



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Perito Avaliador: Rodrigo Rafael Bill – CRECI/SP nº 295748-F

Endereço Profissional: Avenida Governador Mário Covas Júnior, 1076 – Apto

154, Centro, Mongaguá/SP

Contato: (13) 99152-2730

Local: Itanhaém/SP

Data de Emissão: 13 de outubro de 2025

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original d7ebd586933d551943ea747135782777f1fdd9d629c2c947541d46a9f8c22910
<https://valida.ae/5393dc1346fc2a78bcf7199dce97b6bd632f23e14c77097ba>



RB

RB



1. IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL AVALIADOR

Nome: Rodrigo Rafael Bill

Registro Profissional: CRECI/SP nº 295748-F

Especialidade: Avaliações Imobiliárias e Pareceres Técnicos

Endereço Profissional: Av. Governador Mário Covas Júnior, 1076 – Apto 154,
Centro, Mongaguá/SP

Contato: (13) 99152-2730

2. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel localizado no município de Itanhaém/SP, com base em critérios técnicos e normas da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

A finalidade deste trabalho é definir o valor de mercado para fins de negociação e gestão patrimonial, considerando as condições físicas e mercadológicas vigentes à data deste documento.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço: Rua Telmo Diz, nº 246 – Casa 47 – Vila São Paulo – Itanhaém/SP

Tipo: Casa Residencial Unifamiliar

Área do Terreno: 300 m²

Área Construída: 244 m² (com necessidade de regularização da cobertura da garagem e fundos)

Zoneamento: Residencial

Padrão Construtivo: Alto padrão

Idade Aparente: 12 anos

Estado de Conservação: Bom

Posição no Lote: Frente

RB RB





Infraestrutura Urbana: Vias pavimentadas, energia elétrica, iluminação pública, rede de água, esgoto, telefone e internet.

Condomínio: Residencial fechado com portaria 24 horas, segurança patrimonial, salão de festas, academia e quadras poliesportivas.

4. DESCRIÇÃO TÉCNICA DETALHADA

O imóvel avaliado consiste em uma residência unifamiliar de alto padrão, edificada em alvenaria estrutural, com acabamentos superiores e excelente estado de conservação.

Composição e Ambientes:

- 3 suítes, sendo uma suíte master com hidromassagem, closet e cuba dupla;
- 1 dormitório térreo;
- 5 banheiros;
- Hall de entrada;
- Sala de estar com dois ambientes integrados;
- Sala de jantar;
- Cozinha americana planejada, equipada com ilha central e bancadas em granito preto nevada;
- Área gourmet completa, com churrasqueira e forno de pizza;
- Piscina de alvenaria com hidromassagem e cascata, capacidade aproximada de 25.000 litros;
- Varanda e duas sacadas;
- Lavanderia com quintal;
- Duas vagas de garagem coberta.

4.1 Materiais e Acabamentos:

- Móveis planejados e ar-condicionado em todas as suítes;
- Nichos, soleiras e pingadeiras em nano glass;





- Estruturas e pergolados em eucalipto tratado em autoclave, com fechamento em alvenaria;
- Cobertura dos pergolados em vidro temperado 10mm;
- Batentes em jatobá e esquadrias/portas em cedro;
- Soleiras em ipê e assoalho/forro em madeira peróba;
- Telhas cerâmicas;
- Revestimentos em ladrilho hidráulico na área gourmet e ducha fria;
- Piso interno em porcelanato de primeira linha.

5. DOCUMENTAÇÃO E REFERÊNCIAS TÉCNICAS

Foram observadas as seguintes referências e bases normativas:

- ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2;
- Resolução COFECI nº 1.066/2007;- Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002);
- Informações e documentos fornecidos pelo proprietário;
- Vistoria técnica e levantamento fotográfico;
- Pesquisa comparativa de mercado com imóveis similares na região de Itanhaém e Mongaguá.

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO ADOTADA

Foi utilizada a Metodologia Comparativa Direta de Dados de Mercado, conforme diretrizes da ABNT NBR 14.653-2, através da análise de imóveis análogos quanto ao padrão construtivo, área, localização e idade aparente.

Os dados obtidos foram tratados segundo critérios de homogeneização, considerando fatores de correção relacionados a padrão, conservação, localização e infraestrutura.

O valor unitário médio resultante das amostras pesquisadas foi de R\$ 9.631,15/m², condizente com o comportamento de mercado da região avaliada.





7. CÁLCULO E FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Área Construída: 244 m²

Valor Unitário: R\$ 9.631,15/m²

Valor Total Estimado: R\$ 2.350.000,00 (Dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais)

O valor reflete as condições de mercado à vista, considerando liquidez, padrão e localização privilegiada dentro de condomínio residencial fechado.

8. CONCLUSÃO TÉCNICA

Com base nas informações levantadas, na vistoria realizada e na metodologia aplicada conforme normas técnicas, conclui-se que o valor de mercado atual do imóvel localizado em Itanhaém/SP é de:

R\$ 2.350.000,00 (Dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais)

O valor representa a quantia provável de negociação à vista, em condições normais, sem ônus ou restrições que comprometam sua comercialização.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS E LEGAIS

Este laudo foi elaborado em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653 (Partes 1 e 2) e com a Resolução COFECI nº 1.066/2007, observando os princípios de independência, imparcialidade e rigor técnico.

As conclusões apresentadas baseiam-se nas condições do imóvel e nas circunstâncias de mercado vigentes na data de emissão.

A validade técnica deste laudo é de 12 (doze) meses, salvo alterações relevantes no mercado ou nas características do bem avaliado.





10. ANEXOS

- Fotografias internas e externas do imóvel



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original d7ebd586933d551943ea747135782777f1fdd9d629c2c947541d46a9f8c22910
<https://valida.ae/5393dc1346fc2a78bcf7199dce97b6bd632f23e14c77097ba>



R2B



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original d7ebd586933d551943ea747135782777f1fdd9d629c2c947541d46a9f8c22910
<https://valida.ae/5393dc1346fc2a78bcf7199dce97b6bd632f23e14c77097ba>



FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08

RB



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original d7ebd586933d551943ea747135782777f1fdd9d629c2c947541d46a9f8c22910
<https://valida.ae/5393dc1346fc2a78bcf7199dce97b6bd632f23e14c77097ba>



FOTO 09



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



RB



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original d7ebd586933d551943ea747135782777f1fdd9d629c2c947541d46a9f8c22910
<https://valida.ae/5393dc1346fc2a78bcf7199dce97b6bd632f23e14c77097ba>



FOTO 13

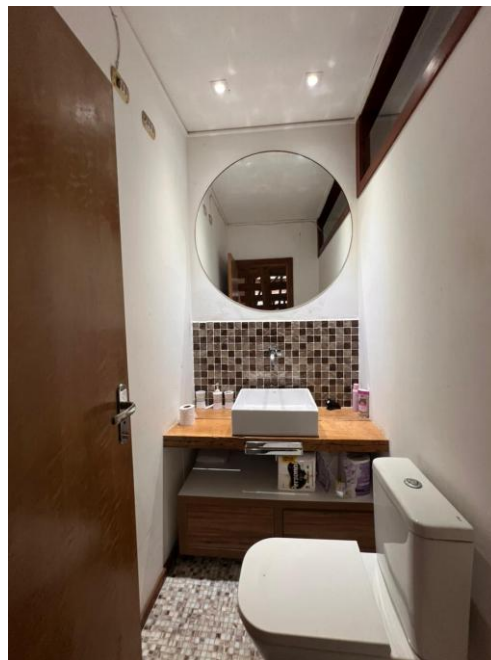


FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



RB



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



R2B



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original d7ebd586933d551943ea747135782777f1fdd9d629c2c947541d46a9f8c22910
<https://valida.ae/5393dc1346fc2a78bcf7199dce97b6bd632f23e14c77097ba>

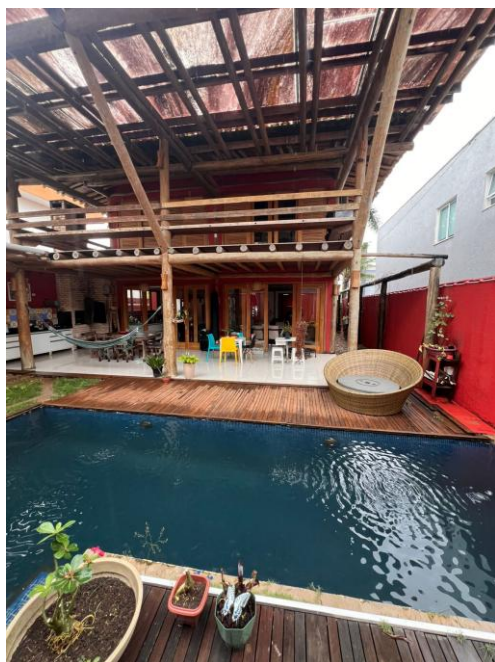


FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24



RB



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original d7ebd586933d551943ea747135782777f1fdd9d629c2c947541d46a9f8c22910
<https://valida.ae/5393dc1346fc2a78bcf7199dce97b6bd632f23e14c77097ba>



FOTO 25



FOTO 26



FOTO 27



FOTO 28

R2B



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original d7ebd586933d551943ea747135782777f1fdd9d629c2c947541d46a9f8c22910
<https://valida.ae/5393dc1346fc2a78bcf7199dce97b6bd632f23e14c77097ba>



FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31



FOTO 32

RB



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original d7ebd586933d551943ea747135782777f1fdd9d629c2c947541d46a9f8c22910
<https://valida.ae/5393dc1346fc2a78bcf7199dce97b6bd632f23e14c77097ba>



FOTO 33



FOTO 34



FOTO 35



FOTO 36

RB



Itanhaém/SP, 16 de outubro de 2025.

Rodrigo Rafael Bill

CRECI/SP nº 295748-F

Perito Avaliador Imobiliário

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento

Hash SHA256 do PDF original d7ebd586933d551943ea747135782777f1fdd9d629c2c947541d46a9f8c22910
<https://valida.ae/5393dc1346fc2a78bcf7199dce97b6bd632f23e14c77097ba>



Página de assinaturas



Rodrigo Bill
330.207.758-09
Signatário

HISTÓRICO

- | | | |
|--|---|---|
| <p>16 out 2025
16:31:49</p> |  | <p>Rodrigo Rafael Bill criou este documento. (Email: rodrigobill.rb@gmail.com)</p> |
| <p>16 out 2025
16:32:18</p> |  | <p>Rodrigo Rafael Bill (Celular: +5513991522730, CPF: 330.207.758-09) visualizou este documento por meio do IP 189.34.144.14 localizado em Mongaguá - São Paulo - Brazil</p> |
| <p>16 out 2025
16:32:58</p> |  | <p>Rodrigo Rafael Bill (Celular: +5513991522730, CPF: 330.207.758-09) assinou este documento por meio do IP 189.34.144.14 localizado em Mongaguá - São Paulo - Brazil</p> |

