

GABRIEL BORTOTO FERREIRA, Engenheiro Civil, regularmente registrado no CREA sob o nº 5071360410, vem apresentar o presente laudo técnico de avaliação de bens e imóveis, referente ao bem situado na Avenida Jandira, nº 79, unidade 203, localizado no 20º pavimento do Edifício Île de La Cité, Bloco “B1”, integrante do Condomínio Le Quartier Moema, no bairro de Indianópolis – 24º Subdistrito, no município de São Paulo/SP, conforme consta na matrícula nº 173.128, ficha 01, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A presente avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado da unidade autônoma, mediante aplicação do método comparativo direto de dados do mercado, considerando suas características físicas, construtivas e locacionais, bem como fatores externos que possam influenciar sua valoração, em conformidade com as normas técnicas de avaliação imobiliária (NBR- 14.653 – 1 e subsequentes) e a legislação aplicável.

2. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação é uma unidade autônoma localizada na Avenida Jandira, nº 79, apartamento 203, integrante do Condomínio Le Quartier Moema, situado no bairro de Moema, no subdistrito de Indianópolis, município de São Paulo – SP. Trata-se de região caracterizada por ocupação predominantemente residencial vertical de médio e alto padrão, com expressiva oferta de serviços, comércio e infraestrutura urbana consolidada.

Destacam-se nas proximidades importantes referências de comércio, lazer e mobilidade urbana, tais como:

- Shopping Ibirapuera;
- Estação Eucaliptos;
- Parque Ibirapuera;
- Avenida Ibirapuera.

3. VISTORIA

A presente avaliação foi elaborada em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, observando-se os princípios de transparência, fundamentação técnica e explicitação das premissas adotadas.

Para este laudo, não foi realizada vistoria presencial na unidade objeto da avaliação, localizada na Avenida Jandira, nº 79, unidade 203, integrante do Condomínio Le Quartier Moema, no bairro de Moema, subdistrito de Indianópolis, município de São Paulo – SP.



A análise considerou informações documentais, registros cadastrais, dados do empreendimento, material comercial e levantamento de mercado da região. As características físicas da unidade, tais como área privativa, área comum, área total, tipologia e padrão construtivo, foram adotadas conforme registros oficiais e fontes consultadas, assumindo-se a veracidade e atualidade desses dados.

Ressalta-se que a ausência de vistoria direta constitui limitação da avaliação, podendo eventuais diferenças entre as condições reais do imóvel e as informações consideradas neste laudo demandar futura verificação presencial. Não obstante, os dados disponíveis são considerados suficientes para atender à finalidade técnica do presente trabalho, em conformidade com as normas e boas práticas estabelecidas pela ABNT NBR 14.653.

4. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (UNIDADE REPRESENTATIVA)**

A unidade 203, no 20º pavimento do Condomínio Le Quartier Moema (Av. Jandira, 79, Moema, São Paulo – SP), possui 70,830 m² de área privativa, com a seguinte disposição interna:

- Acesso social;
- Cozinha independente;
- Área de serviço;
- Sala de estar e jantar integradas;
- Área gourmet com churrasqueira;
- Um dormitório;
- Uma suíte;
- Um lavabo social;



5. ÁREAS COMUNS

O edifício **LE QUARTIER MOEMA** apresenta completa infraestrutura de lazer e convivência, característica de empreendimento de padrão elevado, entre as áreas comuns destacam-se:

- Piscina adulto e infantil;
- Academia, espaço fitness;
- Salão de festas;
- Espaço gourmet;
- Brinquedoteca;
- Playground;
- Jardins e área de convivência;
- Portaria com controle de acesso;
- Hall social decorado;
- Elevadores sociais e de serviço;
- Estacionamento em subsolo;
- Sistema de manobrista para vagas indeterminadas;

6. PESQUISA DE MERCADO E IMÓVEIS COMPARÁVEIS

Foram selecionados imóveis similares na mesma região, com tipologia e metragens semelhantes, situados nos seguintes endereços:

- Edifício Le Quartier Moema, Avenida Jandira, 79 – Moema, São Paulo
70m² valor médio: R\$ 1.050.000,00 Equivalente a R\$ 15.000,00/m²
- Edifício Twin Towers, Alameda dos Jurupis, 800 –Moema, São Paulo
73m²; valor médio: R\$ 1.000.000,00 Equivalente a R\$ 13.698,00/m²
- Edifício Twin Towers II, Alameda dos Jurupis, 800 –Moema, São Paulo
71m²; valor médio: R\$ 920.000,00 Equivalente a R\$ 12.957,00/m²

Tais dados representam a amostra base utilizada na memória de cálculo.



7. MEMÓRIA DE CÁLCULO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O presente trabalho obedece às diretrizes gerais estabelecidas pelas técnicas e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e da ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na avaliação do imóvel em questão foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por meio da técnica de Tratamento por Fatores.

O Método Comparativo de Dados de Mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de identificar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos elementos comparativos foi realizada mediante aplicação de fatores que permitem ajustar diferenças entre o bem avaliando e os dados de mercado utilizados. Esse procedimento consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação com outros de características similares e devidamente ajustadas.

Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

Valor médio unitário:

$$Vm = \frac{\sum Vi}{n}$$

Onde:

Vm = valor médio unitário

Vi = valor unitário de cada amostra

n = número de amostras

$$Vm = \frac{(15.000 + 13.698 + 12.957)}{3}$$

$$Vm = 13.885 \text{ R}\$/\text{m}^2$$

Conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

“11.4 – Apresentação do valor final do imóvel: É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência. “m



Após a homogeneização e análise, o valor médio ajustado obtido foi de:

Valor final estimado por m²: R\$ 13.885,00/m²

Valor final estimado da unidade (70m²) **R\$ 971.950,00**

Este valor representa o valor estimado de mercado da unidade na data de referência.

8. **CONCLUSÃO**

Com base nas características do imóvel, na vistoria realizada na unidade equivalente, nos dados coletados no mercado e metodologia adotada, conclui-se que:

O valor de mercado do avaliando é de **R\$ 971.950,00 (novecentos e setenta e um mil, novecentos e cinquenta reais).**

9. **DECLARAÇÃO FINAL**

O presente laudo foi elaborado conforme princípios da ABNT NBR 14.653, com independência técnica imparcialidade e rigor metodológico, atendendo as finalidades judiciais para as quais foi solicitado.

São Paulo, 09 de março de 2026.

Gabriel Bortoto Ferreira
Engenheiro Civil – CREA nº 5071360410