

# PTAM — Avaliação de Imóvel Urbano

Conforme ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2

Número do Parecer: #AVA-22022

Imóvel Avaliado: Rua Coronel J B, \*\*\* — APTO 201 — Vila Prudente — São Paulo/SP — CEP 03127-175

Finalidade: Locação

Data do Laudo: 16/05/2026

Avaliador: Anonimizado conforme LGPD — CRECI \*\*\*\*\*-F/RJ

## 5.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Nome / Razão Social | Anonimizado conforme LGPD |
| E-mail              | —                         |
| WhatsApp / Tel.     | —                         |
| Data do Pedido      | 13/05/2026                |

## 5.2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por objetivo determinar o **valor de mercado** do imóvel descrito neste documento, para fins de **Locação**, em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, adotando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (tratamento estatístico por homogeneização e critério de Chauvenet)**.

### 5.3 QUALIFICAÇÃO DO AVALIADOR RESPONSÁVEL

---

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Avaliador                   | Anonimizado conforme LGPD |
| CRECI (Corretor de Imóveis) | *****-F/RJ                |
| CPF                         | *****                     |
| E-mail                      | —                         |
| WhatsApp                    | (**) ****_****            |

### 5.4 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

---

|                |  |
|----------------|--|
| Tipo de Imóvel | Apartamento  |
| Endereço       | Rua Coronel J B, *** — APTO 201 — Vila Prudente — São Paulo/SP — CEP 03127-175 |
| Matrícula      | nº 13416 — Segundo ofício  |
| Área Total     | 75 m <sup>2</sup>  |
| Quartos        | 2 quartos  |
| Banheiros      | 1  |
| Vagas          | 1 vaga   |
| Andar          | 3º andar   |
| Posição        | Lateral  |

#### INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

Quadra Poliesportiva

Portaria 24h

Salão de Festas

### 5.5 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

---

Para a elaboração deste parecer foram analisados os seguintes documentos fornecidos pelo solicitante:

- Matrícula do Imóvel
- Carnê de IPTU / Declaração de Valor Venal
- Fotos do imóvel e dos imóveis comparáveis

 *Detalhamento extraído de matrícula e IPTU (proprietários, valor venal, descrição registral) ocultado neste exemplo público em conformidade com a LGPD. No laudo real, esses dados aparecem completos.*

## 5.6 SITUAÇÃO JURÍDICA E DOCUMENTAL DO IMÓVEL

---

O imóvel avaliando está identificado pelo solicitante como matriculado sob o nº 13416 no **Segundo ofício** .

Não foram identificados ônus reais vigentes na matrícula analisada.

## 5.7 VISTORIA DO IMÓVEL

---

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Data da Vistoria             | 12/05/2026                 |
| Turno                        | Tarde                      |
| Acompanhante                 | Proprietário / Responsável |
| Padrão Construtivo Observado | Normal (declarado)         |
| Estado de Conservação        | Bom (declarado)            |

### OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

Apartamento para alugar em Vila Prudente. Oportunidade de apartamento. Com cômodos de fácil circulação, o imóvel proporciona bem-estar a quem irá morar nele. Os ambientes se destacam por sua versatilidade e boa distribuição interna. Atendendo as necessidades de diferentes estilos e formatos de família.

### REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO



Sala de estar/jantar, terceiro ângulo. Piso em cerâmica branca de médio formato, limpo e em bom estado. Paredes lisas pintadas em branco, sem umidade, trincas ou danos visíveis. Teto com moldura de gesso e luminária central de teto (plafon de cristal simples) com spots embutidos. Porta de acesso ao corredor/quartos visível ao centro. Porta de entrada do apartamento à direita. Estado de conservação bom. Padrão construtivo normal.



Área de serviço em corredor estreito e alongado. Piso em cerâmica branca de pequeno formato, paredes brancas, teto com varal de teto fixo (tipo varão). Presença de tanque de lavar branco com torneira de metal. Janelas basculantes com esquadria de alumínio ao longo da lateral. Porta de madeira pintada de branco ao fundo. Estado geral aparente regular a bom, sem danos visíveis significativos. Acabamentos simples e funcionais.



Banheiro social. Piso em cerâmica branca de pequeno formato, paredes revestidas com azulejo bege/marrom com faixa decorativa em tons mais escuros. Louças sanitárias brancas (vaso sanitário com caixa acoplada). Cuba de apoio redonda sobre gabinete em MDF com acabamento amadeirado. Box de vidro temperado com perfil cromado. Espelho retangular com moldura. Janela basculante com esquadria de alumínio. Estado de conservação bom, sem trincas ou danos aparentes. Padrão de acabamento normal.



Dormitório (quarto). Ambiente vazio sem mobília. Piso em cerâmica branca de médio formato. Paredes lisas pintadas em branco, em bom estado aparente. Porta de madeira pintada de branco com maçaneta simples. Janela com persiana/grade visível ao fundo. Sem rodapé ou rodapé simples. Estado de conservação bom. Padrão construtivo simples a normal.



Dormitório (quarto) visto a partir do corredor. Ambiente vazio, piso em cerâmica branca de médio formato. Paredes lisas pintadas em branco, sem deterioração aparente. Janela com persiana de lâminas visível. Porta com maçaneta simples. Corredor de acesso com piso similar. Estado de conservação bom. Padrão construtivo normal.



Cozinha. Piso em cerâmica bege/branca de médio formato. Paredes revestidas com azulejo branco com faixa decorativa. Armários aéreos e balcão de piso em MDF pintado de branco (modelo antigo com vidro tipo colonial). Pia com cuba de inox embutida em bancada de granito escuro. Janela com esquadria de alumínio e vidro canelado. Porta de acesso à área de serviço. Estado de conservação regular a bom, móveis com sinais de uso. Padrão construtivo simples a normal.



Cozinha, ângulo oposto. Piso em cerâmica bege de médio formato. Paredes com azulejo branco e faixa decorativa bege. Armários aéreos e balcão em MDF branco de modelo antigo, alguns com nichos abertos. Bancada com granito escuro visível à esquerda. Janela com esquadria de alumínio e vidro canelado. Interfone visível na parede. Estado de conservação regular, móveis com desgaste visível. Padrão construtivo normal, porém com acabamentos e marcenaria datados.



Sala de estar/jantar, ângulo lateral mostrando a integração com a cozinha. Piso em cerâmica branca de médio formato. Paredes lisas pintadas em branco. Janela com esquadria de alumínio e grades de proteção ao fundo. Teto com spot de embutir. Porta de acesso ao corredor interno. À direita, vista parcial da bancada da cozinha com azulejo e granito. Estado de conservação bom. Padrão construtivo normal.



Sala de estar/jantar. Ambiente amplo e vazio. Piso em cerâmica branca de médio formato em bom estado. Paredes lisas pintadas em branco. Teto com moldura de gesso simples e dois spots de embutir. Janela ampla com esquadria de alumínio e grade de proteção. Corredor de acesso aos dormitórios ao fundo. Estado de conservação bom. Padrão construtivo normal.



Sala de estar/jantar, ângulo alternativo. Piso em cerâmica branca de médio formato, em bom estado de conservação. Paredes lisas pintadas em branco sem patologias aparentes. Teto com moldura de gesso simples e spots de embutir. Janela com esquadria de alumínio e grade de proteção. Porta de entrada do apartamento visível à direita. Estado de conservação bom. Padrão construtivo normal.

## 5.8 SITUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

---

O imóvel avaliando situa-se no bairro **Vila Prudente**, no município de **São Paulo/SP**, em região caracterizada por intensa atividade do mercado imobiliário residencial, elevada oferta de infraestrutura de lazer, transporte e serviços, além de boa liquidez para transações de compra e venda.

A pesquisa de mercado realizada identificou **18 imóveis analisados**, sendo **18 compatíveis com o padrão construtivo** do avaliando (Normal), com valores unitários (R\$/m<sup>2</sup>) variando entre R\$ 5.657/m<sup>2</sup> e R\$ 14.815/m<sup>2</sup>.

## 5.9 METODOLOGIA ADOTADA

---

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme NBR 14.653-2. Para cada comparável foi aferido o padrão construtivo a partir do material descritivo e das imagens disponíveis no anúncio, classificando-o em uma das categorias normativas (simples, normal, alto ou luxo). Aplicaram-se em seguida os fatores de homogeneização (oferta, área e padrão construtivo), o critério de Chauvenet para rejeição de pontos atípicos e o cálculo do intervalo de confiança de 80% (IC80%), com enquadramento nos graus de fundamentação e precisão da NBR 14.653-2.

## 5.10 FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

---

### FATOR DE OFERTA

0.90 — desconto sobre preço de oferta para aproximar valor de transação efetiva

### FATOR DE ÁREA

$(S_{\text{amostra}}/S_{\text{avaliado}})^{0.125}$  — escala suave para diferenças de área dentro do spec  $\pm 20\%$

### ADERÊNCIA AO PADRÃO CONSTRUTIVO

Amostras com padrão muito divergente do avaliando são removidas antes do tratamento estatístico, preservando a homogeneidade exigida pelo método comparativo direto (NBR 14.653-2 item 8.2.1.4).

### FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO

Quando o padrão construtivo aferido para a amostra difere do padrão do avaliando, o preço unitário da amostra é corrigido por fator multiplicativo crescente com a distância tipológica, levando-a à equivalência com o avaliando. Aplicado a 3 amostras neste laudo.

### LOCALIZAÇÃO

Pesquisa restrita ao raio de 3 km do imóvel avaliando, com priorização por anéis crescentes de distância (0-1 km → 1-2 km → 2-3 km) antes do tratamento estatístico — garante homogeneidade do micro-mercado conforme NBR 14.653-2.

## 5.11 PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

### ROBUSTEZ DA PESQUISA

A determinação do valor unitário básico decorreu de uma pesquisa abrangente em **5 bases especializadas de oferta imobiliária ativa**, consultadas em **6 bairros** dentro do **raio de 3 km** a partir do imóvel avaliando. Foram avaliados **114 anúncios brutos**, sucessivamente triados pelos critérios técnicos da NBR 14.653-2 até a base efetiva de cálculo.

### FUNIL DE SELEÇÃO



A taxa de aproveitamento ( $18 / 114 = 15,8\%$ ) é compatível com a expectativa NBR para avaliações em micro-mercado: o método comparativo direto exige homogeneidade de tipologia, configuração, padrão construtivo e localização — critérios cumulativos que filtram, por construção, a maior parte da oferta bruta.

A pesquisa de mercado abrangeu **5 bases especializadas de oferta imobiliária ativa** em São Paulo, consultadas em Vila Prudente e bairros limieiros dentro do **raio de 3 km** a partir

do imóvel avaliando — perímetro adotado para preservar a homogeneidade do micro-mercado, conforme orientação da NBR 14.653-2 (item 8.2.1.4). A busca filtrou tipologia (apartamento), área dentro de  $\pm 20\%$  da área do avaliando, número de quartos igual ao avaliando ou imediatamente superior (Q e Q+1) e número de vagas não inferior ao avaliando.

Os anúncios captados foram ranqueados por **anéis crescentes de distância** (0–1 km, 1–2 km, 2–3 km), priorizando os comparáveis mais próximos do avaliando dentro de cada anel antes de avançar para o anel seguinte — critério que privilegia a aderência geográfica do micro-mercado sobre a similaridade pontual de ficha. Após filtragem por tipologia e configuração, **18 imóveis** integraram o conjunto bruto da pesquisa. Cada um teve seu padrão construtivo aferido (simples, normal, alto ou luxo) a partir do material descritivo e fotográfico do anúncio; comparáveis incompatíveis com o padrão do avaliando foram excluídos antes do saneamento. Os **18 comparáveis com padrão compatível** foram submetidos ao tratamento estatístico determinado pela norma (homogeneização por oferta, área e padrão construtivo, seguida do critério de Chauvenet), restando **18 amostras ativas** — base efetiva do cálculo, com intervalo de confiança de 80 % de amplitude relativa de 18,0 % e qualificando o presente parecer no Grau III de Fundamentação e Grau III de Precisão — os mais altos previstos pela NBR.

18 imóveis pesquisados — 18 com padrão compatível ingressam no saneamento.

| # | Endereço   | Área<br>m <sup>2</sup> | Preço         | R\$/m <sup>2</sup> | Padrão       | Dist.  |
|---|--|------------------------|---------------|--------------------|--------------|--------|
| 1 | <a href="#">Rua Comendador Roberto Ugolini</a><br>Parque da Mooca                | 61                     | R\$ 397.000   | R\$ 6.508          | ✓<br>compat. | 480 m  |
| 2 | <a href="#">Rua Vitoantônio Del Vecchio - Parque da Mooca</a><br>Parque da Mooca | 62                     | R\$ 645.000   | R\$ 10.403         | ✓<br>compat. | 524 m  |
| 3 | <a href="#">Rua Manuel Onha</a>  | 63                     | R\$ 450.000   | R\$ 7.143          | ✓<br>compat. | 878 m  |
| 4 | <a href="#">Rua Conde Prates 559</a><br>Parque da Mooca                          | 63                     | R\$ 790.000   | R\$ 12.540         | ✓<br>compat. | 993 m  |
| 5 | <a href="#">Rua Torquato Tasso</a><br>Mooca                                      | 78                     | R\$ 515.000   | R\$ 6.603          | ✓<br>compat. | 1.0 km |
| 6 | <a href="#">Rua Imbarié</a><br>Vila Prudente                                     | 81                     | R\$ 1.200.000 | R\$ 14.815         | ✓<br>compat. | 1.1 km |
| 7 | <a href="#">Rua Imbarié 53</a><br>Vila Prudente                                  | 77                     | R\$ 930.000   | R\$ 12.078         | ✓<br>compat. | 1.1 km |

| #  | Endereço   | Área<br>m <sup>2</sup> | Preço         | R\$/m <sup>2</sup> | Padrão       | Dist.  |
|----|--|------------------------|---------------|--------------------|--------------|--------|
| 8  | <a href="#">Avenida Paes de Barros 1340</a><br>Mooca         | 65                     | R\$ 670.000   | <b>R\$ 10.308</b>  | ✓<br>compat. | 1.2 km |
| 9  | <a href="#">Rua Cavour</a><br>Vila Prudente                  | 70                     | R\$ 680.000   | <b>R\$ 9.714</b>   | ✓<br>compat. | 1.3 km |
| 10 | <a href="#">Rua Jaboticabal</a>                              | 81                     | R\$ 691.500   | <b>R\$ 8.537</b>   | ✓<br>compat. | 1.5 km |
| 11 | <a href="#">Rua José dos Reis</a><br>Parque da Vila Prudente | 77                     | R\$ 750.000   | <b>R\$ 9.740</b>   | ✓<br>compat. | 1.5 km |
| 12 | <a href="#">Rua Atalaia Velha</a><br>Jardim Anália Franco    | 70                     | R\$ 396.000   | <b>R\$ 5.657</b>   | ✓<br>compat. | 1.7 km |
| 13 | <a href="#">Rua Atalaia Velha</a><br>Água Rasa               | 60                     | R\$ 425.000   | <b>R\$ 7.083</b>   | ✓<br>compat. | 1.7 km |
| 14 | <a href="#">Rua Marquês de Valença</a>                       | 60                     | R\$ 619.000   | <b>R\$ 10.317</b>  | ✓<br>compat. | 1.8 km |
| 15 | <a href="#">Rua Guanhães</a><br>Parque da Vila Prudente      | 75                     | R\$ 635.000   | <b>R\$ 8.467</b>   | ✓<br>compat. | 1.8 km |
| 16 | <a href="#">Avenida Vila Ema</a><br>Vila Prudente            | 60                     | R\$ 350.000   | <b>R\$ 5.833</b>   | ✓<br>compat. | 1.8 km |
| 17 | <a href="#">Avenida Paes de Barros</a><br>Mooca              | 86                     | R\$ 1.180.000 | <b>R\$ 13.721</b>  | ✓<br>compat. | 1.9 km |
| 18 | <a href="#">Rua Baguassu</a><br>Jardim Anália Franco         | 80                     | R\$ 620.000   | <b>R\$ 7.750</b>   | ✓<br>compat. | 2.0 km |

Fundo vermelho = excluído pelo critério de Chauvenet. Desbotado = padrão construtivo incompatível com o avaliando.

## 5.12 TRATAMENTO E HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Dos 18 imóveis com padrão compatível, a distribuição antes do saneamento (R\$/m<sup>2</sup> brutos):

Valor Unitário Mínimo

**R\$ 5.657/m<sup>2</sup>**

Valor Unitário Médio

**R\$ 9.290/m<sup>2</sup>**

Valor Unitário Máximo

**R\$ 14.815/m<sup>2</sup>**

### 5.13 SANEAMENTO ESTATÍSTICO — CRITÉRIO DE CHAUVENET

---

Aplicado o critério de Chauvenet sobre o valor unitário homogeneizado (após fatores de oferta 0.90, área e padrão construtivo). **0** rodada(s) de rejeição — **0** amostra(s) excluída(s) por incompatibilidade de padrão construtivo com o avaliando e **0** pelo critério de Chauvenet.



### 5.14 VALOR UNITÁRIO BÁSICO ADOTADO

---



## 5.15 VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

---

VALOR DE MERCADO ESTIMADO

**R\$ 639.213**

R\$ 8.523/m<sup>2</sup> × 75 m<sup>2</sup> · Método Comparativo Direto

O valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$ 639.213** (aproximadamente 639 mil reais), obtido pelo **Método Comparativo Direto**, equivalente a R\$ 8.523/m<sup>2</sup> sobre a área avaliada de 75 m<sup>2</sup>.

## 5.16 PRAZO DE ABSORÇÃO PELO MERCADO

---

Considerando as condições atuais de oferta e demanda no mercado imobiliário de Vila Prudente, São Paulo, estima-se prazo de absorção de **60 a 180 dias** para o valor indicado neste parecer.

## 5.17 VALIDADE DO PARECER

---

Este Parecer tem validade de **90 (noventa) dias** a contar da data de sua emissão, podendo ser alterado em decorrência de variações significativas nas condições de mercado.

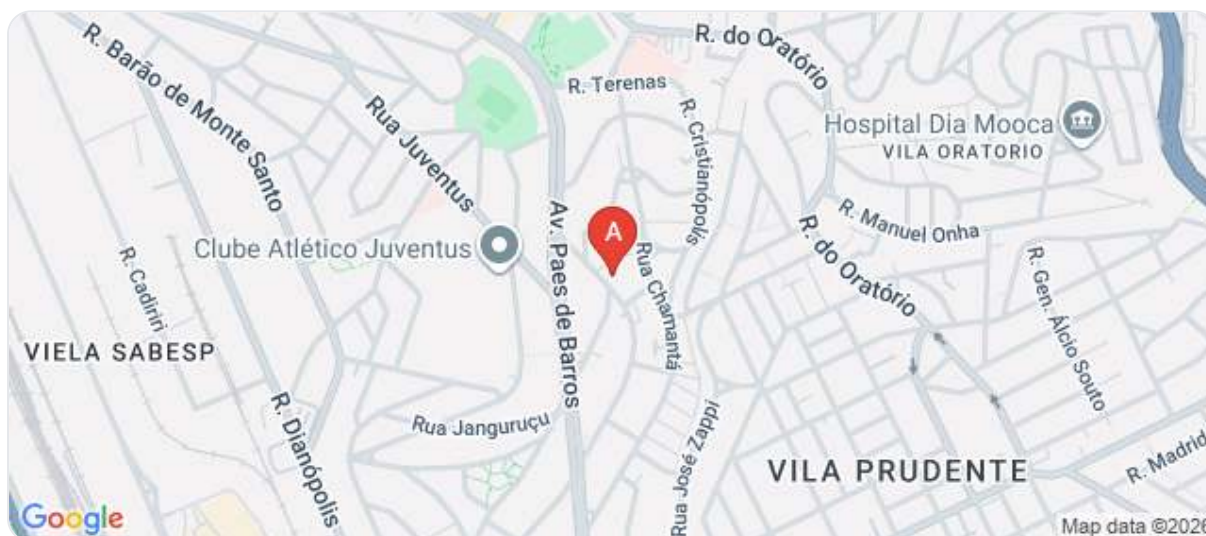
## 5.18 DECLARAÇÕES DO AVALIADOR

---

- Declaro que realizei pesquisa de mercado com dados reais coletados em bases consolidadas do mercado imobiliário local, tratados com rigor técnico conforme prescrições da NBR 14.653-2.
- Declaro que a vistoria do imóvel foi realizada na data informada e que as observações técnicas, fotografias e descrições registradas neste parecer refletem o estado real do bem na referida data.
- Declaro que não possuo conflito de interesses em relação ao imóvel avaliando, ao solicitante ou a qualquer das partes envolvidas.
- Declaro que o valor apurado é independente e baseado exclusivamente nos parâmetros técnicos e nas condições verificadas na data desta avaliação.
- Declaro que este parecer foi elaborado em conformidade com as normas técnicas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2 e demais resoluções aplicáveis do COFECI/CRECI.

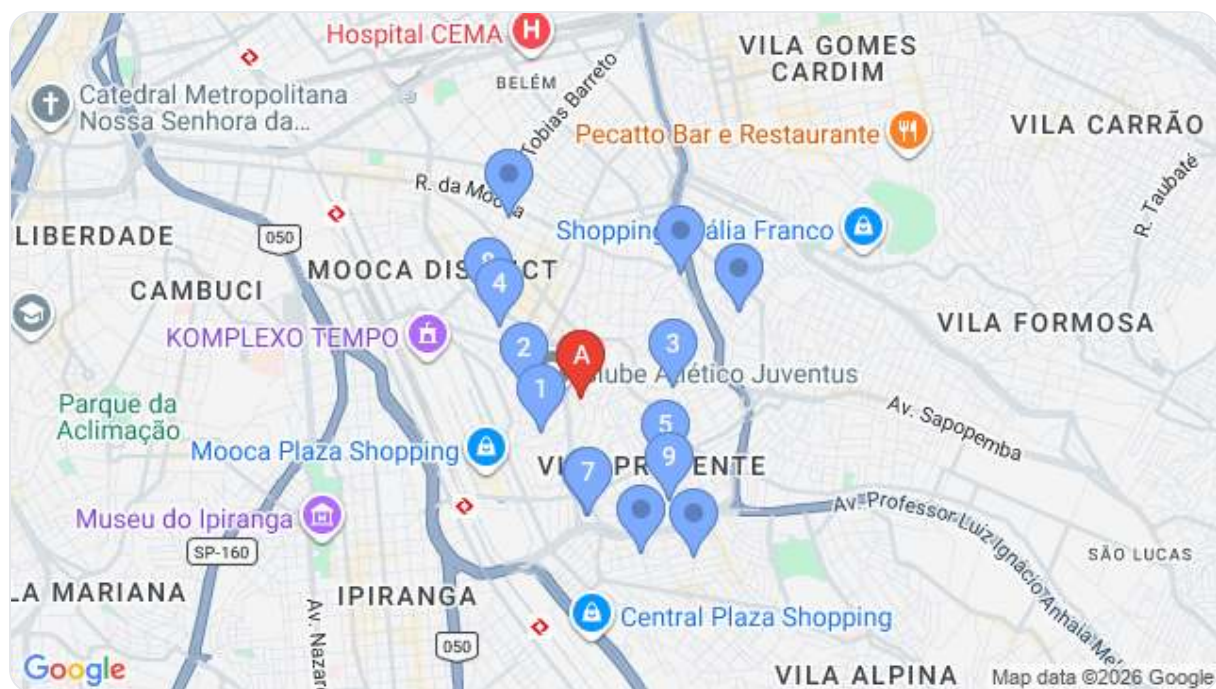
## 5.19 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

---



Rua Coronel J B, \*\*\* — APTO 201 — Vila Prudente — São Paulo/SP — CEP 03127-175

## LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARADOS



**A — Imóvel Avaliado**

1 — Parque da Mooca

2 — Parque da Mooca

3 —

4 — Parque da Mooca

5 — Mooca

6 — Vila Prudente

7 — Vila Prudente

8 — Mooca

9 — Vila Prudente

10 —

11 — Parque da Vila Prudente

12 — Jardim Anália Franco

13 — Água Rasa

14 —

15 — Parque da Vila Prudente

## RELATÓRIO DOS IMÓVEIS COMPARÁVEIS

### Comparável #1

Padrão Simples

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **480 m** do imóvel avaliando (anel **0-1 km**), com tipologia compatível (2 quartos, igual ao avaliando) e área de 61 m<sup>2</sup> (-14 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de  $\pm 20\%$  adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Simples**, compatível com o padrão do avaliando. Por situar-se em padrão construtivo Simples (distinto do avaliando Normal), aplicou-se fator de padrão construtivo de 1.191 sobre o preço unitário, levando-o à equivalência tipológica. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 6.800/m<sup>2</sup>** (-20,2 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 0,71$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.





## Rua Comendador Roberto Ugolini

 480 m do avaliado

Preço

**R\$ 397.000**

Área

**61 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

**R\$ 6.508**

Configuração

**2q · 1b · 1v**

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel apresenta apartamento com dois quartos, sala e dependências, com acabamentos de padrão simples. Os pisos são revestidos com cerâmica de pequeno formato (aproximadamente 40×40 cm) em todos os ambientes visíveis. As paredes são pintadas sem revestimento especial, com algumas paredes de destaque em cores (vermelho e laranja/salmão). As esquadrias são de alumínio simples, sem vidro duplo. As portas internas são de madeira lisa padrão, com exceção de uma porta de correr em madeira com design levemente diferenciado. O teto apresenta sanca simples (gesso corrido). Não foram identificados armários planejados, automação, ou quaisquer elementos de lazer. O interfone é de modelo básico aparente nas imagens. A vista da janela revela vizinhança mista com construções de diferentes padrões. O conjunto dos elementos construtivos e de acabamento enquadra o imóvel no padrão simples, na fronteira inferior do padrão normal.

Comparável #2 

Padrão Normal

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **524 m** do imóvel avaliando (anel **0–1 km**), com tipologia compatível (2 quartos, igual ao avaliando) e área de 62 m<sup>2</sup> (-13 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O

padrão construtivo aferido foi **Normal**, compatível com o padrão do avaliando. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 9.143/m<sup>2</sup>** (+7,3 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 0,25$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.



### Rua Vitoantônio Del Vecchio - Parque da Mooca

📍 524 m do avaliando

Preço

Área

**R\$ 645.000**

**62 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

**R\$ 10.403**

Configuração

**2q · b · 2v**

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento com 62m<sup>2</sup> e 2 quartos, localizado na Rua Vitoantônio Del Vecchio, Parque da Mooca, apresentando padrão construtivo normal. Os ambientes sociais contam com piso em laminado de madeira, sanca de gesso com moldura, painel ripado decorativo em MDF na sala de estar e iluminação pendente. Os dormitórios possuem piso laminado, armários planejados em MDF com portas deslizantes e espelhadas, cabeceiras com painel em MDF e iluminação embutida indireta. Os banheiros apresentam revestimento em azulejo com faixas de pastilha, box de vidro temperado, cuba de apoio com gabinete em MDF e espelho com moldura, configurando acabamento compatível com o padrão médio de mercado. O imóvel demonstra boa conservação e recebeu intervenções de melhoria nos acabamentos internos, mantendo-se coerente com o padrão normal estabelecido para o imóvel avaliado.

#### Comparável #3

Padrão Normal

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **878 m** do imóvel avaliando (anel **0–1 km**), com tipologia compatível (2 quartos, igual ao avaliando) e área de 63 m<sup>2</sup> (-12 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Normal**, compatível com o padrão do avaliando. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 6.290/m<sup>2</sup>** (-26,2 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 0,92$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.



## Rua Manuel Onha

📍 878 m do avaliado

Preço

**R\$ 450.000**

Área

**63 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

Configuração

**2q · 1b · 1v**

R\$ 7.143

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento de 63m<sup>2</sup> com 2 quartos, localizado em edifício com piscina coletiva visível ao fundo da varanda envidraçada. Os acabamentos internos apresentam piso cerâmico de formato padrão (cerca de 45×45cm) em todas as dependências visíveis, paredes em massa corrida pintada sem revestimentos especiais, forro com sancas simples e luminária pendente de design popular. A sala de estar/jantar possui layout convencional com acesso à varanda fechada com esquadria de alumínio e cortina de rolo. Os quartos contam com piso cerâmico, janelas com persiana e mobiliário de padrão médio. A varanda apresenta piso cerâmico, fechamento em vidro temperado e vista urbana com presença de piscina do condomínio. O conjunto dos acabamentos, dimensões e infraestrutura do condomínio é compatível com o padrão construtivo Normal (médio padrão), conforme NBR 14.653-2.

#### Comparável #4

Padrão Normal

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **993 m** do imóvel avaliando (anel **0-1 km**), com tipologia compatível (2 quartos, igual ao avaliando) e área de 63 m<sup>2</sup> (-12 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Normal**, compatível com o padrão do avaliando. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 11.042/m<sup>2</sup>** (+29,6 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 1,04$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.



## Rua Conde Prates 559

 993 m do avaliado

Preço

**R\$ 790.000**

Área

**63 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

Configuração

**2q · b · 2v**

R\$ 12.540

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento localizado em edifício residencial de médio padrão construtivo, torre única com aproximadamente 20 pavimentos, fachada em textura com sacadas envidraçadas e esquadrias de alumínio. O empreendimento conta com área de lazer composta por piscina adulto com deck e área verde, compatível com padrão normal. A unidade apresenta piso em taco/assoalho de madeira na sala e dormitórios, revestimento em porcelanato branco na sacada, paredes com textura decorativa tipo tijolinho branco na varanda e efeito cimento na sala, forro em gesso liso, esquadrias de alumínio com vidro temperado e porta de correr para a sacada integrada. O ambiente é climatizado por splits individuais. A cozinha aparenta acabamentos funcionais com marcenaria básica. A varanda gourmet fechada em vidro é integrada à sala, configurando uso múltiplo. Conjunto de acabamentos e área de lazer compatíveis com padrão normal.

#### Comparável #5 ↗

Padrão Normal

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **1.0 km** do imóvel avaliando (anel **1-2 km**), com tipologia compatível (3 quartos, +1 em relação ao avaliando) e área de 78 m<sup>2</sup> (+3 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Normal**, compatível com o padrão do avaliando. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 5.972/m<sup>2</sup>** (-29,9 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 1,05$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.



## Rua Torquato Tasso

📍 1.0 km do avaliado

Preço  
**R\$ 515.000**

Área  
**78 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

Configuração  
**3q · 2b · 1v**

R\$ 6.603

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

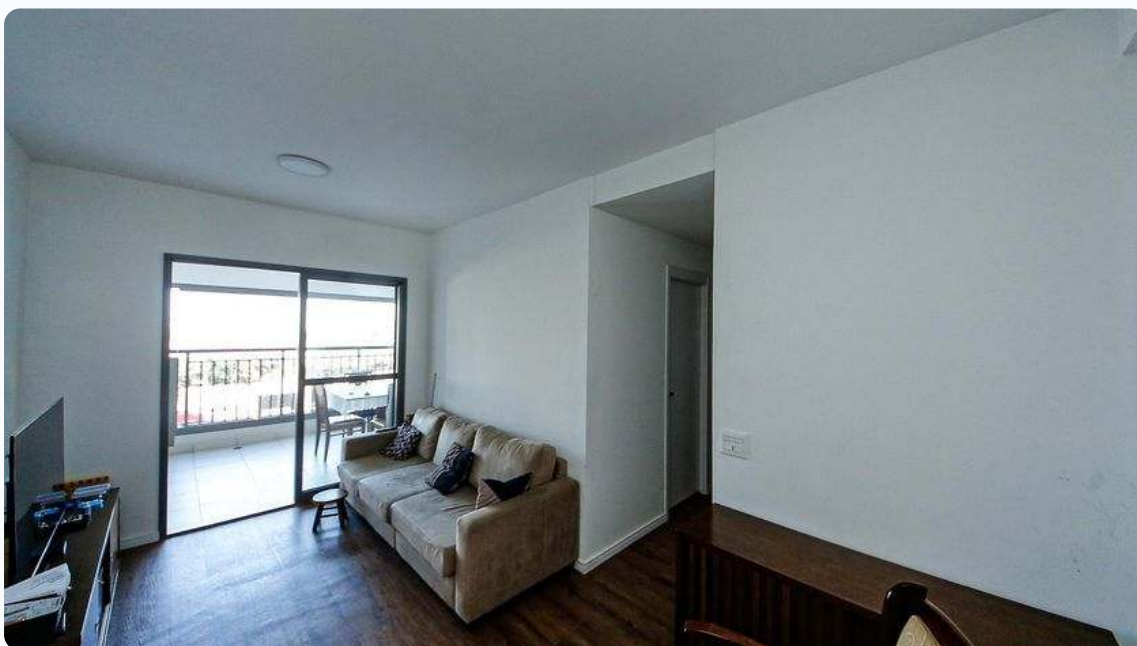
Apartamento com sala de estar e jantar integradas, apresentando piso laminado de madeira, teto com sanca e moldura de gesso, iluminação embutida (spots) e lustre decorativo pendente tipo cristal. As paredes são lisas pintadas em cor neutra, com rodapé em branco. O mobiliário inclui painel de TV em MDF branco lacado, rack com tampo de vidro, cristaleira em madeira pintada e mesa de jantar com tampo de vidro. Esquadrias em alumínio branco com vidro simples. O conjunto dos acabamentos indica padrão construtivo normal, com intervenções decorativas que valorizam a apresentação do imóvel sem alterar a categoria da construção de base.

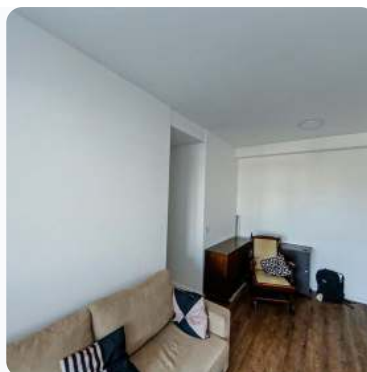
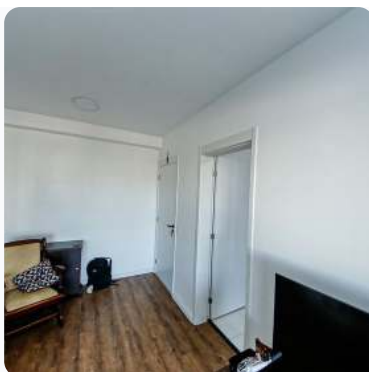
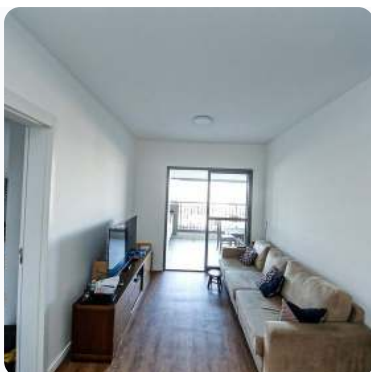
#### Comparável #6 ↗

Padrão Normal

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **1.1 km** do imóvel avaliando (anel **1-2 km**), com tipologia compatível (3 quartos, +1 em relação ao avaliando) e área de 81 m<sup>2</sup> (+6 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Normal**, compatível com o padrão do avaliando. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 13.462/m<sup>2</sup>** (+58,0 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 2,03$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.





## Rua Imbarié

 1.1 km do avaliado

Preço

**R\$ 1.200.000**

Área

**81 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

**R\$ 14.815**

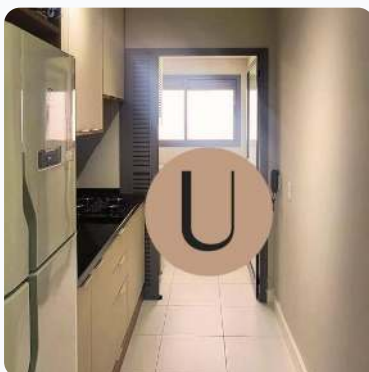
Configuração

**3q · 2b · 1v**

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento com padrão construtivo normal, apresentando piso em laminado de madeira nas áreas sociais e dormitórios, paredes em pintura lisa branca sem revestimentos especiais, cozinha com armários planejados em MDF branco e bancada escura, varanda gourmet envidraçada com piso em porcelanato branco e churrasqueira embutida, esquadrias em alumínio com vidro temperado. O imóvel possui configuração de 3 dormitórios com ambientes de dimensões medianas, layout funcional e acabamentos compatíveis com empreendimentos de médio padrão, sem elementos de distinção que o elevem à categoria superior.

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **1.1 km** do imóvel avaliando (anel **1-2 km**), com tipologia compatível (2 quartos, igual ao avaliando) e área de 77 m<sup>2</sup> (+2 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Normal**, compatível com o padrão do avaliando. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 10.906/m<sup>2</sup>** (+28,0 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 0,98$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.



## Rua Imbarié 53

📍 1.1 km do avaliado

Preço

**R\$ 930.000**

Área

**77 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

**R\$ 12.078**

Configuração

**2q · b · 1v**

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

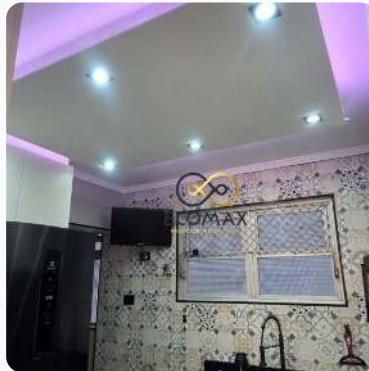
Apartamento de 77m<sup>2</sup> com 2 quartos localizado em andar elevado com vista panorâmica da cidade. A unidade apresenta padrão construtivo normal, com sala de estar revestida em piso laminado de madeira, iluminação decorativa com pendentês de cristal e marcenaria planejada em MDF. A varanda gourmet é ampla, fechada com esquadrias de vidro retrátil (cortina de vidro), iluminação em fita de LED embutida no forro de gesso, churrasqueira com coifa e mesa de jantar, configurando espaço de lazer de bom nível. A cozinha é compacta, com armários planejados em laca cor creme, bancada em granito preto, fogão a gás embutido, coifa e aquecedor a gás de passagem instalado em nicho ventilado. Área de serviço integrada à cozinha com espaço para máquina de lavar. Os acabamentos gerais — porcelanato/cerâmica de médio formato nos ambientes molhados, esquadrias em alumínio anodizado escuro e pintura texturizada nas paredes — são compatíveis com o padrão normal (médio), sem elementos de luxo ou de baixo padrão que alterem essa classificação.

### Comparável #8 ↗

Padrão Normal

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **1.2 km** do imóvel avaliando (anel 1-2 km), com tipologia compatível (2 quartos, igual ao avaliando) e área de 65 m<sup>2</sup> (-10 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Normal**, compatível com o padrão do avaliando. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 9.112/m<sup>2</sup>** (+6,9 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 0,24$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.



## Avenida Paes de Barros 1340

📍 1.2 km do avaliado

Preço  
**R\$ 670.000**

Área  
**65 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

Configuração  
**2q · b · 1v**

R\$ 10.308

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento de 2 quartos com acabamentos de padrão normal reformado, apresentando piso laminado claro nas áreas sociais e dormitórios, cozinha planejada com armários em MDF branco, bancada em granito escuro, revestimento decorativo estilo hidráulico nas paredes, sancas com iluminação embutida e forro rebaixado com spots, área de serviço revestida com o mesmo padrão decorativo e aquecedor a gás. Banheiro social com revestimento em azulejo branco padrão e box de vidro temperado; banheiro da suíte com reforma mais recente, apresentando revestimento porcelanato marmorizado, louças e metais em tom escuro, conferindo acabamento superior em relação ao restante da unidade. Esquadrias de alumínio padrão com telas e grades de segurança. Imóvel com intervenções de reforma que elevam ligeiramente o acabamento interno, porém mantendo características estruturais e de projeto condizentes com o padrão normal.

#### Comparável #9 ↗

Padrão Normal

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **1.3 km** do imóvel avaliando (anel **1-2 km**), com tipologia compatível (3 quartos, +1 em relação ao avaliando) e área de 70 m<sup>2</sup> (-5 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Normal**, compatível com o padrão do avaliando. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 8.668/m<sup>2</sup>** (+1,7 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 0,06$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.



## Rua Cavour

 1.3 km do avaliado

Preço

**R\$ 680.000**

Área

**70 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

Configuração

**3q · 2b · 2v**

**R\$ 9.714**

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento de padrão normal, composto por sala de estar/jantar integrada com sacada/varanda com tela de proteção e guarda-corpo metálico, apresentando piso em porcelanato branco de médio formato com rodapé escuro em toda a extensão. As paredes são revestidas com pintura em tons bege/champagne, com destaque para parede de textura na área de jantar. O teto conta com sancas em gesso com spots embutidos e pendentes de vidro, conferindo acabamento acima do simples. Observa-se marcenaria em MDF em cor carvalho/natural, com painel para TV, nichos e prateleiras de vidro integrados à sala, além de espelho decorativo. Esquadria da sacada em alumínio com vidro simples. A vista da sacada revela contexto urbano consolidado de médio gabarito. O conjunto dos acabamentos é compatível com empreendimento de construtora de médio porte, padrão normal, sem elementos de luxo ou alto padrão.

#### Comparável #10

Padrão Normal

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **1.5 km** do imóvel avaliando (anel **1-2 km**), com tipologia compatível (3 quartos, +1 em relação ao avaliando) e área de 81 m<sup>2</sup> (+6 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Normal**, compatível com o padrão do avaliando. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 7.758/m<sup>2</sup>** (-9,0 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 0,31$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.



### Rua Jaboticabal

 1.5 km do avaliado

Preço

**R\$ 691.500**

Área

**81 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

Configuração

**3q · 2b · 2v**

R\$ 8.537

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento com padrão construtivo normal, apresentando sala de estar e jantar com piso em porcelanato e paredes lisas pintadas, mobiliário de qualidade intermediária com sofá estofado e mesa com cadeiras estofadas. A cozinha dispõe de armários planejados em MDF branco com puxadores, bancada em granito escuro, revestimento de azulejo branco nas paredes e eletrodomésticos de linha convencional, incluindo geladeira duplex. Os ambientes demonstram acabamentos compatíveis com o padrão médio de mercado, sem elementos de luxo ou materiais nobres, porém com apresentação cuidada e funcional.

#### Comparável #11

Padrão Alto

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **1.5 km** do imóvel avaliando (anel **1-2 km**), com tipologia compatível (2 quartos, igual ao avaliando) e área de 77 m<sup>2</sup> (+2 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de  $\pm 20\%$  adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Alto**, compatível com o padrão do avaliando. Por situar-se em padrão construtivo Alto (distinto do avaliando Normal), aplicou-se fator de padrão construtivo de 1.191 sobre o preço unitário, levando-o à equivalência tipológica. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 10.477/m<sup>2</sup>** (+22,9 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 0,80$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.





## Rua José dos Reis

 1.5 km do avaliado

Preço

**R\$ 750.000**

Área

**77 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

**R\$ 9.740**

Configuração

**2q · 2b · 1v**

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O condomínio apresenta padrão construtivo alto, evidenciado por extensa área de lazer composta por piscina adulto revestida em pastilha azul cobalto com deck em madeira e espreguiçadeiras, churrasqueira de alvenaria com forno de pizza e bancada em granito sob pergolado, salão de festas com revestimento em madeira, piso porcelanato e mobiliário planejado, academia equipada com aparelhos de musculação e cardio, salão de jogos com sinuca e pebolim, espaço de beleza/nail art, brinquedoteca, playground externo gramado, quadra poliesportiva, jardim paisagístico com bancos em madeira nobre e área de convivência coberta com pergolado branco. Os acabamentos das áreas comuns incluem piso porcelanato de médio-grande formato, revestimentos em madeira aplicados em paredes, bancadas

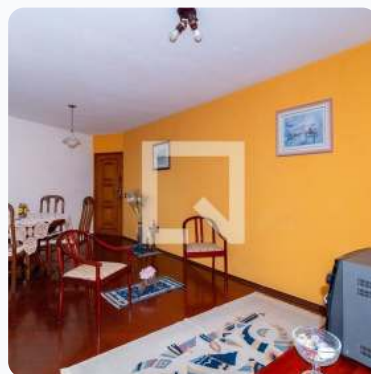
em granito e paisagismo elaborado, configurando empreendimento de construtora de médio-alto porte com projeto diferenciado e infraestrutura de lazer completa.

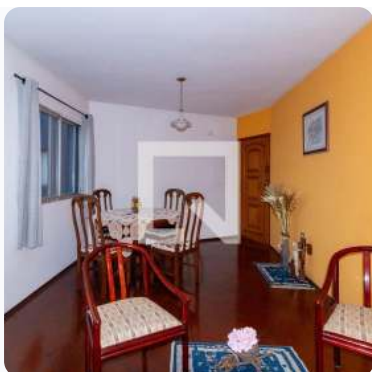
### Comparável #12 ↗

Padrão Normal

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **1.7 km** do imóvel avaliando (anel **1-2 km**), com tipologia compatível (2 quartos, igual ao avaliando) e área de 70 m<sup>2</sup> (-5 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Normal**, compatível com o padrão do avaliando. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 5.048/m<sup>2</sup>** (-40,8 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 1,43$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.





## Rua Atalaia Velha

 1.7 km do avaliado

Preço

**R\$ 396.000**

Área

**70 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

**R\$ 5.657**

Configuração

**2q · 1b · 1v**

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento com sala de estar e jantar integradas, apresentando piso em taco/assoalho de madeira escura em bom estado de conservação, paredes pintadas em cores distintas (branco e amarelo ocre), teto sem sancas ou molduras, esquadrias em alumínio simples com vidro comum, portas internas em madeira padrão e iluminação por pendentês e plafons de linha básica. Os acabamentos gerais são compatíveis com o padrão normal, sem elementos de luxo ou de baixa qualidade predominantes, configurando imóvel residencial de médio padrão construtivo, adequado à faixa de mercado intermediária.

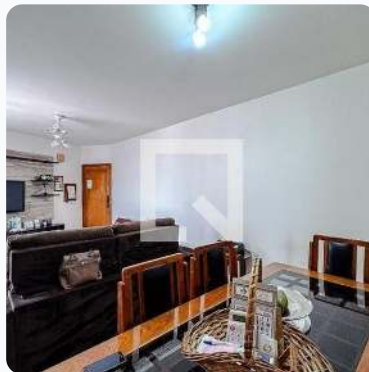
### Comparável #13

Padrão Simples

 **Compatível**

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **1.7 km** do imóvel avaliando (anel **1-2 km**), com tipologia compatível (2 quartos, igual ao avaliando) e área de 60 m<sup>2</sup> (-15 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Simple**s, compatível com o padrão do avaliando. Por situar-se em padrão construtivo Simple (distinto do avaliando Normal), aplicou-se fator de padrão construtivo de 1.191 sobre o preço unitário, levando-o à equivalência tipológica. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 7.385/m<sup>2</sup>** (-13,3 % em relação à média do conjunto), aderente

à tendência central ( $|z| = 0,47$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.



### Rua Atalaia Velha

📍 1.7 km do avaliado

Preço  
**R\$ 425.000**

Área  
**60 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

**R\$ 7.083**

Configuração

**2q · 1b · 1v**

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento de 60m<sup>2</sup> com dois quartos, localizado em edifício de múltiplos andares com vista panorâmica da cidade. Os ambientes sociais (sala de estar e jantar integradas) apresentam piso em granilite/terraço antigo, paredes com pintura simples sem revestimento especial, forro em laje pintada e iluminação por spots e ventilador de teto de linha popular. Os quartos possuem armários embutidos em madeira maciça (padrão dos anos 1980/90), piso em granilite e janelas com esquadria de alumínio simples com persiana. A cozinha é parcialmente visível nas fotos, com armários em madeira de padrão simples e sem marcenaria planejada contemporânea. Não foram identificadas áreas de lazer coletivo nas imagens. O painel de TV em revestimento amadeirado na sala representa melhoria pontual sem alterar o padrão geral do imóvel, caracterizado como simples, condizente com construção de época sem renovação significativa dos acabamentos.

#### Comparável #14 ↗

Padrão Normal

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **1.8 km** do imóvel avaliando (anel **1-2 km**), com tipologia compatível (2 quartos, igual ao avaliando) e área de 60 m<sup>2</sup> (-15 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Normal**, compatível com o padrão do avaliando. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 9.030/m<sup>2</sup>** (+5,9 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 0,21$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.



### Rua Marquês de Valença

 1.8 km do avaliado

Preço  
**R\$ 619.000**

Área  
**60 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

Configuração  
**2q · 1b · 1v**

R\$ 10.317

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento com sala integrada à varanda, piso laminado de madeira nas áreas sociais e quartos, teto com sanca e luminária embutida de padrão médio, paredes pintadas em tom terroso sem revestimentos especiais. A cozinha apresenta armários planejados em MDF branco com portas de vidro, bancada em granito escuro, revestimento de pastilhas de vidro na área de serviço e azulejo branco na cozinha, configurando acabamentos compatíveis com o padrão médio/normal de mercado. Esquadrias de alumínio com vidro simples e gradil metálico na varanda. O imóvel situa-se em edifício de padrão construtivo normal, sem elementos de luxo ou de baixo padrão que destoem significativamente do conjunto.

#### Comparável #15 ↗

Padrão Normal

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **1.8 km** do imóvel avaliando (anel **1-2 km**), com tipologia compatível (3 quartos, +1 em relação ao avaliando) e área de 75 m<sup>2</sup> (+0 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Normal**, compatível com o padrão do avaliando. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 7.620/m<sup>2</sup>** (-10,6 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 0,37$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.





## Rua Guanhões

 1.8 km do avaliado

Preço

**R\$ 635.000**

Área

**75 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

**R\$ 8.467**

Configuração

**3q · 2b · 1v**

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento de padrão normal, com área privativa de 75m<sup>2</sup> e três dormitórios. Os acabamentos internos apresentam piso laminado de madeira em todos os ambientes, sanca de gesso com moldura em sala e corredores, paredes pintadas em cores neutras e janelas com veneziana de alumínio. A sala de estar e jantar é integrada, com acesso a varanda. Os quartos contam com armários embutidos de MDF com portas em espelho. O banheiro apresenta revestimento cerâmico padrão com detalhes em pastilha, box de vidro temperado, cuba de embutir e gabinete. A cozinha não foi fotografada, mas os demais ambientes são compatíveis com empreendimento de construtora de médio porte, projeto funcional sem arquitetura diferenciada, tipicamente enquadrado no segmento econômico-médio do mercado.

## Comparável #16 ↗

Padrão Normal

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **1.8 km** do imóvel avaliando (anel **1-2 km**), com tipologia compatível (2 quartos, igual ao avaliando) e área de 60 m<sup>2</sup> (-15 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Normal**, compatível com o padrão do avaliando. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 5.106/m<sup>2</sup>** (-40,1 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 1,40$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.



## Avenida Vila Ema

📍 1.8 km do avaliado

Preço

**R\$ 350.000**

Área

**60 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

**R\$ 5.833**

Configuração

**2q · 1b · 1v**

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

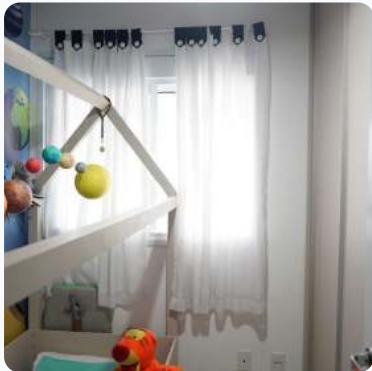
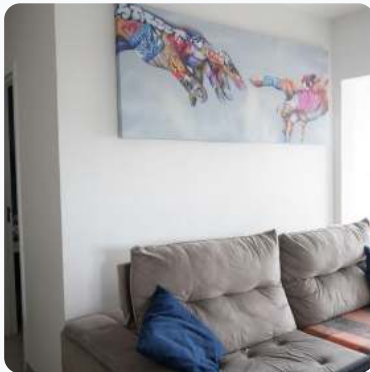
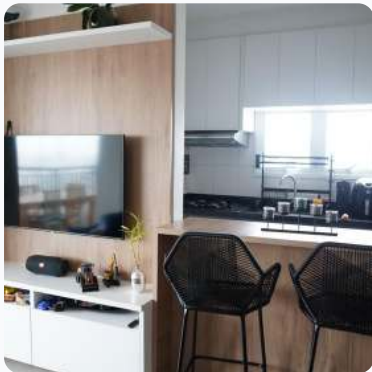
Apartamento de 60m<sup>2</sup> com 2 quartos localizado na Avenida Vila Ema, apresentando padrão construtivo normal. Os ambientes revelam piso cerâmico de formato médio nas áreas sociais e piso vinílico/laminado nos quartos, paredes pintadas em cores neutras com sanca de gesso e moldura de teto nas salas, e papel de parede decorativo em um dos dormitórios. As esquadrias são de alumínio branco com venezianas, compatíveis com o padrão médio. O imóvel não apresenta mobiliário planejado instalado, sendo observado apenas móvel solto de MDF em um dos quartos. O acabamento geral é condizente com construtoras de médio porte, sem elementos de luxo ou itens de linha popular extrema, posicionando-se adequadamente na faixa de padrão normal conforme NBR 14.653.

### Comparável #17 ↗

Padrão Normal

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **1.9 km** do imóvel avaliando (anel **1-2 km**), com tipologia compatível (2 quartos, igual ao avaliando) e área de 86 m<sup>2</sup> (+11 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Normal**, compatível com o padrão do avaliando. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 12.562/m<sup>2</sup>** (+47,4 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 1,66$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.



## Avenida Paes de Barros

 1.9 km do avaliado

Preço

**R\$ 1.180.000**

Área

**86 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

Configuração

**2q · 2b · 1v**

R\$ 13.721

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento de padrão normal, com sala de estar integrada à varanda e à cozinha americana, apresentando marcenaria planejada em MDF com painel de TV em madeirado, bancada em granito escuro na cozinha, armários brancos superiores e inferiores planejados, piso em porcelanato claro de formato convencional em toda a unidade, paredes em pintura branca sem revestimentos especiais, janelas com esquadrias de alumínio e varanda com guarda-corpo metálico. Os dormitórios revelam ambientes de dimensões compactas, compatíveis com apartamentos de médio padrão. O conjunto dos acabamentos e a tipologia construtiva são condizentes com empreendimentos de construtoras de médio porte, sem elementos de luxo ou de padrão simples, enquadrando-se adequadamente na classificação normal (médio padrão) conforme NBR 14.653.

#### Comparável #18 ↗

Padrão Normal

✓ Compatível

**Justificativa de manutenção da amostra.** Comparável situado a **2.0 km** do imóvel avaliando (anel **2-3 km**), com tipologia compatível (2 quartos, igual ao avaliando) e área de 80 m<sup>2</sup> (+5 m<sup>2</sup> em relação aos 75 m<sup>2</sup> do avaliando — dentro da tolerância de ±20 % adotada pelo método). O padrão construtivo aferido foi **Normal**, compatível com o padrão do avaliando. Após homogeneização, o valor unitário da amostra foi de **R\$ 7.031/m<sup>2</sup>** (-17,5 % em relação à média do conjunto), aderente à tendência central ( $|z| = 0,61$  desvios-padrão, abaixo do limiar de Chauvenet). A amostra integra a base efetiva do cálculo do valor unitário básico.





## Rua Baguassu

 2.0 km do avaliado

Preço

**R\$ 620.000**

Área

**80 m<sup>2</sup>**

R\$/m<sup>2</sup>

**R\$ 7.750**

Configuração

**2q · 1b · 1v**

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento de dois quartos com aproximadamente 80 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Baguassu, apresentando padrão construtivo normal. Os ambientes sociais — sala de jantar e sala de estar integradas — possuem piso em cerâmica de médio formato (padrão entre simples e normal), paredes com tinta e papel de parede decorativo em uma das faces, sancas em gesso e rodapés, configurando acabamento condizente com o padrão médio do mercado. A esquadria da varanda é em alumínio com vidro, porta de entrada em madeira lisa padrão, e iluminação por pendentes simples. O imóvel demonstra conservação adequada e personalização decorativa pelo proprietário (papel de parede, porta de correr tipo barn door), sem, contudo, elevar o padrão construtivo original para alto padrão.

Não foram identificados elementos de lazer coletivo ou acabamentos nobres nas áreas visíveis.

São Paulo, 16/05/2026

---

## **Anonimizado conforme LGPD**

**CRECI nº \*\*\*\*\*-F/RJ — Corretor de Imóveis**

CPF: \*\*\*\*\*

*Avaliador Responsável*

Documento emitido em 16/05/2026

ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2 — Avaliação de Bens — Imóveis Urbanos