

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. Autoridade Requerente

Ao(À) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP.

2. Identificação do Imóvel

O presente laudo refere-se ao apartamento nº 31, localizado no 3º pavimento do Condomínio Residencial Teodoro Mascarenhas, situado na Rua Teodoro Mascarenhas, nº 330, bairro Vila Matilde, São Paulo/SP.

A unidade possui área total de 46,405 m², correspondente à fração ideal de 3,55378% das áreas comuns e do terreno do condomínio, conforme matrícula nº 32.749 do 38º Subdistrito de Vila Matilde.

3. Objetivo da Avaliação

O presente trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado do imóvel acima descrito, para utilização em procedimento judicial relacionado à constrição patrimonial.

4. Metodologia Empregada

A avaliação foi realizada com base no método comparativo direto de mercado, observando os parâmetros técnicos previstos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, especialmente aqueles constantes na NBR 14.653.

Foram considerados imóveis residenciais com características semelhantes localizados na região da Vila Matilde, analisando-se fatores como:

- localização;
- metragem;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- valorização imobiliária;
- condições de oferta e procura na região.

5. Pesquisa de Mercado

Com base em levantamento realizado no mercado imobiliário local, verificou-se que imóveis residenciais com características semelhantes apresentam valor médio de comercialização entre R\$ 4.220,00/m² e R\$ 4.740,00/m².

Foram utilizados como referência os seguintes imóveis comparativos:

Imóvel Referencial	Área Aproximada	Valor de Oferta
Apartamento residencial 41 m²		R\$ 235.000,00
Apartamento residencial 43 m²		R\$ 365.000,00
Apartamento residencial 75 m²		R\$ 380.000,00

6. Estimativa de Valor

Considerando a área total de 46,405 m² e os valores praticados no mercado imobiliário da região, o imóvel avaliado apresenta a seguinte estimativa de valor:

- Valor mínimo estimado: R\$ 196.000,00
- Valor máximo estimado: R\$ 220.000,00

7. Conclusão

Após análise das características do imóvel, bem como dos dados obtidos junto ao mercado imobiliário local, conclui-se que o valor de mercado do apartamento objeto desta avaliação encontra-se estimado entre:

R\$ 196.000,00 (cento e noventa e seis mil reais)

e

R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)

A presente avaliação reflete os valores praticados na região na data de sua elaboração.

São Paulo/SP, 14 de Maio de 2026.

Mauricio Tadeu Badolato CRECI 197.634F

