de 2026 (11:41). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 06 mai 2026, 11:41:53 Operador com email henrique.almeida@portazuk.com.br na Conta 45ca9a99-497c-4735-b712-f4f4bf58a99d adicionou à Lista de Assinatura: henrique.almeida@portazuk.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Henrique do Prado Almeida e CPF 230.255.828-63.
- 06 mai 2026, 11:41:54 Henrique do Prado Almeida assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail henrique.almeida@portazuk.com.br. CPF informado: 230.255.828-63. IP: 189.20.47.147. Componente de assinatura versão 1.1435.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 06 mai 2026, 11:41:55 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c7bb7f46-b29a-4438-ab59-022d0df14e58.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº c7bb7f46-b29a-4438-ab59-022d0df14e58, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.