

Índice

1– Solicitação.....	3
2– Objeto.....	3
2.1 - Características da região.....	3
2.2 - Melhoramentos públicos.....	3
3 - Mapas de localização.....	4
3.1 – Google maps.....	4
3.2 – Google earth.....	4
4 – Fotos.....	5
5 – Metodologia.....	6
6 - Homogeneização de dados.....	7
7 - Valor do imóvel.....	7
Anexo I – Elementos comparativos.....	8
Anexo II – Certidão de matrícula.....	11

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

1 – Solicitação

1.1 - Solicitante: Rosária de Souza Mendonça

1.2 - Data da referência da pesquisa: dezembro/2.025.

1.3 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel no atual cenário imobiliário, levando em consideração fatores e características do imóvel.

1.4 - Categoria do imóvel: residencial

2 - Objeto

IMÓVEL: O Apartamento nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Bloco nº 06, “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DA CANTAREIRA”, situado á rua Josefina Arnoni, nº 187, bairro do Tremembé, no 22º Subdistrito Tucuruvi, possuindo a área útil ou privada de 51,1119 metros quadrados, a área comum de 13,2971 metros quadrados. Área total construída de 64,4090 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,17361111%, o que corresponde a 39,7475 metros quadrados, cabendo ao referido apartamento o direito a uma vaga indeterminada, do tipo descoberta, em estacionamento coletivo, área esta inclusa na área comum do apartamento, conforme certidão de matrícula nº 102.220 do 15º CRI da Comarca de São Paulo/SP e contribuinte nº 109.052.0648-6.

2.1 - Características da região

Localizado no Município de São Paulo, o imóvel fica a 9,2 km de distância do Aeroporto Campo de Marte, a 6,6 km de distância destaçãõ Santana do Metrô, a 13 km de distância do Centro da Cidade e tem fácil acesso as principais avenidas da região, além disso, o bairro conta com pontos de comércios e serviços diversos tais como; academias, agências bancárias, açougues, delegacias, escolas, farmácias, salões de beleza, supermercados, transportes públicos coletivos, entre outros.

2.2- Melhoramentos Públicos

O local é provido de todos os melhoramentos públicos a saber:

Redes de água e esgoto; Rede de iluminação pública; Rede de energia elétrica;

Rede de gás encanado; Pavimentação, guias e calçadas; Coleta seletiva de lixo.

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

4 – Fotos do condomínio:

Do condomínio:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSPAN25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código Bvyggj1R.

5 - Metodologia

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.

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.

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.

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.

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.

6 - Homogeneização de dados:

Elemento	VUB	M ²	Valor m ²
1	340.000,00	55,00	6.181,81
2	300.000,00	51,00	5.882,35
3	290.000,00	55,00	5.272,72
4	295.000,00	55,00	5.363,63
5	320.000,00	52,00	6.153,84

Média aritmética = $28.854,35 / 5 = 5.770,87$


7 – Valor do imóvel

Onde:

Valor unitário R\$ 5.770,87 X 51,1119 m² = R\$ 294.960,13

R\$ 294.960,13
(duzentos e noventa e quatro mil e novecentos e sessenta reais e treze centavos)

São Paulo, 04 de dezembro de 2.025

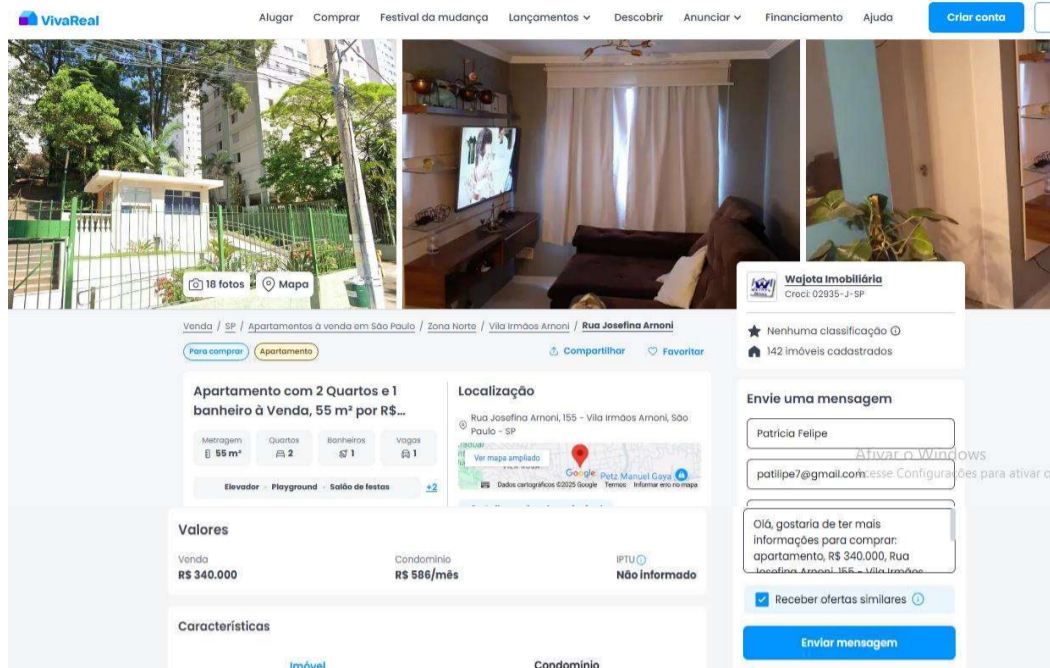
Documento assinado digitalmente
 PATRICIA FELIPE DA SILVA
Data: 05/12/2025 11:22:48-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Patrícia Felipe
CNAI: 35094

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

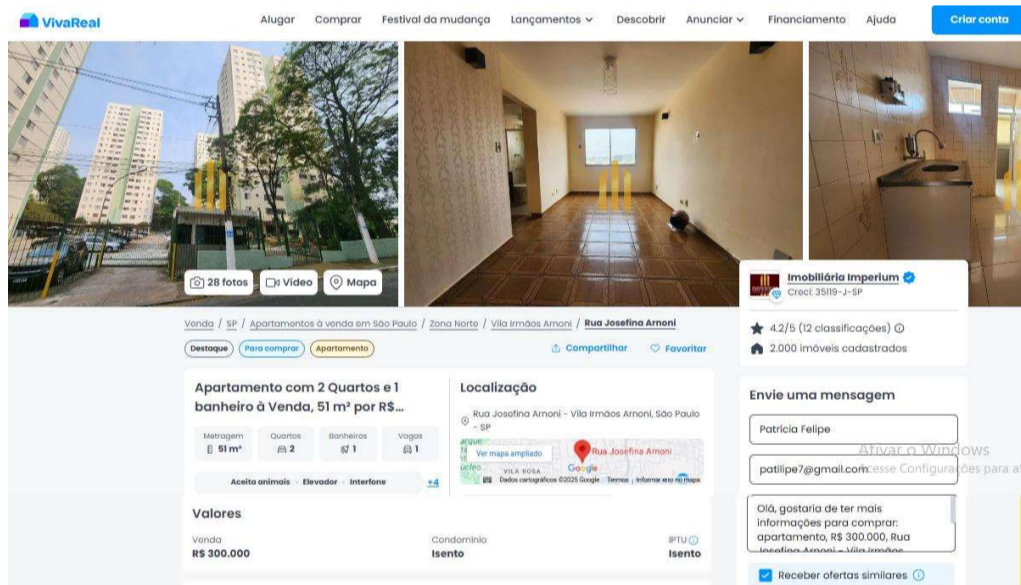
Anexo I – Elementos comparativos

Elemento comparativo 01



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-irmaos-aroni-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS340000-id-2586219660/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo 02



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-irmaos-aroni-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-51m2-venda-RS300000-id-2848834631/?source=ranking%2Crp>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSPAN25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código Bvyggj1R.

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

Elemento comparativo 03

VivaReal

Alugar Comprar Festival da mudança Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Vila Irmãos Arnoni / Rua Josefina Arnoni

Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$...

Localização: Rua Josefina Arnoni, 115 - Vila Irmãos Arnoni, São Paulo - SP

Valores: Venda R\$ 290.000, Condomínio R\$ 550/mês, IPTU R\$ 100

Características: Imóvel, Condomínio

Envie uma mensagem: Patrícia Felipe, patilpe7@gmail.com

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-irmaos-arnoni-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS290000-id-2848370623/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo 04

VivaReal

Alugar Comprar Festival da mudança Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Vila Irmãos Arnoni / Rua Josefina Arnoni

Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$...

Localização: Rua Josefina Arnoni - Vila Irmãos Arnoni, São Paulo - SP

Valores: Venda R\$ 295.000, Condomínio R\$ 480/mês, IPTU Isento

Características: Imóvel, Condomínio

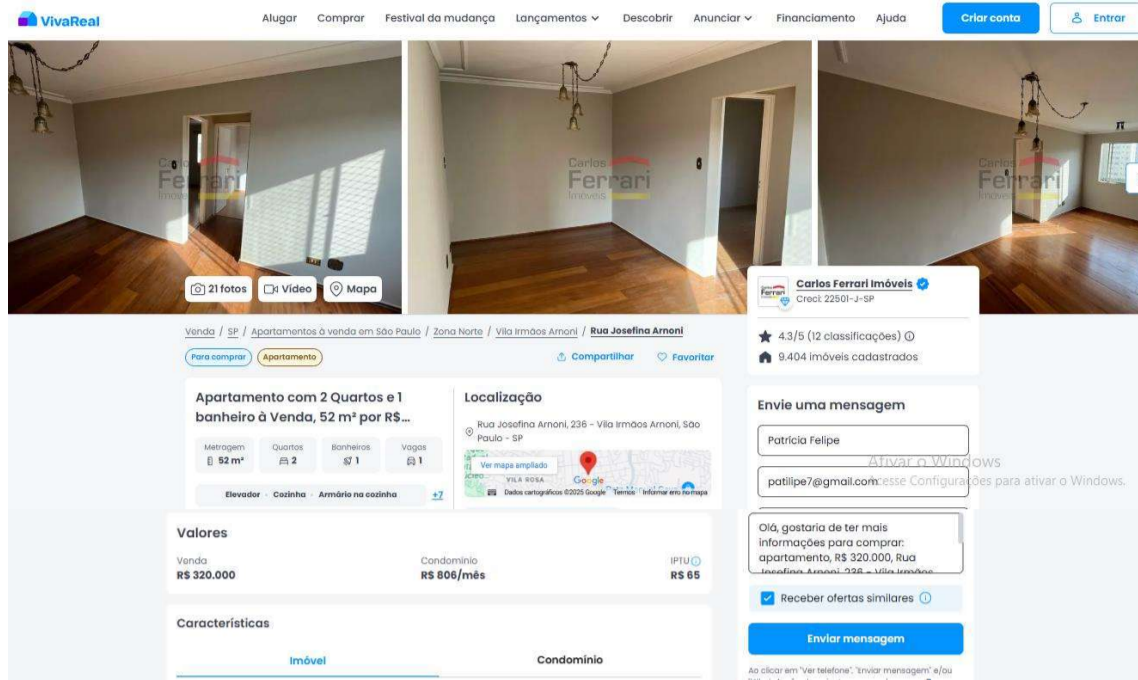
Envie uma mensagem: Patrícia Felipe, patilpe7@gmail.com

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-irmaos-arnoni-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS295000-id-2700079444/?source=ranking%2Crp>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSPAN25705539185. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código Bvyyggj1R.

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

Elemento comparativo 05



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-irmaos-arnoni-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS320000-id-2837788116/?source=ranking%2Crp>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSPAN25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código Bvyggj1R.

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

Anexo II – Certidão de matrícula do imóvel

Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc. S25080123519D

Valida aqui este documento

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

MATRÍCULA (CMM)
111252.2.0102220-39

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
matricula 102.220 ficha 01

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo
São Paulo, 29 de Setembro de 1986

IMÓVEL: O apartamento nº12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Bloco nº 06, "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DA CANTAREIRA", situado à rua Josefina Arnoni, nº 187, bairro do Tremembé, no 22º Subdistrito Tucuruvi, possuindo a área útil ou privada de 51,1119 metros quadrados, a área comum de 13,2971 metros quadrados, área total construída de 64,4090 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de ... 0,17361111%, o que corresponde à 39,7475 metros quadrados, cabendo ao referido apartamento o direito a uma vaga indeterminada, do tipo descoberta, em estacionamento coletivo, área que inclui na área comum do apartamento. Contribuinte nº 109.052.0648-6.

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL SERRA DO JAIRÉ, sociedade de civil sem fins lucrativos, com sede nesta Capital, à rua - Sentanésia, nº 528, CCC/MF nº 47.864.764/0001-99.

TÍTULO AQUISITIVO: R.1, Av. 4 e R.5 de matrícula nº 69296 deste Registro. O Escrivão habilitado, (Nelson Amoroso) Oficial Substituto,

R.1 - 102220: São Paulo, 29 de setembro de 1986.

TRANSMITENTE: COOPERATIVA HABITACIONAL SERRA DO JAIRÉ, já qualificada como proprietária (CND do IAPAS nº 505126, série "A" expedida em 11 de Junho de 1986).

ADQUIRENTES: LUIZ ROBERTO CARDOSO MONTEIRO, fitot-pleno, e sua mulher MARIA DA GLÓRIA DA SILVA MARTINS MONTEIRO, de idade do ler, brasileiros, RG nºs 9.261.377-SSP/SP e 1.031.992-SSP/PA, e CPF nºs 032.756.982-49 e 011.309.718-21, respectivamente, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Daasco, neste Estado à Avenida Yara, nº 430, casa 03, Vila Yara.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

-continua no verso-

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ont.onr.org.br/docs/T398H-PRXYW-FN3DX-H84G8>

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis



Valide aqui
este documento

MATRICULA (CMM)
111252.2.0102220-39

matricula 102.220
Ficha 01A

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.cnm.org.br/docs/T39SH-PRXYW-FN3DX-H84G8>

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 30 de Setembro de 1984.

VALOR: Cr\$ 26.226.578,84 (Vinte seis milhões, duzentos e vinte seis mil, quinhentos e setenta e oito cruzeiros e oitenta e quatro centavos). O Escrevente Habilitado, (Nelson Amoroso). O Oficial Substituto,

R.2 - 102.220: São Paulo, 29 de setembro de 1986.

DEVEDORES: LUIZ ROBERTO CARDOSO MONTEIRO e sua mulher MARIA - DA GLÓRIA DA SILVA MARTINS MONTEIRO, já qualificados como adquirentes.

CREDORES: SEULAR-ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO, com sede neste Capital, à rua Alvaros Penteado, nº 97, CGC/MF nº 62.225.248/0001-08.

TÍTULO: HIPOTECA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 30 de Setembro de 1984.

VALOR: Cr\$ 27.089.183,49 (vinte e sete milhões, oitenta e nove mil, cento e oitenta e três cruzeiros e quarenta e nove centavos), equivalentes no data do título à 2.043,74635 UPs do BNH, pagáveis por meio de 300 prestações mensais, do valor .. inicial de Cr\$ 174.274,18, com juros nominais e anuais seguintes: 4,00% para os dois primeiros anos, 7,500% para os anos subsequentes e 9,500% nos cinco anos finais, sempre contados a data do título, vencendo-se a primeira prestação em 30 de Outubro de 1984. O Escrevente Habilitado, (Nelson Amoroso). O Oficial Substituto,

AV.3 - 102.220: São Paulo, 29 de setembro de 1986.

Do instrumento particular de 30 de Setembro de 1984, verifica-se que os direitos creditórios decorrentes da hipoteca objeto

-continua na ficha 02-

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0102220-39

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matricula 102.220 ficha 02

São Paulo, 29 de Setembro de 1986

do R.2 da presente matrícula, foram mencionados ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. O Escrevente habilitado, (Nelson Amoroso). O Oficial Substituto,

AV.4 - 102.220: São Paulo, 29 de setembro de 1986.
Cédula Hipotecária Integral nº 362, série CMC, emitida em 30 de Setembro de 1984, pelo valor de Cr\$ 27.089.183,49, garantida pela hipoteca objeto do R.2 de presente matrícula, tendo como favorecida a SEULAR ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO. O Escrevente Habilitado, (Nelson Amoroso). O Oficial Substituto,

AV.5 - 102.220: São Paulo, 29 de setembro de 1986.
A Cédula Hipotecária averbada sob nº 04 na matrícula, foi endossada em 02 de Janeiro de 1985, à favor de BCN-SEULAR CRÉDITO-IMOBILIÁRIO S/A, com sede nesta Capital, à rua Bela Cintra, nº 425, CEC/MF nº 53.289.690/0001-07. O Escrevente Habilitado, (Nelson Amoroso). O Oficial Substituto,

AV.06 - 102.220 - São Paulo, 04 de março de 2002.
Do requerimento de 25 de janeiro de 2002, verifica-se que o credor, BCN SEULAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, teve sua denominação social alterada para BCN CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, conforme prova a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de maio de 1.986, arquivada sob nº 263.158, em 08 de agosto de 1.986, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, apresentada a registro por certidão passada em 10 de setembro de 1.986, na referida Junta. O Escrevente autorizado,

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/739SH-PRXYW-PN3DX-H84G8>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSPAN25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código Bvyggj1R.

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis




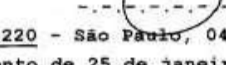
Valide aqui
este documento

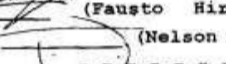
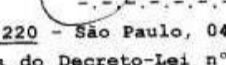
MATRICULA (CNM)
111252.2.0102220-39

matricula 102.220 ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.cnr.org.br/docs/T39SH-PRXYW-PN3DX-H64G8>

(Fausto Hiroki Yamauchi). O Oficial Substituto,
(Nelson Amoroso).

Av.07 - 102.220 - São Paulo, 04 de março de 2002.
Do requerimento de 25 de janeiro de 2002, verifica-se que o credor, BCN CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, teve sua denominação social alterada para BANCO DE CRÉDITO NACIONAL S/A, em virtude de incorporação, conforme prova a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de fevereiro de 1.989, registrada sob nº 880.100, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 28 de agosto de 1.989. O Escrevente autorizado,  (Fausto Hiroki Yamauchi). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.08 - 102.220 - São Paulo, 04 de março de 2002.
Do requerimento de 25 de janeiro de 2002, verifica-se que o credor, BANCO DE CRÉDITO NACIONAL S/A, teve sua denominação social alterada para BANCO BCN S/A, conforme prova a Ata das Assembleias Gerais Extraordinária e Ordinária realizadas em 27 de março de 2001, registrada sob nº 95.850/01-6, em 25 de maio de 2001, na Junta Comercial do Estado de São Paulo JUCESP. O Escrevente autorizado,  (Fausto Hiroki Yamauchi). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.09 - 102.220 - São Paulo, 04 de março de 2002.
Pelos termos do Decreto-Lei nº 2291, de 21 de novembro de 1986, consta que em virtude da extinção do credor caucionário BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH, todos os direitos decorrentes da caução averbada sob nº 3 na presente matrícula, foram transferidos à CAIXA ECONÔMICA

continua na ficha 03

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CMM)
111252.2.0102220-39

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula
102.220

ficha
03

São Paulo, 04 de Março de 2002

FEDERAL - CEF. O Escrevente autorizado,
(Fausto Hiroki Yamauchi). O Oficial Substituto,
(Nelson Amoroso).

Av.10 - 102.220 - São Paulo, 04 de março de 2002.
Do instrumento particular de 04 de janeiro de 2002,
verifica-se que a credora caucionária CAIXA ECONÔMICA
FEDERAL - CEF, autorizou o cancelamento da averbação feita
sob n.º 3 na presente matrícula, relativa à caução, na qual
figura como credor caucionante, BANCO BCN S/A. O Escrevente
autorizado, (Fausto Hiroki Yamauchi). O
Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.11 - 102.220 - São Paulo, 04 de março de 2002.
Pelo termo de quitação datado de 25 de janeiro de 2002,
contido na cédula hipotecária integral n.º 362, série CHC,
emitida em 30 de setembro de 1984, verifica-se que a
hipoteca objeto do R.2 da presente matrícula, foi quitada,
ficando em consequência cancelada, bem como cancelada fica
a referida cédula averbada sob n.ºs 4 e 5. O Escrevente
autorizado, (Fausto Hiroki Yamauchi). O
Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

ESPAÇO EM BRANCO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T39SH-PRXYW-PN3DX-HB4GB>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSA25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código Bvyggj1R.

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

Da Corretora de imóveis
CRECI/SP:

The image shows two official documents. The top document is a registration card from CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis, 2ª Região - SP. It lists the following information: Filiation: LUIZ CARLOS FELIPE DA SILVA and SUELI DE SOUZA FELIPE DA SILVA; Naturalidade: SAO PAULO - SP; RG: 44926611-4 SSP - SP; Via: 1º via; Data de Nascimento: 10/05/1985; CPF: 333.202.788-35; Data de Inscrição no CRECI: 07/06/2021. It is signed by José Augusto Viana Neto, Presidente do CRECI 2ª Região/SP, and Arthur Bojarian, Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP. The bottom document is a 'SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL' professional identity card for Patrícia Felipe da Silva. It includes the logo of the Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI and the Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO. The card displays 'IDENTIDADE PROFISSIONAL 2024', 'CRECISP 223376', 'Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis', and 'CNAI 35094'. It features a QR code, a photo of Patrícia Felipe da Silva, and a signature. The validity date is 30/04/2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSPAN25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código Bvyyggj1R.

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 - DEZEMBRO 2025

Foto 01 - Fachada do prédio



ENDEREÇO

**Rua Josefina Arnoni – 107 – CEP 02374-050
Vila Irmaos Arnoni – São Paulo – SP**

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

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	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	8
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	20
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	20
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	21
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	22
15. CONCLUSÃO	23
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	25
17. ABREVIATURAS	26
18. CURRÍCULO(S)	26
19. ANEXO(S)	29

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: Rosária de Souza Mendonça
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 07 de dezembro de 2025
- 1.3 - Data da vistoria: 07 de dezembro de 2025
- 1.4 - Finalidade: venda de imóvel
- 1.5 - Objetivo: venda
- 1.6 - Categoria do IA: Apartamento
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular
- 1.8 - Idade do IA: 38 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 202048 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 32202 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere 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 subscritor, devidamente inscrito 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 matrícula 102.220 junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Para registro, informo que não houve visita ao imóvel avaliando, tendo este avaliador se baseado em informações da matrícula do imóvel e informações coletadas de imobiliárias e corretores de imóveis da região para executar este trabalho.

4.2 - IMÓVEL: o apartamento n.º12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Bloco nº Q6, “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DA CANTAREIRA”, situado à rua Josefina Arnoni, nº 187, bairro do Tremembé, no 22º Subdistrito Tucuruvi, possuindo a área útil ou privativa de 51,119 metros quadrados, e área comum de 13,2971 metros quadrados, offer total construído de 64,4090 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,17361111%, o que corresponde à 39,7475 metros quadrados, e dando ao referido apartamento o direito a uma vaga indeterminada, do tipo descoberta, em estacionamento coletivo, área esta inclusa na área comum do apartamento. Contribuinte nº 109.052.0648-6.

4.3 - Conheça o Condomínio Portal da Cantareira, uma morada que reflete o espírito vibrante de São Paulo. Localizado na Rua Josefina Arnoni, disponibiliza vários recursos para trazer comodidade e aconchego ao dia a dia dos moradores.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

- 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

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

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 - Fachada do prédio



Foto 03 - Fachada do prédio



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

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: ZN (www.znimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-250mil-ate-300mil-2quartos-1vaga-51m2-vila-irmaos-arnoni-zona-norte-sao-paulo-sp/4286889/#)

R₁ – Valor R\$ 300.000,00 – Vende-se Apartamento Portal da Cantareira

Apartamento com 51m² de área útil, com excelente iluminação natural e ventilação Ideal para quem busca conforto, praticidade e boa localização na Zona Norte de São Paulo.

Características do imóvel:

- 02 Dormitórios
- Sala para 02 ambientes
- Cozinha com bom espaço
- Banheiro social
- Área de serviço
- 01 Vaga de garagem

Diferenciais:

- Andar alto, com vista livre e mais privacidade
- Condomínio com infraestrutura de lazer e segurança
- Local tranquilo, com fácil acesso à Avenida Maria Amália, comércios, escolas e transporte público

Endereço: Rua Josefina Arnoni no Residencial Portal da Cantareira São Paulo/SP

Valor de venda: R 300.000,00

Documentação em ordem, aceita financiamento!

Agende sua visita com a Imperium Gestão de Negócios Imobiliários
Creci 35119-J com 51.00 m². Custo por m² R\$ 5.882,35 (cinco mil oitocentos e oitenta e dois reais e trinta e cinco centavos)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

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: ZN (www.znimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-300mil-ate-350mil-2quartos-1vaga-50m2-vila-irmaos-arnoni-zona-norte-sao-paulo-sp/3516537/)

R₂ – Valor R\$ 315.000,00 – Descrição do Imóvel

Ótima oportunidade para quem deseja morar em um condomínio tranquilo próximo a natureza mas com a comodidade de padaria, mercado, escolas, farmácias, tudo pertinho de você.

São 2 dormitórios e 1 vaga de garagem.

Agende a sua visita! com 50.00 m². Custo por m² R\$ 6.300,00 (seis mil e trezentos reais)



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

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: ZN (www.znimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-300mil-ate-350mil-2quartos-1vaga-51m2-vila-irmaos-arnoni-zona-norte-sao-paulo-sp/4285283/)

R₃ – Valor R\$ 339.800,00 – Descrição do Imóvel

Apartamento de 51m² com dois dormitórios com planejados, sala de dois ambientes, cozinha com planejado, área de serviço, banheiro e uma vaga de garagem.

O Condomínio aceita Pet, ele é todo arborizado, Gás encanado, Portão Eletrônico, Salão de Festa, Academia ao Ar Livre, fica próximo a Avenida Maria Amalia Lopes Azevedo com vasto comércio e transporte público. Venha conhecer.

Agende sua visita!! ***WHATSAPP

Depto Vendas (11) 94034-7334*** com 51.00 m². Custo por m² R\$ 6.662,75 (seis mil seiscientos e sessenta e dois reais e setenta e cinco centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSAJ25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código HBDDp5tx.

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

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: ZN (www.znimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-300mil-ate-350mil-2quartos-1vaga-vila-irmaos-arnoni-zona-norte-sao-paulo-sp/3617742/)

R₄ – Valor R\$ 340.000,00 – Descrição do Imóvel

Excelente apartamento para venda localizado na região do bairro Vila Irmãos Arnoni, zona norte de São Paulo.

Ao todo são 60m² contendo 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem.

Condomínio conta com salão de festas, quadra poliesportiva, playground.

Ótima localização, próximo ao Horto Florestal.

Documentação perfeita.

Agende já uma visita com um de nossos representantes !!!

-

- Portão Eletrônico
- Área de Serviço
- Cozinha
- Bares e Restaurantes
- Escola
- Farmácia
- Shopping Center
- Supermercado com 51.00 m². Custo por m² R\$ 6.666,67 (seis mil seiscientos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)



Felipe Martins

Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSAJ25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código HBDDp5tx.

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

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: Lopes (www.lopes.com.br/imovel/REO1090359/venda-apartamento-2-quartos-sao-paulo-tremembe?list-From=prox-condom%C3%ADnios&listPosition=2)

R₅ – Valor R\$ 300.000,00 – Sobre o imóvel

Descubra o Condomínio Portal da Cantareira, uma residência tradicional que traduz o espírito vibrante e acolhedor de São Paulo. Localizado na Rua Josefina Arnoni, em uma das regiões mais queridas da Zona Norte, o condomínio é referência na região..... Este charmoso apartamento está situado em andar alto, proporcionando mais privacidade, tranquilidade e uma vista agradável. Com 2 dormitórios, um banheiros (incluindo lavabo), e uma vaga de garagem coberta, ele oferece praticidade e conforto na medida certa. O condomínio conta com portaria 24 horas, elevador, quadra esportiva, salão de festas e playground, tornando-se a escolha ideal para quem deseja viver com segurança e lazer no dia a dia. A poucos minutos do Horto Florestal, você estará cercado de verde, com fácil acesso a comércios, serviços e tudo o que a região tem de melhor. Viva onde tradição e qualidade de vida caminham lado a lado. com 52.00 m². Custo por m² R\$ 5.769,23 (cinco mil setecentos e sessenta e nove reais e vinte 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



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

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: Lopes (www.lopes.com.br/imovel/REO754937/venda-apartamento-2-quartos-sao-paulo-tremembe?listFrom=prox-condom%C3%ADnios&listPosition=3)

R₆ – Valor R\$ 320.000,00 – Sobre o imóvel

Excelente apartamento no Tremembé, com 2 dormitórios equipados com armários embutidos. A sala, projetada para dois ambientes, apresenta sanca com iluminação indireta e uma cristaleira sob medida que agrega sofisticação ao espaço. A cozinha é prática e funcional, contando com armários e um nicho para fogão. O banheiro é adornado com box blindex e uma moldura de espelho decorativa. Os ambientes são interligados por portas de correr, permitindo um aproveitamento otimizado do espaço. Este apartamento está pronto para morar, sem necessidade de reformas ou ajustes. Uma oportunidade única para quem busca viver em um local tranquilo, próximo à natureza. com 64.00 m². Custo por m² R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSAJ25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código HBDDp5tx.

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\$ 300.000,00	51,00	5.882,35
2	R\$ 315.000,00	50,00	6.300,00
3	R\$ 339.800,00	51,00	6.662,75
4	R\$ 340.000,00	51,00	6.666,67
5	R\$ 300.000,00	52,00	5.769,23
6	R\$ 320.000,00	64,00	5.000,00
Média Preço m ²			6.046,83

VM = R\$ 6.046,83

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 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\$ 6.046,83	51.11 m ²	R\$ 309.053,48

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 acrescentar ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Josefina Arnoni - 115/209, Município de São Paulo – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICAConforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011**15. CONCLUSÃO**

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 6.046,83	51,11	R\$ 309.053,48

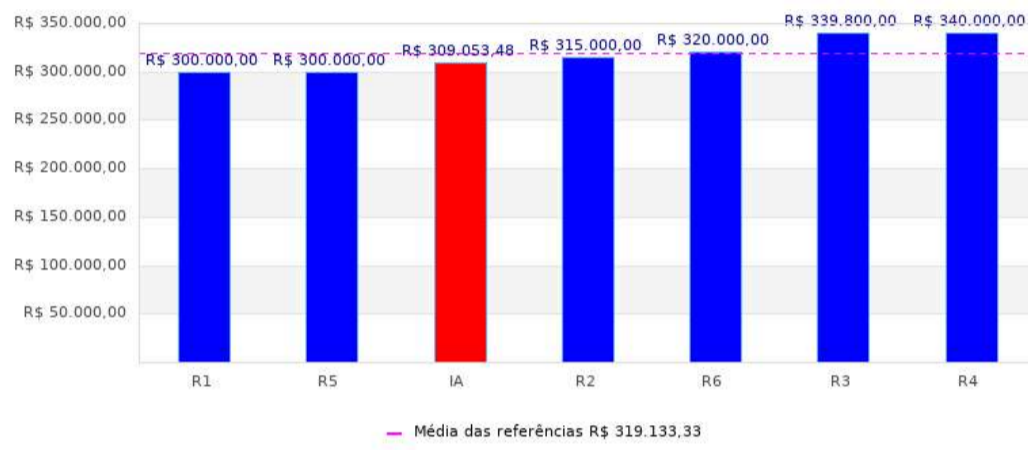
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 309.053,48 (trezentos e nove mil e cinquenta e três reais e quarenta e oito centavos).

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.

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO

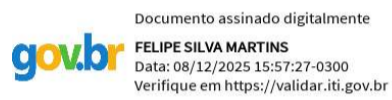


Felipe Martins
 Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
 felipemartins2000@creci.org.br

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, 07 de dezembro de 2025



Corretor e avaliador: Felipe Martins

creci nº 202048

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

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 – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V. – Valor de venda

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - FELIPE SILVA MARTINS

CRECISP 202048

CNAI 32202

Dados Pessoais

Endereço: Rua Marcos Polaio, 70 sala 1

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Bairro: Vila Santa Maria

Cidade: São Paulo Estado: SP

Telefone 1: (11) 96222-1159 Telefone 2:

E-mail: felipemartins2000@creci.org.br

Formação

Ensino Médio completo Curso Técnico de transações imobiliárias Curso de avaliação de imóveis Curso de documentação imobiliária Curso de financiamento imobiliário Curso de prevenção a lavagem de dinheiro Curso de Lucro imobiliário Curso de Perícia judicial e extrajudicial Graduação em Gestão de negócios imobiliários Cursando Engenharia civil

Experiência

Auxiliar de loja Corretor de imóveis na HB BROKERS Corretor de imóveis na YOU, INCCorretor de imóveis na imobiliária Universal negócios imobiliários Coordenador de vendas na imobiliária Universal negócios imobiliários Corretor de imóveis na Econ construtora Gerente de vendas na Econ construtora

Informações Complementares

Membro do grupo de trabalho do CRECISP para avaliações mercadológicas e perícias. PORTARIA Nº 6033/2016

PORTARIA Nº 6033/2016

Criar e estabelecer o funcionamento do Grupo de Trabalho de Avaliações Mercadológicas de Imóveis e Perícias, composto de Corretores de Imóveis regularmente inscritos no CRECISP, com a finalidade de realizar avaliações mercadológicas de imóveis e perícias de interesse dos Tribunais e do Ministério Público Estaduais e Federais, bem como das Autarquias e Órgãos de quaisquer dos três Poderes.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

CIRP



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

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

PROTOCOLO S25080123519D//CAMILA FLS. 001/003

**Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da
 Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República
 Federativa do Brasil, etc.** S25080123519D

Valide aqui este documento

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, deles consta a matrícula do teor seguinte:

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0102220-39

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS**
 de São Paulo

matrícula 102.220	ficha 01
-----------------------------	--------------------

São Paulo, 29 de Setembro de 1986

IMÓVEL: O apartamento nº12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Bloco nº 06, "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DA CANTAREIRA", situado à rua Josefine Arnoni, nº 187, bairro do Tremembé, no 22º Subdistrito Tucuruvi, possuindo a área útil ou privada de 51,1119 metros quadrados, a área comum de 13,2971-metros quadrados, área total construída de 64,4090 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de ... 0,17361111%, o que corresponde à 39,7475 metros quadrados, cabendo ao referido apartamento o direito a uma vaga indeterminada, do tipo descoberta, em estacionamento coletivo, área que se inclui na área comum do apartamento. Contribuinte nº 109.052.0648-6.

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL SERRA DO JAIRÉ, sociedade de civil sem fins lucrativos, com sede neste Capital, à rua - Santanésia, nº 528, CGC/MF nº 47.864.764/0001-99.

TÍTULO AQUISITIVO: R.1, Av. 4 e R.5 de matrícula nº 69296 deste Registro. O Escrivão habilitado, (Nelson Amoroso) O Oficial Substituto,

.....
 R.1 - 102220: São Paulo, 29 de setembro de 1986.

TRANSMITENTE: COOPERATIVA HABITACIONAL SERRA DO JAIRÉ, já qualificada como proprietária (CND do IAPAS nº 505126, série "A" expedida em 11 de Junho de 1986).

ADQUIRENTES: LUIZ ROBERTO CARDOSO MONTEIRO, fitot-pleno, e sua mulher MARIA DA GLÓRIA DA SILVA MARTINS MONTEIRO, de lides do lar, brasileiros, RG nºs 9.261.377-SSP/SP e 1.031.992-SSP/PA, e CPF nº 032.756.982-49 e 011.309.718-21, respectivamente, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Dasso, neste Estado à Avenida Yara, nº 430, casa 03, Vila Yara.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

-continua no verso-

(A) PROTOCOLO S25080123519D
 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7395H-PRXYV-PN3DX-H84G8>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
 Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSA25705539185 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código HBDDp5tx.

Felipe Martins
 Rua Marcos Poliaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
 felipemartins2000@creci.org.br

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 (CNI)
111252.2.0102220-39

matricula: 102.220 ficha: 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T39SH-PRXYW-PN3DX-H84G8>

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 30 de Setembro de 1984.
VALOR: Cr\$ 26.226.578,84 (Vinte e seis milhões, duzentos e vinte e seis mil, quinhentos e setenta e oito cruzeiros e oitenta e quatro centavos). O Escrevente Habilitado, (Nelson Amoroso). O Oficial Substituto,

R.2 - 102.220: São Paulo, 29 de setembro de 1986.
DEVEDORES: LUIZ ROBERTO CARDOSO MONTEIRO e sua mulher MARIA - DA GLÓRIA DA SILVA MARTINS MONTEIRO, já qualificados como adquirentes.
CREDORES: SEULAR-ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO, com sede nesta Capital, à rua Álvares Penteado, nº 97, CGC/MF nº 62.225.248/0001-08.
TÍTULO: HIPOTECA.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 30 de Setembro de 1984.
VALOR: Cr\$ 27.089.183,49 (vinte e sete milhões, oitenta e nove mil, cento e oitenta e três cruzeiros e quarenta e nove centavos), equivalentes no data do título à 2.043,74635 UPAs do BNH, pagáveis por meio de 300 prestações mensais, do valor .. inicial de Cr\$ 174.274,18, com juros nominais e anuais seguintes: 4,00% para os dois primeiros anos, 7,500% para os anos subsequentes e 9,500% nos cinco anos finais, sempre contados do data do título, vencendo-se a primeira prestação em 30 de Outubro de 1984. O Escrevente Habilitado, (Nelson Amoroso). O Oficial Substituto,

AV.3 - 102.220: São Paulo, 29 de setembro de 1986.
 Do instrumento particular de 30 de Setembro de 1984, verifica-se que os direitos creditórios decorrentes da hipoteca objeto
 -continua na ficha 02-



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



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

PROTOCOLO S25080123519D//CAMILA FLS. 002/003



Valide aqui este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0102220-39

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
matrícula 102.220 ficha 02
15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo
São Paulo, 29 de Setembro de 1986

do R.2 de presente matrícula, foram mencionados ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. O Escrevente Habilitado, (Nelson Amoroso). O Oficial Substituto,

AV.4 - 102.220: São Paulo, 29 de setembro de 1986.
Cédula Hipotecária Integral nº 362, série CHC, emitida em 30 de Setembro de 1984, pelo valor de Cr\$ 27.089.183,49, garantida pela hipoteca objeto do R.2 de presente matrícula, tendo como favorecida a SEULAR ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO. O Escrevente Habilitado, (Nelson Amoroso). O Oficial Substituto,

AV.5 - 102.220: São Paulo, 29 de setembro de 1986.
A Cédula Hipotecária averbada sob nº 04 na matrícula, foi endossada em 02 de Janeiro de 1985, à favor da BCN-SEULAR CRÉDITO-IMOBILIÁRIO S/A, com sede nesta Capital, à rua Bela Cintra, nº 425, CEC/MF nº 53.289.690/0001-07. O Escrevente Habilitado, (Nelson Amoroso). O Oficial Substituto,

Av.06 - 102.220 - São Paulo, 04 de março de 2002.
Do requerimento de 25 de janeiro de 2002, verifica-se que o credor, BCN SEULAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, teve sua denominação social alterada para BCN CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, conforme prova a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 22 de maio de 1.986, arquivada sob nº 263.158, em 08 de agosto de 1.986, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, apresentada a registro por certidão passada em 10 de setembro de 1.986, na referida Junta. O Escrevente autorizado,

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T39SH-PRXYW-PN3DX-H84G8>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSA25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código HBDDp5tx.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

19.4 - Matricula



Valide aqui este documento

MATRÍCULA (CMM)
 111252.2.0102220-39

matricula: 102.220 ficha: 02

(Fausto Hiroki Yamauchi). O Oficial Substituto,
 (Nelson Amoroso).

Av.07 - 102.220 - São Paulo, 04 de março de 2002.
 Do requerimento de 25 de janeiro de 2002, verifica-se que o credor, BCN CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, teve sua denominação social alterada para BANCO DE CRÉDITO NACIONAL S/A, em virtude de incorporação, conforme prova a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de fevereiro de 1.989, registrada sob nº 880.100, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 28 de agosto de 1.989. O Escrevente autorizado, *[assinatura]* (Fausto Hiroki Yamauchi). O Oficial Substituto, *[assinatura]* (Nelson Amoroso).

Av.08 - 102.220 - São Paulo, 04 de março de 2002.
 Do requerimento de 25 de janeiro de 2002, verifica-se que o credor, BANCO DE CRÉDITO NACIONAL S/A, teve sua denominação social alterada para BANCO BCN S/A, conforme prova a Ata das Assembleias Gerais Extraordinária e Ordinária realizadas em 27 de março de 2001, registrada sob nº 95.850/01-6, em 25 de maio de 2001, na Junta Comercial do Estado de São Paulo JUCESP. O Escrevente autorizado, *[assinatura]* (Fausto Hiroki Yamauchi). O Oficial Substituto, *[assinatura]* (Nelson Amoroso).

Av.09 - 102.220 - São Paulo, 04 de março de 2002.
 Pelos termos do Decreto-Lei nº 2291, de 21 de novembro de 1986, consta que em virtude da extinção do credor caucionário BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNE, todos os direitos decorrentes da caução averbada sob nº 3 na presente matrícula, foram transferidos à CAIXA ECONÔMICA

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T39SH-PRXYW-PN3DX-H84G8>



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

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSAJAN25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código HBDDp5tx.

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

PROTOCOLO S25080123519D//CAMILA FLS. 003/003



Valide aqui este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0102220-39

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 de São Paulo

matrícula ficha
102.220 **03**

São Paulo, 04 de Março de 2002.

FEDERAL - CEF, O Escrevente autorizado,
 (Fausto Hiroki Yamauchi). O Oficial Substituto,
 (Nelson Amoroso).

Av.10 - 102.220 - São Paulo, 04 de março de 2002.
 Do instrumento particular de 04 de janeiro de 2002, verifica-se que a credora caucionária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autorizou o cancelamento da averbação feita sob nº 3 na presente matrícula, relativa à caução, na qual figura como credor caucionante, BANCO BCN S/A. O Escrevente autorizado, , (Fausto Hiroki Yamauchi). O Oficial Substituto, , (Nelson Amoroso).

Av.11 - 102.220 - São Paulo, 04 de março de 2002.
 Pelo termo de quitação datado de 25 de janeiro de 2002, contido na cédula hipotecária integral nº 362, série CHC, emitida em 30 de setembro de 1984, verifica-se que a hipoteca objeto do R.2 da presente matrícula, foi quitada, ficando em consequência cancelada, bem como cancelada fica a referida cédula averbada sob nºs 4 e 5. O Escrevente autorizado, , (Fausto Hiroki Yamauchi). O Oficial Substituto, , (Nelson Amoroso).

ESPAÇO EM BRANCO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T39SH-PRXYW-PN3DX-H84G8>



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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSAJ25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código HBDDp5tx.

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

Nada Mais consta com relação ao (s) imóvel (is) da (s) Matrícula certificada (s) com referência a alienações e constituições de ônus reais ou pessoais reipersecutórias, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 01/08/2025, além do que foi integralmente nela (s) noticiados (s). O referido em forma reprográfica, nos termos do §1º. do Artigo 19º. da Lei nº. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé. São Paulo, 05/08/2025. Eu, (Camila Luze de Sousa), auxiliar, a digitei Eu, (Romeu Alves da Silva), escrevente autorizado, procedi as buscas e verificações, e a subscrevo. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n. 2.200 de 28/06/2001.).

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial PAULO ADEMIR MONTEIRO Oficial Substituto (art.20 § 5º. Lei 8935/94) José Odival Figueiredo Malheiros Edson Souza da Silva Karina Zuleika Cabreira Oficiais Substitutos (art.20 § 1º. e § 4º. Lei 8935/94) Romeu Alves da Silva José Júlio Leite Marcos Roberto Teixeira Escreventes Autorizados (art.20 § 3º. Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884	15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital <table> <tr><td>Oficial</td><td>R\$ 44,20</td></tr> <tr><td>Estado</td><td>R\$ 12,56</td></tr> <tr><td>Sec. Fazenda</td><td>R\$ 8,60</td></tr> <tr><td>Reg. Civil</td><td>R\$ 2,33</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td>R\$ 3,03</td></tr> <tr><td>Min. Público</td><td>R\$ 2,12</td></tr> <tr><td>Município</td><td>R\$ 0,90</td></tr> <tr><td>Total</td><td>R\$ 73,74</td></tr> </table> SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA 05/08/2025	Oficial	R\$ 44,20	Estado	R\$ 12,56	Sec. Fazenda	R\$ 8,60	Reg. Civil	R\$ 2,33	Trib. Justiça	R\$ 3,03	Min. Público	R\$ 2,12	Município	R\$ 0,90	Total	R\$ 73,74
Oficial	R\$ 44,20																
Estado	R\$ 12,56																
Sec. Fazenda	R\$ 8,60																
Reg. Civil	R\$ 2,33																
Trib. Justiça	R\$ 3,03																
Min. Público	R\$ 2,12																
Município	R\$ 0,90																
Total	R\$ 73,74																

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Selo Digital 1112523C300000221131625L consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T39SH-PRXYW-PN3DX-H184G8>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária –
São Paulo 07/12/2025

ADRIANO LOURENÇO
CONSULTOR IMOBILIARIO

CRECI: 258.406 - F

Telefone: 11 99506-6130

E-mail: adriano@adrianolourenco.com

Site: www.louimoveis.com.br

IMÓVEIS AVALIADO

O Apartamento nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do bloco nº 6, “ Condomínio Residencial Portal da Cantareira “ Situado a Rua Josefine Aroni, Nº 187, bairro do Tremembé no 22º Subdistrito Tucuruvi possuindo área Útil ou privada de 51,1119 m² a área comum de 13,2971m² área total construída de 64,4090m² correspondendo-lhe a uma fração ideal de terreno de 0,1731111% ou que corresponde á 39,7475m² cabendo ao referido apartamento o direito a uma vaga indeterminada, tipo descoberta, em estacionamento coletivo, área esta inclusa na área do apartamento.

PROTOCOLO S25080123519D//CAMILA FLS. 001/003

Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc. S25080123519D

Valde aqui este documento

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dá-se consta a matrícula do teor seguinte:

MATRÍCULA (CMM) 111252.2.0102220-39

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 102.220 ficha 01 São Paulo, 29 de Setembro de 1986

IMÓVEL: O apartamento nº12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Bloco nº 06, "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DA CANTAREIRA", situado à rua Josefine Arnoni, nº 187, bairro do Tremembá, no 22º Subdistrito Tucuruvi, possuindo a área útil ou privada de 51,1119 metros quadrados, a área comum de 13,2971 metros quadrados, área total construída de 64,4090 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de ... 0,17361111%, o que corresponde à 39,7475 metros quadrados, cabendo ao referido apartamento o direito a uma vaga indeterminada, do tipo descoberta, em estacionamento coletivo, área esta inclusa na área comum do apartamento. Contribuinte nº

(A) PROTOCOLO S25080123519D

web.onr.org.br/docs/T39SH-PRXYW-PN3DX-H84G8

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

REQUERENTE

“Rosária de Souza Mendonça”

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "On line" pelo consultor Adriano Lourenço, a vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 07/12/2025 e foi notado que o imóvel está em estado de conservação que podemos caracterizar como regular. A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

REGISTRO FOTOGRÁFICO









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSAN25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código XzIGOZe3.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSAZAN25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código XzIGOZe3.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSAZAN25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código XzIGOZe3.

CONTEXTO URBANO TREMEMBÉ



O contexto urbano do Tremembé (SP) é marcado por uma **mistura de tranquilidade de cidade do interior e infraestrutura de bairro paulistano**, com forte identidade na Zona Norte de SP, destacando-se pela **natureza preservada (Serra da Cantareira), arborização, e perfil predominantemente residencial** de casas e condomínios, contrastando com áreas mais verticais, além de um rico **legado histórico** (ferrovia, imigrantes) e um **forte senso de comunidade** e entidades assistenciais, oferecendo boa qualidade de vida com comércio local e serviços.

Características Principais:

- **Natureza e Qualidade de Vida:** Localizado aos pés da Serra da Cantareira, possui densa área verde e ar puro, sendo um dos distritos com maior contato com a natureza em SP, ideal para famílias.
- **História e Imigração:** Foi parada de tropeiros, recebeu imigrantes europeus (portugueses, italianos, alemães) e teve relevância com o Tramway da Cantareira (linha de trem), com marcos como o Horto Florestal e o Museu.
- **Residencial e Tranquilo:** Predominantemente residencial, com ruas arborizadas, casas de alto padrão e ambiente calmo, diferentemente de outras áreas mais verticais da capital.
- **Infraestrutura:** Oferece boa infraestrutura com escolas, hospitais, supermercados e comércios, garantindo praticidade no dia a dia, embora conserve a sensação de cidade pequena.
- **Comunidade Forte:** Possui um forte espírito comunitário, com participação ativa de entidades como Lions, Rotary, Paróquia São Pedro e a Fundação Gol de Letra, mantendo tradições de solidariedade.
- **Diversidade de Bairros:** O distrito engloba diversos bairros como Jardim Floresta, Parque do Tremembé, Vila Albertina, formando um mosaico social e cultural.

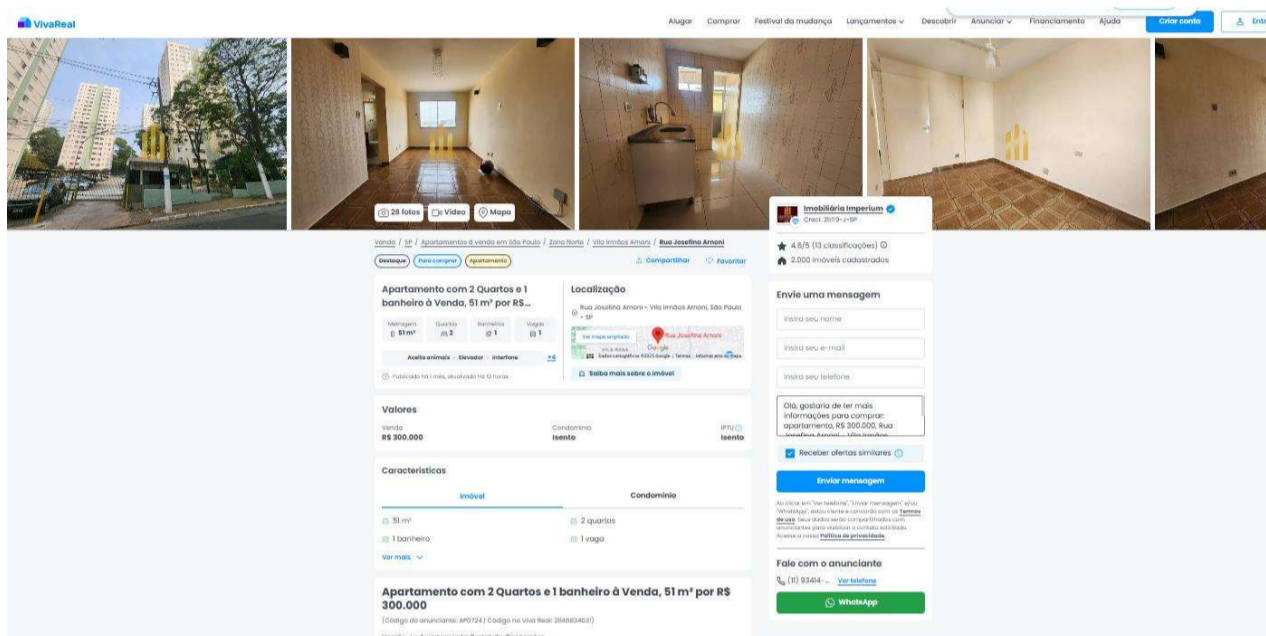
PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 05 (cinco) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

Referência 1 : R\$300.000 / 51m²

Fonte: Viva Real

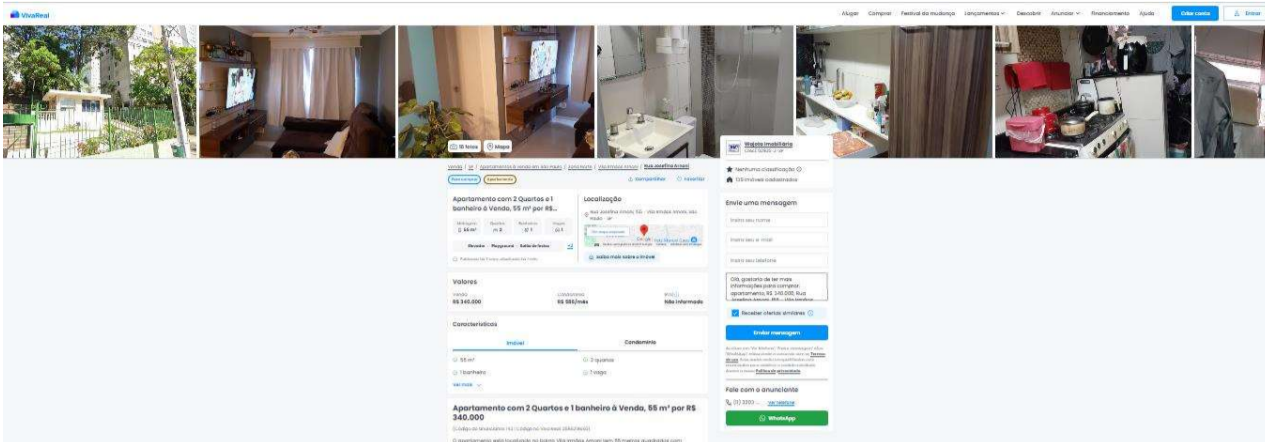
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-irmaos-aroni-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-51m2-venda-RS300000-id-2848834631/?source=ranking%2Crp>



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSAJ25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código XZIGOZe3.

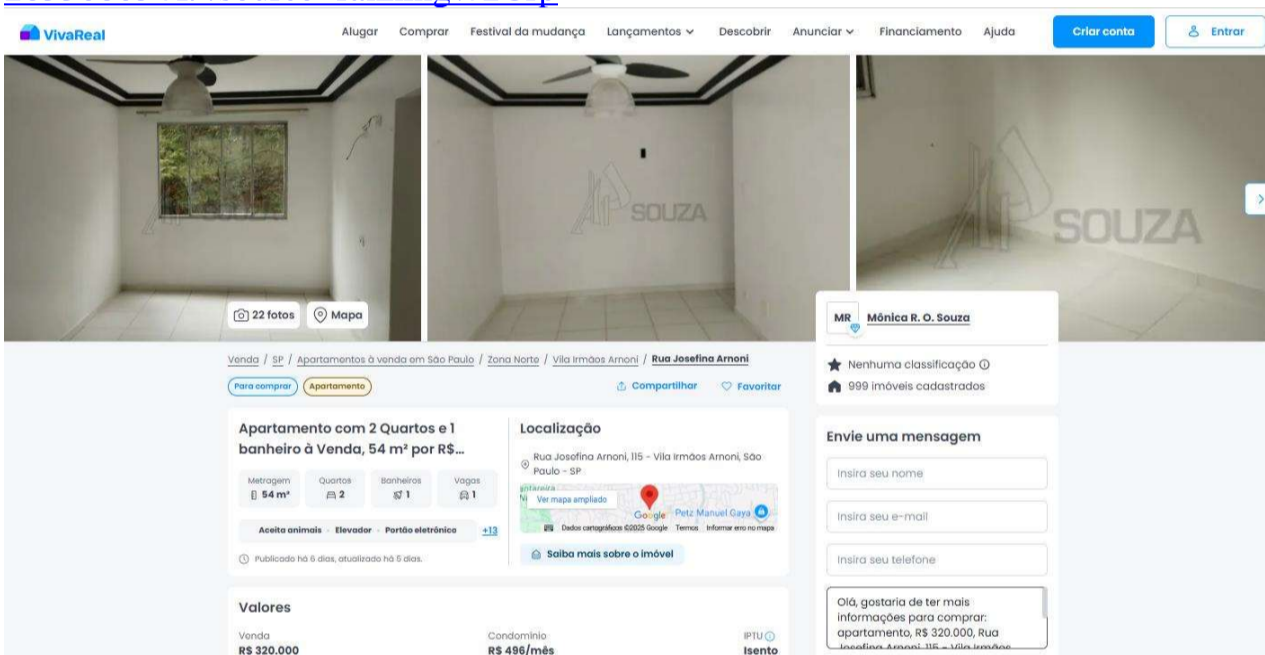
Referência 2: R\$340.000 / 55m²

Fonte: Viva Real <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-irmaos-arnoni-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS340000-id-2586219660/?source=ranking%2Ccrp>



Referência 3: R\$320.000 / 54m²

Fonte: Viva Real
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-irmaos-arnoni-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-RS320000-id-2855686341/?source=ranking%2Ccrp>



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSPAN25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código XzIGOZe3.

Referência 4: R\$295.000 / 55m²

Fonte: Viva Real

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-irmaos-arnoni-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS295000-id-2700079444/?source=ranking%2Crp>

VivaReal Alugar Comprar Festival da mudança Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Vila Irmãos Arnoni / Rua Josefina Arnoni

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$...

Metroagem: 55 m² Quartos: 2 Banheiros: 1 Vagas: 1

Localização: Rua Josefina Arnoni - Vila Irmãos Arnoni, São Paulo - SP

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 295.000, Rua Josefina Arnoni - Vila Irmãos

Referência 5: R\$320.000 / 51m²

Fonte: Viva Real

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-irmaos-arnoni-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-51m2-venda-RS320000-id-2830638939/?source=ranking%2Crp>

VivaReal Alugar Comprar Festival da mudança Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Vila Irmãos Arnoni / Rua Josefina Arnoni

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m² por R\$...

Metroagem: 51 m² Quartos: 2 Banheiros: 1 Vagas: 1

Localização: Rua Josefina Arnoni, 154 - Vila Irmãos Arnoni, São Paulo - SP

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 320.000, Rua Josefina Arnoni, 154 - Vila Irmãos

ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado. Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações. ”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

As idades dos imóveis referenciais são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, não apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que dispensa a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer. A base de cálculo não necessitava usar as fórmulas que utiliza a tabela de Ross- Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue. Valor aferido depois de feito homogeneização com imóveis semelhantes.

REFERENCIA	VALOR	M ²	VALOR M ²
1	300.000,00	51	6.677,41
2	340.000,00	55	6.671,81
3	320.000,00	54	5.925,92
4	295.000,00	55	5.363,63
5	320.000,00	51	6.274,50
MÉIDA ARITMETICA	R\$	30.913,27	
VALOR MEDIO M²	R\$	6.182,65	
VALOR TOTAL	R\$	AREA - 51,1119m²	316.007,19

Conforme os estudos apresentados neste instrumento e considerando a área total do imóvel de 51,1119m² chega-se a conclusão final que o valor do imóvel equivale ao total de

R\$316.007,19

(trezentos e dezesseis mil, sete reais e dezenove centavos)

Por tratar-se de um Parecer Brasil de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas mesmas imediações do imóvel avaliando. Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

AVALIADOR

Adriano Soares Lourenço

- TTI – Técnico em Transações Imobiliárias (INED).
- Analista de operações imobiliárias desde 2007 e corretor de imóveis desde 2020, com larga experiência na compra e venda de imóveis nas principais incorporadoras e imobiliárias do país.



São Paulo, 07 Dezembro de 2025.

Atenciosamente,

Adriano Soares Lourenço

Assinado digitalmente via ZapSign por
ADRIANO SOARES LOURENÇO
Data 08/12/2025 16:01:09.138 (UTC-0300)

Adriano Soares Lourenço

Anexos

#0000000 0250801235190//QUEBRA FLS. 001/003

Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc. **S250801235190**

certifico, a pedido verbal da parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dá-se conta a matrícula do teor seguinte:

MATRÍCULA (CIMI) 111252.2.0102220-39

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 102.220 ficha 01 São Paulo, 29 de Setembro de 1986

IMÓVEL: O apartamento nº12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do bloco nº 06, "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DA CANTAREIRA", situado à rua Josefina Arnoni, nº 187, bairro do Tremembé, no 22º Subdistrito Tucuruvi, possuindo a área útil ou privada de 51,1119 metros quadrados, a área comum de 13,2971 metros quadrados, área total construída de 64,4090 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de ... 0,17361111%, o que corresponde à 39,7475 metros quadrados, cabendo ao referido apartamento o direito a uma vaga indeterminada, do tipo descoberta, em estacionamento coletivo, área que se inclui na área comum do apartamento. Contribuinte nº 109.052.0648-6.

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL SERRA DO JAIRÉ, sociedade de civil sem fins lucrativos, com sede neste Capital, à rua - Santanésia, nº 528, CCC/ME nº 47.864.764/0001-99.

TÍTULO AQUISITIVO: R.1, Av. 4 e R.5 de matrícula nº 69296 deste Registro. O Escrivão habilitado, (Nelson Amoroso) O Oficial Substituto,

R.1 - 102220: São Paulo, 29 de setembro de 1986.

TRANSMITENTE: COOPERATIVA HABITACIONAL SERRA DO JAIRÉ, já qualificada como proprietária (CND do IAPAS nº 505126, série "A" expedida em 11 de Junho de 1986).

ADQUIRENTES: LUIZ ROBERTO CARDOSO MONTEIRO, filiat-pleno, e sua mulher MARIA DA GLÓRIA DA SILVA MARTINS MONTEIRO, de idade do lar, brasileiros, RC nºs 9.261.377-SSP/SP e 1.031.992-SSP/PA, e CPF nº 032.756.982-49 e 011.309.718-21, respectivamente, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Desco, neste Estado à Avenida Vera, nº 430, casa 03, Vila Vera.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

-continua no verso-

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

Protocolo: S250801235190

Matrícula (CNPJ)
111252.2.0102220-39

matrícula: 102.220 ficha: 01.

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ort.org/ortdocat/3694-PRX-VW-PNDOX-H1628>

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 30 de Setembro de 1984.
VALOR: Cr\$ 26.226.378,84 (Vinte seis milhões, duzentos e vinte seis mil, quinhentos e setenta e oito cruzeiros e oitenta e quatro centavos). O Escrivão Habilitado, (Nelson Amaro). O Oficial Substituto,

N.2 - 102.220: São Paulo, 29 de setembro de 1986.
DEVEDORES: LUIZ ROBERTO CARDOSO MONTEIRO e sua mulher MARIA DA CLÁRIA DA SILVA MARTINS MONTEIRO, já qualificados como adquirentes.
CREDORES: SEULAR-ASSOCIAÇÃO DE POUANÇA E EMPRÉSTIMO, com sede nesta Capital, à rua Alvaros Penteado, nº 97, CGC/Nº nº 62.225.248/0001-08.
TÍTULO: HIPOTECA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 30 de Setembro de 1984.
VALOR: Cr\$ 27.089.183,49 (vinte e sete milhões, oitenta e nove mil, cento e oitenta e três cruzeiros e quarenta e nove centavos), equivalentes no data do título à 2.043,74635 UPs do BNH, pagáveis por meio de 300 prestações mensais, do valor inicial de Cr\$ 174.274,16, com juros nominais e anuais seguintes: 4,00% para os dois primeiros anos, 7,500% para os anos subsequentes e 9,500% nos cinco anos finais, sempre contados de data do título, vencendo-se a primeira prestação em 30 de Outubro de 1984. O Escrivão Habilitado, (Nelson Amaro). O Oficial Substituto,

N.3 - 102.220: São Paulo, 29 de setembro de 1986.
Do instrumento particular de 30 de Setembro de 1984, verificamos que os direitos creditórios decorrentes da hipoteca objeto

-continua na ficha 02-

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

ridigital

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 08 Dezembro 2025, 16:01:10



Status: Assinado

Documento: Parecer Técnico De Avaliação Imobiliaria Residencial Portal Da Cantareira (1).Pdf

Número: ef3e7428-36a8-4ba1-8218-7abf4dd9e87c

Data da criação: 08 Dezembro 2025, 15:52:18

Hash do documento original (SHA256): 334b7c13defe5d2757941a4d64c9465058ccef094f7f306616c283a83f7c6c10



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

<p>Assinado via ZapSign by Truora</p> <p>ADRIANO SOARES LOURENÇO Data e hora da assinatura: 08/12/2025 16:01:09 Token: 663c7332-ad24-4c04-ad5d-0fd421c17f41</p>	<p>Assinatura</p> <p><i>Adriano Soares Lourenço</i></p> <p>ADRIANO SOARES LOURENÇO</p>
<p>Pontos de autenticação:</p> <p>Telefone: + 5511995066130 E-mail: adriano@louimoveis.com.br Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail</p>	<p>Localização aproximada: -23.680336, -46.684286 IP: 179.208.138.49 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_3_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/143.0.7499.92 Mobile/15E148 Safari/604.1</p>

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número ef3e7428-36a8-4ba1-8218-7abf4dd9e87c, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign ef3e7428-36a8-4ba1-8218-7abf4dd9e87c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZMIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSAJ25705539185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código XziGOZe3.

50 anúncios encontrados

2 quartos - **1 suíte** **1 vaga** **51 m²** **rs 300,000**

Apartamento à Venda
Vila Irmãos Arnoni - Próximo Horto Florestal
Zona Norte - São Paulo
Condomínio Portal Da Cantareira - Rua Josefa Arnoni, 115

Vende-se apartamento portal da cantareira apartamento com 51m² de área útil, com excelente luminosidade natural e ventilação ideal para quem busca...

Mais opções disponíveis nas proximidades do "Condomínio Portal Da Cantareira - Rua Josefa Arnoni, 115"

2 quartos - **1 suíte** **1 vaga** **52 m²** **rs 2,500**

Apartamento para Alugar
Vila Irmãos Arnoni - Próximo Horto Florestal
Zona Norte - São Paulo

Apartamento para alugar em vila irmãos arnoni, apartamento vago no tremembé com 2 quartos sendo um deles com armário, 1 banheiro social com box de vidro e...

2 quartos **2 suítes** **2 vagas** **80 m²** **rs 3,000**

Condomínio Fechado para Alugar
Vila Irmãos Arnoni - Próximo Horto Florestal
Zona Norte - São Paulo
Rua Mateus Garcia

Na vila irmãos arnoni excelente casa em condomínio fechado, andar especial, no primeiro andar, sala de estar com rack, lavabo, e de jantar integrada a cozi...

3 quartos **1 suíte** **2 vagas** **105 m²** **rs 4,800**

Imagem Responsável
Apartamento para Alugar
Vila Irmãos Arnoni - Próximo Horto Florestal
Zona Norte - São Paulo
Rua Mateus Garcia, 919

Excelente apartamento com 105m² no tremembé possui 3 dormitórios sendo 1 suíte, ampla sala 2 ambientes, ampla cozinha, 3 banheiros, área de serviço com ba...

2 quartos **2 suítes** **2 vagas** **91 m²** **rs 450,000**

Sobrado à Venda
Vila Irmãos Arnoni - Próximo Horto Florestal
Zona Norte - São Paulo
Rua Luis Arnoni, 176

Lindo sobrado em condomínio fechado de 91 m², contendo 2 suítes com sacada, sala 2 ambientes, lavabo, cozinha com armários embutidos, área de serviço, ga...

3 quartos **1 suíte** **2 vagas** **105 m²** **rs 5,000**

Apartamento para Alugar
Vila Irmãos Arnoni - Próximo Horto Florestal
Zona Norte - São Paulo

Apartamento para alugar em vila irmãos arnoni, excelente apartamento com 105m² no tremembé possui 3 dormitórios sendo 1 suíte, ampla sala 2 ambientes, amp...

4 quartos **4 suítes** **5 vagas** **370 m²** **rs 10,670**

Condomínio Fechado para Alugar
Vila Irmãos Arnoni - Próximo Horto Florestal
Zona Norte - São Paulo

Casa em condomínio na vila irmãos arnoni imóvel com 370m² 5 dormitórios (4 suítes), localizado em bairro tranquilo e arborizado, possui garagem para 5 car...

2 quartos - **1 suíte** - **1 vaga** **36 m²** **rs 265,957**

Condomínio Fechado à Venda
Vila Irmãos Arnoni - Próximo Horto Florestal
Zona Norte - São Paulo

Lançamento condomínio sams tower arnoni tremembé zona norte próximo à natureza e com uma vista privilegiada da serra da cantareira! inauguração ...

2 quartos - **1 suíte** - **1 vaga** **rs 300,000**

Apartamento à Venda
Vila Irmãos Arnoni - Próximo Horto Florestal
Zona Norte - São Paulo

Este apartamento de 50 m² distribui muito bem cada ambiente: são dois dormitórios acolhedores, sala de estar para receber os amigos, cozinha prática com e...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSPAN25705539185 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código 30dwFvHf.

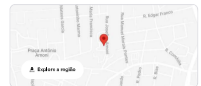

Condomínio Portal da Cantareira

9 Imóveis disponíveis no Portal da Cantareira

Valores a partir de

Aluguel	Compre
R\$ 2.340	R\$ 274.000
R\$ 2.340	R\$ 150
	R\$ 114

Ver 2 apartamentos disponíveis


42 a 75m²
2 quartos
até 2 banheiros
até 1 vaga
de 1983

Conheça o Condomínio Portal da Cantareira, um imóvel que oferece um excelente custo-benefício. Localizado em Vila Irmaos Arnoni, oferece um excelente custo-benefício e acesso a todos os serviços essenciais.

Mais sobre o condomínio:

Apartamentos disponíveis no Condomínio Portal da Cantareira

Alugue **Compre**



R\$ 274.000
 42 m² - 2 quartos - 1 vaga
 Rua José Afonso, 154 - Vila Irmaos Arnoni, São Paulo

Ver mais imóveis em Vila Irmaos Arnoni

Modelos de apartamentos

Alugue **Compre**

42m² a 75m²
 2 quartos
 até 1 vaga

Alugue **Compre**

Todos os apartamentos

Ver mais unidades

Histórico QP: veja taxa acessa a todos os tipos de imóveis de condomínios e de aluguel.

Ver mais imóveis no Portal da Cantareira

Como é o Condomínio Portal da Cantareira?



- Apartamentos de 42 a 75m²
- Apartamentos com 2 quartos
- Apartamentos de 1 a 2 banheiros
- Garagem com até 1 vaga
- Construção de 1983
- Portão 24 horas
- Elevador
- Quadra esportiva
- Balão de festas
- Contêiner
- Vaga de garagem acessível
- Playground
- Área verde

Conheça o Condomínio Portal da Cantareira, um imóvel que oferece um excelente custo-benefício. Localizado em Vila Irmaos Arnoni, oferece um excelente custo-benefício e acesso a todos os serviços essenciais.

Com mais de 42 anos, o Condomínio Portal da Cantareira oferece um excelente custo-benefício.

Conheça os apartamentos disponíveis no Portal da Cantareira, um imóvel que oferece um excelente custo-benefício e acesso a todos os serviços essenciais.

Com mais de 42 anos, o Condomínio Portal da Cantareira oferece um excelente custo-benefício.

Conheça os apartamentos disponíveis no Portal da Cantareira, um imóvel que oferece um excelente custo-benefício e acesso a todos os serviços essenciais.

Com mais de 42 anos, o Condomínio Portal da Cantareira oferece um excelente custo-benefício.

Você possui imóvel no Portal da Cantareira?

Alugue **Compre**





Alugue garantido todo mês, mesmo se o inquilino não pagar.

Nossa plataforma recebe mais de 1 milhão e meio de visitas por mês.

Fotos e vídeos profissionais e mais de 70 filtros que facilitam a sua busca.

Conheça outras opções de condomínios próximos

Alugue **Compre**

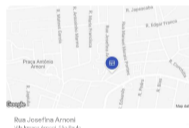
Condomínio Portal da Cantareira
Rua José Afonso, 154

Residencial Deck'S
Rua José Afonso, 154

Condomínio Aberta Avenida
Rua José Afonso, 154

Condomínio em Rua José Afonso
Rua José Afonso, 154

Explore no mapa a região



Acompanhe seu imóvel na Área QP: veja

- Estimativas reais de preços
- Comparação com similares
- Histórico de condomínio e região

Encontre imóveis com características parecidas

Alugue **Compre**

42 a 75m²
 2 quartos
 até 1 vaga





Alugue **Compre**

Todos os apartamentos

Ver mais unidades

Encontre seu imóvel ideal em Vila Irmaos Arnoni

Alugue **Compre**

R\$ 1.500 **Alugue**
42 m² - 2 quartos - 1 vaga

R\$ 2.500 **Alugue**
42 m² - 2 quartos - 1 vaga


R\$ 1.200 **Alugue**
42 m² - 2 quartos - 1 vaga

R\$ 4.500 **Alugue**
42 m² - 2 quartos - 1 vaga

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSAN25705539185. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código KcifyLqh.

23 Apartamentos à venda no Portal Da Cantareira - Rua Josefine Arnoni, 115 - Vila Irmãos Arnoni, São Paulo - SP no Brasil


Ver mapa Ordenar



R\$ 299.000

R\$ 500 Condomínio
Rua Josefine Arnoni 115
Tremembé, São Paulo


60 m² tot., 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, Portaria 24 horas, elevador, quadro esportivo, sala de festas e playground...



R\$ 373.000

R\$ 500 Condomínio
R Josefine Arnoni
Tremembé, São Paulo


60 m² tot., 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga
Apartamento em ótimo estado de conservação, localizado em uma região privilegiada, próximo a mercados, parques, fast food e comércio local. Oportunidade...



R\$ 320.000

Vila Irmãos Arnoni, São Paulo

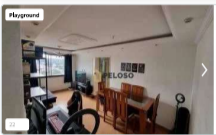
52 m² tot., 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga
Apartamento com 52 metros quadrados no bairro Irmãos Arnoni, São Paulo. Muito perto da Vila Irmãos Arnoni próximo ao bairro Morumbi, tem 2 di...



R\$ 300.000

R\$ 500 Condomínio
Rua Josefine Arnoni 115
Vila Irmãos Arnoni, São Paulo


52 m² tot., 2 quartos, 2 banh., 1 vaga
Descubra o Condomínio Portal da Cantareira, uma residência tradicional que possui o espírito vibrante e acolhedor de São Paulo. Localizado na Rua Josefine...



R\$ 295.000

R\$ 480 Condomínio
Rua Josefine Arnoni
Vila Irmãos Arnoni, São Paulo


55 m² tot., 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga
Apartamento à venda com 55m², próximo ao Horto Florestal, 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, banheiro, cozinha, lavanderia e 1 vaga de garagem coberta...



R\$ 320.000

R\$ 400 Condomínio
Rua Josefine Arnoni 115
Tremembé, São Paulo

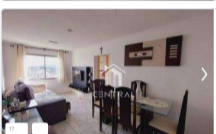
52 m² tot., 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga
Condomínio residencial portal da cantareira Tremembé. Apartamento com 52m². O imóvel conta com 02 dormitórios, um deles com armários embutidos, sala...



R\$ 297.000

R\$ 500 Condomínio
Rua Josefine Arnoni 115
Tremembé, São Paulo


52 m² tot., 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga
Apartamento no Tremembé, 02 dormitórios, 1 vaga. Excelente oportunidade de comprar apresentamos um lindo apartamento no bairro Tremembé, pertencen...



R\$ 318.000

R\$ 600 Condomínio
Endereço não informado
Vila Irmãos Arnoni, São Paulo


55 m² tot., 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga
Apartamento à venda, Bairro Tremembé - São Paulo, 55m², 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, andar alto com vista livre de obstruções. Apartamento a...



R\$ 320.000

R\$ 480 Condomínio
Rua Josefine Arnoni 115
Vila Irmãos Arnoni, São Paulo


50 m² tot., 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga
Local privilegiado, cercado de muito verde! Apartamento com dois dormitórios. O do casal com armários planejados, sala para dois ambientes, um banheiro...



R\$ 371.000

R\$ 500 Condomínio
Rua Josefine Arnoni 115
Tremembé, São Paulo

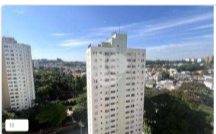
60 m² tot., 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga
Apartamento à venda, 2 dormitórios, 1 vaga, 50m², no Bairro do Tremembé, localizado próximo ao centro do Bairro, com excelente infraestrutura de conecti...



R\$ 415.000

R\$ 500 Condomínio
Rua Josefine Arnoni 115
Tremembé, São Paulo


55 m² tot., 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga
Condomínio residencial portal da cantareira Apartamento com 55m². O imóvel conta com 02 dormitórios, sala de estar ampla, cozinha, dois ambientes, cozi...



R\$ 373.000

R\$ 500 Condomínio
Rua Josefine Arnoni 115
Vila Irmãos Arnoni, São Paulo


52 m² tot., 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga
Ótimo apartamento, condomínio bonito, local privilegiado. Próximo ao Horto Florestal com 52 metros, 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, lavanderia e...



R\$ 300.000

R\$ 500 Condomínio
R Josefine Arnoni, 115
Tremembé, São Paulo

57 m² tot., 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga
Apartamento 57m², com 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, cozinha com armários planejados, banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem. O condomínio...



R\$ 299.000

R\$ 500 Condomínio
Rua Josefine Arnoni, 115
Tremembé, São Paulo

60 m² tot.
Começa este encantador apartamento à venda no Portal Da Cantareira. Localizado na Vila Irmãos Arnoni, em São Paulo, o imóvel oferece uma vista panorâm...

R\$ 371.000

[Abrir preferências](#) [Aceitar](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSPAN25705539185 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código DFwJUDir.

R\$ 300.000

Rua Josefina Arnoni, 115
Vila Irmãos Arnoni, São Paulo

32 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Apartamento à venda no bairro Vila Irmãos Arnoni, para norte de São Paulo. Apartamento duplex de 32m² de área. 2 dormitórios, 1 banheiro, sala para 2 amb...

WhatsApp Contatar

R\$ 320.000

Rua Josefina Arnoni, 115
Itaquera, São Paulo

32 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Otimo Apto. Reformado. Regio Privilegiada Próx ao Horto, com farto comercio e facil acesso. Apto. Com 2 dormitórios, cozinha com armários, 01 vag...

WhatsApp Contatar

R\$ 320.000

Rua Josefina Arnoni, 115
Itaquera, São Paulo

32 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Incidente oportunidade de moradia no Portal da Cantareira, tremembé apartamento de 34m² perfeitamente planejado para oferecer praticidade e confort...

Contatar

R\$ 410.000

Rua Josefina Arnoni, 115
Tremembé, São Paulo

37 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Tremembé- Apartamento localizado em rua tranquila e silenciosa, conta com 32 metros quadrados, dividido em sala para 2 ambientes, 2 quartos, banheir...

Contatar

R\$ 339.800

Rua Josefina Arnoni, 115
Vila Irmãos Arnoni, São Paulo

80 m² tot. 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

Descubra o seu novo lar no Portal da Cantareira, localizado na Vila Irmãos Arnoni, em São Paulo. Este apartamento acolhe até 6 pessoas possui 80 m² de área privad...

Contatar

R\$ 339.800

Rua Josefina Arnoni, 115
Vila Irmãos Arnoni, São Paulo

64 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Totalmente Reformado com piso cerâmico e armários, primeiro andar, prédio com 18 andares, 4 sp. Por andar. Muito anexo, log. Barmaná. Bairro Tremembé, L...

WhatsApp Contatar

R\$ 298.000

Rua Josefina Arnoni, 115 apto. 112
Vila Irmãos Arnoni, São Paulo

51 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Vendo-se apartamento no 1º andar, com 2 quartos com armários embutidos, sala, cozinha, lavanderia, 1 banheiro completo e 1 vaga de garagem desembarad...

Contatar

R\$ 320.000

Rua Josefina Arnoni, 115
Itaquera, São Paulo

30 m² tot. 2 quartos 1 banheiro

Apartamento de 30 m² de área construída, com 2 quartos, sala ampla e ampla para 2 ambientes, cozinha, banheiro social, área de serviço e 1 vaga de garag...

Contatar

Imoveweb > Apartamentos à venda

Em qual lugar?

São Paulo

Quartos

2 quartos

Áreas comuns

Blindado Chevrolet

imoveweb

Institucional

Buscar imóveis

Procurador

Centro de ajuda

Índice de Aluguel QuintoAndar Imoveweb

Blog

Guia de bairro

Rua e quadras

Condomínios

Formas de interesse

Mapa do site

Nossa Parceiros

Soluções para

Comercios

Imobiliárias

Construtoras e Incorporadoras

Países

Argentina, Zonaprop

Brazil, Wemove, CasaMinha, QuintoAndar

México, Imoveweb24, Vivianuncios

Perú, Urbana, Adondevivir

Ecuador, Mundo3

Panamá, CompréBique

Redes sociais

Facebook, Instagram, YouTube, X

Apps

Disponível na App Store

Disponível no Google Play

Grupo QuintoAndar

© Copyright 2023 Imoveweb.com.br

Termos e Condições Gerais de Contratação - Política de Privacidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MAZIVIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 16:45, sob o número WSAJ25705539185 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código DFwJUDir.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão -

CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 1021619-63.2023.8.26.0001 - Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Rosária de Souza Mendonça
Executado: Luiz Roberto Cardoso Monteiro e outro
Prioridade Idoso

Vistos.

Consta dos autos a apresentação de três avaliações do imóvel, nos valores de R\$ 294.960,13, R\$ 309.053,48 e R\$ 316.007,19.

O valor médio apurado corresponde a R\$ 306.673,60.

Diante disso, homologo referido montante como valor oficial do imóvel para os fins processuais cabíveis.

Manifeste-se em termos de prosseguimento.

Int.

São Paulo, data da assinatura digital.

ANA CLAUDIA DABUS GUIMARÃES E SOUZA
Juiz(a) de Direito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza, liberado nos autos em 03/03/2026 às 11:32 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código 4WNa8Nsd.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0541/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Maziviero (OAB 126809/SP)	DJEN
Marcio da Silva Geraldo (OAB 117621/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. Consta dos autos a apresentação de três avaliações do imóvel, nos valores de R\$ 294.960,13, R\$ 309.053,48 e R\$ 316.007,19. O valor médio apurado corresponde a R\$ 306.673,60. Diante disso, homologo referido montante como valor oficial do imóvel para os fins processuais cabíveis. Manifeste-se em termos de prosseguimento. Int."

São Paulo, 3 de março de 2026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 03/03/2026 às 12:09 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021619-63.2023.8.26.0001 e código oAYIz34O.



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 04/03/2026

Certidão de publicação 60143

Intimação

Número do processo: 1021619-63.2023.8.26.0001

Classe: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Órgão: Foro Regional I - Santana - 2ª Vara Cível

Tipo de documento: Intimação

Disponibilizado em: 04/03/2026

Inteiro teor: [Clique aqui](#)

Destinatários(as): MARIA DA GLÓRIA DA SILVA MARTINS MONTEIRO

LUIZ ROBERTO CARDOSO MONTEIRO

ELIANE MARIA BORGES DE OLIVEIRA

EDNA MARIA OLIVEIRA DE SOUZA

ROSÁRIA DE SOUZA MENDONÇA

Advogado(as): MARCIO DA SILVA GERALDO - OAB SP - 117621

MARCELO MAZIVIERO - OAB SP - 126809

Teor da Comunicação

Processo 1021619-63.2023.8.26.0001 - Execução de Título Extrajudicial - Despejo por Inadimplemento - Rosária de Souza Mendonça - Eliane Maria Borges de Oliveira - - Edna Maria Oliveira de Souza - - Luiz Roberto Cardoso Monteiro - - Maria da Glória da Silva Martins Monteiro - Vistos. Consta dos autos a apresentação de três avaliações do imóvel, nos valores de R\$ 294.960,13, R\$ 309.053,48 e R\$ 316.007,19. O valor médio apurado corresponde a R\$ 306.673,60. Diante disso, homologo referido montante como valor oficial do imóvel para os fins processuais cabíveis. Manifeste-se em termos de prosseguimento. Int. - ADV: MARCELO MAZIVIERO (OAB 126809/SP), MARCIO DA SILVA GERALDO (OAB 117621/SP), MARCIO DA SILVA GERALDO (OAB 117621/SP), MARCIO DA SILVA GERALDO (OAB 117621/SP), MARCIO DA SILVA GERALDO (OAB 117621/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/PpDAj7XqYvOsd1f4Tny4NGRrvMJbg/certidao>
Código da certidão: PpDAj7XqYvOsd1f4Tny4NGRrvMJbg

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2ª. Vara Cível do Foro Regional Santana – São Paulo.

Processo 1021619-63.2023.8.26.0001

Execução (IDOSA)

ROSÁRIA DE SOUSA MENDONÇA, já qualificada nos autos da Ação de Execução que move contra Luiz Roberto Cardoso Monteiro e Outra, vem respeitosamente perante Vossa Excelência por seu advogado que esta subscreve em cumprimento ao r. despacho de fls 304 com fundamento no artigo 879, inciso II do Código de Process Civil, requerer a alienação do imóvel através de leilão judicial eletrônico:

Para tanto, com fundamento nos artigos 880 e 883 do Código de Process Civil a Exequente indica a leiloeira **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI** devidamente inscrita na JUCESP sob o número 1.001, dispondo de cadastro no sistema Auxiliares da Justiça compatível com as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça atualizadas pelo Provimento CG número 19/2021, que realizará o certame com divulgação e captação de lances em tempo real, na forma eletrônica, por meio da plataforma www.portalbayit.com.br.

Por fim, conforme Provimento CSM número 1.625/2009 e o Código de Processo Civil, requerer determinação para que:

- Em segundo pregão, sejam aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil);
- Os interessados possam apresentar proposta de pagamento parcelado nos moldes e condições estabelecidas no artigo 895 do Código de Process Civil;
- O arbitramento de comissão devida ao gestor, pelo arrematante, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluído no lance;
- Os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, ficam autorizados a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal da gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram, inclusive permitindo que os funcionários da leiloeira adentrem ao imóvel a fim de extrair fotos para melhor divulgação do bem;

Se deferida a indicação do leiloeiro, requerendo ainda a intimação da gestora através do endereço de email: juridico@portalbayit.com.br, para que tome ciência e adote as providências cabíveis, na forma da lei, e para que seus funcionários possam receber as intimações em nome da Leiloeira Pública, providenciar a confecção da minuta do edital, e respectiva publicação, bem como praticar os demais atos inerentes para a concretização das hastas públicas.

Por fim, em se tratando de imóvel indivisível (artigo 87 do Código Civil), requer autorização para alienar 100% do imóvel, pois a experiência demonstra a ineficácia de hasta pública de apenas parte do imóvel. E caso deferido, os Executados não sofrerão prejuízo, pois o saldo remanescente será liberado em favor dos mesmos.

Termos em que
pede deferimento.

São Paulo, 13 de março de 2.025.

assinado digitalmente

MARCELO MAZIVIERO
OAB/SP 126.809

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP

02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1021619-63.2023.8.26.0001**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despejo por Inadimplemento**
 Exequente: **Rosária de Souza Mendonça**
 Executado: **Luiz Roberto Cardoso Monteiro e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza

Vistos,

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.