

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - JUNHO 2026

Foto 01 - Detalhe Entrada - Fachada



ENDEREÇO

**Al. Lorena, 1052 – AP 132 – CEP 01424-001
Jardim Paulista – São Paulo – SP**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	6
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	7
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	8
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	9
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	10
10. FONTES DE PESQUISA	29
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	35
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	35
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	36
14. PRÉ-AVALIAÇÃO.....	37
15. CONCLUSÃO.....	38
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	40
17. ABREVIATURAS.....	41
18. CURRÍCULO(S).....	41
19. ANEXO(S).....	44

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Condomínio Edifício Saint Regis - CNPJ: 54.063.268/0001-00
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 08 de junho de 2026
- 1.3 - Data da vistoria: 03 de junho de 2026
- 1.4 - Finalidade: Avaliação Mercadológica
- 1.5 - Objetivo: Obter valor de mercado de apartamento
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular
- 1.8 - Idade do IA: 60 anos

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 320691 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 57166 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 16389 junto ao 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

3.3 - O presente laudo foi elaborado com restrição de acesso ao interior do imóvel avaliando, uma vez que não foi franqueada a entrada deste profissional à unidade. Adicionalmente, registra-se a ausência do espelho de IPTU, justificando-se pelo fato de o solicitante não ser o proprietário do bem e não dispor do documento. Diante disso, a análise mercadológica foi fundamentada na vistoria das áreas comuns acessíveis, na pesquisa de imóveis similares na mesma região e no exame de imagens do interior da unidade cedidas por terceiros, assumidas em boa-fé como representativas do estado atual do imóvel.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Descrição e Avaliação das Áreas Comuns do Edifício

4.2 - O empreendimento em questão trata-se de um edifício residencial de alto padrão construtivo original, com idade cronológica aparente de 60 anos. Apresenta uma arquitetura consolidada da época de sua construção, distribuída em 19 andares que abrigam um total de 44 unidades autônomas, incluindo opções de apartamentos tipo e coberturas duplex.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

4.3 - No que tange à infraestrutura, segurança e lazer do condomínio, destacam-se os seguintes aspectos apurados em vistoria:

4.4 - Portaria e Segurança: O edifício conta com guarita e serviço de portaria 24 horas, garantindo o controle de acesso de moradores e visitantes. Registra-se, contudo, a ausência de sistema de Circuito Fechado de Televisão (CFTV) moderno na data da vistoria, fator que demanda atualização tecnológica para os padrões vigentes do mercado.

4.5 - Serviços Exclusivos (Condomínio / Apart-Hotel): O condomínio se diferencia pela oferta de serviços internos de suporte aos moradores, o que agrega valor à taxa condominial. Dispõe de serviço de copa para os andares, mensageiro e serviço de arrumadeira, configurando uma dinâmica de conveniência muito valorizada na região dos Jardins.

4.6 - Lazer e Facilidades: A área comum oferece piscina em pleno funcionamento e lavanderia coletiva, otimizando a rotina dos condôminos.

4.7 - Garagem e Estacionamento: O edifício possui subsolo destinado ao estacionamento, além de vagas de superfície (em cima) reservadas para o uso de visitantes. A unidade avaliada possui direito a 1 vaga de garagem rotativa, um recurso altamente relevante e disputado para a localização central do bairro.

4.8 - 4. Descrição e Avaliação da Unidade Autônoma (Apartamento)

4.9 - A unidade sob avaliação possui uma área útil privativa de 92 m², originalmente distribuída em uma planta generosa e espaçosa para a configuração de 2 dormitórios. O imóvel possui uma identidade arquitetônica única e rústica, porém apresenta sinais evidentes de depreciação e obsolescência técnico-funcional em seus acabamentos, necessitando de reformas de modernização.

4.10 - 4.1. Distribuição Interna e Acabamentos

4.11 - Área Social: A sala de estar conta com piso em pedra natural, sacada integrada que favorece a iluminação natural, e acabamento rústico nas paredes. A cozinha foi modernizada no conceito de cozinha americana, integrando os ambientes.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

4.12 - Área Íntima: Composta por 2 dormitórios revestidos com piso laminado em bom estado de conservação. Há presença de armários embutidos e um closet que, embora estejam em bom estado estrutural, possuem design e marcenaria antigos. O imóvel dispõe ainda de um cofre embutido na parede.

4.13 - Sistemas e Instalações: A unidade já conta com atualização nas instalações elétricas, apresentando tomadas no padrão de 3 pinos. Para a climatização, dispõe de saída de janela para ar-condicionado.

4.14 - 4.2. Elementos Arquitetônicos e Pontos de Atenção (Gargalos de Manutenção)

4.15 - Durante a vistoria pericial, foram identificados elementos específicos que impactam o custo de manutenção e a liquidez do imóvel:

4.16 - Esquadrias e Fechamentos em Arco: O apartamento possui portas arredondadas e janelas em arco feitas de madeira. As janelas de madeira encontram-se necessitando de manutenção. Ademais, o formato em arco dessas esquadrias e portas representa um gargalo técnico para eventual substituição, uma vez que exige fabricação sob medida e mão de obra especializada, elevando consideravelmente o custo de uma reforma de fachada/interiores.

4.17 - Instalações Hidrossanitárias Obsoletas: O banheiro principal mantém a configuração original da época da construção, equipado com banheira antiga, box e bidê. O sistema de aquecimento de água é realizado por meio de um boiler com misturador. Esta configuração de boiler elétrico e sistema de aquecimento antigo é considerada ineficiente para os padrões atuais, gerando um impacto direto no custo de consumo de energia elétrica do imóvel.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel avaliando localiza-se no cruzamento da Alameda Lorena com a Rua Peixoto Gomide, inserido na região conhecida como Jardins (especificamente no bairro do Jardim Paulista). Trata-se de uma das regiões mais valorizadas e consolidadas da capital, caracterizada por uma topografia predominantemente plana neste trecho ("miolo do Jardins"), o que favorece o fluxo de pedestres e a valorização imobiliária.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

5.2 - O zoneamento e a ocupação na confluência da Alameda Lorena com a Rua Peixoto Gomide apresentam um perfil de uso misto de alto padrão:

5.3 - Verticalização: Presença marcante de edifícios residenciais de médio e alto padrão (arquitetura que varia de edifícios clássicos das décadas de 1970/1980 a modernos empreendimentos de estúdios e compactos de luxo), além de edifícios corporativos e consultórios de alto padrão (Pamplona Office Center, Practical Offices Lorena, entre outros).

5.4 - Comércio e Serviços de Suporte: A região destaca-se pela autossuficiência e sofisticação. A poucos metros do cruzamento, encontram-se empórios de alta gastronomia (como a Casa Santa Luzia), restaurantes renomados, cafeterias, agências bancárias, farmácias, além da proximidade com o corredor comercial de luxo da Rua Oscar Freire e o shopping centers. Além de renomadas instituições de ensino e hospitais de referência.

5.5 - A região conta com infraestrutura urbana completa e em excelente estado de conservação, atendendo plenamente aos requisitos de habitabilidade e funcionalidade:

5.6 - Malha Viária e Pavimentação: Vias asfálticas em bom estado, dotadas de sinalização vertical e horizontal adequada, guias, sarjetas e passeios públicos consolidados.

5.7 - Serviços Públicos: Abastecimento de água potável, rede de esgoto sanitário, escoamento de águas pluviais, rede de energia elétrica (parcialmente subterrânea nas proximidades), iluminação pública, coleta regular de resíduos sólidos e rede de gás encanado (Comgás).

5.8 - Telecomunicações: Cobertura integral de telefonia e redes de dados por fibra óptica de alta velocidade.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região dos Jardins (Jardim Paulista), no miolo entre a Alameda Lorena e a Rua Peixoto Gomide, pode ser resumida tecnicamente para o laudo através dos seguintes pontos-chave:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

6.2 - Perfil Socioeconômico: Região de altíssimo padrão (Classe A), considerada um dos metros quadrados mais valorizados, seguros e consolidados de São Paulo.

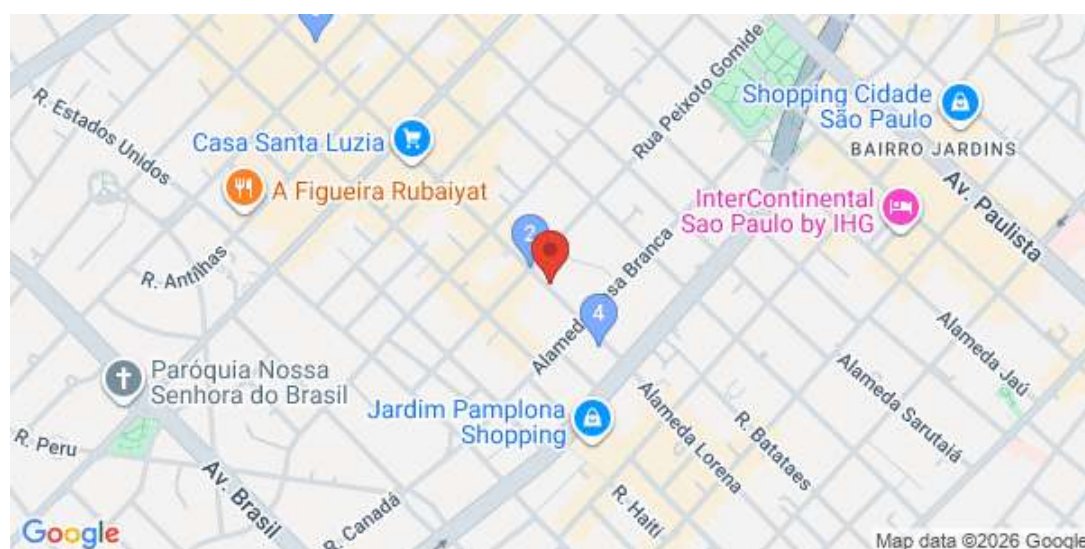
6.3 - Uso do Solo: Perfil misto e sofisticado. Coexistem edifícios residenciais de luxo, escritórios corporativos e um comércio de rua de grife (proximidade com a Rua Oscar Freire e Casa Santa Luzia).

6.4 - Mobilidade: Excelente acessibilidade. Fica no quadrilátero entre as avenidas Paulista, Nove de Julho e Rebouças, com fácil acesso às estações de metrô Trianon-Masp e Oscar Freire.

6.5 - Infraestrutura: Completa e autossuficiente, com farta rede de serviços, hospitais de ponta, colégios tradicionais e opções de lazer (Parques Trianon e Ibirapuera).

6.6 - Mercado Imobiliário: Alta valorização patrimonial, liquidez estável e forte demanda tanto para compra quanto para locação, caracterizada por edifícios clássicos de grandes metragens e novos lançamentos de compactos de luxo.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº Não disponibilizado pelo solicitante.
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 0,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Detalhe Entrada - Fachada



Foto 03 - Acesso ao Edifício



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - Acesso ao Edifício



Foto 05 - Acesso Garagem



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 - Detalhe Elevador Social



Foto 07 - Detalhe Elevador Social



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 08 - Detalhe Elevador Serviço



Foto 09 - Acesso Elevadores



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 - Detalhe - Sistema de Incêndio



Foto 11 - Detalhe - Porta Corta Fogo



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 - Detalhe - Vigilância Eletrônica



Foto 13 - Entorno



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 14 - Entorno



Foto 15 - Estacionamento Regulamentado - Logradouro



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 16 - Vagas Visitantes



Foto 17 - Estacionamento Regulamentado - Logradouro



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 18 - Garagem

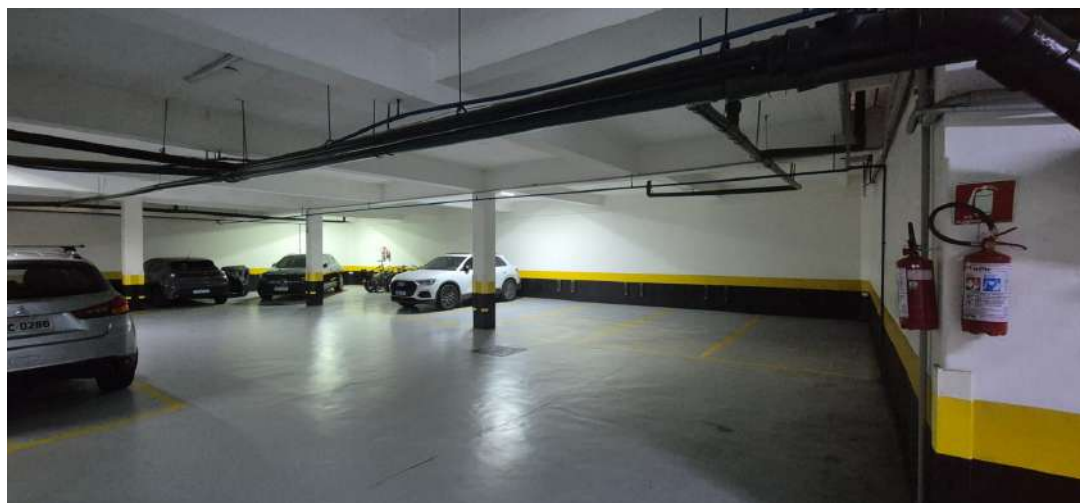


Foto 19 - Garagem - Área de Reciclagem



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 20 - Piscina



Foto 21 - Piscina



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 22 - Lavanderia



Foto 23 - Lavanderia



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 24 - Sala de Estar e Cozinha Americana



Foto 25 - Sala de Estar



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 26 - Sala de Estar / Acesso



Foto 27 - Sala de Estar



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 28 - Cozinha



Foto 29 - Banheiro - Banheira



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 30 - Banheiro



Foto 31 - Banheiro



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 32 - Quarto 01



Foto 33 - Quarto 02



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 34 - Quarto 02



Foto 35 - Acesso Quarto



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 36 - Detalhe - Quarto Piso Laminado



Foto 37 - Detalhe Boiler - Aquecimento



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 38 - Detalhe Boiler - Aquecimento



Foto 39 - Detalhe - Caixa de Distribuição



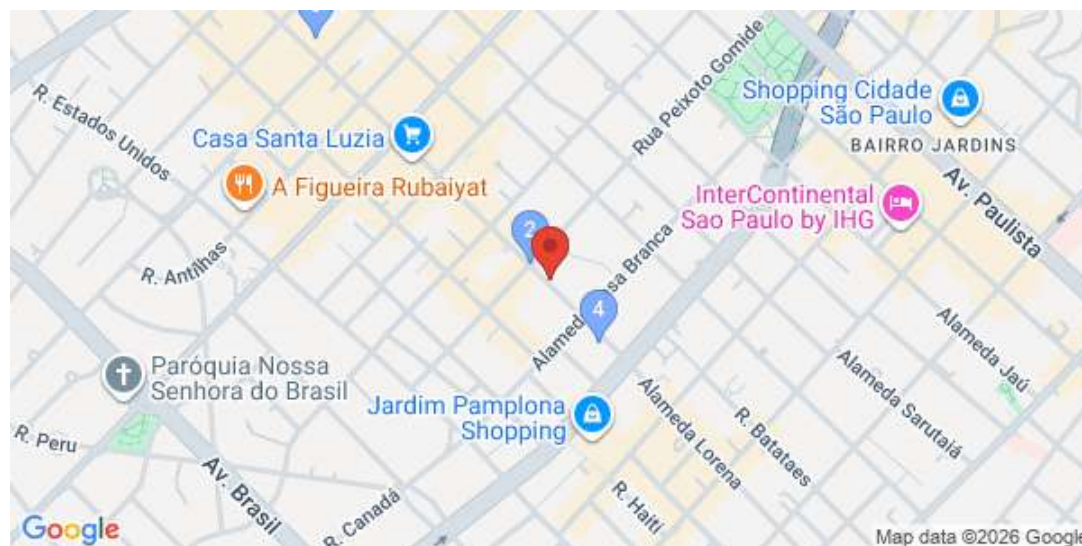
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Internet - Viva Real (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS1500000-id-2878254940/?source=ranking%2Crp)

R₁ – Valor R\$ 1.500.000,00 – 1 Quartos
1 vaga com 110.00 m². Custo por m² R\$ 13.636,36 (treze mil seiscentos e trinta e seis reais e trinta e seis centavos)



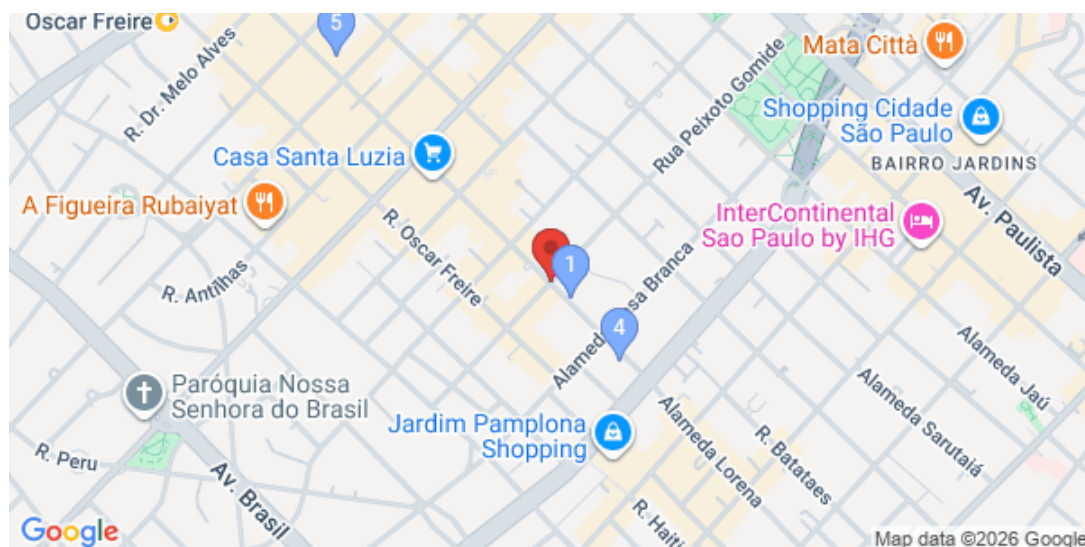
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: (www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-jardim-paulista-122-m-3-3032425292.html?n_src=Lis-tado&n_pg=1&n_pos=12)

R₂ – Valor R\$ 1.800.000,00 – 1 vaga
3 quartos
3 Banheiros

59 anos com 122.00 m². Custo por m² R\$ 14.754,10 (quatorze mil setecentos e cinquenta e quatro reais e dez centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Internet - Lopes (www.lopes.com.br/imovel/REO1039933/venda-apartamento-3-quartos-sao-paulo-paraíso?listFrom=busca&listPosition=24)

R₃ – Valor R\$ 1.100.000,00 – 3 dormitórios

1 suíte

3 Banheiros

1 Vaga com 98.00 m². Custo por m² R\$ 11.224,49 (onze mil duzentos e vinte e quatro reais e quarenta e nove centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Internet - Imovelweb ([www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-115-m-por-r\\$-3033959807.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=27](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-115-m-por-r$-3033959807.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=27))

R₄ – Valor R\$ 1.900.000,00 – 2 quartos
1 vaga com 125.00 m². Custo por m² R\$ 15.200,00 (quinze mil e duzentos reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Internet - Imovelweb (www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-mont-clair-residencial-3032870521.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=29)

R₅ – Valor R\$ 650.000,00 – 1 quarto
1 vaga

Com portaria 24 horas, elevador, academia, piscina, gás encanado, cama-reira duas vezes por semana. com 60.00 m². Custo por m² R\$ 10.833,33 (dez mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)

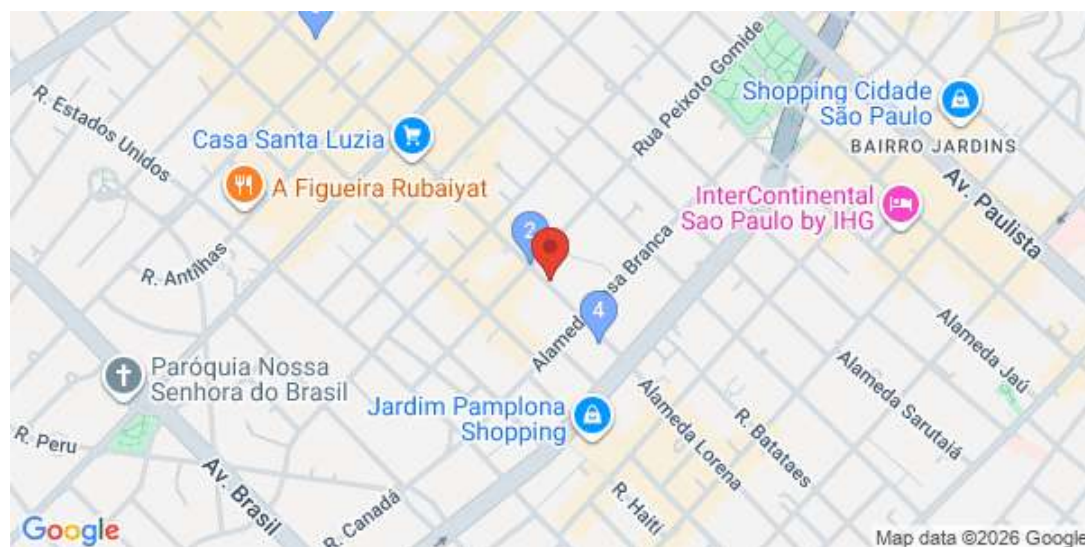


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Internet - Viva Real (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-93m2-venda-RS958080-id-2891058313/?source=ranking%2Crp)

R₆ – Valor R\$ 958.080,00 – 1 quarto
1 Banheiro com 93.00 m². Custo por m² R\$ 10.301,94 (dez mil trezentos e um reais e noventa e quatro centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 1.500.000,00	110,00	13.636,36
2	R\$ 1.800.000,00	122,00	14.754,10
3	R\$ 1.100.000,00	98,00	11.224,49
4	R\$ 1.900.000,00	125,00	15.200,00
5	R\$ 650.000,00	60,00	10.833,33
6	R\$ 958.080,00	93,00	10.301,94
Média Preço m ²			12.658,37

VM = R\$ 12.658,37

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA OU LOCAÇÃO DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 12.658,37	91.00 m ²	R\$ 1.151.911,67

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Al. Lorena, 1052 - AP 132, Município de São Paulo – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 12.658,37	91,00	R\$ 1.151.911,67

15.1 - O laudo seguiu as diretrizes da ABNT NBR 14653 no que tange a "vistorias por amostragem ou indiretas" devido à impossibilidade de acesso.

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

15.3 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 1.151.911,67 (um milhão, cento e cinquenta e um mil, novecentos e onze reais e sessenta e sete centavos).

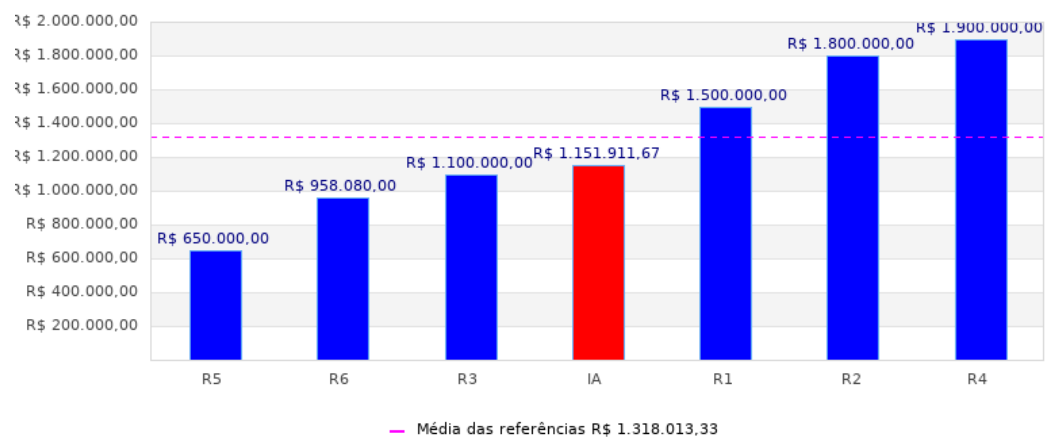
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

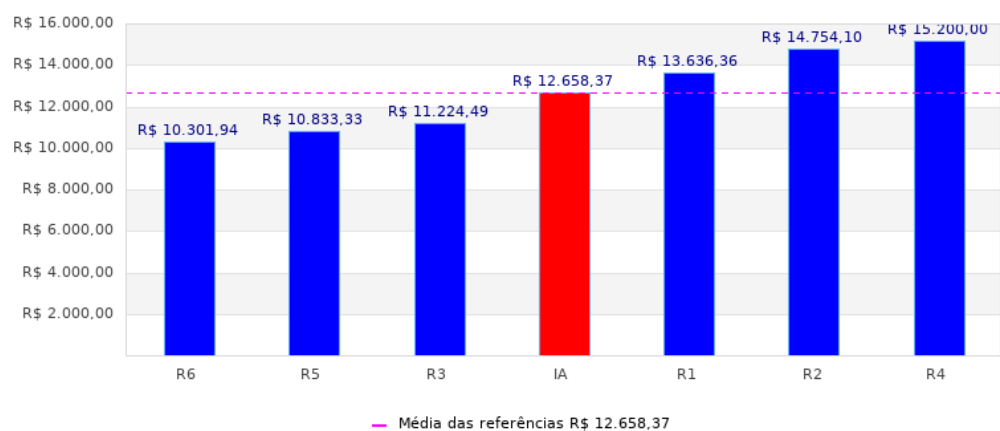
15.4 - Em suma, o imóvel apresenta desgastes naturais decorrentes da idade, com armários, revestimentos, pisos e louças sanitárias nitidamente antigos. Embora o apartamento ofereça um estilo único e uma excelente amplitude de espaço para uma planta de apenas 2 dormitórios na região dos Jardins, o valor de mercado deverá sofrer depreciação na avaliação devido à necessidade iminente de reformas estruturais e estéticas (modernização/retrofit) para adequá-lo às exigências do comprador contemporâneo.

15.5 - GRÁFICO COMPARATIVO

Média das Referências



Média das Referências – m²



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

São Paulo, 08 de junho de 2026



Avaliador: Ricardo Rosmaninho Perez

CRECISP nº 320691

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - RICARDO ROSMANINHO PEREZ

CRECISP 320691

CNAI 57166

Dados Pessoais

CPF: 276.462.198-19

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Endereço: Avenida Marquês de São Vicente, 230 - 1801

Bairro: Várzea da Barra Funda

Cidade: São Paulo

Estado: SP

Telefone 1: Telefone 2:

E-mail: ricardo.rperez@creci.org.br

Formação

Administração de Empresas - FEI-SBC: Base sólida em gestão e análise de viabilidade econômica.

Perito nas áreas de administração e avaliação patrimonial

Registro CRA-SP – 99052

Especialização em Tecnologia da Informação - FGV: Implantações de sistemas de gestão (ERP) para consolidação de dados patrimoniais.

Pós-Graduação em Gestão da Construção Civil - Estácio: Especialização que confere profundidade técnica para a avaliação de custos, processos construtivos e valorização de edificações.

Técnico em Transações Imobiliárias - IBRESP

Registro CRECI - 320.691 -

Avaliador de Imóveis – IBRESP

Registro COFECI - CNAI 57166

Experiência

Avaliador para aquisição de terrenos para incorporação e avaliação de interesse econômico; Gestor de obras e construção civil em incorporadora; Avaliação de Imóveis Urbanos: Casas, apartamentos, terrenos e áreas comerciais. Avaliação de Imóveis Rurais: Fazendas, glebas e áreas de exploração agrícola ou pecuária. Avaliação de Ativos: Máquinas, equipamentos e bens móveis complexos, avaliação patrimonial. Perícias Judiciais: Atuação como assistente técnico ou perito nomeado, elaborando laudos fundamentados conforme as normas da ABNT (NBR 14.653). Elaboração e emissão de Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Informações Complementares

Administrador de empresas e técnico de transações imobiliárias com sólida trajetória iniciada em 2004, consolidando-se como um especialista de referência no mercado de perícias e avaliações de ativos. Sua atuação une o rigor da gestão administrativa à expertise técnica diagnóstica do setor imobiliário.

CIRP



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO(S)

19.1 - Matrícula



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4KTL-JQ4LH-XBSJ8-79QKZ>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
16389

ficha
1

São Paulo, 12 de JANEIRO de 1978.

UNIDADE AUTONOMA:- APARTAMENTO Nº 132, situado no 13º andar ou 16º pavimento do EDIFÍCIO SERVICE FLAT SAINT REGIS, à Alameda Lorena nº 1052, nesta Capital no 34º Subdistrito - (Cerqueira Cesar), com a área útil de 91,96m², a área comum de 90,00m², na qual está incluída a correspondente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício, que toca a esta unidade e a área total construída de 181,96m², com a participação da fração ideal de 2,1072% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comum do edifício. O EDIFÍCIO SERVICE FLAT SAINT REGIS acha-se construído em terreno com a área de 1.492,26m² descrito na matrícula nº 12321 deste Cartório.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA ADOLFO LINDENBERG S/A., com sede nesta Capital, (CGC 61.022.042/0001-18), - da fração ideal de terreno.

REGISTRO ANTERIOR:- Trs. nºs 46.011 a 46.016 no L.3-AN, e 52.673 no L.3-AR, R. 45 na matrícula nº 12321.

Contribuinte nº 014.102.0332-8

O OFICIAL

Fernando de Barros Silveira
Fernando de Barros Silveira

R.1-16389. EM 12/JANEIRO/1978. Por escritura de venda e compra de 26 de agosto de 1977, lavrada no 7º Cartório de Notas desta Capital, L. 3216, fls. 182, a proprietária VENDEU a fração ideal de 2,1072% do terreno a FRANCISCO GIAFFONE, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens com FELICIA GIAFFONE, domiciliado nesta Capital, (RG número 106.023-SP e CPF 004.317.968-15), pelo preço ajustado de Cr\$333.000,00, em cumprimento ao contrato de compromisso inscrito sob nº 18.801, referido na AV.27-12321. A construção da unidade foi levada às expensas do comprador, nos termos do

(continua no verso)

Impresso por: Mariana Andrade do Nascimento.

Páginas: 01 de 08

.onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
no Brasil em um só lugar

ridigital

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.2 - Matrícula



Valide aqui
este documento

matrícula	ficha
16389	1
	Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4KTL-JQ4LH-XBSJB-79QKZ>

mesmo contrato também averbado sob nº 29 na inscrição de in
corporação nº 1.464 no L.8-F, firmado com a Construtora Adol
pho Lindenberg S.A., por Cr\$400.000,00.
Registrado por Sueko Shiwa Yokota
Sueko Shiwa Yokota - Esc. Aut.
R.2-16389. EM 03/OUTUBRO/1979. Por escritura de permuta de
26 de setembro de 1979, lavrada no 6º Cartório de Notas des
ta Capital, L. 1769, fls. 276, Francisco Giaffone e sua mu
lher Felicia Giaffone, brasileiros, proprietários, casados
sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, domi
ciliados nesta Capital, (RG 106.023-SP e 997.971-SP e CPF
nº 004.317.968/15), TRANSMITIRAM o imóvel a CASA AMARELA -
AGRO PASTORIL S/C. LTDA., sociedade civil por quotas de res
ponsabilidade limitada, com sede nesta Capital, (CGC núme
ro 49.741.614/0001-13), a título de PERMUTA, pelo valor de
Cr\$3.000.000,00. Valor venal do imóvel-1979:Cr\$846.090,00.
Registrado por Sueko Shiwa Yokota
Sueko Shiwa Yokota - Esc. Aut.
R.3-16389. Em 24/SETEMBRO/1980. Por escritura de 09 de se
ntembro de 1980, lavrada no 6º Cartório de Notas desta Capi
tal, L.1808, fls.227, a proprietária Casa Amarela Agro Pas
toril S/C Ltda., com sede nesta Capital, representada pelo
Diretor Presidente Evânio Leme Nunes Galvão, e por sua dire
tora Vice-Presidente Maria Silveira Nunes Galvão, com anuen
cia dos demais sócios Evânio Silveira Nunes Galvão, brasilei
ro, solteiro, maior, do comércio, (RG 3.338.183-SP e CPF nº
838.102.778-00); Mariana Nunes Galvão Ribeiro, brasileira, -
casada, proprietária, (RG 3.331.044-SP e CPF 006.977.968-68);
Celia Nunes Galvão Sobral, brasileira, casada, do lar, (RG nº
3.333.582-SP e CPF 071.908.088-68); e Miriam Nunes Galvão Ta
(Continua na ficha 2)

Impresso por: Mariana Andrade do Nascimento.

Páginas: 02 de 08

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - Matrícula



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4KTL-JQ4LH-XBSJ8-79QKZ>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

16389

ficha

2

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

São Paulo, 24 de SETEMBRO de 1980

vares, brasileira, casada, proprietária, (RG 3.333.462-SP e CPF nº 860.315.628-04), domiciliados nesta Capital, TRANSMITIU o imóvel a MARIA SILVEIRA NUNES GALVÃO, brasileira, escritora, separada judicialmente, domiciliada nesta Capital, (RG 1.232.295-MT e CPF 006.991.298-00), pelo valor de Cr.\$ Cr.\$3.000.000,00, em cumprimento ao acordo firmado nos autos de separação consensual do casal de Evânio Leme Nunes - Galvão e Maria Silveira Nunes Galvão, homologada por sentença de 03 de junho de 1980, proferida pelo M.M. Juiz de Direito da 7ª. Vara da Família e das Sucessões da Comarca desta Capital, Dr. Antonio Cezar Peluso. Valor Venal do imóvel de 1980: Cr.\$1.392.547,00.

Registrado por

Shieko Shiwa - Esc. Autorizada

AV.4-16389. EM 04/MAIO/1990. Fica averbado, que de acordo com a xerox da cédula de identidade da proprietária MARIA SILVEIRA NUNES GALVÃO, o número correto de seu RG é 1.232.925-SSP/SP e não como constou por engano no R.3-16389; averbação essa autorizada no requerimento de 18 de abril de 1990, passado nesta Capital.

Averbado por

Sueko Shiwa Yokota - 2ª Esc. Aut.

R.5-16389. EM 05/JUNHO/1990. Por escritura de permuta de 18 de abril de 1990, lavrada no 4º Cartório de Notas desta Capital, L.2113, fls.59, a proprietária Maria Silveira Nunes Galvão, brasileira, escritora, separada judicialmente, portadora da cédula de identidade RG nº 1.232.925-SP, inscrita no CPF sob nº 006.991.298-00, residente e domiciliada nesta Capital, na Alameda Lorena nº 1.052, apto.132, TRANSMITIU o imóvel a TADEO ROMAN, argentino, viúvo, industrial, portador da cédula de identidade para estrangeiros, RNE nº W (continua no verso)

Impresso por: Mariana Andrade do Nascimento.

Páginas: 03 de 08

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.4 - Matrícula



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4KTL-JQ4LH-XBSJ8-79QKZ>

matrícula	ficha
16389	2
	verso

153.922-G/SE/DPMAP, inscrito no CPF sob nº 048.909.658-15, residente e domiciliado nesta Capital, na Alameda Lorena nº 1.052, apto.91, à título de **PERMUTA**, pelo valor de Cr\$1.200.000,00. Valor venal do imóvel - 1990: Cr\$557.966,00. Registrado por *Teresinha Ap. Pessoto*

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.6-16389. Em 29/DEZEMBRO/1993. Fica averbado o **CASAMENTO** do proprietário Tadeo Roman com Rolange Mareschi, que continuou a assinar o mesmo nome de solteira, contraído em 23 de outubro de 1993, sob o regime da **MAIS COMPLETA SEPARAÇÃO DE BENS**, como provam a certidão expedida na mesma data pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito - Cerqueira Cesar, da Comarca desta Capital, extraída do Termo nº 9453, a fls.117 do Livro B-32, e a escritura de pacto antenupcial de 05 de março de 1991, lavrada no 4º Cartório de Notas desta Capital, L.2142, fls.217, registrada sob nº 4617 no Livro Três - Reg. Auxiliar, deste 13º Registro.

Averbado por *Fabiola Oricchio*
Fabiola Oricchio - esc.aut.

AV.7-16389. EM 14/MARÇO/2000. Proceda-se a esta averbação, autorizada no requerimento de 16 de fevereiro de 2000, passado nesta Capital, para constar a alteração da razão social do condomínio, com a exclusão das palavras **Service Flat**, passando então o empreendimento a denominar-se **"EDIFÍCIO SAINT REGIS"**, tudo conforme deliberação unânime dos condôminos, aprovada em assembléia geral extraordinária realizada em 07 de dezembro de (continua na ficha 3)

Impresso por: Mariana Andrade do Nascimento.

Páginas: 04 de 08

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.5 - Matrícula



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4KTL-JQ4LH-XBSJ8-79QKZ>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

13ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 16389
ficha 3

1999, cuja ata foi registrada no 3º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital, em microfilme sob nº 6103539, em 15 de dezembro de 1999.

Averbado por Sueko Shiwa Yokota
Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

AV.8-16389. Em 06/SETEMBRO/2007. Promove-se a presente averbação para constar o **falecimento** de Rolange Mareschi, ocorrido em 1º de julho de 2004, conforme certidão de óbito expedida em 13 de abril de 2005, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito, Liberdade, desta Comarca de São Paulo, extraída do assento nº 150757, lavrado à folha 051 verso do livro C-252.

Averbado por Maria Helena da Silveira Franco
Maria Helena da Silveira Franco
Escrevente

Renato Laizo Clápis
Renato Laizo Clápis
Escrevente

R.9-16389. Em 06/SETEMBRO/2007. Por escritura de 21 de setembro de 2005, lavrada no Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Município de Itapuí da Comarca de Jaú, deste Estado, às folhas 363/364 do livro 143, e declaração de 05/09/2007, firmada nesta cidade de São Paulo, prenotadas sob nº 212409, em 04/09/2007, Tadeo Roman, empresário, viúvo, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, na Alameda Lorena, 1052, apartamento 132, **DOOU** o imóvel desta matrícula a **ROD ROMAN**, empresário, RG 6.518.731-SSP/SP, CPF/MF nº 094.618.458-55, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/1977, com **ANNA CARLOTA CESARINO MASSAD ROMAN**, advogada, RG 20.305.232-8-SSP/SP, CPF/MF nº 153.286.408-61, (continua no verso)

Impresso por: Mariana Andrade do Nascimento.

Páginas: 05 de 08

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.6 - Matrícula



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4KTL-JQ4LH-XBSJ8-79QKZ>

matrícula	ficha
16389	3
verso	

brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo, na Praça Paul Harris, 90, pelo valor, para efeitos fiscais, de R\$160.882,00. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2007, R\$172.284,00.

Registrado por Maria Helena da Silveira Franco Renato Laízo Clápis
Escrevente Escrevente

AV.10-16389. EM 17/SETEMBRO/2008. À vista do mandado expedido em 29/07/2008, assinado pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo, nos autos da ação de execução de título judicial, processo nº 223.01.2004.008726-4, em que figuram, como autor, Ministério Público do Estado de São Paulo, e, réu, Tadeo Roman, empresário, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, na Alameda Lorena, 1052, apartamento nº 132, promove-se a presente averbação para constar que foi declarada a ineficácia da transmissão do imóvel no R.9-16389, feita em fraude à execução. Prenotação nº 223635, de 02/09/2008.

Averbado por Maria Talcina Siqueira Franco Sueko Shiwa Yokota
Escrevente Escrevente

AV.11-16389. Em 06/JUNHO/2011. Do mandado prenotado sob o nº 254964, em 18/05/2011, expedido em 03/05/2011, pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá - SP, Dr. Leonardo de Mello Gonçalves, extraído dos autos da ação de execução de título judicial, processo nº 223.01.2004.008726-4 (ordem nº 1022/2004), no qual figuram, como autor, o Ministério Público do Estado de São Paulo e, como réu, Tadeo Roman, já qualificado, e Empreendimentos Imobiliários Barueri (continua na ficha 4)

Impresso por: Mariana Andrade do Nascimento.

Páginas: 06 de 08

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.7 - Matrícula



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula 16389
ficha 4

Ltda., CNPJ/MF 72.908.841/0001-02, com sede em Barueri - SP, na Alameda Rio Negro nº 1084, 11º/13º andares, conjunto 107 ou 117-A, Alphaville, consta que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** e nomeados depositários Tadeo Roman e Empreendimentos Imobiliários Barueri Ltda. Valor da causa - R\$3.843.474,13 (outubro/04).

Averbado por
William Paula da Silva - Escrevente

PENHORA

AV.12-16.389 - 13 de maio de 2026. Da certidão para averbação de penhora expedida em 10/4/2026, transmitida e recepcionada em ambiente eletrônico por meio do site <http://www.oficioeletronico.com.br>, por Jose Neves de Holanda Andrade, da 12ª Vara Cível Foro Central Civil, desta Capital, extraída dos autos de execução civil ordem nº 1072158-32.2020.8.26.0100, em que figuram, como exequente, Condomínio Edifício Saint Regis, CNPJ 54.063.268/0001-00, e, como executados, Rod Roman, CPF 094.618.458-55, e Anna Carlota Cesarino Massad Roman, CPF 153.286.408-61, consta que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** em 18/3/2026, e nomeado depositário ao executado Rod Roman. Valor da dívida, R\$332.701,14. Prenotação nº 417917, de 10/4/2026. Selo Digital: 111195331T00000129274726G.

Averbado por
Tais dos Santos Vasconcelos - Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4KTL-JQ4LH-XBSJ8-79QKZ>

Impresso por: Mariana Andrade do Nascimento.

Páginas: 07 de 08

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19.8 - Matrícula



Valide aqui
este documento

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

ficha

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4KTL-JQ4LH-XBSJ8-79QKZ>

CERTIDÃO
Prenotação nº 417.917 - PH000813318
CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, em inteiro teor e extrada nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 8.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da Matrícula nº 16.389 até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 12, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.
São Paulo, SP, 13/05/2026 - 15:59
Assinada digitalmente, por: Adriana de Fatima Pereira - Escrivante
As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no resibo de atos praticados anexo ao título. Selo Digital nº 111195391T006001292746266. Para conferir a procedência deste documento acesse: https://selodigital.fep.jus.br

Impresso por: Mariana Andrade do Nascimento.

Páginas: 08 de 08

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19.9 - Declaração COFECI

Anexo V

COFECI

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Ricardo Rosmaninho Perez, CPF nº 27646219819, RG nº 276462198-19 SSP/SP, CRECI nº 320691, Endereço: Marques de São Vicente - Ate 798 - Lado Par 230 1801 Varzea da Barra Fund, São Paulo-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 1072158322020826

Vara Cível

Comarca: 12A VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

SAO PAULO-SP , 9 de Junho de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 135068



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 135068, 9 de Junho de 2026

Menu

Pesquisar



Este imóvel foi vendido ou não está mais disponível.

[Ver opções similares](#)



+36

Ver fotos (39)

[Início](#) > [Imóveis](#) > [São Paulo](#) > [Jardim Paulista](#) > [Alameda Lorena](#) > [Apartamento à Venda na](#)



Alameda Lorena

Jardim Paulista, São Paulo, SP, Brasil

R\$ 1.650.000

À Venda

↗ R\$ 17.935/m²



CONDOMÍNIO

R\$ 2.750



IPTU

R\$ 589

 12 visualizações

 Alta procura

Detalhes do Imóvel

 **92 m²**

Área útil

92 m² Área construída

 **1**

Dormitórios

 **1**

Banheiros

 **1**

Vagas

 **Agendar Visita**

Converse no WhatsApp

 **Solicitar informações**

Descrição do Imóvel

Apartamento à Venda na Alameda Lorena, 1052 - Jardim Paulista - São Paulo - SP - CEP: 01424-001 Localizado no Cobiçado Bairro do Jardim Paulista, em São Paulo, Este Apartamento Oferece Uma Combinação Perfeita de Conforto e Conveniência. com 92 Metros Quadrados, A Propriedade é Ideal para Quem Busca Um Espaço Bem Distribuído. O Apartamento é Mobiliado e Possui Um Quarto, Um Banheiro e Uma Vaga de Estacionamento, Garantindo Praticidades para O Dia A Dia. Além Disso, é Um Imóvel Pet-friendly, Permitindo A Presença de Animais de Estimação. A Localização é Um dos Grandes Destaques, com Proximidades Que Incluem O

10/06/2026, 11:44

Apartamento à venda em Jardim Paulista, São Paulo, SP - Alameda Lorena, 1052 - R\$ 1.650.000,00 | Imobz

Derose Method Casa Paulista, Uma Instituição de Ensino Renomada, e A Praça Adolfo Bloch, Um Espaço Verde Perfeito para Momentos de Lazer ao Ar Livre. para Os Amantes de Compras, O Shopping Jardins São Paulo e O Centro Mercantil Jardim América Estão A Poucos Minutos de Distância, Oferecendo Uma Variedade de Lojas e Serviços. Este Apartamento no Jardim Paulista é Uma Excelente Opção para Quem Deseja Viver em Uma das áreas Mais Vibrantes e Bem Localizadas de São Paulo. Fale Conosco: (11) 96358-8888 - 20/04/2026

Mostrar menos ^

Informações Adicionais

Área Construída: 92m²

Tipo: Apartamento

Código: 892821206

Localização

10/06/2026, 11:44

Apartamento à venda em Jardim Paulista, São Paulo, SP - Alameda Lorena, 1052 - R\$ 1.650.000,00 | Imobz



Carregando mapa...





Sua imobiliária de confiança em São Paulo.
Encontre o imóvel ideal com nossa
expertise e atendimento personalizado.

 (11) 96358-8888

 contato@imobz.com.br

 São Paulo - SP, Brasil

NAVEGAÇÃO

[Início](#)

[Todos os Imóveis](#)

[Comprar](#)

[Alugar](#)

[Sobre Nós](#)

[Contato](#)

[Anuncie seu imóvel](#)

INSTITUCIONAL

 [Política de Privacidade](#)

 [Política de Cookies](#)

 [Termos de Uso](#)

REDES SOCIAIS



Imobz® - TMX Imóveis Ltda

CRECI: 042428-J

CNPJ: 43.760.683/0001-98

10/06/2026, 11:44

Apartamento à venda em Jardim Paulista, São Paulo, SP - Alameda Lorena, 1052 - R\$ 1.650.000,00 | Imobz

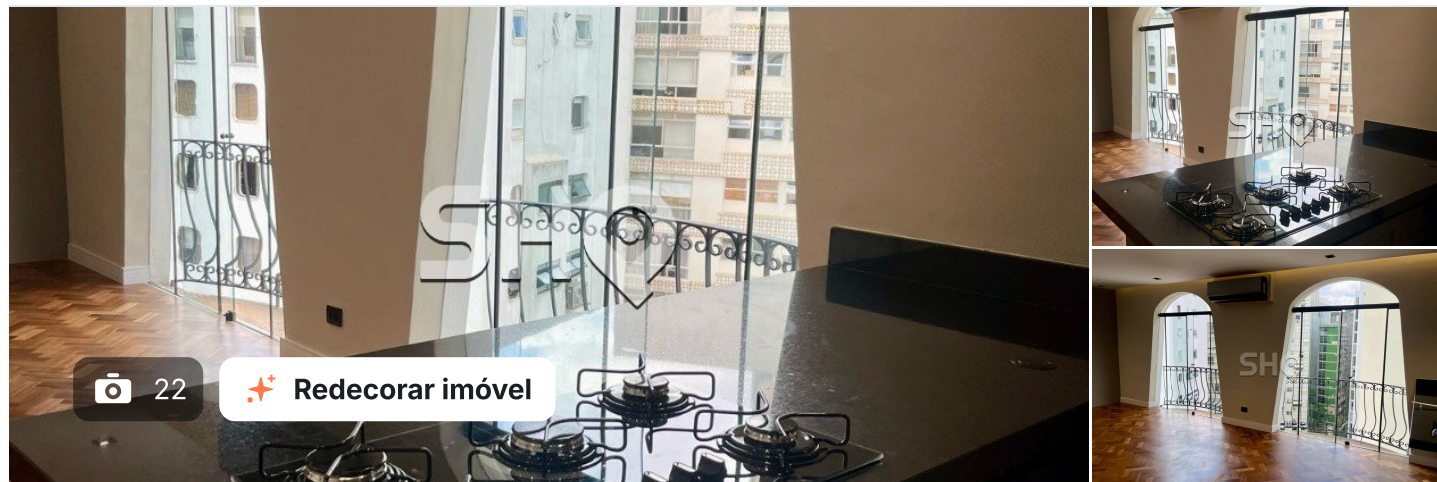
© 2026 Imobz. Todos os direitos reservados.



Busque por avenida



< Ver outros



Loft > Apartamento em São Paulo > Jardim Paulista > Alameda Lorena > Imóvel SGR2VHCP

Apartamento à venda em Jardim Paulista com 91 m², 2 quartos, 1 suíte, 1 vaga

[Condomínio Condominio Edifício Saint Regis](#) • [Alameda Lorena](#) • [Jardim Paulista](#) • [São Paulo-SP](#)

Valor à vista

R\$ 2.150.000

[Entenda este valor](#)

Parcelas a partir de

[R\\$ 18.915/mês](#)

Condomínio

R\$ 2.850/mês

IPTU

R\$ 777/mês

R\$ 2.150.000

Tirar dúvidas

Ver contato

Após o envio, seus dados serão compartilhados com a imobiliária parceira anunciante.



Busque por avenida

Email

email@email.com.br

Ver contato

Após o envio, seus dados serão compartilhados com a imobiliária parceira anunciante.



Apartamento

7º andar ou acima



91 m²

R\$ 23.626 /m²



2 quartos

1 suíte



1 vaga



2 Banheiros



Varanda

Índice de Vitalidade Imobiliária (IVI)



Uma análise detalhada da infraestrutura local de Alameda Lorena, pontuada de 0 a 10 com base em dados reais de conveniência, saúde e mobilidade.



Gastronomia e Lazer

9.2

Um polo de entretenimento completo. More perto dos melhores restaurantes, bares e shoppings, com infinitas opções de lazer ao seu redor.

Restaurantes

Bares

Teatros



Mobilidade Urbana

8.7

Mobilidade incomparável com transporte público. Tenha acesso fácil a metrô e ônibus para se locomover com rapidez e economia.

Metrô

Pontos de Ônibus

Trem

R\$ 2.150.000

Após o envio, seus dados serão compartilhados com a imobiliária parceira anunciante.



Busque por avenida

Hospitais

Academias

Spas



Educação

9.3

Educação de excelência ao seu alcance. More em uma área com vasta oferta das melhores escolas, creches e cursos para todas as idades.

Faculdades

Escolas

Cursos



Conveniência e Serviços

9.2

Praticidade máxima com tudo ao seu alcance. More perto de excelentes mercados, padarias e uma vasta gama de serviços a poucos passos de casa.

Supermercados

Padarias

Farmácias

Condomínio

Infraestrutura



Ar-condicionado
autorizado

R\$ 2.150.000

Após o envio, seus dados serão compartilhados com a imobiliária parceira anunciante.



ou consulte as [Dúvidas Frequentes](#)

Mais sobre o Apartamento na Alameda Lorena

— IMOBILIÁRIA PARCEIRA
SH PRIME

Mais anúncios deste parceiro

Apartamento moderno, totalmente reformado, com acabamentos sofisticados. Espaços amplos, iluminados, ambientes integrados. Sacadas na sala que trazem toda a luminosidade para dentro de casa. Cozinha completa, com fogão, coifa e geladeira, aberta para sala. Condomínio com torre recuada, com portaria 24 horas, gerador e serviços de faxina diária + vaga para visitantes e serviços de concierge. Localização privilegiada na parte baixa dos Jardins. Próximo de badalados restaurantes, cafés, lojas charmosas.

Localização: Jardim Paulista



Simulador de financiamento



Entenda o valor das parcelas para esse imóvel



R\$ 2.150.000

Após o envio, seus dados serão compartilhados com a imobiliária parceira anunciante.



Busque por avenida

**até R\$ 18.915 na primeira
parcela**

Solicitar financiamento

Encontre mais imóveis em Jardim Paulista

Algumas sugestões para te ajudar a encontrar o imóvel dos sonhos

Menos de
R\$
2.200.000

Veja
imóveis



A partir de
2 quartos

Veja
imóveis



Continue suas buscas em Jardim Paulista

Ainda não encontrou o que procurava? Confira esses outros imóveis à venda

Principais bairros em São Paulo, SP

[Apartamentos em Pinheiros](#)

[Apartamentos em Vila Mariana](#)

[Apartamentos em Perdizes](#)

[Apartamentos em Bela Vista](#)

[Apartamentos em Tatuapé](#)

Principais bairros em São Paulo, SP

[Apartamentos em Centro](#)

[Apartamentos em Moema Pássaros](#)

[Apartamentos em Jardim Paulista](#)

[Apartamentos em Aclimação](#)

[Apartamentos em Campo Belo](#)

R\$ 2.150.000

Após o envio, seus dados serão compartilhados com a imobiliária parceira anunciante.



Busque por avenida



A Loft é especialista em soluções para imobiliárias, impulsionando o setor em todo o Brasil com soluções comerciais, tecnológicas e financeiras através da Loft Mais Negócio.

ENDEREÇO

Rua Tabapuã, 743 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04533-012

Baixe nosso app



Fale Conosco

Atendimento para dúvidas gerais:

Telefone e WhatsApp: +55 11 4020-2208

Segunda-feira a sexta-feira das 9:00 às 18:00

Negociação de taxa ou aluguel em atraso:

app.loft.com.br/fianca-aluguel/inquilino/area-logada/ ou através do **Telefone 0800 001 6003**

Segunda-feira a sexta-feira das 9:00 às 18:00

atendimento.fianca@loft.com.br

Assuntos relacionados a Fiança Aluguel

relacionamento.plataforma@loft.com.br

Assuntos relacionados ao CRM Loft

imprensa@loft.com.br

Atendimento exclusivo aos profissionais de imprensa

Sobre a Loft

Central de Ajuda

Como vender

Como comprar

Sobre nós

Carreiras

Quero ser fornecedor

Explore

Portal Loft

Guia de Venda

Mapa do site

Avaliação de imóvel

R\$ 2.150.000

Após o envio, seus dados serão compartilhados com a imobiliária parceira anunciante.



Busque por avenida

Guia de Conduta e Ética

© 2026 Loft. Todos os direitos reservados.



R\$ 2.150.000

Após o envio, seus dados serão compartilhados com a imobiliária parceira anunciante.

10/06/2026, 11:42

Apartamentos para venda com Mobiliado e 93 m² em Jardim Paulista na Zona Sul - São Paulo, SP - Viva Real



Entrar



Venda > ... > Alameda Lorena



KIN IMÓVEIS

4.4/5

9.258 imóveis

Anunciando desde 28 de março de 2018

Para comprar

Compartilhar Favoritar

Apartamento

Para comprar

Apartamento

Apartamentos para venda com 1 quartos na Zona Sul em...

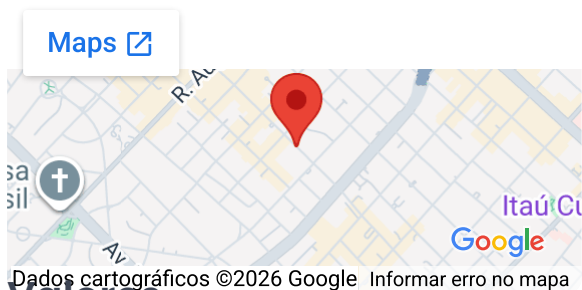
Metragem 93 m² Quartos 1 Banheiros 1 Vagas 1

Mobiliado Aceita animais Piscina +6

Alameda Lorena, 1052 - Jardim Paulista, São Paulo - SP

10/06/2026, 11:42

Apartamentos para venda com Mobiliado e 93 m² em Jardim Paulista na Zona Sul - São Paulo, SP - Viva Real



Valores

Saiba mais sobre o imóvel

Venda
Condomínio
IPTU

R\$ 958.080
R\$ 2.460/mês
R\$ 606

Publicado há 4 dias, atualizado há 1 hora.

Características

Imóvel	Condomínio
✓ 93 m²	✓ 1 quarto
✓ 1 banheiro	✓ 1 vaga
Mostrar mais ▼	

Apartamentos para venda com 1 quartos na Zona Sul em Jardim Paulista, 93 m²

(Código do anunciante: 894724640 |
Código no Viva Real: 2891058313)

Localizado no prestigiado bairro Jardim Paulista, este apartamento oferece uma experiência de vida urbana sofisticada. Com 93 metros quadrados, o espaço é cuidadosamente mobiliado para proporcionar conforto e praticabilidade. A propriedade conta com um quarto espaçoso, ideal para quem busca um ambiente acolhedor e funcional. O banheiro é moderno, atendendo às necessidades diárias com estilo e eficiência. Um dos destaques deste apartamento é a varanda, que

10/06/2026, 11:42

Apartamentos para venda com Mobiliado e 93 m² em Jardim Paulista na Zona Sul - São Paulo, SP - Viva Real

oferece um espaço ao ar livre privativo, perfeito para relaxar ou cultivar plantas. Além disso, o condomínio dispõe de uma piscina, proporcionando uma opção de lazer e bem-estar sem sair de casa. Este é um ambiente que aceita animais de estimação, tornando-o uma escolha perfeita para quem tem pets. A localização no Jardim Paulista garante fácil acesso a uma variedade de serviços, lojas e opções de entretenimento, além de estar próximo a importantes vias de transporte. Este apartamento é uma excelente opção para quem busca um estilo de vida prático e confortável em uma das áreas mais desejadas da cidade.

A Kin Imóveis atua com foco em resultados, transparência e atendimento personalizado. Especializada em compra, venda e captação de imóveis, oferece assessoria completa em todas as etapas da negociação, com estratégia, segurança jurídica e agilidade. Nosso compromisso é conectar pessoas às melhores oportunidades, gerando confiança e excelência em cada negócio realizado.

Ocultar descrição ^

(11) 5072-... [mostrar telefone](#)



Anúncio criado em 5 de junho de 2026, atualizado há 1 hora.

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 958.080, Alameda Lorena 1052 - Jardim Paulista, São

☐ Receber ofertas similares ⓘ

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Conversar com anunciante

☎ (11) 5072-... [mostrar telefone](#)

WhatsApp

+3 anúncios desse mesmo imóvel

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 958.080, Alameda Lorena, 1052 -

☐ Receber ofertas similares ⓘ

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Conversar com anunciante

☎ (11) 5072-... [mostrar telefone](#)

WhatsApp

[+3 anúncios desse mesmo imóvel](#)

Segurança em primeiro lugar!

 Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

 Não compartilhe seus dados pessoais;

10/06/2026, 11:42

Apartamentos para venda com Mobiliado e 93 m² em Jardim Paulista na Zona Sul - São Paulo, SP - Viva Real

! Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

⚠ Denunciar anúncio

Segurança em primeiro lugar!

🔒 Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

👤 Não compartilhe seus dados pessoais;

! Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

⚠ Denunciar anúncio

Apartamentos para venda com 1 quartos na Zona Sul em Jardim Paulista, 93 m²

(Código do anunciante: 894724640 | Código no Viva Real: 2891058313)

Localizado no prestigiado bairro Jardim Paulista, este apartamento oferece uma experiência de vida urbana sofisticada. Com 93 metros quadrados, o espaço é

... ..

(11) 5072-...[mostrar telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 5 de junho de 2026, atualizado há 1 hora.



KIN IMÓVEIS ✓

Creci: 037615-J-SP

10/06/2026, 11:42

Apartamentos para venda com Mobiliado e 93 m² em Jardim Paulista na Zona Sul - São Paulo, SP - Viva Real

☆ 4.4/5 🏠 9.258 imóveis

📅 Anunciando desde 28 de março de 2018



Anunciante verificado pelo Viva Real
por meio de reconhecimento facial

Fale com anunciante:

WhatsApp

📞 Telefone

Quem vê primeiro, sai na frente.

Crie um alerta e avisaremos assim que imóveis com o seu perfil entrarem no portal.

🔔 Criar alerta



KIN IMÓVEIS ✓

Creci: 037615-J-SP

☆ 4.4/5 🏠 9.258 imóveis

📅 Anunciando desde 28 de março de 2018



Anunciante verificado pelo Viva Real
por meio de reconhecimento facial

Fale com anunciante:

WhatsApp

📞 Telefone

PUBLICIDADE

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em São Paulo

Casas à venda em São Paulo

Coberturas à venda em São Paulo

Metrô e trens próximos

Metrô Trianon Masp

Metrô Oscar Freire

Encontre imóveis

10/06/2026, 11:42

Apartamentos para venda com Mobiliado e 93 m² em Jardim Paulista na Zona Sul - São Paulo, SP - Viva Real

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Lançamentos](#)

[Descobrir](#)

[Financiamento](#)

[Simulador Minha Casa Minha Vida](#)

Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Guia de Cidades](#)

[Guia dos Bairros](#)

[Mapa do site](#)

[Mapa de condomínios](#)

[Ruas e Avenidas](#)

[Regiões mais buscadas](#)

Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

[Uma empresa](#)

Copyright 2026 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914