

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 70.620

PROCESSO: 0070306-24.2019.8.26.0100

SOLICITANTE: Marcos Bressan Videira (OAB 261931/SP)

DATA: 24 de abril de 2026

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 70.620 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 110,45 m² de área privativa.

Descrição do Bem: Um apartamento nº 101 contendo 110,45 m² de área privativa no 10º andar do “Edifício Jardins”, bloco 3 do Condomínio “Paço Cidade de São Paulo” com o direito ao uso à 02 (duas) vagas de garagem localizadas no estacionamento do mesmo condomínio. Situado à Rua Cayowaá, nº 2.046 - Perdizes, São Paulo - SP.

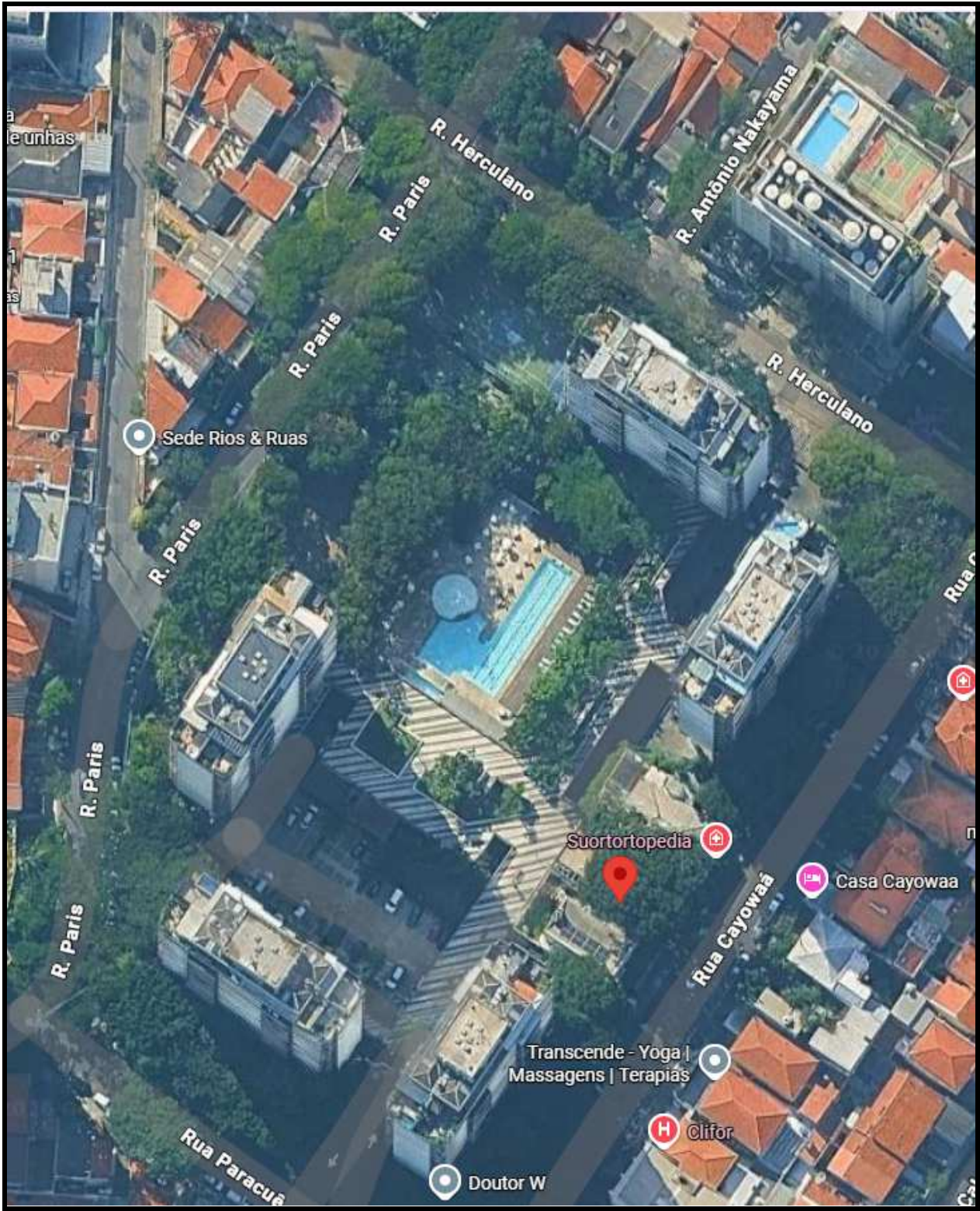
3 – Características ao redor

A região de Perdizes destaca-se pela sua conectividade. O entorno da Rua Cayowaá oferece acesso fluido a importantes eixos viários, como a Avenida Sumaré e a Rua Heitor Penteado, facilitando o deslocamento para centros empresariais como a Avenida Paulista e a Faria Lima. Além disso, a proximidade com a rede de transporte público, incluindo estações de metrô e linhas de ônibus estruturantes, garante uma mobilidade eficiente, fator determinante para a fluidez do cotidiano urbano.

4 – Fotos do imóvel



(Fachada do Condomínio)



(Google Maps)

5 – Documentos do bem

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
 CNM 112482.2.0070620-37
 2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
 SÃO PAULO, 16 de janeiro de 1990

matrícula 70.620
 ficha 01

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 101, no 10º andar de "EDIFÍCIO JARDINS", Bloco 3 do Condomínio Paço Cidade de São Paulo, na -- rua Cayowáá, nº 2.046, no 19º Subdistrito - Perdizes, e qual- possui a área privativa de 110,4550m2., a área comum de ---- 96,6420m2. e a área total de 207,0970m2., correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,363%, com o direito ao uso de 2 (duas) vagas na garagem, sujeitas ao uso de manobrista, lo- calizadas indistintamente em qualquer um dos pavimentos a -- elas destinados.

CONTRIBUINTE:- 012.072.0145-6.

PROPRIETÁRIA:- BRASCAN IMOBILIÁRIA S/A., com sede na cidade de Rio de Janeiro-RJ e filial nesta Capital, na avenida Pau- lista, nº 2.028, 9º andar, inscrita no CGC/MF. sob número -- 29.964.749/0002-11.

REGISTRO ANTERIOR:- R.7 e R.20 (Condomínio) M. 26.248, des- te Cartório.

O Oficial:- 

R.1 - em 16 de janeiro de 1.990

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 26 de dezembro de 1.989 (Lv. 1.927, fls. 50) de 21º Cartório de Notas desta Capital, BRASCAN IMOBILIÁ RIA S/A., acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta ma- trícula, pelo preço de NCz\$ 78.059,77, a SILVIA MARIA BARALE DE MORAES JOVINO, brasileira, separada consensualmente, ar- quiteta, RG. nº 3.187.591-SP, inscrita no CPF/MF. sob número 640.690.608-04, residente e domiciliada nesta Capital, na -- avenida Paulista, nº 2.416; venda essa feita em cumprimento-

" continua no verso "

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

(Matrícula)

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do bem avaliado por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de imóveis com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, tipologia e infraestrutura do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado do apartamento analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-perdizes-110m2-R\$1600000/id-24619789/?utm_source=	R\$ 14.545,00
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-perdizes-4-dormitorios-3-vagas-3033024003.html?n_src=Listado&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=12	R\$ 11.830,00
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-perdizes-sao-paulo-r\$-2959336035.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=3	R\$ 9.167,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$ 11.846,00

Valor do apartamento = R\$ 1.308.500,00,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **apartamento o valor de R\$1.308.500,00,00 (Um milhão, trezentos e oito mil e quinhentos reais).**

24 de abril de 2026.


Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que o imóvel em questão identifica-se como a unidade autônoma de número 101, integrante do 10º pavimento do "Edifício Jardins" (Bloco 3), parte do complexo condominial denominado "Paço Cidade de São Paulo". A propriedade compreende uma área privativa de 110,45 m² e possui, como acessório, o direito de uso de 02 (duas) vagas de garagem situadas no estacionamento comum do condomínio. Localiza-se na Rua Cayowaá, nº 2.046, no bairro de Perdizes, na capital paulista. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$1.350.000,00.**

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$12.720,00 o m²/.
2. Imóvel sob nº 70.620 de matrícula devidamente cadastrado junto ao 2º CRI/SP.

24 de abril de 2026.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 1.360.000,00
(um milhão trezentos sessenta mil reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que trata-se de um apartamento localizado no 10º andar do Bloco 3 — Edifício Jardins — do Condomínio Paço Cidade de São Paulo, situado no logradouro Rua Cayowaá, nº 2.046, Perdizes, São Paulo - SP. A referida unidade possui uma extensão de 110,45 m² de área privativa, estando vinculada a ela a disponibilidade de 02 (duas) vagas de estacionamento localizadas nas dependências internas do conjunto residencial.

Devidamente cadastrado sob nº 70.620 - junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - Está avaliado para venda em R\$1.360.000,00 (um milhão trezentos sessenta mil reais).

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$12.360,00/m2.

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.


Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F