

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Condomínio Edifício Renata

Rua Cel. José Pires de Andrade, nº 781 – Vila Vera – São Paulo/SP

Matrícula nº 57.194 – 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento nº 83 – 8º andar

## 2. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

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

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Idade: 34 anos

Padrão construtivo: Médio

9 andares – 4 apartamentos por andar

2 elevadores (social e serviço)

Infraestrutura: guarita, salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, 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 simples 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-sul-sao-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-sul-sao-paulo-com-garagem-69m2-venda-RS550000-id-2789359017/>

Amostra 3 – Fonte: Chaves na mão

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/descubra-o-seu-novo-lar-no-gardens-living-club-3020059723.html?n\\_src=Listado&n\\_pills=Portaria+24+horas&n\\_pg=1&n\\_pos=3](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/descubra-o-seu-novo-lar-no-gardens-living-club-3020059723.html?n_src=Listado&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=3)

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	59	R\$ 562.000,00	R\$ 9.525,42

Valor unitário médio adotado: R\$ 8.500,00/m<sup>2</sup>

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

Cálculo:

$63,45 \times 8.500,00 = R\$ 539.325,00$

Valor de mercado arredondado:

**R\$ 540.000,00**

## 6. MEMORIAL FOTOGRÁFICO

Sala:



Sacada:



Quarto 1:



Laudo: 2026-08

Quarto 2:



Banheiro social:



Cozinha:



Area de serviço:



Laudo: 2026-08

Banheiro de serviço:



As imagens acima refletem o estado de conservação observado na data da avaliação.

São Paulo, 2026

Responsável Técnico: André de Souza  
CRECI / CREA: 2621087167 – Emissão: 08/09/2022 – Título profissional: Engenheiro Civil

Assinatura: \_\_\_\_\_

Laudo: 2026-08

Este laudo foi elaborado com base em  
critérios técnicos e nas condições  
observadas na data da vistoria.