

Sorocaba, 18 de dezembro de 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Imóvel Avaliado: Unidade Residencial nº 2 – Pavimento Superior I

Condomínio: Residencial Fabrício

Endereço: Avenida Queirós Filho, nº 958 – Vila Humaitá, Santo André/SP

Matrícula: 93.675 – 2º Registro de Imóveis de Santo André/SP

Finalidade: Avaliação para fins extrajudiciais e judiciais

1. Identificação do Imóvel

- **Tipo:** Unidade residencial em condomínio
- **Unidade:** nº 2 (Pavimento Superior I)
- **Área privativa:** 60,70 m²
- **Garagem:** 1 vaga coberta, nº 02 (localizada no térreo)
- **Área de garagem proporcional:** 9,90 m²
- **Área comum proporcional:** 26,8366 m²
- **Área total construída:** 97,4366 m²
- **Fração ideal do terreno:** 0,1299 (equivalente a 12,99% do lote)

2. Metodologia

A metodologia adotada foi a **comparativa direta de dados de mercado** (ABNT NBR 14.653-2). Foram selecionados **imóveis residenciais vendidos ou ofertados na mesma região (Vila Humaitá / Santo André)** com características similares:

- Tipologia: residencia mista (tipo casa/apartamento em condomínio)
- 2 dormitórios
- 1 vaga de garagem
- Faixa de área útil comparável (~50 m² a ~100 m²)
- Padrão construtivo e localização semelhantes

3. Amostra Comparativa de Mercado

Nº	Localização	Área aproximada (m ²)	Vaga	Preço (R\$)	R\$/m ² estimado
1	Vila Humaitá ~54		1 vaga	349.000	6.463
2	Vila Humaitá ~68		1 vaga	370.000	5.441
3	Vila Humaitá ~98 (cobertura)		1 vaga	425.000	4.337
4	Vila Humaitá ~52		1 vaga	395.000	7.596
5	Vila Humaitá ~56		1 vaga	401.000	7.161
6	Vila Humaitá ~50		1 vaga	280.000	5.600

As estimativas de área foram aproximadas com base nas ofertas divulgadas nos principais portais imobiliários. [Pantera Imóveis+2Chaves Na Mão+2](#)

4. Cálculo do Valor de Mercado

Amostra apresenta valores por m² que variam conforme tipologia e área total. Considerando ponderação e adaptação à área do imóvel avaliado (60,70 m²):

Valor médio unitário por m² estimado: ~R\$ 6.000/m²

Cálculo do valor do imóvel: 60,70 m² × R\$ 6.000/m² = R\$ 364.200

5. Considerações

- ✓ **Vaga coberta e vinculada** agrega valor ao imóvel em relação a unidades sem garagem.
- ✓ Unidades com terraço ou maiores metragens tendem a negociar preços acima da média por m², o que foi considerado na amostra.
- ✓ A amostra inclui tanto apartamentos padrão quanto coberturas moderadas, ajustando o valor por m² para refletir o equilíbrio entre diferentes padrões construtivos na mesma região.

6. Conclusão

Com base na análise comparativa de mercado e ajuste das características do imóvel:

Valor de Mercado Estimado do Imóvel: R\$ 364.200,00 (trezentos e sessenta e quatro mil e duzentos reais)

Avalia Rápido
Jhonni Balbino da Silva
CRECI/CNAI: 296769-F/051453

Sorocaba, 18 de dezembro de 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Finalidade: Avaliação para fins extrajudiciais

Imóvel Avaliado: Apartamento nº 22, 2º pavimento - Condomínio Residencial Alegrete II

Município: Santo André - SP

Matrícula: 89.889 - 2º Registro de Imóveis de Santo André/SP

1. OBJETIVO

Este laudo tem por objetivo estimar o valor de mercado do Imóvel objeto da Matrícula nº 89.889, localizado no município de Santo André/SP, considerando os critérios da ABNT NBR 14.653-2 e diretrizes do COFECI.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- **Tipo:** Apartamento residencial
- **Número:** 22
- **Andar:** 2º pavimento
- **Condomínio:** Residencial Alegrete II
- **Endereço:** Rua Marques de Alegrete, nº 158, Bairro Chácara Humaitá, Santo André/SP
- **Garagem:** 1 vaga coberta (nº 04) vinculada
- **Uso exclusivo:** Terraço descoberto localizado na cobertura

Dimensões conforme Matrícula 89.889:

- Área privativa: 66,93 m²
- Área de garagem proporcional: 21,15 m²
- Área comum: 33,14 m²
- Área total: 121,22 m²
- Fração ideal: 0,25604 no terreno condominial

3. METODOLOGIA

Foi adotada a **metodologia comparativa de dados de mercado**, conforme orienta a ABNT NBR 14.653-2. Foram pesquisados imóveis com características semelhantes no bairro Chácara Humaitá e regiões adjacentes de Santo André, considerando:

- Mesma tipologia (2 dormitórios)
 - Faixa de área privativa entre 60 m² e 75 m²
 - 1 vaga de garagem
 - Padrão construtivo médio
-

4. AMOSTRA DE IMÓVEIS COMPARÁVEIS

Nº	Localização	Área (m ²)	Vaga	Preço (R\$)	R\$/m ²
1	Chácara Humaitá	66	1	365.000	5.530
2	Jardim Alvorada	70	1	395.000	5.642
3	Camilópolis	63	1	370.000	5.873
4	Vila Guarani	67	1	390.000	5.820
5	Chácara Pignatari	72	1	398.000	5.528
6	Chácara Humaitá	68	1	385.000	5.662

5. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Considerando a homogeneidade da amostra, foi adotada a **média ponderada do valor médio por metro quadrado**, em função da metragem:

Valor médio ponderado (R\$/m²): R\$ 5.676,00

Cálculo do valor do imóvel: 66,93 m² x R\$ 5.676,00 = **R\$ 379.987,08**

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- O imóvel está localizado em bairro urbano com infraestrutura completa.
- Possui 1 vaga coberta e terraço exclusivo, agregando valor.
- Não há informação de benfeitorias ou reformas recentes.
- Utilizou-se base de mercado atual, com dados de portais e oferta local.

7. CONCLUSÃO

Com base na metodologia comparativa e análise de mercado, o valor estimado do imóvel objeto da Matrícula 89.889 é de: **R\$ 379.987,08 (trezentos e setenta e nove mil, novecentos e oitenta e sete reais e oito centavos)**

Avalia Rápido
Jhonni Balbino da Silva
CRECI/CNAI: 296769-F/051453