

Apartamento nº 44 – Condomínio Edifício Renata

Responsável Técnico	André de Souza
CREA	2621087167
Data do Laudo	2026
Localização	Rua Cel. José Pires de Andrade, nº 781 – Vila Vera – São Paulo/SP

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- Condomínio Edifício Renata
- Rua Cel. José Pires de Andrade, nº 781 – Vila Vera – São Paulo/SP
- Matrícula Mãe nº 57.194 – 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
- Apartamento nº 44 – 4º andar

## 2. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

Laudo elaborado conforme as diretrizes da ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens), utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Idade aproximada	34 anos
Padrão construtivo	Médio
Configuração	9 andares – 4 apartamentos por andar
Elevadores	2 (social e serviço)
Infraestrutura	Guarita, salão de festas, salão de jogos, academia, piscina descoberta e quadra poliesportiva

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO APARTAMENTO

Área útil	63,45 m <sup>2</sup>
Área comum	59,91 m <sup>2</sup>
Área total	123,36 m <sup>2</sup>
Vaga	Vinculada
Estado de conservação	Bom, conservado e com melhorias recentes
Acabamento	Simplem em estrutura de alvenaria

## 5. MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra 1 – Fonte: Viva Real

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-vera-zona-sulsao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS540000-id-2729264062/>

Amostra 2 – Fonte: Viva Real

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-vera-zona-sulsao-paulo-com-garagem-69m2-venda-RS550000-id-2789359017/>

Amostra 3 – Fonte: Quinto Andar

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/893923674/comprar/apartamento-2-quartos-vila-vera-sao-paulo?from\\_route=%22search\\_results%22&search\\_id=%22e0f6d9ca-8d31-442e-a9f0-21e6916f9519%22&search\\_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A7%2C%22personalization%22%3Afalse%7D](https://www.quintoandar.com.br/imovel/893923674/comprar/apartamento-2-quartos-vila-vera-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22e0f6d9ca-8d31-442e-a9f0-21e6916f9519%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A7%2C%22personalization%22%3Afalse%7D)

O valor de mercado foi determinado com base em amostras comparativas de imóveis semelhantes disponíveis na região.

Amostra	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Valor/m <sup>2</sup>
1	65	R\$ 540.000,00	R\$ 8.307,69
2	69	R\$ 550.000,00	R\$ 7.971,01
3	43	R\$ 400.000,00	R\$ 9.302,33

Valor unitário médio adotado: R\$ 8.450,00/m<sup>2</sup>

Área útil do imóvel: 63,45 m<sup>2</sup>

Cálculo: 63,45 x 8.450,00 = R\$ 536.152,50

**VALOR DE MERCADO ARREDONDADO: R\$ 536.000,00**

## 6. MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Imagem 1



Imagem 2



Imagem 3



Imagem 4



Imagem 5



Imagem 6



Imagem 7



Imagem 8

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As imagens e informações apresentadas refletem o estado de conservação observado na data da vistoria. Este laudo foi elaborado com base em critérios técnicos e dados mercadológicos disponíveis.

São Paulo, 2026

**Responsável Técnico:**

André de Souza

CREA: 2621087167 – Engenheiro Civil

## ASSINATURA

---

André de Souza  
Engenheiro Civil  
CREA: 2621087167

Campo destinado para assinatura digital certificada.