

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 21, localizado no 2º pavimento do Condomínio Residencial Ajaranti, situado na Avenida Ajarani, nºs 418 e 422, bairro Vila Matilde, São Paulo/SP.

O imóvel possui área total de 78,57721 m², sendo:

- 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 áreas comuns do condomínio, conforme matrícula nº 204.164 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo – 38º Subdistrito de Vila Matilde.

3. Objetivo da Avaliação

O presente parecer técnico tem por finalidade apurar o valor de mercado do imóvel acima identificado, para utilização em procedimento judicial de constrição patrimonial.

4. Metodologia Aplicada

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

Para composição do valor estimado, foram analisados imóveis residenciais semelhantes situados na região da Vila Matilde, considerando fatores como:

- localização;
- padrão construtivo;
- metragem;
- estado de conservação;
- infraestrutura urbana;
- comportamento atual do mercado imobiliário local.

5. Pesquisa Mercadológica

Com base no levantamento realizado junto ao mercado imobiliário da região, verificou-se que imóveis com características equivalentes apresentam valor médio de comercialização entre R\$ 4.000,00/m² e R\$ 4.200,00/m².

Foram considerados como elementos comparativos os seguintes imóveis:

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 de Mercado

Considerando a área total do imóvel avaliado, equivalente a 78,57721 m², e os valores médios praticados na região, apura-se a seguinte estimativa 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, bem como da pesquisa mercadológica realizada 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 as condições atuais do mercado imobiliário local 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