

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 11, localizado no 1º pavimento – PNE, integrante do Condomínio Residencial Ajarani, situado na Avenida Ajarani, nºs 418 e 422, bairro Vila Matilde, São Paulo/SP.

O imóvel possui área total de 78,57721 m², composta por:

- área privativa coberta de 48,20 m²;
- área comum coberta de 27,31016 m², com direito ao uso exclusivo de uma vaga de garagem indeterminada;
- área comum descoberta de 3,06705 m².

A unidade corresponde à fração ideal de 0,05334 do terreno e demais áreas comuns do condomínio, conforme matrícula nº 204.159 do 38º Subdistrito de Vila Matilde.

3. Objetivo da Avaliação

O presente parecer técnico tem como finalidade estimar o valor de mercado do imóvel acima identificado, para utilização em procedimento judicial relacionado à constrição patrimonial.

4. Critérios e Metodologia

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

Foram analisados imóveis residenciais semelhantes localizados na região da Vila Matilde, considerando aspectos como:

- localização;
- área útil e total;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- infraestrutura urbana;
- dinâmica atual do mercado imobiliário local.

5. Levantamento Mercadológico

Conforme pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário da região, verificou-se que imóveis com características semelhantes apresentam valor médio de comercialização entre R\$ 4.000,00/m² e R\$ 4.200,00/m².

Foram utilizados como elementos comparativos os seguintes imóveis:

Imóvel Referencial	Área Aproximada	Valor de Oferta
Apartamento residencial 41 m ²		R\$ 235.000,00
Apartamento residencial 43 m ²		R\$ 365.000,00
Apartamento residencial 75 m ²		R\$ 380.000,00

6. Estimativa de Valor de Mercado

Considerando a área total de 78,57721 m² e os parâmetros observados no mercado imobiliário local, estima-se para o imóvel avaliado o seguinte valor de mercado:

- Valor mínimo estimado: R\$ 314.000,00
- Valor máximo estimado: R\$ 330.000,00

7. Conclusão

Após análise dos dados coletados, das características do imóvel e das condições atuais do mercado imobiliário da região da Vila Matilde, conclui-se que o valor de mercado do apartamento objeto desta avaliação encontra-se estimado entre:

R\$ 314.000,00 (trezentos e quatorze mil reais)

e

R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)

Os valores apresentados refletem a realidade mercadológica observada na data da elaboração deste laudo.

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