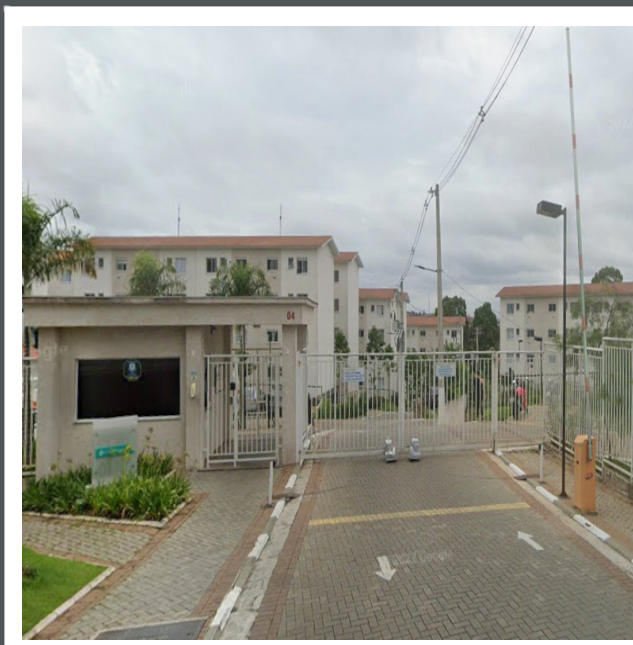




Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

fls. 283



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA REALIZADA POR PERITO CADASTRADO

Imóvel: Apartamento

Endereço: Viela Betânia - Cond. Residencial Plano & Bonsucesso -
Guarulhos/SP

Matrícula: 139.999

Mês de Referência: Março de 2026

Valor estimado do imóvel: **R\$ 193.101,55** (cento e noventa e três mil, cento e um
reais e cinquenta e cinco centavos)



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

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:	Apartamento
Número da Matrícula:	139.999
Cartório de Registro:	1º CRI de Guarulhos/SP
Endereço Completo:	Vila Betânia - Cond. Residencial Plano & Bonsucesso - Guarulhos/SP
Área útil conforme matrícula:	37,38 m²
Bairro:	Cond. Residencial Plano & Bonsucesso
Cidade/Estado:	Guarulhos/SP

Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis
eng.henriquedopradoalmeida@gmail.com



Henrique Almeida

Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

IMÓVEL: APARTAMENTO N° 32 (em construção), localizado no 3º andar da **TORRE 09 – COMPROMETIMENTO**, do empreendimento denominado **“CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & BONSUCESSO”**, situado na Vela Betânia, com a **área construída privativa de 37,380m², área construída comum de 4,915m²**, perfazendo a **área construída total de 42,295m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,002551** no terreno (com 33.108,73m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 38,575m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de **01 (uma) vaga indeterminada e descoberta**, localizada na garagem coletiva do condomínio. Referido apartamento confronta pela frente (de quem do hall de circulação olha para a porta do apartamento) com área comum do condomínio (*vão de claridade e hall de acesso aos apartamentos*); pelo lado direito com o apartamento de final '1', desta torre; pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se a área de circulação*); e pelos fundos com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo da Torre 9 em relação à parte da garagem coletiva*).

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.



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

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 **localização** e **tipologia**, priorizando-se aqueles situados no mesmo logradouro ou em seu entorno imediato.

Dentre os imóveis pesquisados, foram selecionados **05 (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	Tipologia	Área Total (m²)	Área Útil (m²)	Endereço	Bairro	Cidade	Estado	Empreend.	Valor	Valor / m²
1	Apartamento	N/I	38,00	Vila Betânia	Albertina	Guarulhos	SP	Condominio Plano Bonsucesso	R\$ 215.000,00	R\$ 5.657,89
2	Apartamento	43,00	38,00	Vila Betânia	Albertina	Guarulhos	SP	Condominio Plano Bonsucesso	R\$ 224.999,00	R\$ 5.921,03
3	Apartamento	N/I	37,00	Vila Betânia	Albertina	Guarulhos	SP	Condominio Plano Bonsucesso	R\$ 225.000,00	R\$ 6.081,08
4	Apartamento	N/I	38,00	Vila Betânia	Albertina	Guarulhos	SP	Condominio Plano Bonsucesso	R\$ 220.000,00	R\$ 5.789,47
5	Apartamento	N/I	40,00	Vila Betânia	Albertina	Guarulhos	SP	Condominio Plano Bonsucesso	R\$ 210.000,00	R\$ 5.250,00

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 **condição de oferta** e à **área útil**, 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\$ 5.165,91 (cinco mil, cento e sessenta e cinco reais e noventa e um centavos) por metro quadrado**.

Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis
eng.henriquedopradoalmeida@gmail.com



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

A aplicação desse valor unitário à **área útil de 37,38 m²** do imóvel avaliando, matrícula nº 139.999, resulta em um **valor de mercado estimado de R\$ 193.101,55 (cento e noventa e três mil, cento e um reais e cinquenta e cinco centavos)**, para a data-base da avaliação.

TABELA DE CÁLCULO DE SUGESTÃO DE VALORES				
Matrícula	Área Total (m²)	Área Útil (m²)	Valor / m² Homogeneizado	VALOR DE VENDA SUGERIDO
139.999	42,30	37,38	R\$ 5.165,91	R\$ 193.101,55

6. PESQUISA DE LOCALIDADE

Comércio, Lazer e Comodidade: A região possui forte oferta de serviços locais, incluindo supermercados, farmácias e escolas. Beneficia-se da proximidade com polos comerciais de Bonsucesso e fácil acesso a centros de compras na Rodovia Presidente Dutra.

Segurança: Apresenta índices de criminalidade comuns a bairros residenciais em expansão na Grande São Paulo. O condomínio reforça a proteção por meio de portaria 24h e controle de acesso rigoroso para os moradores.

Potencial Econômico e de Crescimento Imobiliário: O empreendimento está em um polo logístico e residencial estratégico, impulsionado pela demanda de habitação próxima ao Aeroporto de Guarulhos. Possui alta liquidez para o segmento econômico e potencial de valorização constante.

7. DATA-BASE DA AVALIAÇÃO

A data-base adotada para a presente avaliação é **10/03/2026**, sendo esta a data de referência dos valores de mercado considerados, conforme os procedimentos estabelecidos na ABNT NBR 14.653-1.



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

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\$ 193.101,55** (cento e noventa e três mil, cento e um reais e cinquenta e cinco 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, 10 de março de 2026

10. ANEXOS

Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis
eng.henriquedopradoalmeida@gmail.com



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

10.1 Memorial de cálculos

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO					
Amostras	Valor / m²	Fo	Fa	Fp	Valor / m² Homogeneizado
1	R\$ 5.657,89	0,90	1,00	1,00	R\$ 5.092,11
2	R\$ 5.921,03	0,90	1,00	1,00	R\$ 5.328,92
3	R\$ 6.081,08	0,90	1,00	1,00	R\$ 5.472,97
4	R\$ 5.789,47	0,90	1,00	1,00	R\$ 5.210,53
5	R\$ 5.250,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 4.725,00

COMPARAÇÃO DE ÁREAS (%)			
Área Avaliando (m²)	Amostras	Área amostras	(%)
37,38	1	38,00	1,66%
	2	38,00	1,66%
	3	37,00	-1,02%
	4	38,00	1,66%
	5	40,00	7,01%

Valor unitário homogeneizado = Valor unitário observado (R\$/m²) × Fo × Fa × Fp

♦ FATOR DE OFERTA (Fo)

O Fator de Oferta é aplicado quando os dados de mercado são obtidos a partir de anúncios de venda, considerando que o valor ofertado tende a ser superior ao valor efetivo de transação.

A aplicação deste fator busca refletir a negociação média praticada no mercado imobiliário local.

Faixa técnica de referência:

Fo = 0,95 → Mercado aquecido ou anúncios compatíveis com valores de fechamento

Fo = 0,90 → Mercado estável, negociação média

Fo = 0,85 → Mercado retraído ou anúncios com margem elevada de negociação

FATOR DE ÁREA (Fa)

O Fator de Área é aplicado para corrigir diferenças entre a área do imóvel avaliando e as áreas das amostras, considerando a tendência observada no mercado imobiliário de redução do valor unitário em imóveis de maior metragem e incremento do valor unitário em imóveis de menor metragem.



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

Sempre que possível, o fator deve ser aplicado com base na área útil, quando esta for o principal parâmetro de precificação do mercado analisado, tomando-se como referência a área do imóvel avaliando.

Diretriz conceitual:

- Amostra com área maior que a do avaliando $\rightarrow Fa < 1,00$
- Amostra com área menor que a do avaliando $\rightarrow Fa > 1,00$

Faixas técnicas de referência:

- Diferença de área até $\pm 10\%$ $\rightarrow Fa = 1,00$
- Amostra 10% a 25% menor $\rightarrow Fa \approx 1,05$
- Amostra 25% a 50% menor $\rightarrow Fa \approx 1,10$
- Amostra 10% a 25% maior $\rightarrow Fa \approx 0,95$
- Amostra 25% a 50% maior $\rightarrow Fa \approx 0,90$

♦ FATOR DE PADRÃO / CONSERVAÇÃO (Fp)

O Fator de Padrão e Conservação é aplicado quando existem informações confiáveis que permitam comparar o padrão construtivo, o estado geral de conservação, a idade aparente e o nível de acabamento dos imóveis amostrais em relação ao imóvel avaliando.

Este fator deve ser aplicado apenas quando as diferenças forem relevantes e claramente perceptíveis pelo mercado local, evitando subjetividade excessiva.

Faixas técnicas de referência:

- Padrão/conservação superior ao do avaliando $\rightarrow Fp = 0,90$ a $0,95$
- Padrão/conservação similar $\rightarrow Fp = 1,00$
- Padrão/conservação inferior $\rightarrow Fp = 1,05$ a $1,10$

TABELA DE VALORES TRATADOS

Amostras	Área Total (m²)	Área Útil (m²)	Valor da oferta	Valor / m²	Valor / m² Homogeneizado
1	N/I	38,00	R\$ 215.000,00	R\$ 5.657,89	R\$ 5.092,11
2	43,00	38,00	R\$ 224.999,00	R\$ 5.921,03	R\$ 5.328,92
		37,00	R\$ 225.000,00	R\$ 6.081,08	R\$ 5.472,97
4	N/I	38,00	R\$ 220.000,00	R\$ 5.789,47	R\$ 5.210,53

Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis
eng.henriquedoprado

Clicksign b9c56388-4350-4f20-b619-daadcba6e8cf



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

TABELA DE CÁLCULO DE SUGESTÃO DE VALORES				
Matrícula	Área Total (m²)	Área Útil (m²)	Valor / m² Homogeneizado	VALOR DE VENDA SUGERIDO
139.999	42,30	37,38	R\$ 5.165,91	R\$ 193.101,55

10.2 Amostras

AMOSTRA 1

Link:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-jardim-albertina-RS215000/id-39191535/>

Tipologia:

Apartamento

Endereço:

Vila Betânia

Empreendimento:

Condomínio Plano Bonsucesso

Bairro:

Albertina

Cidade:

Guarulhos

Estado:

SP

Padrão / Conservação:

N/I

Quartos simples:

N/I

Suíte:

N/I

Banheiros:

N/I

Vagas:

N/I

Outros:

N/I

Área útil (m²)

38,00

Valor da oferta:

R\$ 215.000,00

Valor / m²:

R\$ 5.657,89

Clicksign

b9c56388-4350-4f20-b619-daadcba6e8cf



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

AMOSTRA 4



Link:

<https://www.chavesnaamoo.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-iardim-albertina-38m2-RS220000/id-34752048/>

Tipologia:	Apartamento	Endereço:	Vila Betânia			Empreendimento:	Condomínio Plano Bonsucesso		
Bairro:	Albertina		Cidade:	Guarulhos		Estado:	SP	Padrão / Conservação:	N/I
Quartos simples:	N/I	Suíte:	N/I	Banheiros:	N/I	Vagas:	N/I	Outros:	N/I
Área total (m²)	N/I	Área útil (m²)	38,00	Valor da oferta:	R\$ 220.000,00		Valor / m²:	R\$ 5.789,47	

AMOSTRA 5



Link:

<https://www.chavesnaamoo.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-iardim-albertina-40m2-RS210000/id-14817025/>

Tipologia:	Apartamento	Endereço:	Vila Betânia			Empreendimento:	Condomínio Plano Bonsucesso		
Bairro:	Albertina		Cidade:	Guarulhos		Estado:	SP	Padrão / Conservação:	N/I
Quartos simples:	N/I	Suíte:	N/I	Banheiros:	N/I	Vagas:	N/I	Outros:	N/I
Área total (m²)	N/I	Área útil (m²)	40,00	Valor da oferta:	R\$ 210.000,00		Valor / m²:	R\$ 5.250,00	

Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis
eng.henriquedopradoalmeida@gmail.com

Avaliação - 1056346-58.2023.8.26.0224 - Matr 139.999.docx.pdf

Documento número #b9c56388-4350-4f20-b619-daadcba6e8cf

Hash do documento original (SHA256): 88b767630048ecf843809d892faab852badba93216862d5d14b781c7e618cd0a

Assinaturas **Henrique do Prado Almeida**

CPF: 230.255.828-63

Assinou em 10 mar 2026 às 09:18:17

Log

- 10 mar 2026, 09:17:57 Operador com email henrique.almeida@portalmazuk.com.br na Conta 45ca9a99-497c-4735-b712-f4f4bf58a99d criou este documento número b9c56388-4350-4f20-b619-daadcba6e8cf. Data limite para assinatura do documento: 09 de abril de 2026 (09:17). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 10 mar 2026, 09:18:16 Operador com email henrique.almeida@portalmazuk.com.br na Conta 45ca9a99-497c-4735-b712-f4f4bf58a99d adicionou à Lista de Assinatura: henrique.almeida@portalmazuk.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.
- 10 mar 2026, 09:18:17 Henrique do Prado Almeida assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail henrique.almeida@portalmazuk.com.br. CPF informado: 230.255.828-63. IP: 189.20.47.147. Componente de assinatura versão 1.1399.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 10 mar 2026, 09:18:18 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número b9c56388-4350-4f20-b619-daadcba6e8cf.

**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 b9c56388-4350-4f20-b619-daadcba6e8cf, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 193.101,55
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Março/2026 a Outubro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	214 dias	1,027461
Percentual correspondente	214 dias	2,746116 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R\$ 198.404,34
Sub Total	(=)	R\$ 198.404,34
Valor total	(=)	R\$ 198.404,34

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	193.101,55
Data inicial	01/03/2026
Data final	01/10/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	193.951,20
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	195.677,36
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	196.890,56
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	197.697,81
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	197.816,43
01/08/2026	01/09/2026	-0,4000 (%)	197.025,17
01/09/2026	01/10/2026	0,7000 (%)	198.404,34

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 198.404,34
Valor total	(=)	R\$ 198.404,34

[Retornar](#) [Imprimir](#)