



**FUTURA**  
REAL ESTATE



# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**EDIFÍCIO RESIDENCIAL BELA VISTA**



END.:

**Rua: Alchi Gianini, 311**  
**Vila Prudente**  
**São Paulo - SP**  
**CEP:03136-040**



## IMÓVEL DE ANÁLISE

**IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 121 (CENTO E VINTE E UM)**, localizado no 12º pavimento do Bloco “B” do EDIFÍCIO RESIDENCIAL BELA VISTA, situado à RUA FALCHI GIANINI Nº 311 (TREZENTOS E ONZE), no 26º Subdistrito, Vila Prudente, 6º Cartório de Registro de Imóveis do município e comarca desta Capital, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 96.213. O referido imóvel acha-se cadastrado no PMSF, pelo contribuinte nº 100.024.0424-8, anteriormente lançado em área maior pelo contribuinte nº100.024.0010-2, o qual é lançado pela municipalidade como Rua Falchi Gianini.

O apartamento possui 03 (três) dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 02 (dois) banheiros com 01 (uma) vaga de garagem. São 73m² de área privativa e 21m² de área comum, totalizando 94m² de área total.

Após vistoria, verificamos que o apartamento foi recém reformado, as portas foram trocadas e o imóvel pintado.

O Condomínio, possui ótima localização perto de pontos de interesse, estação de metrô Vila Prudente, e próximo as principais vias de acesso.

Conta com comodidades como: academia, salão de festas, playground e quadra poliesportiva.

## LOCALIZAÇÃO



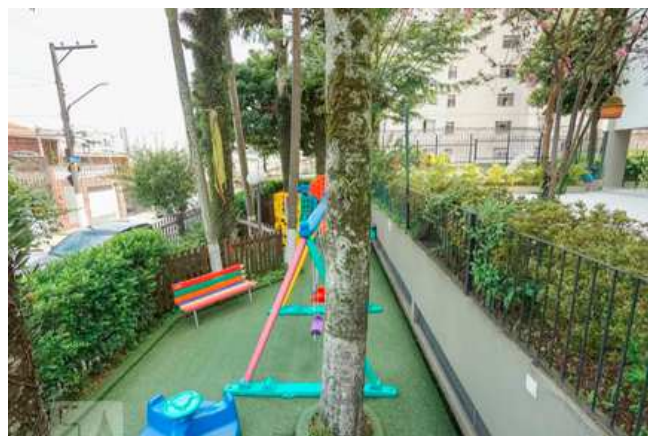
## FOTOS

---





# FOTOS





## MÉTODO UTILIZADO

A finalidade deste parecer é determinar o valor de venda de mercado para o imóvel. Para tanto, foi utilizado o **método comparativo direto** (ABNT 14653-1, item 8.2.1), que permite a determinação do valor, utilizando como amostra imóveis com características semelhantes. Para tanto, adotamos os seguintes critérios:

- Região;
- Características;

Conforme mencionado acima, para fazer o estudo, utilizamos de critérios objetivos para análise.

Para realização do estudo buscamos apartamentos com anúncios recentes na mesma região sendo a maioria no mesmo condomínio da unidade avaliada.

No que se refere à metragem, adotamos imóveis anunciados com metragem de 70,00m<sup>2</sup> a 76,00m<sup>2</sup>.

De acordo com os critérios estabelecidos, as fontes de buscas foram os principais portais de anúncios imobiliários mais vistos do Brasil como o Quinto Andar, Viva Real e Zapimóveis. São anúncios de maior relevância, ou seja, anúncios recentes e disponíveis.



# AMOSTRAS

Apartamento à venda com 75m<sup>2</sup>, 3 quartos e 1 vaga

R\$ 490.000

Agendar visita Converse conosco agora

25 Fotos Mapa

Rua Falchi Gianini, Vila Prudente, São Paulo

3 quartos 75m<sup>2</sup> R\$ 6.533/m<sup>2</sup> Próx. ao metrô 1 vaga

2 banheiros 8º a 11º andar Sem mobília 1007 (Construção)

Valor do imóvel: R\$ 490.000

Entenda se é um bom negócio

Condomínio: R\$ 575 IPTU: 12x R\$ 11

Agendar visita Converse conosco agora

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/892834787/comprar/apartamento-3-quartos-vila-prudente-sao-paulo?from\\_route=%22condominium\\_page%22](https://www.quintoandar.com.br/imovel/892834787/comprar/apartamento-3-quartos-vila-prudente-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22)

Apartamento com 3 Quartos à venda, 75m<sup>2</sup> - Vila Prudente

Localização: Rua Falchi Gianini, 311 - Vila Prudente, São Paulo - SP

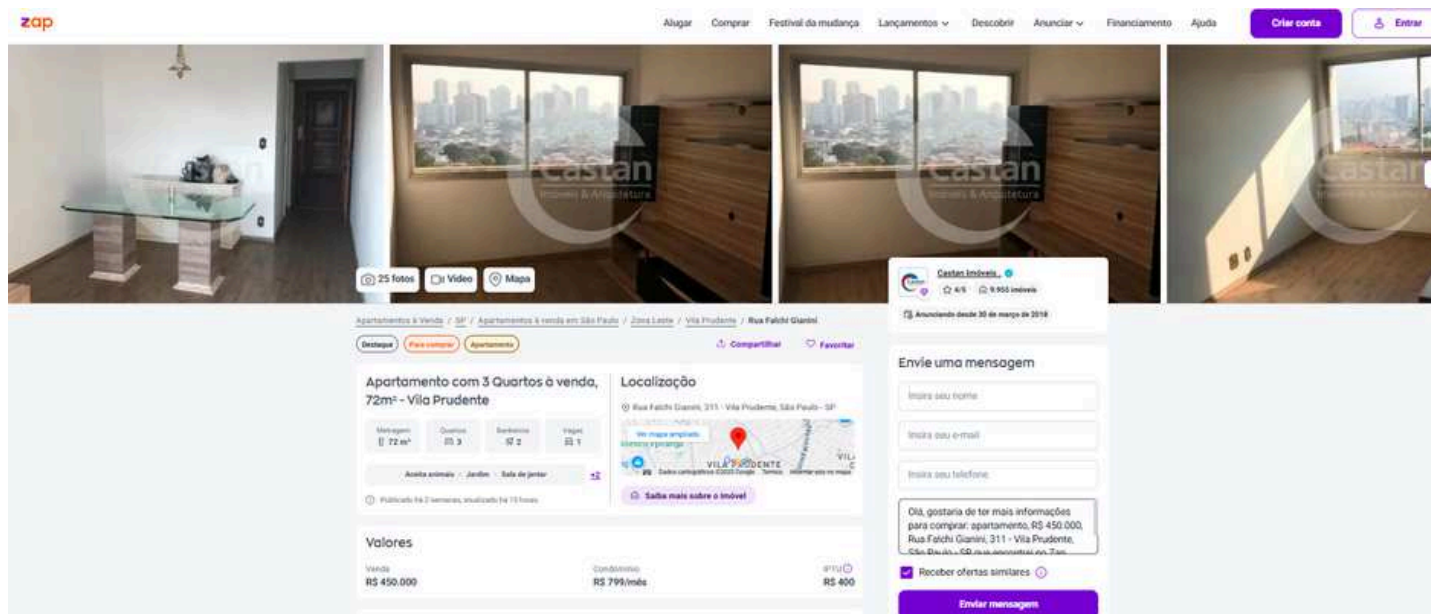
Super Desconto

Envie uma mensagem

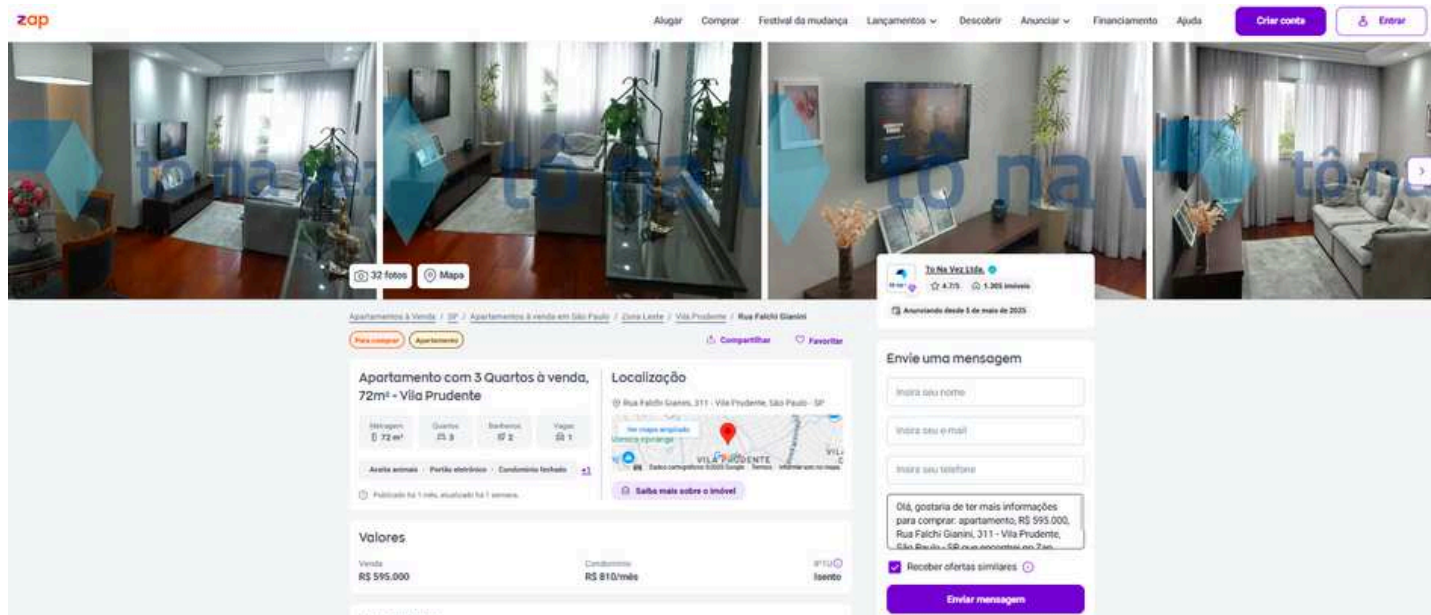
Valor: Venda R\$ 520.000 Economia R\$ 457/mês IPTU R\$ 250

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-sp-75m2-id-2858085860/?source=ranking%2Crp>

# AMOSTRAS



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-jardim-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-sp-72m2-id-2854712038/?source=ranking%2Crp>



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-sp-72m2-id-2848405725/?source=ranking%2Crp>



# AMOSTRAS

**Apartmento com 3 Quartos à venda, 70m² - MÓOCA**

**Localização**  
Rua Falcão Gomes, 247 - MÓOCA, São Paulo - SP

**Valores**  
Venda: R\$ 500.000  
C Condomínio: R\$ 680/mês  
IPTU: R\$ 83

**Características**  
Móagem: 79 m²  
Quartos: 3  
Banheiros: 2  
Vagas: 1

**Envie uma mensagem**  
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 500.000, Rua Falcão Gomes, 247 - MÓOCA, São Paulo - SP. Sua mensagem será enviada ao proprietário.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-academia-mooca-zona-leste-sao-paulo-sp-70m2-id-2855894119/?source=ranking%2Ccrp>



FUTURA  
REAL ESTATE

# CONCLUSÃO

VALOR DO ANÚNCIO	M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	ENDEREÇO
490.000,00	75	6.533,33	Condominio Residencial Bela Vista
520.000,00	76	6.842,11	Condominio Residencial Bela Vista
450.000,00	72	6.250,00	Condominio Residencial Bela Vista
595.000,00	72	8.263,89	Condominio Residencial Bela Vista
500.000,00	70	7.142,86	Condominio Residencial Novo Horizonte

VALOR DA MÉDIA ABSOLUTA DAS AMOSTRAS	MÉDIA DO TAMANHO DAS ÁREAS ANUNCIADAS	VALOR MÉDIO DO M <sup>2</sup>	VALOR do M <sup>2</sup> multiplicado pelo tamanho da unidade (73m <sup>2</sup> )
R\$ 511.000,00	73,00	R\$ 7.000,00	R\$ 511.000,00

O presente laudo foi elaborado pela Imobiliária FUTURA REAL ESTATE LTDA, CRECI nº 45080-J, através de seu responsável técnico, Ronivaldo de Souza Silva, CRECI nº 183684-F.

O método utilizado foi o Método Comparativo Direto em consonância com a norma da ABNT 14653-1, em seu item 8.2.1, cuja redação diz que o método comparativo direto de dados de mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foram analisadas 05 (cinco) amostras de apartamentos na mesma região e alguns, sendo 04 (quatro) anunciados no mesmo condomínio EDIFÍCIO RESIDENCIAL BELA VISTA, são anúncios mais recentes e de maior relevância, ou seja, maior probabilidade de estarem disponíveis. Os imóveis selecionados como amostra possui a metragem média de 70,00m<sup>2</sup> a 76,00m<sup>2</sup> de área privativa.

O valor obtido da média do m<sup>2</sup> de mercado foi de R\$ 7.000,00, este valor multiplicado pelo tamanho do imóvel analisado (73m<sup>2</sup>), temos R\$ 511.000,00. Utilizamos este critério de análise, por serem amostras parecidas em características e tamanho.

Portanto, atribuo o valor de **R\$ 511.000,00** como valor de mercado para o imóvel analisado.



# AGENTE ESPECIALISTA



Corretor especialista em vendas de imóveis residenciais. Corretor Técnico responsável na IMOBILIÁRIA FUTURA REAL ESTATE LTDA.

São Paulo, 15 de Dezembro de 2025

**RONIVALDO S SILVA**  
CRECI 183684-F



**11 97648-8316**

