

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª.
VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DIADEMA / SP**

Processo nº 1004379-42.2018.8.26.0161

VANESSA JESUS SOUZA, PERITA JUDICIAL nomeada no processo em epígrafe de Liquidação Provisória de Sentença pelo Procedimento Comum, no qual figura como requerentes **Anita Rondina e outro** e como executados **Camilo Lelis Arnaldi e outros**, tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar suas conclusões por meio de seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

**LAUDO PERICIAL JUDICIAL
DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)**

Processo nº 1004379-42.2018.8.26.0161

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema / SP



FACHADA DO “EDIFÍCIO FRAMBOYANT”

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

RESUMO**IMÓVEL:**

Avenida João Ramalho, nº 505, apartamento nº 41

Edifício Framboyant

Vila Assunção

Santo André / SP

CEP 09030-320

CATEGORIA:

Imóvel Urbano Residencial (apartamento)

OBJETIVO:

Determinar o Valor de Mercado para Venda à Vista (Valor para Comercialização)

FINALIDADE:

Perícia Judicial referente ao Processo nº 1004379-42.2018.8.26.0161 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema / SP

DATA DA VISTORIA:

11 de fevereiro de 2026

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R\$709.000,00 (setecentos e nove mil reais)

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

1 - APRESENTAÇÃO

O presente **Laudo Pericial Judicial** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por uma Perita Avaliadora de Imóveis, profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo – 2ª. Região).

Esta Perita Avaliadora de Imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI do COFECI sendo possuidora de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitado como Avaliadora de Imóveis.

A competência legal dos Corretores de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007.

Entende-se por “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653.

A ABNT NBR 14.653 apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- **Parecer Técnico:** *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

- **Perícia:** Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região - Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2.010, pacificando a matéria.

Desta forma, os Corretores de Imóveis / Peritos Avaliadores de Imóveis estão autorizados legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este Parecer Técnico segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2 - PREMISSAS

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se o imóvel acabado e concluído, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em perfeita ordem.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3 - METODOLOGIA

Procurou-se adotar 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, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

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, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

Assim, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise subjetiva, 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.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis reflete uma convicção pessoal de valor deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem

4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este Parecer está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5 - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Matrícula de Imóvel nº 22.194 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de Santo André / SP (às fls. 851 a 857 dos autos do processo).

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

6 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11 de fevereiro de 2026 às 10 horas, acompanhada da moradora, Sra. Priscila

7 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel urbano residencial (apartamento nº 41), está localizado no “Edifício Framboyant, situado na Avenida João Ramalho nº 505, na região central do Município de Santo André / SP.

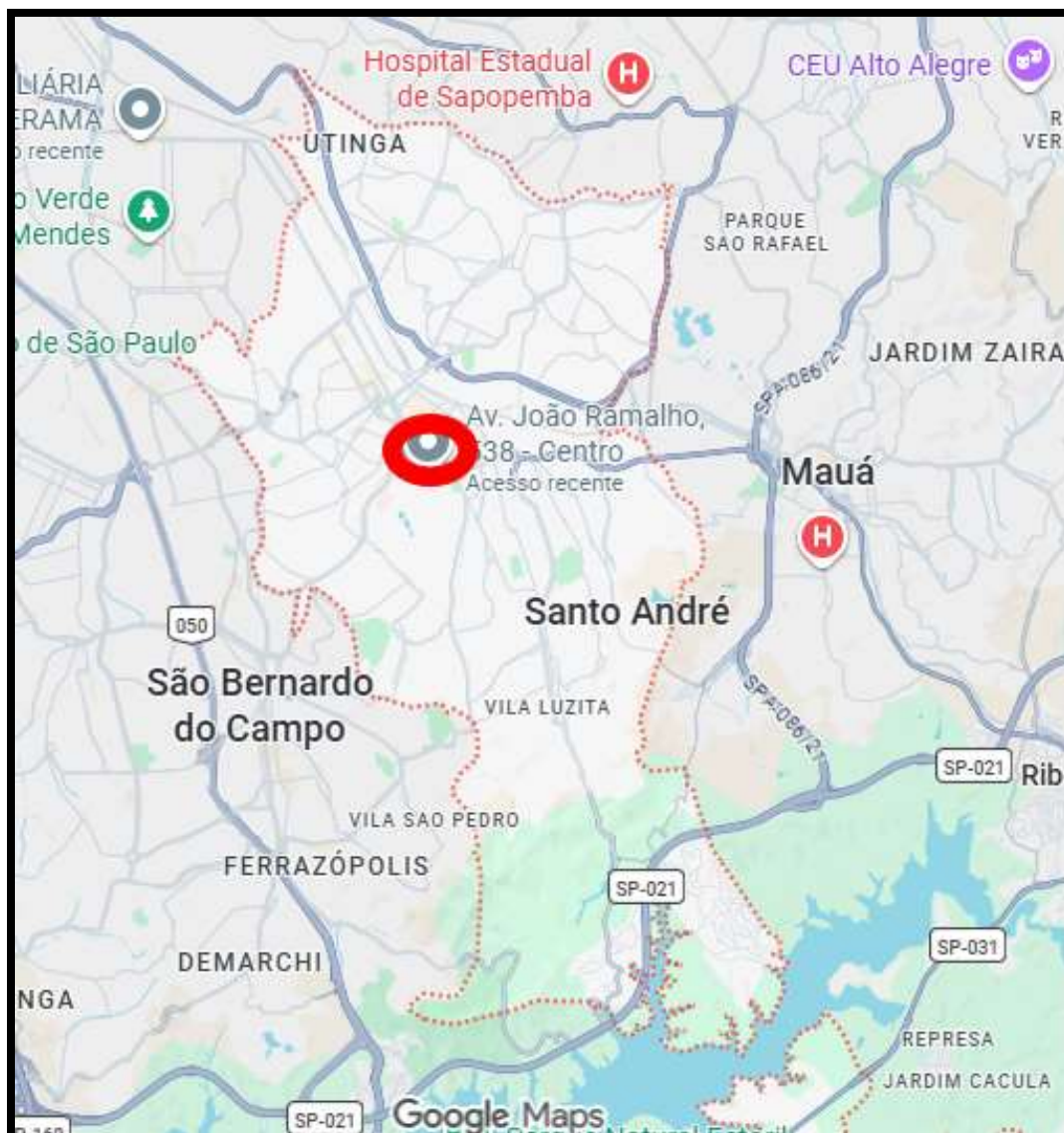
Dista cerca de 1800 metros da Avenida dos Estados e 4500 metros da Rodovia Anchieta.

A região de localização do imóvel é dotada de toda infraestrutura urbana, apresentando ocupação mista composta por residências, comércio local, hospitais, transporte público.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

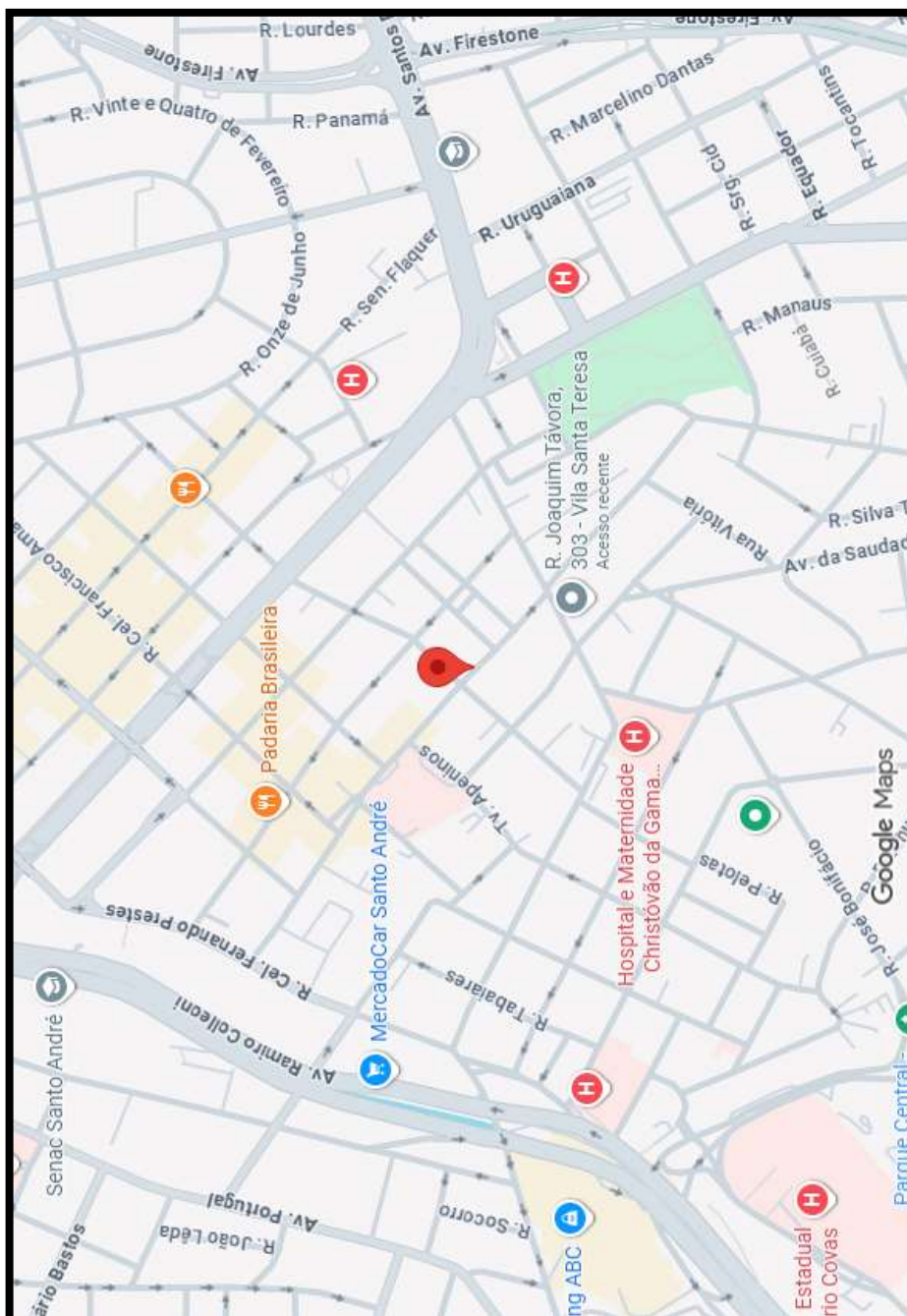
Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA VILA ASSUNÇÃO**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**VISTA ÁEREA DO EDIFÍCIO FRAMBOYANT**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**AVENIDA JOÃO RAMALHO**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

8 – DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O Edifício Framboyant é um condomínio edilício de torre única, composto por 14 pavimentos, com 2 apartamentos por andar. O edifício é atendido por 2 elevadores e dispõe de garagem para automóveis localizada no subsolo.

Entre as áreas comuns, o condomínio oferece salão de festas e espaço com churrasqueira.

A segurança do condomínio é monitorada por portaria virtual.

Sua idade é de aproximadamente 45 (quarenta e cinco) anos, apresentando-se aparentemente bem cuidado e bem administrado.



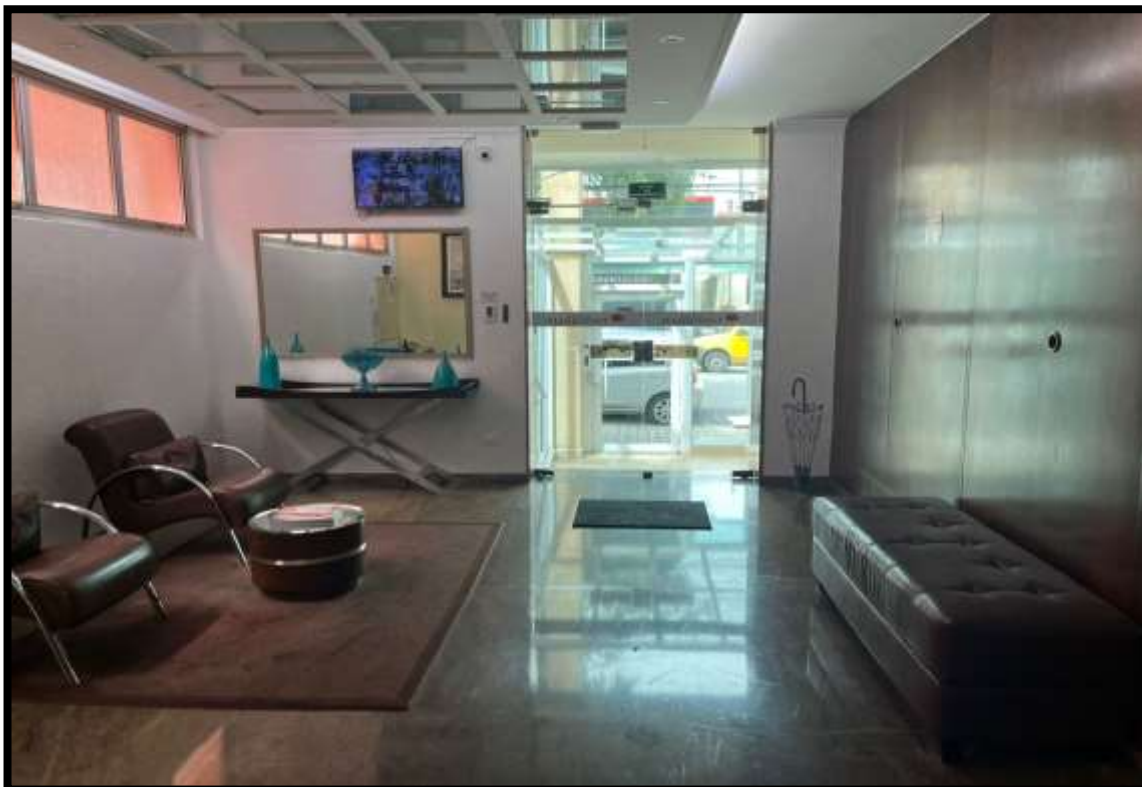
VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

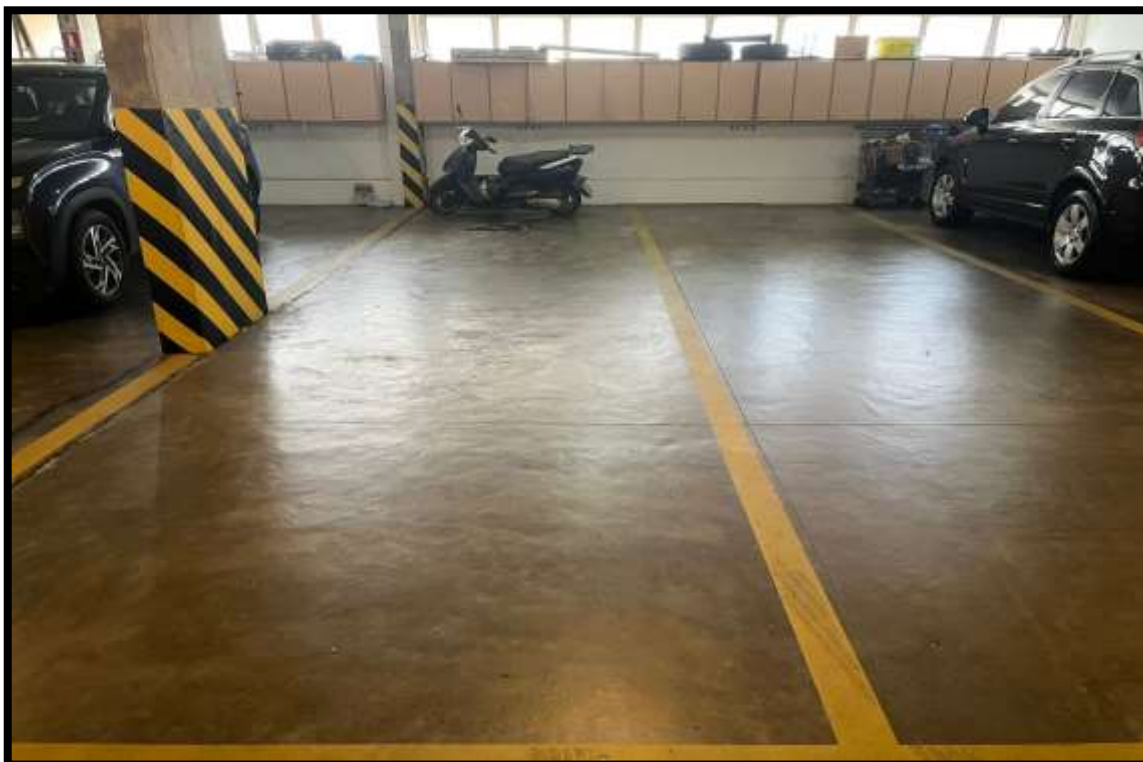
**VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

9 – DESCRIÇÃO DA UNIDADE

A unidade nº 41, objeto do presente laudo de avaliação, localizada no 4º. Andar do Edifício, possui as seguintes dependências internas: sala, cozinha, 3 (três) dormitórios, dois banheiros, área de serviço, despensa e sacada.

O box 7 (atual 41 e 42) comporta o estacionamento para dois automóveis

O estado de conservação e o acabamento interno foi considerado como sendo bom estado e em condições de habitabilidade.



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO AVALIANDO

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

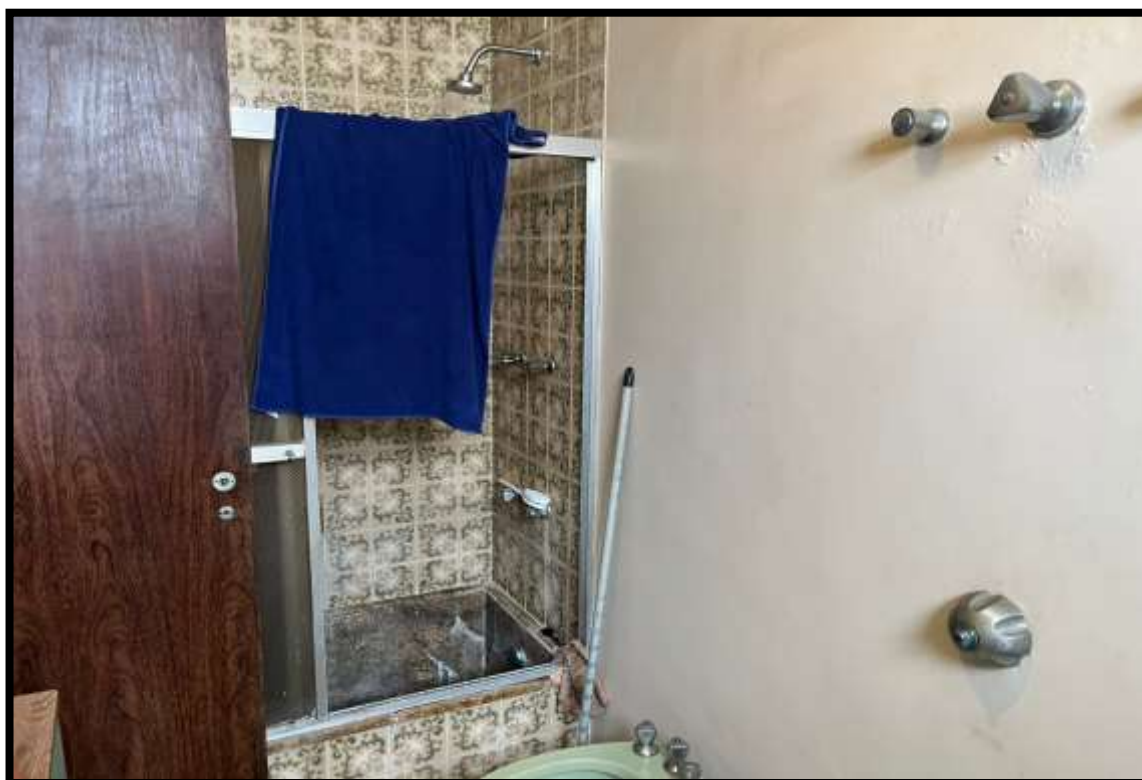
contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**VISTA INTERNA DO APARTAMENTO AVALIANDO**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

**VISTA INTERNA DO APARTAMENTO AVALIANDO**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO AVALIANDO



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

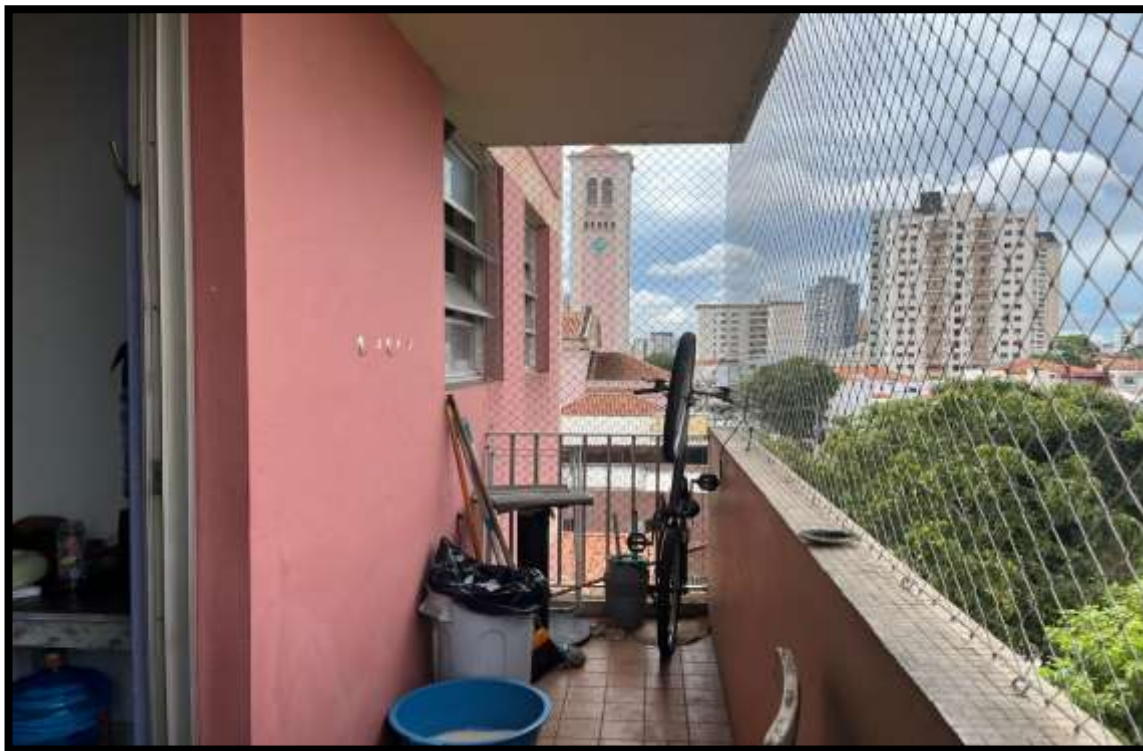
contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**VISTA INTERNA DO APARTAMENTO AVALIANDO**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO AVALIANDO



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**VISTA INTERNA DO APARTAMENTO AVALIANDO**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO AVALIANDO

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações contidas na Matrícula de Imóvel, a unidade possui as seguintes áreas:

- Área Privativa: 158,23 m²
- Área referente ao estacionamento: 25,00 m²
- Área Comum com as demais unidades: 45,70 m²
- Área Global: 228,93 m²
- Fração Ideal do Terreno: 0,04545 %

Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a **Área Privativa de 158,23 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.

11 – PESQUISA DE MERCADO

Pela pesquisa de mercado realizada, apurou-se a existência de vários imóveis semelhantes, em número suficiente para apurar o preço médio de venda por metro quadrado praticado pelo mercado imobiliário, como segue:

Elemento 01

Tipo: Apartamento

Endereço: Av. João Ramalho

Área Privativa: 170 m²

Vaga de garagem: 02

Preço de Venda: R\$950.000,00

Fonte: Bartozzi Imóveis – Tel :11 4238-1757

Link: <https://www.bartozzi.com.br/imovel/venda-apartamentos-04-dorm-em-santo-andre/apartamento-170-m2-vila-assuncao-santo-andre/2721>

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Elemento 02**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Av. João Ramalho (Cond. Alla Scala)**Área Privativa:** 186 m²**Vaga de garagem:** 02**Preço de Venda:** R\$ 850.000,00**Fonte:** Gonçalves Imóveis - Tel 11 4421-8000**Link:** <https://www.goncalvesimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-vila-assuncao-santo-andre-sp/1330>

Elemento 03**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Av. João Ramalho**Área Privativa:** 138 m²**Vaga de garagem:** 02**Preço de Venda:** R\$ 750.000,00**Fonte:** Donizete Imóveis – Tel: 11 4435-3535**Link:** <https://www.donizeteimoveis.com/imovel/apartamento-a-venda-vila-assuncao-santo-andre-sp/54296>

Elemento 04**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Avenida João Ramalho**Área Privativa:** 136 m²**Vaga de garagem:** 03**Preço de Venda:** R\$ 779.000,00**Fonte:** Donizete Imóveis – Tel 11 4435-3535**Link:** <https://www.donizeteimoveis.com/imovel/apartamento-a-venda-vila-assuncao-santo-andre-sp/47545>

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Elemento: 05**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Av. João Ramalho,505**Área Privativa:** 170 m²**Vagas de garagem:** 02**Preço de Venda:** R\$ 670.000,00**Fonte:** Guaíra Imóveis – Tel.: 11 4993-9500**Link:** <https://guairaimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-assuncao-santo-andre-sp/144379>

Elemento 06**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Av. João Ramalho**Área Privativa:** 180m²**Vaga de garagem:** 02**Preço de Venda:** R\$ 980.000,00**Fonte:** Cinerama Imóveis – Tel.: 11 4221-4100**Link:** <https://www.cineramaimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-vila-assuncao-santo-andre-sp/2447>

Elemento: 07**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Vila Assunção – Santo André**Área Privativa:** 198 m²**Vaga de garagem:** 01**Preço de Venda:** R\$689.999,99**Fonte:** Donizete Imóveis – Tel 11 4435-3535**Link:** <https://www.donizeteimoveis.com/imovel/apartamento-a-venda-vila-assuncao-santo-andre-sp/41418>

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Elemento: 08**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Vila Assunção – Santo André**Área Privativa:** 192,03 m²**Vaga de garagem:** 02**Preço de Venda:** R\$960.000,00**Fonte:** Donizete Imóveis – Tel 11 4435-3535**Link:** <https://www.donizeteimoveis.com/imovel/apartamento-a-venda-centro-santo-andre-sp/3527>

Elemento: 09**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Vila Assunção – Santo André**Área Privativa:** 160,00 m²**Vaga de garagem:** 02**Preço de Venda:** R\$914.999,90**Fonte:** Donizete Imóveis – Tel 11 4435-3535**Link:** <https://www.donizeteimoveis.com/imovel/apartamento-a-venda-centro-santo-andre-sp/4356>

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**12 – TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)**

	PREÇO DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VAGA GARAGEM	PREÇO TRATADO (R\$)	ÁREA ÚTIL (m²)	PREÇO (R\$ / m²)
01	950.000,00	0,90	-	855.000,00	170m²	5.029
02	850.000,00	0,90	-	765.000,00	186m²	4.112
03	750.000,00	0,90	-	675.000,00	138m²	4.891
04	779.000,00	0,90	(-)40.000,00	661.100,00	136m²	4.861
05	670.000,00	0,90	-	603.000,00	170m²	3.547
06	980.000,00	0,90	-	882.000,00	180m²	4.900
07	689.999,99	0,90	(+)40.000,00	660.999,99	198m²	3.338
08	960.000,00	0,90	-	864.000,00	192,03 m²	4.499
09	914.999,90	0,90	-	823.499,91	160 m²	5.146

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda. Para aqueles que foram vendidos o coeficiente a ser aplicado é 1,00.

A média aritmética dos preços tratados por m² de área privativa dos 9 elementos de referência em oferta resulta em R\$4.480 / m².

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

13 – INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada de R\$4.480 / m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 30% para cima e para baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:

$$R\$4.480 / m^2 \times 1,30 = R\$5.824,00 / m^2 \text{ (limite máximo)}$$

$$R\$4.480 / m^2 \times 0,70 = R\$3.136,00 / m^2 \text{ (limite mínimo)}$$

Desta forma, verificou-se que nenhum dos 9 elementos de referência encontram-se fora do intervalo de discrepância, o que confirma a média encontrada de R\$4.480 / m².

14 – CÁLCULO DE VALOR

Portanto, o resultado será:

158,23m² (área útil do imóvel)

x R\$4.480 / m² (preço médio por m²)

= R\$708.870,40 ou **R\$709.000,00 por arredondamento de mercado**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

15 – AVALIAÇÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria aos imóveis, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas da Perita Avaliadora de Imóveis, que o imóvel urbano residencial em estudo, objeto deste Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel, apartamento nº 41, integrante do “Edifício Framboyant”, situado na Avenida João Ramalho, nº 505, Vila Assunção, Município de Santo André / SP – CEP 09030-320, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR PARA COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

R\$709.000,00 (setecentos e nove mil reais)

16 – ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, **VANESSA JESUS SOUZA**, Perita Judicial, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 165.935-F e Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI / CNAI sob nº 25.621, assina e certifica este **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 32 (trinta e duas) folhas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

Diadema, 05 de março de 2025

Vanessa Jesus Souza**Perita Judicial****Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 165.935-F****Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI / CNAI nº 25.621**

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 709.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Fevereiro/2026 a Julho/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	150 dias	1,032402
Percentual correspondente	150 dias	3,240225 %
Valor corrigido para 01/07/2026	(=)	R\$ 731.973,20
Sub Total	(=)	R\$ 731.973,20
Valor total	(=)	R\$ 731.973,20

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