

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 74 – 7º 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 m²

Área comum: 59,91 m²

Área total: 123,36 m²

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: 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

AMOSTRA	ÁREA (m ²)	VALOR (R\$)	VALOR/m ²
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/m²

Área útil do imóvel: 63,45 m²

Cálculo:

$63,45 \times 8.450,00 = R\$ 536.152,50$

Valor de mercado arredondado:

R\$ 536.000,00

6. MEMORIAL FOTOGRÁFICO

Sala:



Sacada:



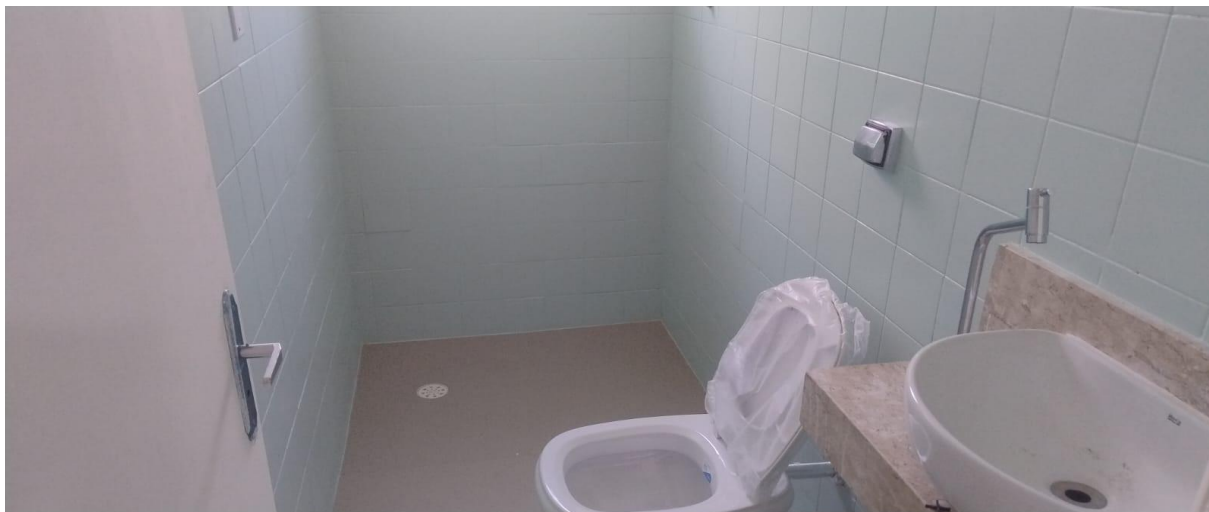
Quarto 1:



Quarto 2:



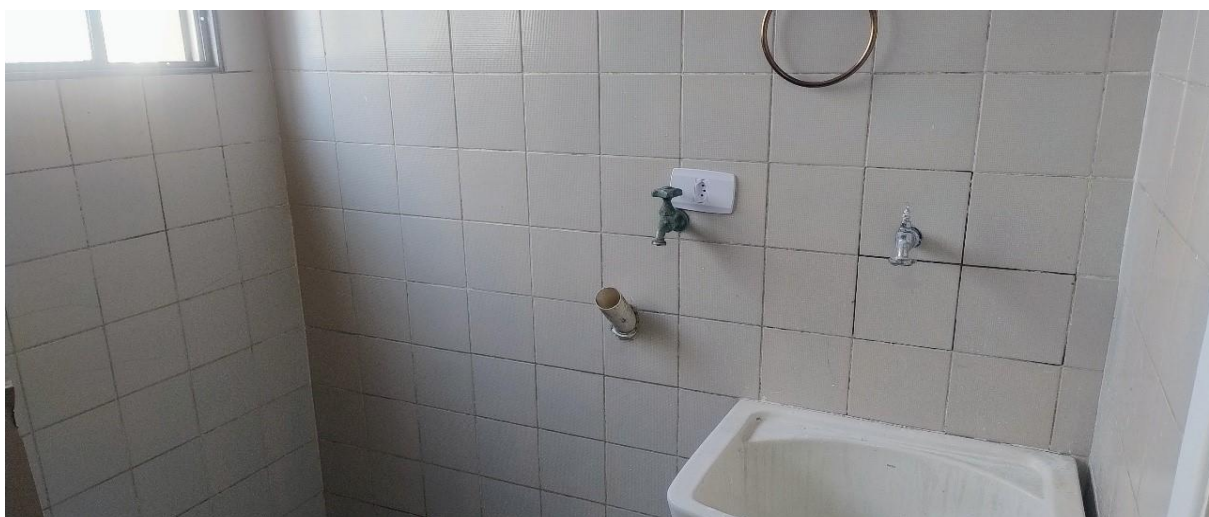
Banheiro social:



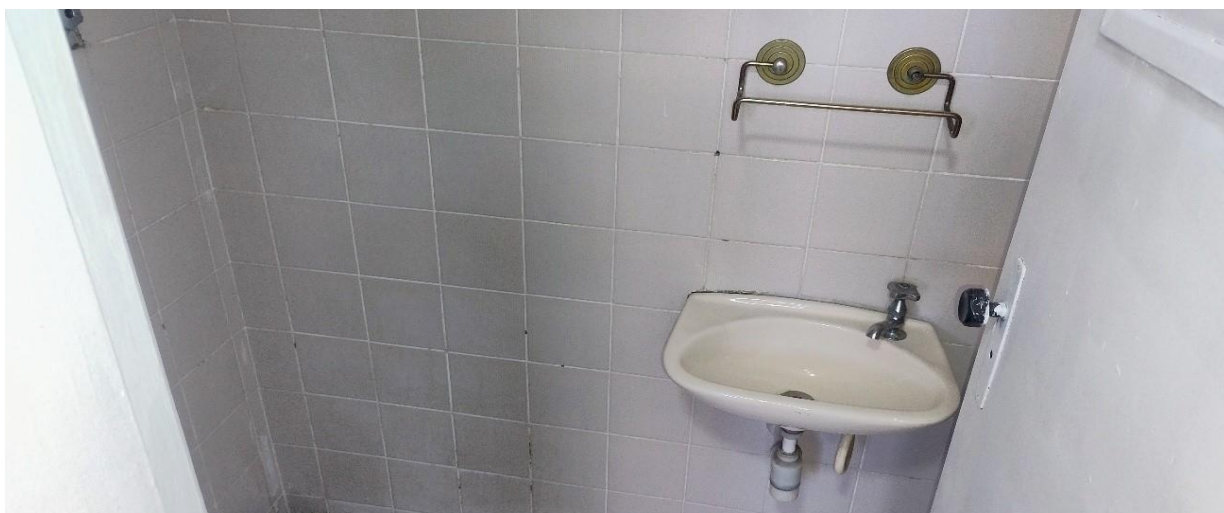
Cozinha:



Area de serviço:



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: _____