

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

LOCAL DO IMÓVEL • Rua Costa Barros 2050, Apto 305, Bloco 1, CEP: 03210-001, Sítio Pinheirinho na Cidade de São Paulo.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: • Apartamento nº 305 (tipo 2QE), localizado no terceiro andar do BLOCO 1 - EDIFÍCIO PARQUE DA ACLIMAÇÃO -, integrante do empreendimento denominado RESIDENCIAL PARQUE CIDADE DE SÃO PAULO, contendo a área real privativa de 58,04m² , composto por 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha e área de serviço, área de garagem de 10,00m², para guarda de veículo de passeio pequeno, no 26º Subdistrito Vila Prudente melhor descrito e caracterizado na **MATRÍCULA 113.347**.

OBJETIVO: Determinar o valor real de mercado deste imóvel para venda.

SOLICITANTE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CIDADE DE SÃO PAULO, CNPJ Nº 67.974.030/0001-70.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais)

DATA DA AVALIAÇÃO: 22/08/2025

RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO : Corretora de Imóveis Renata Navas, credenciada pelo CRECI/SP 252752F.

São Paulo, 22 de Agosto de 2025

Renata Navas

Renata Navas
CRECI/SP 252752F



ALUGA - VENDE - ADMINISTRA - DEPARTAMENTO JURIDICO
Especialista em Galpões industriais
Rua Costa Barros, nº. 2.100 - sala 509 - CEP: 03210-001- Vila Alpina- São Paulo - SP
2912-6714
onofre.cordeiro@omcmoveis.com.br

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

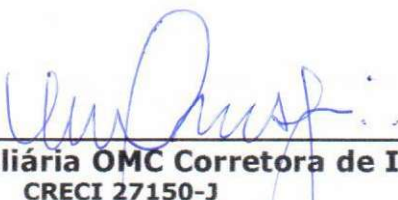
A pedido do interessado, Condomínio Residencial Parque Cidade São Paulo, CNPJ: 67.974.030/0001-70, administração, Rua Costa Barros, 2050- Vila Alpina- São Paulo -SP.

Eu, Onofre Marques Cordeiro, CRECI 63.193, avalio o imóvel abaixo relacionado:

- * **APTO: 305 BL 01 - Terceiro andar do Edifício Parque da Aclimação Condomínio Residencial Parque Cidade São Paulo- Rua Costa Barros nº 2050 - com área útil de 58,04 m².**
- * **Conforme os valores de mercado da região este imóvel, avaliado em R\$ 330.000,00 (Trezentos e trinta mil Reais).**

Desde já nos colocamos à disposição para quaisquer outras informações que sejam necessárias.

São Paulo, 21 de Agosto de 2025.



Imobiliária OMC Corretora de Imóveis
CRECI 27150-J



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A pedido da parte interessada, o **Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 67.974.030/0001-70, situado na Rua Costa Barros, nº 2.050, CEP: 03210-001, Sítio Pinheirinho, São Paulo/SP, apresento a quem de direito o parecer técnico de avaliação mercadológica, relativo ao apartamento residencial localizado na Rua Costa Barros, nº 2.050, Bloco 1, Ap.305, Sítio Pinheirinho, São Paulo/SP.

As áreas consideradas na avaliação foram obtidas através de informações que nos foram fornecidas pelo Condomínio, através de documentação imobiliária e verificação in loco.

Não faz parte do escopo do presente trabalho e verificação da efetiva propriedade do imóvel, nem se sobre ele incidem quaisquer tipos de ônus, tais como, vinculação a financiamento e etc.

METODOLOGIA DO TRABALHO

Para determinação do valor de mercado foram realizadas diligências até o local do imóvel (condomínio, garagem e apartamento), bem como utilizado o método comparativo de dados de mercado, através de pesquisas efetuadas na região e informações das últimas transações realizadas.

ENDEREÇO: Rua Costa Barros, nº 2.050, Bloco 1, Ap.305.

REGISTRO DE IMÓVEIS: 113.347 – 6º Cartório de Registro de Imóveis de Paulo/SP.

METRAGEM: área privativa de divisão não proporcional de 58,04 m2.

VAGA DE GARAGEM: Tipo “E” para guarda de veículo pequeno, no térreo (descoberta).

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Apartamento nº 305 (Tipo 2QE), localizado no 3º andar do Bloco 1 – EDIFÍCIO PARQUE DA ACLIMAÇÃO, integrante do empreendimento denominado Residencial Parque Cidade de São Paulo, situado na Rua Costa Barros, nº 2.050, no 26º Subdistrito Vila Prudente, contendo área privativa de divisão não proporcional de 58,04m2, a área real comum de divisão não proporcional de 10,04m2, correspondente ao direito de uso de uma vaga de garagem do tipo “E” para guarda de veículo de passeio pequeno, no térreo



(descoberta), e área real de uso comum de divisão proporcional de 51,05 m2, perfazendo a área real de 119,09m2.

CONDOMÍNIO

O apartamento está localizado dentro de um condomínio de padrão médio, com portaria e vigia 24 horas; entrada para moradores com identificação facial e possui as seguintes áreas de lazer: churrasqueiras, salões de festas, play ground; brinquedoteca; salão de jogos, saunas (masculino e feminino); espaço de convivência; academia com professores de educação física; quadras poliesportivas e campo de futebol.

Além disso, se encontra dentro do condomínio bicicletários, um empório e uma lavanderia.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita acima, o imóvel está avaliado **em agosto de 2025 (dois mil e vinte e cinco), na importância de R\$ 297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil reais).**

LUIS CARLOS
MONTEIRO:25100293802

Assinado de forma digital por LUIS
CARLOS MONTEIRO:25100293802
Dados: 2025.08.25 15:11:04 -03'00'

LUÍS CARLOS MONTEIRO
CRECI/SP nº 195516



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 330.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2025 a 01/05/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	273 dias	1,033855
Percentual correspondente	273 dias	3,385517 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 341.172,21
Sub Total	(=)	R\$ 341.172,21
Valor total	(=)	R\$ 341.172,21

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