

Relatório de avaliação de imóvel

26 de Janeiro de 2026



Marcelo Lima Neto

☎ (11) 98832-8523

✉ marcelo.neto2027@gmail.com

CRECI: 169362 - PF



Solicitante

Alexandre de Assis Subirá

Finalidade

Determinar o valor de mercado do imóvel para fins de compra e venda, auxiliando as partes envolvidas na negociação a estabelecer um preço justo e condizente com as condições do mercado imobiliário local.

A avaliação segue os critérios estabelecidos na NBR 14.653 da ABNT, bem como as diretrizes do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), garantindo a utilização de metodologia adequada e imparcial.

Características do imóvel

Endereço	Rua dos Jacarandás, - Valinhos - São Paulo - 279
Tipo de imóvel	Casa em Condomínio
Área	524m ²
Quartos	4
Suítes	4
Banheiros	2
Garagens	4

Precificação final

R\$ 2.210.232,00

Valor do m² R\$ 4.218,00

↑ Maior liquidez

Valor mínimo
R\$ 1.989.208,80

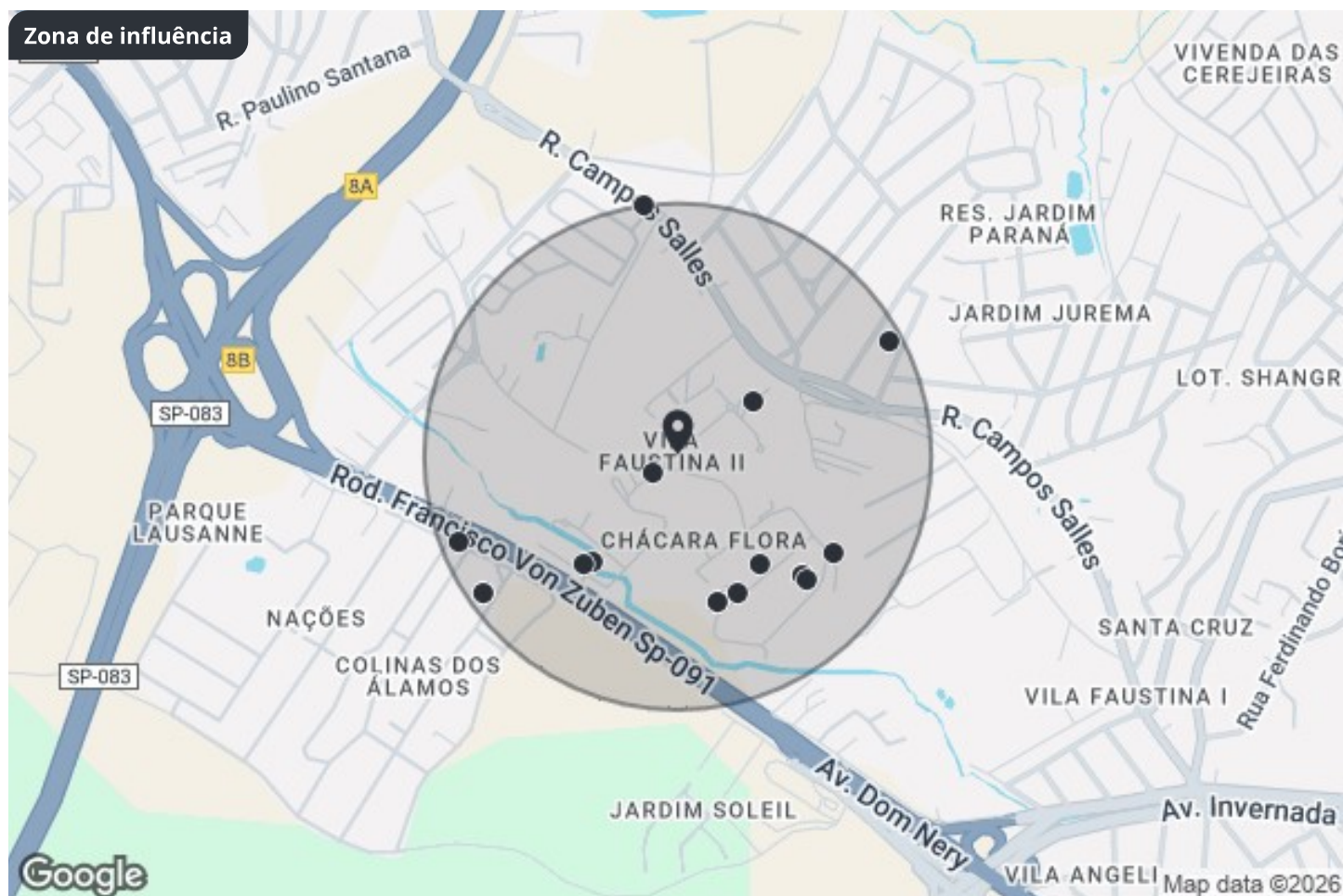
↓ Menor liquidez

Valor máximo
R\$ 2.431.255,20



Descrição do imóvel

Imóvel localizado no Condomínio Residencial Chácara Flora, na Rua dos Jacarandás 279, lote 31 da quadra C, na cidade de Valinhos / SP, com matrícula 17.698 no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos.



Metodologia

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, calculado através da comparação com imóveis de características semelhantes que estão ou estiveram anunciados na região. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. Os elementos amostrais possuem seu valor de anúncio depreciado devido às margens de negociação e transação existentes no mercado.



Amostragem (20)

i A avaliação foi realizada com uma amostra de 185 anúncios imobiliários, abaixo foi listada parte da amostragem para conferência.

Endereço	Valor (R\$)	Valor/m ² (R\$)	Área (m ²)	Quartos	Garagem	Data do anuncio	
Rua João Marques da Costa, 221	R\$ 3.800.000,00	R\$ 8.260,87	460m ²	4	6	16/01/2026	Link
Rua Das Bauhínias, 135	R\$ 2.300.000,00	R\$ 5.287,36	435m ²	4	4	06/01/2026	Link
Avenida Luiz Bassetto, 94	R\$ 1.580.000,00	R\$ 4.157,89	380m ²	4	6	31/12/2025	Link
Avenida Luiz Bassetto, 94	R\$ 1.580.000,00	R\$ 4.157,89	380m ²	4	6	08/01/2026	Link
Rua Das Aroeiras, 1	R\$ 2.980.000,00	R\$ 6.622,22	450m ²	3	8	04/01/2026	Link
Rua Santo Milaneze, 81	R\$ 2.051.000,00	R\$ 4.883,33	420m ²	4	6	15/01/2026	Link
Rua Kamekichi Ohnuma, 48	R\$ 1.590.000,00	R\$ 3.984,96	399m ²	-	-	10/01/2026	Link
Rua Das Aroeiras, 122	R\$ 3.300.000,00	R\$ 7.333,33	450m ²	3	4	10/07/2025	Link
Rua Das Aroeiras, 190	R\$ 3.300.000,00	R\$ 7.333,33	450m ²	3	4	29/12/2025	Link
Rua das Bauhínias, 135	R\$ 2.300.000,00	R\$ 5.287,36	435m ²	6	4	16/01/2026	Link
Rua das Bauhinias, 100	R\$ 2.300.000,00	R\$ 5.348,84	430m ²	4	4	16/01/2026	Link
Rua das Bauhínias, 135	R\$ 2.300.000,00	R\$ 5.287,36	435m ²	4	4	16/01/2026	Link
Rua Campos Salles, 2535	R\$ 1.475.000,00	R\$ 3.687,50	400m ²	3	4	16/01/2026	Link
Avenida Luiz Bassetto, 94	R\$ 1.580.000,00	R\$ 4.157,89	380m ²	4	6	16/01/2026	Link
Rodovia Francisco Von Zuben Sp-091, 091	R\$ 5.500.000,00	R\$ 8.620,69	638m ²	3	4	19/01/2026	Link
Rua Das Aroeiras, 1	R\$ 2.980.050,00	R\$ 6.622,33	450m ²	3	8	31/12/2025	Link
Rua Dos Jacarandás, 201	R\$ 2.650.000,00	R\$ 4.416,67	600m ²	4	8	30/06/2025	Link
Rua Das Aroeiras, 1	R\$ 2.800.000,00	R\$ 6.167,40	454m ²	4	4	30/06/2025	Link
Rua Dos Ipês, 56	R\$ 2.600.000,00	R\$ 4.166,67	624m ²	5	18	10/07/2025	Link
Rua Das Bauhinias, 1	R\$ 2.300.000,00	R\$ 5.348,84	430m ²	4	4	19/08/2025	Link



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 2.210.232,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/01/2026 a 01/05/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	120 dias	1,023895
Percentual correspondente	120 dias	2,389491 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 2.263.045,30
Sub Total	(=)	R\$ 2.263.045,30
Valor total	(=)	R\$ 2.263.045,30

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