

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 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 das áreas comuns do condomínio, conforme matrícula nº 204.169 do 38º Subdistrito de Vila Matilde.

3. Objetivo da Avaliação

O presente parecer técnico destina-se à apuração do valor de mercado do imóvel acima descrito, para utilização em procedimento judicial de constrição patrimonial.

4. Metodologia Utilizada

A avaliação foi realizada por meio do método comparativo direto de mercado, observando os parâmetros técnicos previstos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, especialmente aqueles constantes na NBR 14.653.

Para composição da estimativa foram analisados imóveis residenciais similares localizados na região da Vila Matilde, considerando-se fatores como:

- localização;
- padrão construtivo;
- área total e privativa;
- estado de conservação;
- infraestrutura urbana;
- comportamento do mercado imobiliário local.

5. Pesquisa Mercadológica

Com base em levantamento realizado no 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 parâmetros 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 do imóvel avaliado, equivalente a 78,57721 m², bem como os valores praticados no mercado imobiliário da região, estima-se para a unidade o seguinte valor de mercado:

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

7. Conclusão

Após análise das características físicas do imóvel e dos dados mercadológicos coletados na 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 do mercado imobiliário local na data da elaboração deste laudo.

São Paulo/SP, 14 de Maio de 2026.



Mauricio Tadeu Badolato CRECI 197.634F