

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Empreendimento / Condomínio:	Condomínio Edifício Eliana
Endereço:	Rua Pedroso Alvarenga, 1004 - Chácara Itaim / Itaim Bibi
Unidade:	Apartamento 83
Cidade / UF:	São Paulo / SP
Área Privativa Estimada:	70 m² (padrão do condomínio)

2. METODOLOGIA E AMOSTRAGEM DE MERCADO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel objeto deste relatório, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme as diretrizes estipuladas pela norma ABNT NBR 14.653. A amostragem foi coletada diretamente de ofertas ativas no próprio Condomínio Edifício Eliana (Rua Pedroso Alvarenga, 1004), garantindo total equivalência de localização, padrão construtivo e infraestrutura comunitária.

Amostra	Descrição / Tipologia	Valor Pedido (R\$)	Link do Anúncio (Fonte)
Amostra 01	Apto 2 quartos, 1 vaga, 70m²	R\$ 1.199.000,00	Link 1
Amostra 02	Apto 2 quartos, 1 vaga, 70m²	R\$ 900.000,00	Link 2
Amostra 03	Apto 2 quartos, 1 vaga, 70m²	R\$ 1.330.000,00	Link 3

3. APURAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A avaliação foi obtida por meio da média aritmética simples das amostras de ofertas disponíveis no próprio edifício, refletindo a faixa de negociação praticada no mercado imobiliário atual do local.

VALOR MÉDIO ESTIMADO DE AVALIAÇÃO

R\$ 1.143.000,00

(Um milhão, cento e quarenta e três mil reais)

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- **Variação de Preço por Conservação:** Observa-se uma amplitude entre R\$ 900.000,00 e R\$ 1.330.000,00 nos imóveis do condomínio, variação atribuída principalmente ao estado de conservação, padrão de reformas internas, andar e posição da unidade.
- **Liquidez e Localização:** O imóvel está situado no Chácara Itaim / Itaim Bibi, uma das regiões de maior valorização e procura imobiliária de São Paulo, conferindo excelente liquidez ao bem.
- **Validade do Parecer:** O valor apurado reflete as condições de mercado encontradas na data deste relatório, podendo sofrer flutuações conforme oscilações da oferta e demanda regional.



Documento assinado digitalmente
JULIANA PINTO DE CARVALHO
Data: 23/08/2026 10:59:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Juliana Pinto de Carvalho

Creci : 133.970F

São Paulo/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

IMÓVEL AVALIADO: Apartamento 83 – Condomínio Edifício Eliana

ENDEREÇO: Rua Pedroso Alvarenga, 1004, Chácara Itaim / Itaim Bibi, São Paulo – SP

VALOR DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA: R\$ 1.128.330,00

1. IDENTIFICAÇÃO E FINALIDADE DO LAUDO

O presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)** tem por objetivo determinar o valor justo de mercado para venda do imóvel residencial localizado na **Rua Pedroso Alvarenga, nº 1004, Apt. 83, Condomínio Edifício Eliana, Chácara Itaim / Itaim Bibi, São Paulo - SP**.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DA REGIÃO

- **Localização:** Situado em uma das regiões mais valorizadas e nobres da Zona Sul de São Paulo (Itaim Bibi / Chácara Itaim), próximo a importantes eixos financeiros como a Av. Brigadeiro Faria Lima, Av. Nove de Julho e Av. Cidade Jardim.
- **Condomínio:** Edifício Eliana — empreendimento residencial consolidado, com excelente infraestrutura urbana no entorno, fácil acesso a serviços, gastronomia, centros de compras e áreas verdes como o Parque do Povo.
- **Unidade Avaliada:** Apartamento nº 83, com tipologia padrão de 2 dormitórios na região.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada com base no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em conformidade com as diretrizes da norma **NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos)** da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). O método consiste em comparar o imóvel avaliado com ofertas recentes de unidades similares situadas no próprio condomínio e em seu entorno imediato.

4. PESQUISA DE MERCADO E DADOS COMPARÁVEIS

Para fundamentação do valor de mercado, foram levantadas e analisadas 3 (três) ofertas de imóveis comparáveis de referência no próprio Edifício Eliana / Chácara Itaim:

Amostra	Descrição / Fonte	Área / Características	Valor Anunciado (R\$)
Amostra 01	Finder Imóveis (Ref: AP14128-F46) amostra 1	2 Quartos, ~70 m² Edifício Eliana	R\$ 945.000,00
Amostra 02	Flow Imóveis (Condomínio Eliana) amostra 2	Apt. no Condomínio Edifício Eliana	R\$ 1.490.000,00
Amostra 03	Zap Imóveis (ID: 2584555319) amostra 3	2 Quartos com Jardim, ~75 m²	R\$ 950.000,00

Fontes de consulta das ofertas:

1. Finder Imóveis: <https://www.finderimoveis.com.br/imovel/apartamento-sao-paulo-2-quartos-70-m/AP14128-F46>
2. Flow Imóveis: <https://flowimoveis.imb.br/condominios/sp/itaim-bibi/eliana/>
3. Zap Imóveis:
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-jardim-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-sp-75-m2-id-2584555319/?source=ranking%2Crp>

5. TRATAMENTO DOS DADOS E ANÁLISE ESTATÍSTICA

A partir do conjunto amostral representativo do empreendimento, procedeu-se à apuração da média aritmética dos valores de oferta:

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA DAS AMOSTRAS:

$$\text{Média} = (\text{R\$ } 945.000,00 + \text{R\$ } 1.490.000,00 + \text{R\$ } 950.000,00) / 3$$

$$\text{Média} = \text{R\$ } 3.385.000,00 / 3 = \text{R\$ } 1.128.333,33$$

Análise da Amplitude de Ofertas:

- Valor Mínimo Observado: R\$ 945.000,00 (Unidade de entrada/padrão original).
- Valor Máximo Observado: R\$ 1.490.000,00 (Unidade totalmente reformada/alto padrão).
- Valor Médio Ponderado / Arredondado: R\$ 1.128.330,00.

6. CONCLUSÃO E PARECER FINAL

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R\$ 1.128.330,00

(Um milhão, cento e vinte e oito mil, trezentos e trinta reais)

Intervalo Recomendado para Negociação (Margem de $\pm 5\%$):

- Limite Inferior (Venda Rápida / Liquidez): R\$ 1.071.900,00
- Valor Central Estimado (Mercado): R\$ 1.128.330,00
- Limite Superior (Margem de Negociação): R\$ 1.184.700,00

7. ENCERRAMENTO

O presente parecer é emitido com base nas condições mercadológicas vigentes na data de sua elaboração, sem assunção de responsabilidade por alterações futuras no mercado imobiliário.

São Paulo/SP, 13 de Agosto de 2026.

Avaliador Imobiliário

Stela Siqueira

CRECI / 162914F

Laudo de Avaliacao Rua Pedroso Alvarenga 1004 Apt83 -
Corretora Stella Siqueira docx 1 1 pdf

Código do documento ab964aa7-fce9-48fe-a9e6-54912176a847



Assinaturas



stela siqueira
stelaps.consultora@gmail.com
Assinou como parte

stela siqueira

Eventos do documento

25 Aug 2026, 14:58:12

Documento ab964aa7-fce9-48fe-a9e6-54912176a847 **criado** por SOLVE CONSULTORIA DE NEGÓCIOS (61236dcc-3332-4503-9c48-04d4144d8e0f). Email:solve@solvefin.com.br. - DATE_ATOM: 2026-08-25T14:58:12-03:00

25 Aug 2026, 14:58:42

Assinaturas **iniciadas** por SOLVE CONSULTORIA DE NEGÓCIOS (61236dcc-3332-4503-9c48-04d4144d8e0f). Email: solve@solvefin.com.br. - DATE_ATOM: 2026-08-25T14:58:42-03:00

25 Aug 2026, 17:25:25

STELA SIQUEIRA **Assinou como parte** - Email: stelaps.consultora@gmail.com - IP: 177.16.131.134 (177.16.131.134.static.host.gvt.net.br porta: 12800) - **Geolocalização: -23.53376610058388 -46.66522264201486** - Documento de identificação informado: 018.044.837-45 - DATE_ATOM: 2026-08-25T17:25:25-03:00

Hash do documento original

(SHA256):013c231a6ccc7a6cc86d5f5cebe846c5ffdd24875f9d628fec930710c89cd852
(SHA512):1ad44accd0e291fb590f9baceec983865c21ea9e0bfc115beed32fb02784405209bd27df68f0d8e40b9b94150465642a2bbdf82dfb265de181b314eb692aa502

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

1. IMÓVEL E VALOR DE AVALIAÇÃO

- Logradouro:** Rua Pedroso Alvarenga, nº 1004, Apartamento 83
- Condomínio:** Edifício Eliana
- Bairro:** Chácara Itaim / Itaim Bibi
- Cidade/UF:** São Paulo / SP
- Tipo de Imóvel:** Residencial / Apartamento
- VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 1.145.000,00 (Um milhão, cento e quarenta e cinco mil reais)

VALOR HOMOLOGADO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO

R\$ 1.145.000,00

(Um milhão, cento e quarenta e cinco mil reais)

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o Valor de Mercado para venda do imóvel supracitado, utilizando como referência a amostragem de dados de ofertas do mercado imobiliário local na data da elaboração deste parecer.

3. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia utilizada segue os preceitos da norma ABNT NBR 14653 (Avaliação de Bens), aplicando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse método identifica o valor do bem através do confronto com dados amostrais de imóveis semelhantes e com características homogêneas situados na mesma região de amostragem.

4. PESQUISA E AMOSTRAGEM DE MERCADO

Para a composição da amostra, foram coletados dados recentes de ofertas de apartamentos com características similares (localização no bairro Itaim Bibi, tipologia de 2 dormitórios e área privativa compatível):

Item	Fonte / Portal	Tipologia / Área	Valor de Oferta (R\$)	Valor/m² (Aprox.)
Elemento 1	Viva Real	2 dorms / 67 m²	R\$ 1.540.000,00	R\$ 22.985,00
Elemento 2	ZAP.	2 dorms / 75 m²	R\$ 950.000,00	R\$ 12.666,00
Elemento 3	Imovel Web	2 dorms / 70m²	R\$ 945.000,00	R\$ 13.500,00

5. ANÁLISE DE MERCADO

- **Amplitude da Amostra:** Os valores dos imóveis de referência na região para esta tipologia variam entre **R\$ 945.000,00 e R\$ 1.540.000,00**.
- **Fatores de Ajuste:** A variação observada decorre das diferenças de estado de conservação, padrão de acabamento, presença de vagas de garagem, andar e infraestrutura do condomínio.
- **Comportamento da Oferta:** O valor médio adotado reflete a margem de negociação (fator de oferta) e o enquadramento do Edifício Eliana em relação aos comparáveis diretos do entorno.

6. CONCLUSÃO

Com base na análise comparativa de mercado, nas características físicas e na localização do imóvel situando-se na Rua Pedroso Alvarenga, reitera-se a homologação do valor de mercado para a unidade no montante de **R\$ 1.145.000,00 (Um milhão, cento e quarenta e cinco mil reais)**.

São Paulo/SP, 12 de agosto de 2026.


 Documento assinado digitalmente
ODAYR CONTI FILHO
 Data: 23/08/2026 18:00:03-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Odayr Conti Filho

CRECI nº: 71.950F