



FUTURA
REAL ESTATE



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUISITANTE:
DRA. FLAVIA CONTIERO

IMÓVEL:
**RUA ROBERTO SAID, 61
JARDIM LAURA
SÃO PAULO-SP
CEP: 08142-185**



IMÓVEL DE ANÁLISE

RESIDENCIAL VITÓRIA - CDHU Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

Apartamento 12 - Bloco F

Apartamento com aproximadamente 42m² de área privativa. Composto por 02 dormitórios, 01 banheiro, cozinha e 01 vaga rotativa e indeterminada.

O Condomínio Residencial Vitória possui aproximadamente 04 torres, playground e não possui elevador.





MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A finalidade deste parecer é determinar o valor de venda de mercado para o imóvel. Para tanto, foi utilizado o método comparativo direto (ABNT 14653-1, item 8.2.1), que permite a determinação do valor, utilizando como amostra imóveis com características semelhantes. Para tanto, adotamos os seguintes critérios:

- Região;
- Características;
- Metragem útil;

Conforme mencionado acima, para fazer o estudo, utilizamos de critérios objetivos para análise.

Para realização do estudo buscamos apartamentos em condomínios residenciais, com anúncios recentes na mesma região do Itaim Paulista em São Paulo-SP, com as mesmas características.

No que se refere à metragem, adotamos imóveis anunciados que tivessem a metragem de 32m² a 40m² de área útil.

De acordo com os critérios estabelecidos, as fontes de buscas foram os principais portais de anúncios imobiliários mais vistos do Brasil como o Viva Real e Zapimóveis.

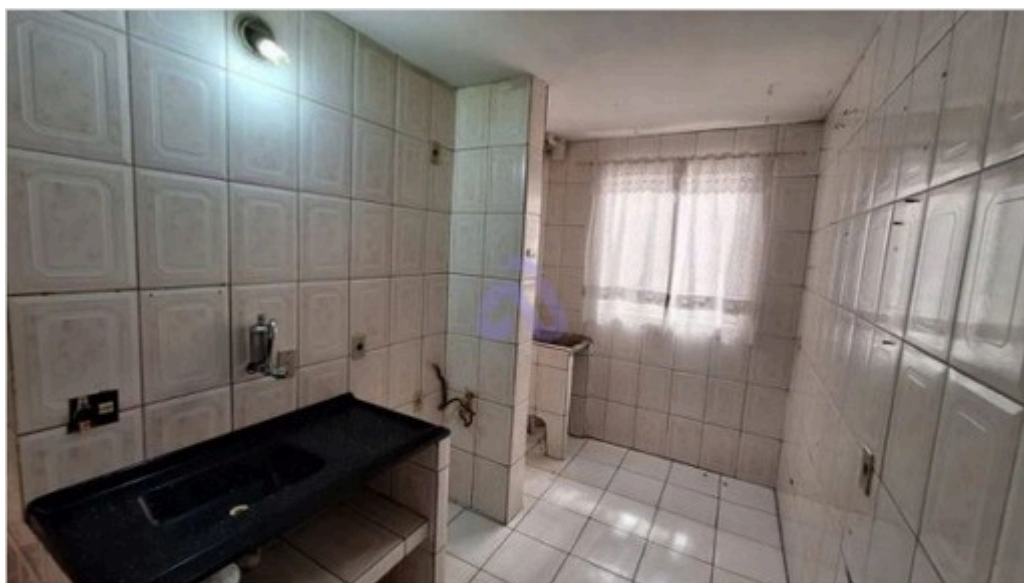
AMOSTRAS



Apartamento na Rua Roberto Said, Jardim Nélia em São Paulo, por R\$...

Compre Apartamento com 2 Quartos e 52 m² por R\$ 120.000 na Rua Roberto Said - Jardim Nélia - São Paulo - SP. Fale com Martins...

[vivareal.com.br](https://www.vivareal.com.br)



Apartamento na Rua Lagoa do Biriba, 81, Jardim Nélia em São Paulo, por R\$ 100.000 - Viva Real

Compre Apartamento com 2 Quartos e 47 m² por R\$ 100.000 na Rua Lagoa do Biriba, 81 - Jardim Nélia - São Paulo - SP. Fale com ACHAR IMOVEL SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA.

 [vivareal.com.br](https://www.vivareal.com.br)



AMOSTRAS



Apartamento na Rua Lagoa do Biriba, 81, Jardim Nélia em São Paulo, por R\$ 130.000 - Viva Real

Compre Apartamento com 2 Quartos e 47 m² por R\$ 130.000 na Rua Lagoa do Biriba, 81 - Jardim Nélia - São Paulo - SP. Fale com ACHAR IMÓVEL SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

 vivareal.com.br



Apartamento na Rua José Alves Coelho, 217, Jardim Nélia em São...

Compre Apartamento com 2 Quartos e 47 m² por R\$ 128.000 na Rua José Alves Coelho, 217 - Jardim Nélia - São Paulo - SP. Fale com ACH...

vivareal.com.br



FUTURA
REAL ESTATE

CONCLUSÃO

VALOR DO ANÚNCIO	M²	VALOR M²	ENDEREÇO
120.000,00	52	2.307,69	Rua Roberto Said
100.000,00	47	2.127,66	Rua Lagoa do Biriba, 81
130.000,00	47	2.765,96	Rua Lagoa do Biriba, 81
128.000,00	47	2.723,40	Rua Jose Alves Coelho, 217

VALOR DA MÉDIA ABSOLUTA DAS AMOSTRAS	MÉDIA DO TAMANHO DAS ÁREAS ANUNCIADAS	VALOR MÉDIO DO M²	VALOR do M² multiplicado pelo tamanho da unidade (42m²)
R\$ 119.500,00	48,25	R\$ 2.476,68	R\$ 104.020,73

O presente laudo foi elaborado pela Imobiliária FUTURA REAL ESTATE LTDA, CRECI nº 45080-J, através de seu responsável técnico, Ronivaldo de Souza Silva, CRECI nº 183684-F.

O método utilizado foi o Método Comparativo Direto em consonância com a norma da ABNT 14653-1, em seu item 8.2.1, cuja redação diz que o método comparativo direto de dados de mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foram analisadas 04 (quatro) amostras de apartamentos na mesma região do Itaim Paulista em São Paulo-SP, com as mesmas características, e no mesmo condomínio do imóvel analisado cuja metragem varia de 47m² a 52m².

O valor obtido da média do m² de mercado foi de R\$ 2.476,68, este valor multiplicado pelo tamanho do imóvel analisado (42m²), temos R\$ 104.020,73. Utilizamos este critério de análise, por serem amostras parecidas em características e tamanho.

Portanto, atribuo o valor de **R\$ 104.020,73** como valor de mercado para o imóvel analisado.



AGENTE ESPECIALISTA



Corretor especialista em vendas de imóveis residenciais. Corretor Técnico responsável na IMOBILIÁRIA FUTURA REAL ESTATE LTDA.

São Paulo, 26 de Abril de 2025



Documento assinado digitalmente

RONIVALDO DE SOUZA SILVA

Data: 28/04/2025 08:37:07-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RONIVALDO S SILVA
CRECI 183684-F



11 97648-8316

