FAITH
ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Endereço do imóvel: Raio de Sol, 54
Jardim Iva – Vila Prudente
São Paulo/SP

Em atendimento à solicitação procedo à avaliação do imóvel localizado na Rua Raio de Sol, nº 54, jardim Iva, bairro Vila Prudente em São Paulo – SP.

1 – SOLICITANTE

Processo nº: 0007383-26.1999.8.26.0564 Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito Requerente: Sergio Conti Junior Requerido e Executado: Hilda Maria Tolentino Isabel e outros

2 – OBJETIVO

Determinar o valor de venda do imóvel.

3 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo refere-se ao imóvel acima indicado. Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel apurou-se a existência de construção antiga em péssimo estado de conservação.
O imóvel constitui-se de casa tipo sobrado com 4 dormitórios, divisão interna da época (cerca de 50 anos de construção), sala, cozinha, dispensa com WC, garagem, escada interna e corredor lateral.
Em virtude do estado do imóvel aplicou-se fator de depreciação de construção na base de 30% (trinta por cento) considerando-se que há reformas de grande monta a serem realizadas no imóvel.

4 – ACESSO

O acesso ao imóvel é direto e realizado pelas Avenidas Sapopemba e Av. Aricanduva e, mais próximo, Av. da Barreira Grande na Vila Prudente – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACQUES GASSMANN JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 14:42 , sob o número WSBO26700196558
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007383-26.1999.8.26.0564 e código zYivoYCq.

FAITH
ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIO

5 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade farto serviço de transporte público etc., e com grande densidade de ocupacional: residencial e comercial.

6 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel urbano conforme descrito na matrícula 26.764 – 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7 – TERRENO

Área de 165 metros quadrados

8 – DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO E BENFEITORIAS

As benfeitorias avaliadas possuem como principais características:
Casa com 121 metros quadrados de construção
Ocupação: residencial
4 dormitórios, sala, cozinha, dispensa com WC, garagem, escada interna e corredor lateral.
Estado de conservação: Reparos de grande porte ou demolição.
Idade aparente: 50 anos

8 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

8 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias).
Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.
Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor médio de mercado de imóveis semelhantes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACQUES GASSMANN JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 14:42 , sob o número WSBO26700196558
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007383-26.1999.8.26.0564 e código zYivoYCq.

FAITH
ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIO

11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Acrescentou-se ao terreno o valor das benfeitorias e edificações determinando assim, o valor atual de mercado deste imóvel.

QUADRO RESUMO

ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R$)	Valor Médio (R$)	Valor Máximo (R$)
Terreno	164	295.200,00	328.000,00	360.800,00
Edificações/ benfeitorias	121	196.020,00	217.800,00	239.580,00
TOTAL		491.220,00	545.800,00	600.380,00
Fator depreciação	30%	343.854,00	**382.060,00**	420.266,00

12 – CONCLUSÃO:

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor de venda mais representativo para o imóvel em questão é de **R$ 382.060,00 (Trezentos e oitenta e dois mil e sessenta reais).**

O presente laudo foi elaborado constando 3 (três) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

São Paulo, 28 de janeiro de 2.026

Responsável Técnico
Flávio Hernandes Garcia
449.206.668-37
Creci nº 269487f

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACQUES GASSMANN JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 14:42 , sob o número WSBO26700196558
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007383-26.1999.8.26.0564 e código zYivoYCq.