



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA REALIZADA POR PERITO CADASTRADO

Imóvel: Apartamento

Endereço: Rua Redenção, 362 - Apto 81 - Edifício Florença -
Belenzinho - SP

Matrícula: 52.612 do 7º CRI de São Paulo/SP

Mês de Referência: Julho de 2026

Valor estimado do imóvel: R\$ 1.154.452,34 (Um milhão, cento e cinquenta e
quatro mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e trinta
e quatro centavos)

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:	52.612
Cartório de Registro:	7º CRI de São Paulo/SP
Endereço:	Rua Redenção, 362 - Apto 81 - Edifício Florença - Belenzinho - SP
Área útil conforme matrícula:	247,57 m²
Bairro:	Belenzinho
Cidade/Estado:	SP



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 52.612 ficha: 1

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 19 de AGOSTO de 19 88

IMÓVEL: O APARTAMENTO sob o nº 81, localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO FLORENÇA", situado à rua Redenção, nº 362, no 10º SUBDISTRITO-BELEZINHO, com a área útil de 247,5680m², área comum de 146,7181m², perfazendo uma área total construída de 394,2861m², correspondendo à cada um deles a fração ideal de 6,283% ou 76,9039m².

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.

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 **Fator de oferta (Fo)** ; **Fator de área (Fa)** ; **Fator de**

localização (FI), priorizando-se aqueles situados no mesmo logradouro ou em seu entorno imediato.

Dentre os imóveis pesquisados, foram selecionados **3 (três) 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									
Amostras	Tipologia	Área Útil (m²)	Endereço	Bairro	Cidade	Estado	Empreend.	Valor	Valor / m²
1	Apartamento	248,00	Rua Redenção, 362	Belém	São Paulo	SP	Edifício Florença	R\$ 1.350.000,00	R\$ 5.443,55
2	Apartamento	247,00	Rua Redenção, 362	Belém	São Paulo	SP	Edifício Florença	R\$ 1.200.000,00	R\$ 4.858,30
3	Apartamento	248,00	Rua Redenção, 362	Belém	São Paulo	SP	Edifício Florença	R\$ 1.300.000,00	R\$ 5.241,94

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 **Fator de oferta (Fo)** ; **Fator de área (Fa)** ; **Fator de localização (FI)**, 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\$ 4.663,14 (Quatro mil, seiscentos e sessenta e três reais e quatorze centavos) por metro quadrado**.

A aplicação desse valor unitário à **área útil de 247,57 m²** do imóvel avaliando, matrícula nº 52.612, resulta em um **valor de mercado estimado de R\$ 1.154.452,34 (Um milhão, cento e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e trinta e quatro centavos)**, para a data-base da avaliação.

SUGESTÃO DO VALOR DE VENDA				
Matrícula	Área Total (m²)	Área útil/const (m²)	Valor/m² (Homogeneizado)	VALOR SUGERIDO DE VENDA
52.612	394,29	247,57	R\$ 4.663,14	R\$ 1.154.452,34

6. PESQUISA DE LOCALIDADE

Comércio, Lazer e Comodidade:

Empreendimento localizado no bairro do Belenzinho, em região urbana consolidada da Zona Leste de São Paulo, com ampla oferta de mercados, farmácias, escolas, hospitais, restaurantes e diversos serviços essenciais.

Possui excelente mobilidade, com fácil acesso às principais avenidas da região, estações de metrô e trem, além de importante infraestrutura de transporte público.

Segurança:

Condomínio com controle de acesso e perfil predominantemente residencial.

Região com infraestrutura urbana consolidada e circulação moderada a intensa de pessoas e veículos, característica de um bairro tradicional da capital paulista.

Potencial Econômico e de Crescimento Imobiliário:

Empreendimento inserido em uma das regiões mais tradicionais e bem conectadas da cidade de São Paulo, beneficiada pela ampla oferta de comércio, serviços e mobilidade urbana.

Potencial de valorização consistente, impulsionado pela localização estratégica, infraestrutura completa e demanda contínua por imóveis residenciais.

7. DATA-BASE DA AVALIAÇÃO

A data-base adotada para a presente avaliação é **24/07/2026**, sendo esta a data de referência dos valores de mercado considerados, conforme os procedimentos estabelecidos na ABNT NBR 14.653-1.

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\$ 1.154.452,34** (Um milhão, cento e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e trinta e quatro 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, 24 de julho de 2026



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

ANEXOS

10. ANEXOS

10.1 Memorial de cálculos

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO						
Amostras	Valor / m ²	Fo	Fa	FI	Valor / m ² Homogeneizado	Valor Homogeneizado
1	R\$ 5.443,55	0,90	1,00	1,00	R\$ 4.899,19	R\$ 1.215.000,00
2	R\$ 4.858,30	0,90	1,00	1,00	R\$ 4.372,47	R\$ 1.080.000,00
3	R\$ 5.241,94	0,90	1,00	1,00	R\$ 4.717,74	R\$ 1.170.000,00

COMPARAÇÃO DE ÁREAS			
Área utilizada nos cálculos:		Área útil	
Área avaliando (m ²)	Amostra	Área amostra (m ²)	(%)
247,57	1	248,00	0,17%
	2	247,00	-0,23%
	3	248,00	0,17%

Valor unitário homogeneizado = Valor unitário observado (R\$/m²) x Fo x Fa x FI

♦ FATOR DE OFERTA (Fo)

O Fator de Oferta é aplicado para converter os valores de anúncio (preços de oferta) em valores prováveis de transação efetiva. Ele fundamenta-se na prática do mercado imobiliário onde o valor inicialmente pedido pelo vendedor sofre uma margem de negociação durante o processo de venda.

Quando o dado de mercado refere-se a uma transação efetivada (imóvel vendido), o fator a ser aplicado é a unidade, uma vez que o valor registrado já representa o preço real de fechamento.

Diretriz conceitual:

Dados de Transação (Vendido): $F_o = 1,00$

Dados de Oferta (Anúncio): $F_o < 1,00$ (conforme condições de mercado)

Faixas técnicas de referência:

$F_o = 1,00$ → Imóvel vendido (transação confirmada) ou anúncio sem margem de negociação (preço fixo).

$F_o = 0,95$ → Mercado aquecido; alta liquidez; anúncios com valores muito próximos ao fechamento.

$F_o = 0,90$ → Mercado estável; margem de negociação padrão observada na região.

$F_o = 0,85$ → Mercado retraído; baixa liquidez ou anúncios com margens de negociação elevadas.

$F_o = 0,80$ → Mercado muito retraído; baixíssima liquidez

♦ FATOR DE ÁREA (F_a)

O Fator de Área é aplicado para corrigir as discrepâncias de valor unitário decorrentes da diferença de dimensão entre o imóvel avaliando e as amostras de mercado. Ele fundamenta-se no conceito de economia de escala, onde imóveis com metragens significativamente maiores tendem a apresentar um valor por metro quadrado inferior, enquanto imóveis menores apresentam um valor unitário mais elevado.

Sempre que possível, o fator deve ser calculado tomando-se como referência a área útil (para urbanos) ou área total (para terrenos e rurais), utilizando o imóvel avaliando como base de comparação.

Diretriz conceitual:

Amostra com área maior que a do avaliando: $F_a < 1,00$ (ajusta o valor da amostra para cima).

Amostra com área menor que a do avaliando: $F_a > 1,00$ (ajusta o valor da amostra para baixo).

Faixas técnicas de referência:

Diferença de área até $\pm 10\%$: $F_a = 1,00$ (áreas equivalentes).

Amostra 10% a 25% menor: $F_a \approx 1,05$.

Amostra 25% a 50% menor: $F_a \approx 1,10$.

Amostra > 50% menor (Extremo): $F_a \approx 1,15$ a $1,25$ (requer fundamentação e análise)

de semelhança).

Amostra 10% a 25% maior: $F_a \approx 0,95$.

Amostra 25% a 50% maior: $F_a \approx 0,90$.

Amostra > 50% maior (Extremo): $F_a \approx 0,85$ a $0,75$ (ajuste por economia de escala acentuada).

♦ FATOR DE LOCALIZAÇÃO (FI)

O Fator de Localização é aplicado para corrigir as diferenças de valor decorrentes da posição geográfica relativa entre o imóvel amostral e o imóvel avaliando. Ele considera variáveis como infraestrutura urbana, zoneamento, acessibilidade, segurança, proximidade a polos de serviço/comércio e, principalmente, a percepção de valorização consolidada pelo mercado local.

A aplicação deste fator pressupõe que os imóveis comparados sejam, em essência, substitutos potenciais, admitindo-se ajustes técnicos quando a diferença locacional for relevante e claramente percebida pelo mercado.

Diretriz conceitual:

Amostra localizada em região superior à do imóvel avaliando: $FI < 1,00$.

Amostra localizada em região similar à do imóvel avaliando: $FI = 1,00$.

Amostra localizada em região inferior à do imóvel avaliando: $FI > 1,00$.

Faixas técnicas de referência:

Localização equivalente (mesmo bairro ou microrregião homogênea): $FI = 1,00$.

Localização levemente superior: $FI \approx 0,95$.

Localização claramente superior: $FI \approx 0,90$.

Localização muito superior (Discrepância elevada): $FI \approx 0,85$ a $0,75$.

Localização levemente inferior: $FI \approx 1,05$.

Localização claramente inferior: $FI \approx 1,10$.

Localização muito inferior (Discrepância elevada): $FI \approx 1,15$ a $1,25$.

10.2 Amostras

Amostra 1	Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-4-quartos-para-venda-belem-sao-paulo-2987925758.html?n_src=Listado&n_pills=Portaria:24-horas&n_pg=1&n_pos=6&n_search_id=d6d5745b-206c-4a71-b285-2fd719cac61a						
	Tipologia:	Apartam- ento	Endereço:	Rua Redenção, 362	Empreend.:	Edifício Florença		
	Bairro:	Belém	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP	Padrão:	▼
	Quartos Simples:		Suíte		Banheiros:		Vagas:	Conserv.: ▼
	Área total: (m²)		Área útil (m²)	248,00	Valor da oferta:	R\$ 1.350.000,00	Valor / m²:	R\$ 5.443,55

Amostra 2	Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-247-m-por-r\$-1.200.000-00-3027959774.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=4&n_search_id=d6d5745b-206c-4a71-b285-2fd719cac61a						
	Tipologia:	Apartam- ento	Endereço:	Rua Redenção, 362	Empreend.:	Edifício Florença		
	Bairro:	Belém	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP	Padrão:	▼
	Quartos Simples:		Suíte		Banheiros:		Vagas:	Conserv.: ▼
	Área total: (m²)		Área útil (m²)	247,00	Valor da oferta:	R\$ 1.200.000,00	Valor / m²:	R\$ 4.858,30

Amostra 3	Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-248-m-por-r\$-1.300.000-00-2987374753.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=3&n_search_id=d6d5745b-206c-4a71-b285-2fd719cac61a						
	Tipologia:	Apartam- ento	Endereço:	Rua Redenção, 362	Empreend.:	Edifício Florença		
	Bairro:	Belém	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP	Padrão:	▼
	Quartos Simples:		Suíte		Banheiros:		Vagas:	Conserv.: ▼
	Área total: (m²)		Área útil (m²)	248,00	Valor da oferta:	R\$ 1.300.000,00	Valor / m²:	R\$ 5.241,94