TIAGO COMINELI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5069734394

Laudo de Avalição Imobiliária

01 – INÍCIO

O objetivo deste trabalho tem, por finalidade determinar o valor de mercado conforme a descrição da matricula 35.104 conforme folhas 33 e 34 deste processo.

Fatores relevantes utilizados, Heterogeneidade dos bem avaliado, inexistência de interferências externas, racionalidade.

02 – METODOLOGIA UTILIZADA

Utilizou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. Conforme recomenda a norma ABNT NBR 14.653-1:2014, para a identificação do valor de mercado, sempre que existirem dados em número suficiente, sendo este o caso do presente estudo, deve-se utilizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando.

Tal análise leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente. A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

03 – LOCALIZAÇÃO

eng.tiagocomineli@gmail.com
Contato: 15-99612-4918

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO JOSE COMINELI DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2026 às 00:48 , sob o número WIVA26700097762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002887-32.2025.8.26.0270 e código urqQJUMx.

Este documento foi gerado pelo usuário 162.***.***-72 em 08/10/2026 10:43:38
Número do processo: 0710906-09.2018.8.07.0001
Número do documento: 26033015565600000000245493851 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033015565600000000245493851
Assinado eletronicamente por: ANNA KAROLINA DA SILVA BARROS - 30/03/2026 15:56:56
Perfil: Estagiário Cartório

TIAGO COMINELI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5069734394

O imóvel em avaliação está localizado na zona ZR3 no município de Itapeva-SP na Rua Roberto Butzer 166, vila taquari, Itapeva/SP.

04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana de Itapeva, sendo sua via vicinal de acesso, com predominância residencial Localizada Rua Roberto Butzer, 166 a aproximadamente 27 metros da esquina com a Rua Arthur do Amaral Camargo Bairro Vila Taquari. A via é contemplada por maior parte de imóveis residenciais, tipo casas terreas. O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;
- Vias asfaltada

03 – REGISTRO FOTOGRÀFICO



eng.tiagocomineli@gmail.com
Contato: 15-99612-4918

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO JOSE COMINELI DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2026 às 00:48 , sob o número WIVA26700097762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002887-32.2025.8.26.0270 e código urqQJUMx.

Este documento foi gerado pelo usuário 162.***.***-72 em 08/10/2026 10:43:38
Número do processo: 0710906-09.2018.8.07.0001
Número do documento: 26033015565600000000245493851 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033015565600000000245493851
Assinado eletronicamente por: ANNA KAROLINA DA SILVA BARROS - 30/03/2026 15:56:56
Perfil: Estagiário Cartório

TIAGO COMINELI

ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5069734394





eng.tiagocomineli@gmail.com
Contato: 15-99612-4918

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO JOSE COMINELI DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2026 às 00:48 , sob o número WIVA26700097762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002887-32.2025.8.26.0270 e código urqQJUMx.

Este documento foi gerado pelo usuário 162.***.***-72 em 08/10/2026 10:43:38
Número do processo: 0710906-09.2018.8.07.0001
Número do documento: 26033015565600000000245493851 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033015565600000000245493851
Assinado eletronicamente por: ANNA KAROLINA DA SILVA BARROS - 30/03/2026 15:56:56
Perfil: Estagiário Cartório

TIAGO COMINELI

ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5069734394





eng.tiagocomineli@gmail.com
Contato: 15-99612-4918

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO JOSE COMINELI DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2026 às 00:48 , sob o número WIVA26700097762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002887-32.2025.8.26.0270 e código urqQJUMx.

Este documento foi gerado pelo usuário 162.***.***-72 em 08/10/2026 10:43:38
Número do processo: 0710906-09.2018.8.07.0001
Número do documento: 26033015565600000000245493851 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033015565600000000245493851
Assinado eletronicamente por: ANNA KAROLINA DA SILVA BARROS - 30/03/2026 15:56:56
Perfil: Estagiário Cartório

TIAGO COMINELI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5069734394

05 – PESQUISA IMOBILIÁRIA

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas no mês de fevereiro de 2026, **na região de interferência do mercado, zona ZR3** e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do imóvel avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R$/m²).

Amostra 1

Localização

Vila Taquari – Itapeva/SP

Área do Terreno 347 m².

Testada 11 metros

Valor de venda do Imóvel: R$ 250.000,00

Custo por m²: R$ 720,46

Fonte de pesquisa: Imobiliária imita

Fone: (15) 3522 4987

https://www.imitaimoveis.com.br/imovel/terreno-itapeva-348-m/TE0237-IMIT

Amostra 2

Localização

Estrada Municipal, bairro jardim bela vista – Itapeva/SP

Área do Terreno 150 m²

Testada 5 metros

Valor de venda do Imóvel: R$ 90.000,00

Custo por m²: R$ 600,00

Fonte de pesquisa: Unidas Imóveis

Fone: (15) 3522 3319

eng.tiagocomineli@gmail.com
Contato: 15-99612-4918

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO JOSE COMINELI DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2026 às 00:48 , sob o número WIVA26700097762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002887-32.2025.8.26.0270 e código urqQJUMx.

Este documento foi gerado pelo usuário 162.***.***-72 em 08/10/2026 10:43:38
Número do processo: 0710906-09.2018.8.07.0001
Número do documento: 26033015565600000000245493851 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033015565600000000245493851
Assinado eletronicamente por: ANNA KAROLINA DA SILVA BARROS - 30/03/2026 15:56:56
Perfil: Estagiário Cartório

TIAGO COMINELI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5069734394

https://www.imobiliariaunidasitapeva.com.br/imovel/venda-terreno-itapeva-sp-00366

Amostra 3

Localização

Bairro de cima – Itapeva/SP

Área do Terreno 148,73 m²

Valor de venda do Imóvel: R$ 100.000,00

Custo por m²: R$ 672,00

Testada 5 metros

Fonte de pesquisa: Unidas Imóveis

Fone: (15) 3522 3319

https://www.imobiliariaunidasitapeva.com.br/imovel/venda-terreno-itapeva-sp-00359

Amostra 4

Localização

Bairro de Cima – Itapeva/SP

Área do Terreno 473,94 m².

Testada 14 metros

Valor de venda do Imóvel: R$ 250.000,00

Custo por m²: R$ 527,49

Fonte de pesquisa: Unidas Imóveis

Fone: (15) 3522 3319

https://www.imobiliariaunidasitapeva.com.br/imovel/venda-terreno-itapeva-sp-00350

Amostra 5

Localização

Vila dos Comerciários – Itapeva/SP

Área do Terreno 322,00 m²

Valor de venda do Imóvel: R$ 350.000,00

Custo por m²: R$ 1.086,95

Testada 12 metros

Fonte de pesquisa: Império Imóveis

Fone: (15) 3521 2705

eng.tiagocomineli@gmail.com
Contato: 15-99612-4918

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO JOSE COMINELI DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2026 às 00:48 , sob o número WIVA26700097762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002887-32.2025.8.26.0270 e código urqQJUMx.

Este documento foi gerado pelo usuário 162.***.***-72 em 08/10/2026 10:43:38
Número do processo: 0710906-09.2018.8.07.0001
Número do documento: 26033015565600000000245493851 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033015565600000000245493851
Assinado eletronicamente por: ANNA KAROLINA DA SILVA BARROS - 30/03/2026 15:56:56
Perfil: Estagiário Cartório

TIAGO COMINELI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5069734394

https://www.imperioimoveisitapeva.com.br/imovel/terreno-itapeva-322-m/TE0069-IM00?from=sale

Amostra 6

Localização

Jardim Nova Itapeva – Itapeva/SP

Area do Terreno 420 m2

Valor de venda do Imóvel: R$ 170.000,00

Custo por m²: R$ 405,00

Testada 12 metros

Fonte de pesquisa: Império Imóveis

Fone: (15) 3521 2705

https://www.imperioimoveisitapeva.com.br/imovel/terreno-itapeva-420-m/TE0006-IM00?from=sale

Amostra 7

Localização

Vila Boava – Itapeva/SP

Área do Terreno 200 m2

Testada 10 metros

Valor de venda do Imóvel: R$ 70.000,00

Custo por m²: R$ 233,33

Fonte de pesquisa: Imperio Imóveis

Fone: (15) 3521 -2705

https://www.imperioimoveisitapeva.com.br/imovel/terreno-itapeva-200-m/TE0038-IM00?from=sale

Amostra 8

Localização

Bairro Portal Itapeva – Itapeva/SP

Area do Terreno 175 m2

Testada 7 metros

Valor de venda do Imóvel: R$ 85.000,00

Custo por m²: R$ 485,00

Fonte de pesquisa: Espaço imóveis

eng.tiagocomineli@gmail.com
Contato: 15-99612-4918

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO JOSE COMINELI DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2026 às 00:48 , sob o número WIVA26700097762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002887-32.2025.8.26.0270 e código urqQJUMx.

Este documento foi gerado pelo usuário 162.***.***-72 em 08/10/2026 10:43:38
Número do processo: 0710906-09.2018.8.07.0001
Número do documento: 26033015565600000000245493851 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033015565600000000245493851
Assinado eletronicamente por: ANNA KAROLINA DA SILVA BARROS - 30/03/2026 15:56:56
Perfil: Estagiário Cartório

TIAGO COMINELI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5069734394
Fone: (15) 3522 1217

06 – CÁLCULO E HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando

O imóvel em avaliação está localizado no seguinte logradouro: Rua Roberto Butzer n.º 166, Bairro Taquari, Itapeva/SP.

Área construída: 83,69m² (**não considerada no laudo, por não está averbada na matricula**)
Área do terreno: 160,58 m² (matrícula 35.104)

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fator Localização
F2: Fator Testada

Tabela de imóveis amostrados para comparação:

Tabela de Homogeneização zona ZR3						
Amostras	Valor do M/2		F1	F2	R$/ m2 homog.	
1	R$	720,46	1	1	R$	720,46
2	R$	600,00	1	0,9	R$	540,00
3	R$	672,00	1	0,9	R$	604,80
4	R$	473,00	1	1	R$	473,00
5	R$	1086,95	1	1	R$	1.086,95
6	R$	405,00	1	1	R$	405,00
7	R$	233,00	1	1	R$	233,00
8	R$	485,00	1	0,9	R$	436,50

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

eng.tiagocomineli@gmail.com
Contato: 15-99612-4918

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO JOSE COMINELI DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2026 às 00:48 , sob o número WIVA26700097762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002887-32.2025.8.26.0270 e código urqQJUMx.

Este documento foi gerado pelo usuário 162.***.***-72 em 08/10/2026 10:43:38
Número do processo: 0710906-09.2018.8.07.0001
Número do documento: 26033015565600000000245493851 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033015565600000000245493851
Assinado eletronicamente por: ANNA KAROLINA DA SILVA BARROS - 30/03/2026 15:56:56
Perfil: Estagiário Cartório

TIAGO COMINELI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5069734394

Para realizar a média foram excluídas as amostras 05, 07 por ter divergência no estudo mercadológico

Média: $X = \Sigma(Xi)/n$
$X = 529,96$

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor do metro quadrado do imóvel avaliando: R$529,96 m²**:**

Resultado final:
Valor final = Valor metro quadrado * área total do terreno
Valor final = R$529,96 * 160,58 = R$ 85.100,97

Valor do imóvel avaliando: **R$85.100,97**

07 – CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado do imóvel objeto desse Laudo, considerando o fator de arredondamento conforme norma é de: **R$ 85.000,00** (oitenta e cinco mil reais)

08 – ENCERRAMENTO

Encerro o presente Laudo que contém 08 páginas digitadas, que vai datado e assinado pelo responsável por sua elaboração.
Itapeva, 25 de fevereiro de 2026.

Tiago Jose Comineli de Melo
Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Técnico em Transações Imobiliárias
CREA/SP Nº 5069734394

eng.tiagocomineli@gmail.com
Contato: 15-99612-4918

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO JOSE COMINELI DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2026 às 00:48 , sob o número WIVA26700097762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002887-32.2025.8.26.0270 e código urqQJUMx.

Este documento foi gerado pelo usuário 162.***.***-72 em 08/10/2026 10:43:38
Número do processo: 0710906-09.2018.8.07.0001
Número do documento: 26033015565600000000245493851 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033015565600000000245493851
Assinado eletronicamente por: ANNA KAROLINA DA SILVA BARROS - 30/03/2026 15:56:56
Perfil: Estagiário Cartório