

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

DADOS DO IMÓVEL:

Processo de número: 0000148-48.2025.8.26.0450

A matrícula deste imóvel é: 198.133

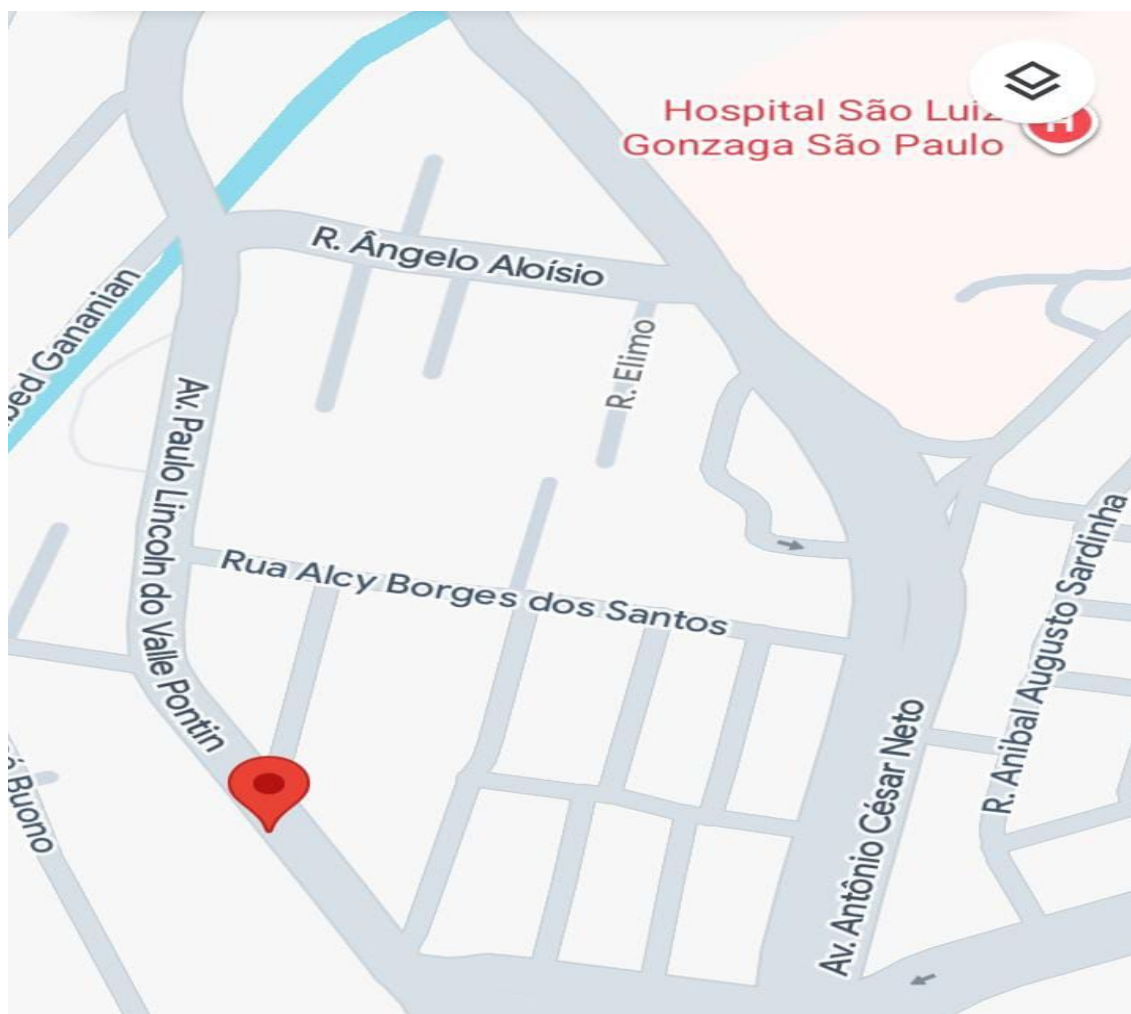
Situado no 15º cartório de registro de imóveis de São Paulo

Endereço do imóvel: Avenida Paulo Lincoln do Valle Pontin, nº261, apartamento 22 –
Bairro: Vila Nelson –São Paulo/SP – CEP:02273-010

Foto da fachada



Foto aérea do imóvel



DESCRIÇÃO:

Situado na Avenida Paulo Lincoln do Valle Pontin, nº261, apartamento 22, do tipo B, localizado no 2º andar do Bloco "C" ou "3", do Condomínio Residencial Portal do Jaçanã, no 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa de 56,62m²., área comum de 28,54m²., a área de 23,62m²., correspondente a 01 (uma) vaga indeterminada, para uso de 01 (um) veículo de passeio, localizada no estacionamento; e a área total construída de 108,780m²., equivalente a uma fração ideal de 0,5766% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

OBJETIVO:

Este laudo tem como objetivo, identificar para fins de referência em eventuais transações imobiliárias, o valor de mercado do imóvel acima citado, respaldado em normas técnicas e legislação aplicável.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA:

- Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), Art. 19, §1º, que assegura fé pública à certidão da matrícula;
- Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), Art. 217, quanto à validade de documentos eletrônicos assinados digitalmente;
- NBR 14.653 (ABNT – Avaliação de Bens), que estabelece critérios técnicos para avaliação de imóveis urbanos;
- Resolução COFECI nº 1.066/2007, que dispõe sobre a emissão de parecer técnico de avaliação mercadológica por corretores de imóveis.

METODOLOGIA APLICADA:

Realizada análise das informações do imóvel qualificado acima, verifiquei imóveis semelhantes na mesma região, e considerando o valor do m² da região e valor da venda, adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, resolução COFECI 1066/2007, em acordo com a ABNT NBR 14.653-1 e ART. 3º da lei nº 6.530/78.

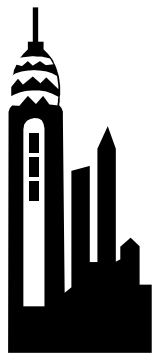
Média do valor do metro quadrado na região = R\$ 6.340,51

Valor final homogeneizado = R\$ 359.000,00

Este laudo foi elaborado de acordo com normas técnicas e legais, visando oferecer subsídio confiável para a tomada de decisões. O valor ora apurado representa uma estimativa de mercado, sujeita às oscilações econômicas e imobiliárias.

TATIANA DORAND CRECI/SP Nº 258260

Corretora Avaliadora de imóveis



TORRES ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Processo número: 0000148-48.2025.8.26.0450

Imóvel: Avenida Paulo Lincoln do Valle Pontin, nº 261, apartamento 22, do condomínio denominado Residencial Portal do Jacanã – São Paulo – SP.

1. Finalidade da Avaliação

O presente laudo tem como objetivo identificar o valor de mercado do imóvel acima descrito, para fins de referência em eventuais transações imobiliárias, respaldado em normas técnicas e legislação aplicável.

2. Fundamentação Legal e Técnica

- Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), Art. 19, §1º, que assegura fé pública à certidão da matrícula;
- Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), Art. 217, quanto à validade de documentos eletrônicos assinados digitalmente;
- NBR 14.653 (ABNT – Avaliação de Bens), que estabelece critérios técnicos para avaliação de imóveis urbanos;
- Resolução COFECI nº 1.066/2007, que dispõe sobre a emissão de parecer técnico de avaliação mercadológica por corretores de imóveis.

3. Metodologia Utilizada

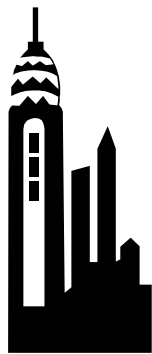
O valor de mercado foi determinado através da metodologia comparativa direta de dados de mercado, considerando imóveis similares (casas e terrenos de padrão equivalente) localizados no bairro do Jacanã e região próxima.

4. Dados do Imóvel Avaliado

Descrição conforme matrícula nº 198.133 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo.

Descrição do imóvel na matrícula.

Apartamento nº 22, do tipo B, localizado no 2º andar do Bloco "C" ou "3", integrante do condomínio denominado Residencial Portal do Jacanã, situado na Avenida Paulo Lincoln do Valle Pontin, nº 261, 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa de 56,62m²., área comum de 28,54m²., a área de 23,62m²., correspondente a 01 (uma) vaga indeterminada, para uso de 01 (um) veículo de passeio, localizada no estacionamento; e a área total construída de 108,780m²., equivalente a uma fração ideal de 0,5766% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.



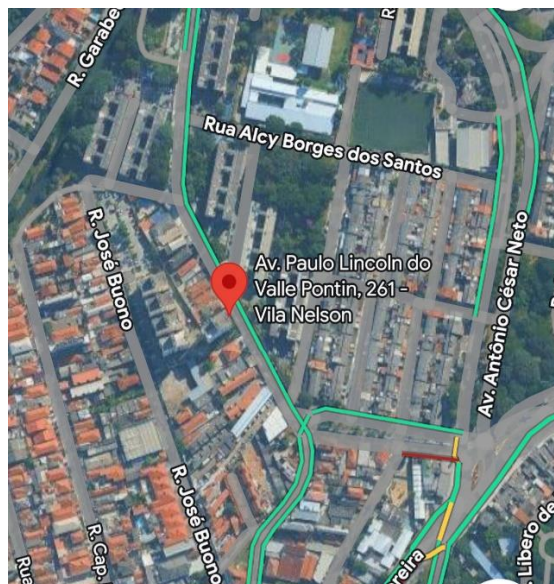
TORRES ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Foto da fachada e localização área do imóvel

Foto da fachada do imóvel



Foto aérea



5. Conclusão do Valor de Mercado

Após análise dos dados de mercado e comparação com imóveis de padrão equivalente, conclui-se que o valor de mercado estimado do imóvel objeto desta avaliação é de aproximadamente:

Média do valor do metro quadrado na região = R\$ 6.534,79

Valor final homogeneizado = R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)

6. Considerações Finais

Este laudo foi elaborado de acordo com normas técnicas e legais, visando oferecer subsídio confiável para a tomada de decisões. O valor ora apurado representa uma estimativa de mercado sujeita às oscilações econômicas e imobiliárias.

São Paulo, 28/10/2025.

Edson Santos Torres
Corretor Avaliador – CRECISP 228.689

AV. 9 DE JULHO, 40 – CONJ. 13-F – BELA VISTA - SÃO PAULO- SP
CEP 01312-000 – FONE/FAX: 11982581081
WWW.TORRESASSESSORIA.COM.BR



Laudo de Avaliação Imobiliária

Eduardo Oliveira

Corretor Avaliador de Imóveis - CRECISP 120.681 F

Processo: 0000148-48.2025.8.26.0450

Laudo de Avaliação Mercadológica

Data: 29 de outubro de 2025

Propósito da Avaliação

Este laudo tem como finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel, servindo como referência para eventuais negociações imobiliárias. A avaliação foi conduzida com base em normas técnicas e na legislação vigente, como a NBR 14.653 da ABNT, que estabelece os critérios para a avaliação de imóveis urbanos.

Informações do Imóvel:

- **Endereço:** Avenida Paulo Lincoln do Valle Pontin nº 261 apart 22 “Residencial Portal do Jaçanã” São Paulo-SP
- **Matrícula:** A descrição do imóvel consta na matrícula nº 198.133 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. A certidão da matrícula possui fé pública, conforme a Lei de Registros Públicos.
- **Área útil:** 56,62m²

Foto da fachada e localização área do imóvel



Foto da fachada do imóvel

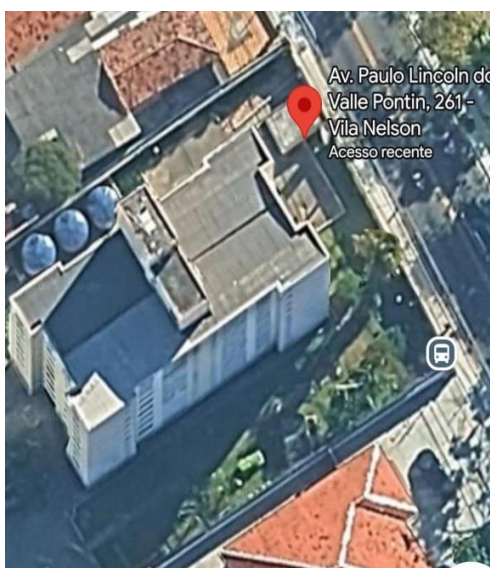


Foto aérea



Metodologia de Avaliação

A avaliação utilizou a metodologia comparativa direta, analisando dados de mercado de imóveis similares, como apartamentos no bairro e em áreas próximas. O valor final foi obtido através da média do valor do metro quadrado na região, que é de aproximadamente R\$ 6.393,00 (seis mil trezentos e noventa e três reais).

Valor de Mercado

Com base na análise e comparação com o mercado local, o valor de mercado estimado para o imóvel é de

R\$ 361.971,00 (trezentos e sessenta e um mil novecentos e setenta e um reais).

Observações Finais

O valor aqui apresentado é uma estimativa e pode sofrer variações devido às oscilações do mercado imobiliário e da economia. Este documento foi elaborado para fornecer um apoio confiável na tomada de decisões.

Eduardo Oliveira

Eduardo Oliveira

Corretor Avaliador de Imóveis - CRECISP 120.681 F



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 363.657,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Outubro/2025 a Agosto/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	304 dias	1,041622
Percentual correspondente	304 dias	4,162236 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 378.793,26
Sub Total	(=)	R\$ 378.793,26
Valor total	(=)	R\$ 378.793,26

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	363.657,00
Data inicial	01/10/2025
Data final	01/08/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	364.311,58
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	365.040,21
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	365.952,81
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	366.684,71
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	369.764,86
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	371.391,83
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	374.697,22
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	377.020,34
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	378.566,12
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	378.793,26

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 378.793,26
Valor total	(=)	R\$ 378.793,26

[Retornar](#) [Imprimir](#)