Boston Properties Ltda
Gisele Carvalho
Perita avaliadora de Imóveis CNAI 11873 CRECISP 97530

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita e Avaliadora mercadológica
Gisele de Souza Carvalho CRECI SP 97.534 e CNAI 11.873

Este PTAM "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico", elaborado por mim perita e avaliadora GISELE DE SOUZA CARVALHO, portadora do CNAI: 11.873 e CRECI SP: 97.534 a qual, reportam-se minuciosamente às exigências e procedimentos estabelecidos pela NBR 14653 – partes 1, 2, 3, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
PTAM 07/2025

Para Sra. Maria João Calheiros Ribeiro Ferreira

CPF/MF nº 087.364.298-80

Por solicitação de Vossa Senhoria apresento a avaliação do valor para locação do imóvel de sua propriedade situado à Alameda Lorena 1.257 Casa 03, Jardim Paulista, CEP. 01424-005 conforme segue:

Imóvel - Entrada da Vila Flávio de Carvalho




1257



Tipo do Imóvel: Imóvel Urbano – Uso residencial

Objetivo

A avaliadora apresenta as conclusões referentes à propriedade. Todas as análises foram baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais foram devidamente tratadas em bases estatísticas específica para o mercado imobiliário. O objetivo deste trabalho é apurar o valor de mercado para venda do imóvel.

A) Descrição do imóvel: Imóvel localizado na Vila Flávio de Carvalho. Sobre o terreno encontra-se erigida uma edificação de 192 m² de AC e 89,91 m² terreno.

Possui uma arquitetura simples e funcional, estrutura simples, construção de 2 andares. A casa é individual, há um espaço comum compartilhado, por onde os moradores têm acesso às suas residências. Esse espaço é compartilhado entre

todas as casas da vila e pode ser utilizado para áreas de lazer ou acesso a serviços.

Possui entrada comum que vai diretamente para a rua.

B) Contexto Urbano

"Vila Flávio de Carvalho. A placa, que faz parte do projeto Memória Paulistana, iniciativa do Departamento de Patrimônio Histórico, relembra o conjunto de casas que teve um papel relevante na história da arte brasileira e que hoje sedia uma série de lojas, restaurantes e galerias importantes para o circuito artístico da cidade.

A Vila Modernista, também conhecida como Vila América, foi projetada entre os anos de 1936 e 1938 pelo artista e arquiteto Flávio de Carvalho. Acompanhando o gesto de modernização da arquitetura residencial que havia se iniciado em São Paulo com a construção da primeira Casa Modernista – realizada por Gregori Warchavchik no bairro da Vila Mariana, o projeto teve como objetivo transformar a relação das pessoas com seus lares e a cidade. Embora exista uma relação entre o trabalho dos dois, a obra de Warchavchik esteve mais relacionada à Bauhaus, escola que inovou a arquitetura moderna unindo estética e funcionalidade, enquanto a obra de Flávio de Carvalho esteve ligada mais ao experimentalismo e a liberdade de criação, características que estiveram presentes em todos os seus trabalhos como artista.

Vila Flávio de Carvalho. A placa, que faz parte do projeto Memória Paulistana, iniciativa do Departamento de Patrimônio Histórico, relembra o conjunto de casas que teve um papel relevante na história da arte brasileira e que hoje sedia uma série de lojas, restaurantes e galerias importantes para o circuito artístico da cidade."

Autora: Carla Gil

- **Localização do imóvel**: Alameda Lorena 1.257 Casa 03, Jardim Paulista, CEP. 01424-005
- **Ocupação circunvizinha**: O Jardim Paulista é conhecido por ser um bairro nobre e arborizado, com edifícios de luxo e apartamentos de grande

porte, além de estar próximo a diversos pontos de interesse, como o Trianon-Masp e o Shopping Cidade São Paulo.

- **Infraestrutura**: Redes de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, coleta de lixo, entrega postal, iluminação pública e pavimentação asfáltica.
- **Transporte público**: A Alameda Lorena é uma rua bem localizada, com fácil acesso a diversas formas de transporte público, como ônibus e metro. A região também é bem servida por serviços de transporte por aplicativo, como Uber e 99. É possível chegar a Alameda Lorena 1250 de carro, taxi, ônibus ou aplicativos de transporte.

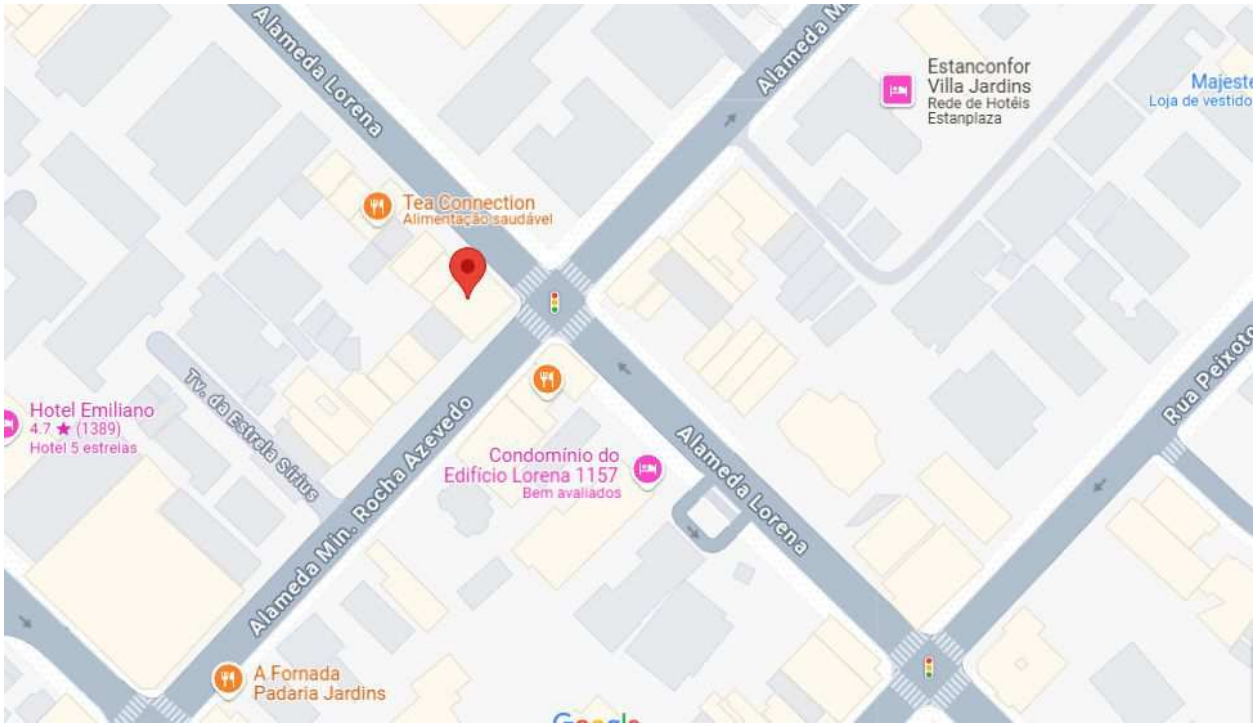
Qualidade de vida

O Jardim Paulista é um bairro nobre localizado na Zona Sul de São Paulo, conhecido por sua excelente qualidade de vida. Aqui estão alguns aspectos que contribuem para a qualidade de vida nesse bairro:

1. **Localização Central e Acessibilidade**: O Jardim Paulista está muito bem-posicionado, perto de outros bairros importantes como o Itaim Bibi, Vila Progredior, e Consolação. Além disso, a proximidade com o centro da cidade e com grandes avenidas, como a Avenida Paulista e a Avenida 9 de Julho, facilita o acesso a diferentes regiões da cidade.
2. **Infraestrutura**: O bairro possui uma infraestrutura de serviços de alta qualidade, com hospitais, escolas, supermercados, e opções de lazer. A presença de áreas comerciais e de serviços também facilita o dia a dia dos moradores.
3. **Áreas Verdes**: Embora seja um bairro bastante urbano, o Jardim Paulista está próximo de parques importantes, como o Parque Trianon, que é uma das áreas verdes mais conhecidas da cidade. Isso oferece aos moradores opções de lazer ao ar livre e contato com a natureza, o que contribui para o bem-estar.
4. **Segurança**: O bairro é considerado seguro, com uma presença significativa de segurança privada em muitas áreas, além de contar com um bom policiamento. Isso ajuda a manter a sensação de tranquilidade dos moradores.

5. **Comodidades e Lazer**: Há uma variedade de restaurantes, bares, lojas e centros culturais. O bairro é próximo de importantes centros culturais e de entretenimento, como o MASP (Museu de Arte de São Paulo) e o Instituto Moreira Salles.
6. **Residências e Imóveis**: O Jardim Paulista é conhecido por seus imóveis de alto padrão e muitas opções de apartamentos espaçosos e bem localizados. Isso atrai moradores que buscam um ambiente tranquilo, mas ainda conectado com a vida urbana de São Paulo.

C) Localização



- **Contribuinte Municipal. 014.018.0056-4**

- **Matrícula nº 35.477 – Livro 2 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**

D) IPTU



INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL | PREST.07 | 298144708 | 2025
INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL | 1.081,44 | 014.018.0056-4
AL LORENA 1257 CS 3 01424-005 | 01
11/08/2025
470040323163
1.081,44 | 16/05/2025 | 11/08/2025
818200000105 814457012502 811470040323 316300399095

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP
298144708 | 11/08/2025
INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL | 014.018.0056-4
1.081,44 | IPTU | 01
SF | 16/05/2025 | PREST.07
AL LORENA 1257 CS 3 01424-005
470040323163
- Pagar na rede bancária autorizada e casas lotéricas até a data de vencimento.
- Pagamento com atraso: multa de 0,33% ao dia até o limite de 20%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, também serão cobrados juros equivalentes à taxa SELIC, aplicando-se 1% no mês em que o pagamento for efetuado.
2A.VIA INTERN.-16/05/2025 | 2025 | ** | 09/08/2025 | 11/08/2025 | 1.081,44
818200000105 814457012502 811470040323 316300399095

E) Matrícula

13° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São ulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - gistro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 35477 | ficha 1

São Paulo, 01 de FEVEREIRO de 1982

INÔVEL - Prédio e respectivo terreno à ALAMEDA LORENA, nº 1.257, Vila, Casa nº 3, nesta Capital, no 34º Subdistrito - (Cerqueira César), medindo 5,55m de frente por 16,20m da frente aos fundos, confinando, considerando-se o observador de costas para o imóvel, do seu lado direito com a casa 2 da mesma vila, do lado esquerdo confronta com uma área da vila e com uma garagem sem número e, finalmente, pelos fundos tem sua confrontação com o imóvel nº 1078 da Alameda Ministro Rocha Azevedo; anteriormente confinava de ambos os lados com propriedade do Dr. Flávio de Rezende Carvalho, e nos fundos com quem de direito.
PROPRIETÁRIOS - MARIO PELLEGRINO e sua mulher LUCIA BERTONI PELLEGRINO, casados sob o regime da comunhão universal de bens.
REGISTRO ANTERIOR - Trs. 9478 no L.3-G; 16.275 no L.3-O.
Contribuinte nº 014.018.0056-4
O OFICIAL SUBSTITUTO

Bel. Pedro de Barros Silveira

R.1-35477. Em 01/FEVEREIRO/1982. Pela carta de formal de partilha passada em 26 de janeiro de 1981, pelo Cartório e Juizo de Direito da 1ª Vara Distrital de Pinheiros, Comarca desta Capital, extraida dos autos nº 221/79 de arrolamento dos bens deixados por falecimento de Mario Pellegrino, o imóvel no valor de Cr$388.130,00, foi PARTILHADO na seguinte - proporção: a metade ideal do imóvel à viúva meeira LUCIA BERTONI PELLEGRINO, brasileira, do lar, domiciliada nesta Capital, (RG 6.231.108 e CPF 229.727.818-72), em pagamento de sua meação, e uma quarta parte ideal do imóvel, a cada um dos herdeiros filhos PAULO PELLEGRINO, funcionário público

(continua no verso)

Valide o certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnm.org.br/docs/Q4SWRMSGRHZMN9-NNEJS

Documento assinado digitalmente www.registradores.cnm.org.br

EM BRANCO

Valide o certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnm.org.br/validar/C4SWRMSGRHRMNBWNEJS

matrícula 35477 | ficha 1 verso

estadual, casado sob o regime da comunhão universal de bens em 18 de dezembro de 1965, com ZULEICA ARAUJO PELLEGRINO,do lar, ambos brasileiros, domiciliados nesta Capital,(RG nºs 1.994.834 e 3.910.273, CPF 089.080.018-91); e MARILU PELLEGRINO CINTRA, do lar, casada com PAULO DE TARSO ALMEIDA CINTRA, funcionário público estadual, sob o regime da comunhão universal de bens em 03 de abril de 1959, brasileiros, domiciliados nesta Capital, (RG 3.103.010 e 2.195.985, CPF 116.666.418-04), em pagamento de suas legítimas. Valor venal do imóvel - 1981: Cr$1.734.258,00.
Registrado por _____
Maria do Carmo Mendes - esc. aut.

R.2-35477. EM 24/MARÇO/1982.Por escritura de venda e compra de 26 de fevereiro de 1982, lavrada no 4º Cartório de Notas desta Capital, L. 1660, fls. 235, Lucia Bertoni Pellegrino, viúva, Paulo Pellegrino e sua mulher Zuleica Araujo Pellegrino, casados no regime da comunhão universal de bens antes da Lei 6515/77, e Marilu Pellegrino Cintra e seu marido Paulo de Tarso Almeida Cintra, casados no regime da comunhão universal de bens antes da Lei 6515/77, VENDERAM o imóvel a JEAN YVES RIVIERE, brasileiro, engenheiro agrônomo, casado no regime da separação total de bens com CAROLINE MARIE PAULE MAZET, nos termos do pacto antenupcial registrado sob nº 1.918 no L.3, deste Cartório, domiciliados nesta Capital, - (RG 6.355.125-SP e CPF 000.814.168-14), pelo preço ajustado de Cr$8.200.000,00. Valor venal do imóvel, exercício de 1982 Cr$3.381.789,00.
Registrado por _____
Sueko Shiwa Yokota - Esc. Aut.

EM BRANCO



Valide o certidão clicando no link a seguir: https://assinador.web.ori.org.br/#/doc/sOH4WRMBSGRHQMN9-NNEJ5

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. Verificou-se a existência ou não de títulos prenotados até **03/04/2023**. A presente certidão foi extraída, sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela INFRA ESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA (ICP - Brasil), nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Para validade deve ser conservada em meio eletrônico e comprovada a autoria e integridade. Trata-se de reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. Do tudo, dá fé. **São Paulo, 04/04/2023.**

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por trinta (30) dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento CGJ nº 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Buscas efetuadas por: Reinaldo Miranda Gomes - Extraída por: Reinaldo Miranda Gomes

Emolumentos:	R$	40,91
Estado:	R$	11,63
Município:	R$	0,83
IPESP:	R$	7,56
Registro Civil:	R$	2,15
Trib. de Justiça:	R$	2,81
M. Público:	R$	1,96

Guia nº: 64
Protocolo nº: 763084/S330400309040
São Paulo, 04/04/2023 às 08:05:41
Selo Digital: 1111953C3500005763094033Z

Documento assinado digitalmente www.registradores.org.br

saec

F) Oferta

- Venda: Média
- Demanda: Baixa
- Quantidade de elementos encontrados – 6

G) FOTOS








PROIBIDO
ESTACIONAR
MOTOS OU CARROS
DIA E NOITE
SUJEITO A GUINCHO
VILA MODERNISTA 1939 - FLAVIO DE CARVALHO
1257
FAVOR NÃO ESTACIONAR
VILA FLÁVIO DE CARVALHO
ESTA VILA DE 1938, QUE LEVA HOJE O NOME DO ARQUITETO E ARTISTA PLÁSTICO QUE A PROJETOU, TEM REFERÊNCIA NAS VANGUARDAS MODERNAS EUROPEIAS. FOI PIONEIRA AO CONCEBER CASAS DISTINTAS NO MESMO CONJUNTO

H) Eu Agente Avaliadora GISELE DE SOUZA CARVALHO estive no imóvel aqui citado em 15/05/025, para a devida vistoria in loco, porém não foi autorizado entrar. IMOVEL OCUPADO.

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de limitações e assunções que acompanha nossos laudos:

1) Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. A avaliadora não realiza averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.

2) Presume-se que informações fornecidas pela contratante são corretas e a avaliadora assume que sejam verdadeiras e precisas. A Avaliadora não realiza medições no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e a Avaliadora reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pelo contratante.

3) Em relação a equipamentos, presume-se que eles estão em bom estado de funcionamento, a menos que haja uma indicação explícita em contrário.

4) Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A Avaliadora não possui know-how sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos.

5) Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a lei.

6) A Avaliadora não presta qualquer assessoria jurídica e/ ou fiscal e, portanto, não realiza qualquer diligência técnica com relação ao imóvel e seus proprietários.

7) As avaliações refletem o entendimento da Avaliadora sobre as condições dos ocupantes nas avaliações, contudo, a Avaliadora não efetua pesquisa em

relação à situação financeira dos atuais ocupantes do imóvel. Quando a propriedade avaliada envolver atividades de locação, a Avaliadora presume que os locatários estão aptos a cumprirem com as obrigações financeiras em relação à locação bem como que não existem atrasos de pagamentos ou descumprimento contratual.

8) No caso de avaliação do valor de locação, o valor informado considera válida a premissa de que todas as benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária ficam definitivamente incorporadas ao imóvel.

9) No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o preço mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

10) Informações de terceiros são colhidas com o devido cuidado, mas a Avaliadora não garante a sua veracidade

A Avaliadora não tem como prever alterações súbitas no mercado que possam afetar a liquidez do imóvel, bem como alterar os valores de locação e venda obtidos na avaliação, desta forma, os valores devem ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem.

a) Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças etc.) possam impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

b) Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a Avaliadora não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.

c) A análise contida no Relatório Final é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega do referido relatório, sendo certo que a Avaliadora não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado e a utilização de novas tecnologias e método/critério de avaliação.

A Avaliadora declara que não mantém relação de trabalho ou subordinação com as empresas controladas e/ou controladoras da contratante, o que em hipótese alguma configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.

I) ABREVIATURAS

ATT -Área Total do Terreno

ATC -Área Total construída

AC -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECISP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

m2 -Metro quadrado MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

TG -Total Geral

VL -Valor da locação

VM -Valor médio

VV -Valor de venda

J) Metodologia Aplicada

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de "METODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS. Portanto, ao final serão apresentados os valores para venda ou locação para condições de análises distintas.

L) FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais "R". Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como "R1 a R6". Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em conta: consideração o estado em que se encontra.

zimmermann
exclusivamente compra e venda de imóveis

R.1 –



zimmermann
exclusivamente compra e venda de imóveis

R.2



Boston Properties Ltda
Gisele Carvalho
Perita avaliadora de Imóveis CNAI 11873 CRECISP 97530

R.3 Lopes



R$ 3.520.000

Casa de vila

227m² | 4 quartos | 3 banheiros | 1 vaga

Condo.: R$ 983

• Rua Oswaldo Moreira Pompeo, Paraíso - São Paulo

Belíssima casa de vila no Paraíso. Próxima ao Ginásio do Ibirapuera entre a Rua Manoel da Nóbrega e...

Falar com o corretor

R.4 Lopes



R$ 2.100.000

Casa de vila

270m² | 2 banheiros | 2 vagas

• Rua Augusta, Jardim América - São Paulo

270m2 em Vila Exclusiva no Jardim América com apenas 4 casas - Sobrado com 3 níveis e 2 vagas de...

Falar com o corretor

R.5 Lopes



R$ 2.590.000

Casa de vila

200m² | 3 quartos | 3 banheiros | 1 vaga

Condo.: R$ 100

• Travessa Gabriel Balart, Jardim Paulista - São Paulo

Sobrado em vila residencial charmosa e fechada com controle de acesso por portão eletrônico e monitora...

Falar com o corretor

R.6 Lopes



R$ 1.490.000

Casa de vila

135m² | 3 quartos | 3 banheiros | 1 vaga

Condo.: R$ 200

• Travessa Leon Berry, Jardim Paulista - São Paulo

Casa de Vila Reformada no Jardim Paulista - Próxima ao Parque do Ibirapuera Oportunidade única, uma...

Falar com o corretor

Boston Properties Ltda
Gisele Carvalho
Perita avaliadora de Imóveis CNAI 11873 CRECISP 97530

M) CÁLCULO

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA:	ALAMEDA LORENA 1257 CASA 03
Terreno (m^2):	89,91
Construção (m^2):	192
Idade do IA:	70

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área construída (m^2)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m^2
R1	PAMPLONA Zimmermann	209	Anúncio	R$ 2.700.000,00	50	R$ (135.000,00)	R$ 12.272,73
R2	JD PAULISTA Zimmermann	140	Anúncio	R$ 1.600.000,00	60	R$ (80.000,00)	R$ 10.857,14
R3	PARAISO Lopes	227	Anúncio	R$ 3.520.000,00	50	R$ (176.000,00)	R$ 14.731,28
R4	Augusta Lopes	270	Anúncio	R$ 2.100.000,00	40	R$ (105.000,00)	R$ 7.388,89
R5	JD PAULISTA Lopes	200	Anúncio	R$ 2.590.000,00	50	R$ (129.500,00)	R$ 12.302,50
R6	JD PAULISTA Lopes	135	Anúncio	R$ 1.490.000,00	50	R$ (74.500,00)	R$ 10.485,19
R7						R$ -	
R8						R$ -	
R9						R$ -	
R10						R$ -	

Cidade/UF: São Paulo/SP

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

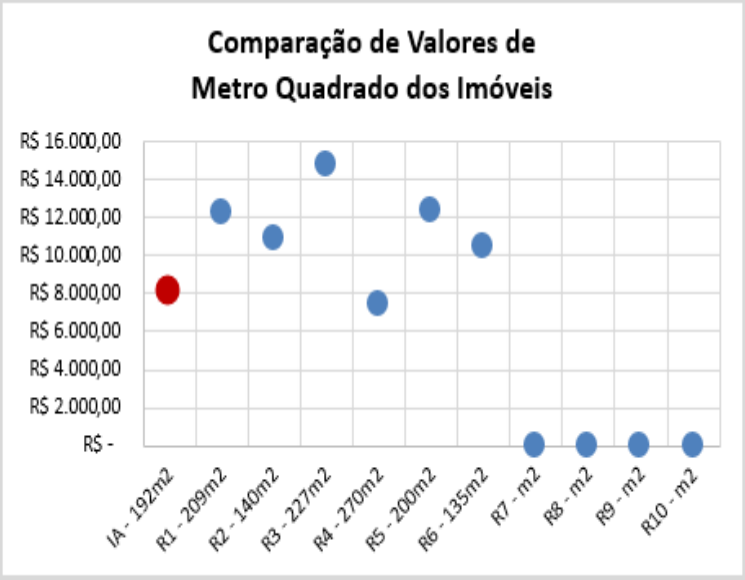
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
20	70	30	Reparos simples	E	6	34,1000	R$ 8.087,73
10	70	16	Regular	C	4	11,6000	R$ 9.597,71
20	70	30	Regular	C	4	21,5000	R$ 11.564,05
30	70	44	Regular	C	4	33,4000	R$ 4.921,00
20	70	30	Entre regular e reparos simples	D	7	46,2000	R$ 6.618,75
20	70	30	Regular	C	4	21,5000	R$ 8.230,87
						Total:	R$ 49.020,11

Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais): R$ 8.170,02

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R$ 1.568.643,51

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R$ 1.568.643,51

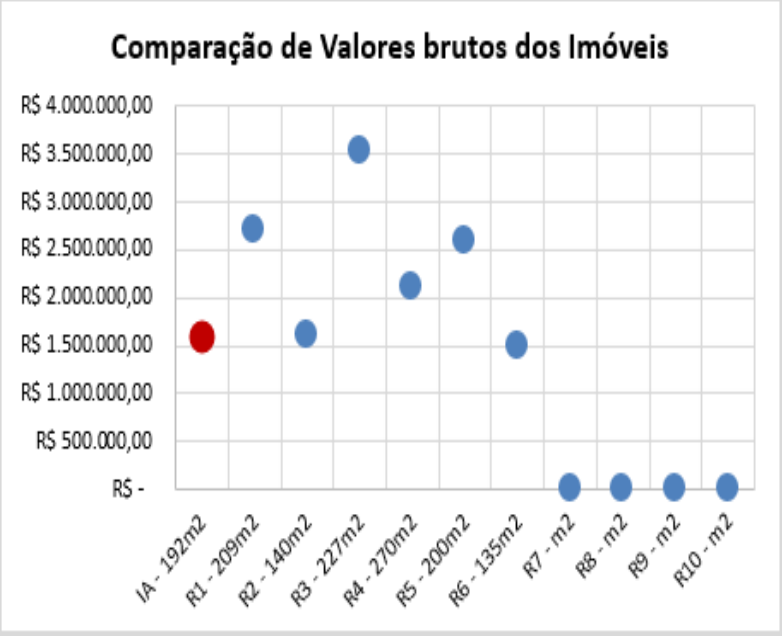
Imóveis	Valor do m2
IA - 192m2	R$ 8.170,02
R1 - 209m2	R$ 12.272,73
R2 - 140m2	R$ 10.857,14
R3 - 227m2	R$ 14.731,28
R4 - 270m2	R$ 7.388,89
R5 - 200m2	R$ 12.302,50
R6 - 135m2	R$ 10.485,19
R7 - m2	
R8 - m2	
R9 - m2	
R10 - m2	



DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor
IA - 192m2	R$ 1.568.643,51
R1 - 209m2	R$ 2.700.000,00
R2 - 140m2	R$ 1.600.000,00
R3 - 227m2	R$ 3.520.000,00
R4 - 270m2	R$ 2.100.000,00
R5 - 200m2	R$ 2.590.000,00
R6 - 135m2	R$ 1.490.000,00
R7 - m2	R$ -
R8 - m2	R$ -
R9 - m2	R$ -
R10 - m2	R$ -

OS GRÁFICOS



N) OPINIAO DE VALOR - CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o IMÓVEL AVALIANDO livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, CONCLUIMOS que o Valor de Mercado do imóvel para VENDA objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de

R$ 1.568.643,51

admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

O) Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Consideraram-se, como premissa para efeito destas avaliações, os bens livres de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização. Para fins de cálculo, foram utilizadas as áreas documentais, em conjunto com as encontradas em sites de imobiliárias e no Código de Obras da cidade de São Paulo. Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com o solicitante portanto não tendo nenhum interesse atual ou futuro nas propriedades ou bens avaliados nesta análise.

São Paulo, 15 de maio de 2025

Gisele de Souza Carvalho
Corretora de Imóveis – Creci SP. 97.534
Avaliadora e Perita Judicial de Imóveis - CNAI 11.873

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM A NORMA ABNT / NBR 14.653 e LEI 6.530/78.

1 - SOLICITANTE:

Sra.: Maria João Calheiros Ribeiro Ferreira
CPF 087.364.298-80

AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA PARA VENDA



(Vista interna do Imóvel Avaliado)

LOCALIZAÇÃO:
Alameda Lorena, nº 1257 – CASA 03 – Casa de Vila – Jardim Paulista – São Paulo – CEP.: 01424-005

NUMERO DESTE PARECER - " PTAM "
"PTAM – MMP 09 * 05/2025"
Atendendo ao Ofício Complementar nº 033/2023

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - ***O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.***

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM A NORMA ABNT / NBR 14.653 e LEI 6.530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. De 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercerem a Intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda 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.

PRELIMINAR

Com o objetivo de determinar o valor de mercado para **VENDA do IMÓVEL**, situado Alameda Lorena, nº 1257 – CASA 03 – Casa da Vila Flavio de Carvalho – Jardim Paulista – São Paulo – CEP.: 01424-005 , Imóvel descrito nos termos da matricula do imóvel de nº 35477 no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, situado Av. São Gabriel, nº 201 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 01435-001 - Telefone: (11) 3167-2860 - e cadastrado junto a "Prefeitura Municipal de São Paulo / SP., como contribuinte municipal, com metragem de 192mts² de área Construída, 100 mts² de área terreno.

INSCRIÇÃO CADASTRAL DO IPTU de Nº 014.018.0056-4

ESCLARECIMENTOS

O Imóvel avaliando, encontra - se OCUPADO por pessoa desconhecida, não sendo permitido o acesso da visita para a avaliação do imóvel, no dia 14 / maio / 2025, as 11:20 horas. Nos termos do instrumento particular inscrito na Matricula do imóvel no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, situado Av. São Gabriel, nº 201 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 01435-001 Telefone: (11) 3167-2860. A metragem do IMÓVEL consiste no cadastro do contribuinte municipal junto a Prefeitura Municipal de São Paulo / SP.

VISTORIA

O imóvel não foi vistoriado "*in Loco*" por esta subscritora, a fim de conferir metragem do Imóvel, que consta no IPTU e na Matrícula.

Trata-se de um imóvel construído de propriedade, JEAN YVES RIVIERE E CAROLINE MARIE PAULE RIVIERE, no bairro Jardim Paulista - São Paulo/ SP. Informações que constam da Matricula do Imóvel, o imóvel Avaliado está situado à Alameda Lorena, nº 1257 -Jardim Paulista – São Paulo / SP, com metragem de 192 mts² de área construída, no terreno de 100 mts². O imóvel consiste em 01 vaga de garagem.

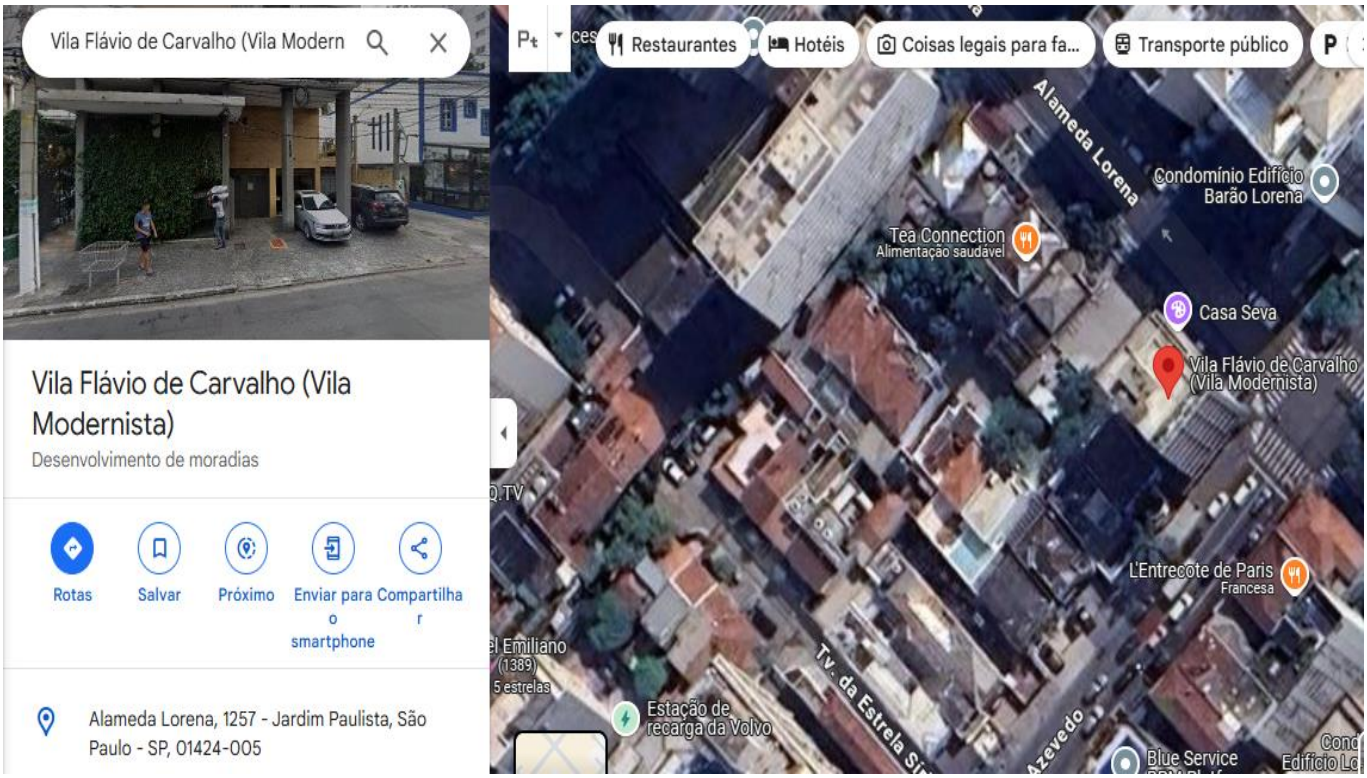
O imóvel não apresenta rachaduras, fissuras, trincas que possa abalar as estruturas. Podendo assim ser usufruído para moradia, residência familiar ou comercial.

Localização tem asfalto, guias, calçadas, esgoto, água potável, iluminação nas vias públicas, paisagismo pelas calçadas, sinalização de placas. Facil acesso a transporte público e acesso as avenidas principais da cidade, jardim Europa, Jardim Paulistano, Jardim América, Avenida Paulista, Ibirapuera, Vila Nova Conceição, entre outros pontos principais da Cidade

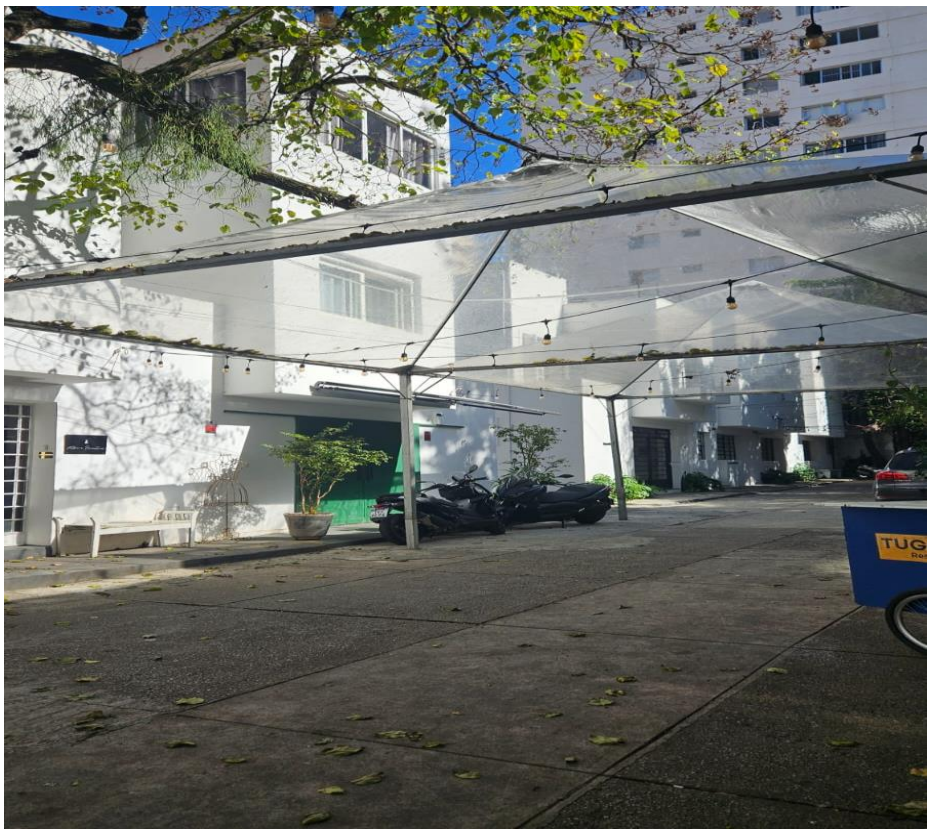
PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM A NORMA ABNT / NBR 14.653 e LEI 6.530/78.

A casa fica em uma Vila de Casas, em que foi informado por frequentadores no local, que são casa espaçosas, com corredores laterais, e pequeno tal aos fundos. Conjuntos de casas que hoje são usados para escritórios, galerias de arte, restaurantes, entre outros

LOCALIZAÇÃO



*O Imóvel Avaliando, no mapa Google, demonstra a localização aproximada do imóvel através da Numeração, que determina de nº. **1200 a 1300** do endereço mencionado*



PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM A NORMA ABNT / NBR 14.653 e LEI 6.530/78.

CADASTRO DE CONTRIBUINTE DO O IPTU

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 014.018.0056-4

Local do Imóvel:
AL LORENA, 1257 - CS 3
CEP 01424-005
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL LORENA, 1257 - CS 3
CEP 01424-005

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	100	Testada (m):	6,30
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	100		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	192	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	95	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1950		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	14.193,00
- da construção:	2.846,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	860.380,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	109.287,00
Base de cálculo do IPTU:	969.667,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/08/2025, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 16/05/2025
Número do Documento: 2.2025.001235932-2
Solicitante: MARISA MARQUES PEREIRA (CPF 013.188.938-95)

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM A NORMA ABNT / NBR 14.653 e LEI 6.530/78.

MATRICULA

13° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São ulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - gistro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

Valide aqui a certidão

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 35477 | ficha 1

São Paulo, 01 de FEVEREIRO de 1982

IMÓVEL - Prédio e respectivo terreno à ALAMEDA LORENA, nº 1.257, Vila, Casa nº 3, nesta Capital, no 34º Subdistrito - (Cerqueira César), medindo 5,55m de frente por 16,20m da frente aos fundos, confinando, considerando-se o observador de costas para o imóvel, do seu lado direito com a casa 2 da mesma vila, do lado esquerdo confronta com uma área da vila e com uma garagem sem número e, finalmente, pelos fundos tem sua confrontação com o imóvel nº 1078 da Alameda Ministro Rocha Azevedo; anteriormente confinava de ambos os lados com propriedade do Dr. Flávio de Rezende Carvalho, e nos fundos com quem de direito.
PROPRIETÁRIOS - MARIO PELEGRINO e sua mulher LUCIA BERTONI PELLEGRINO, casados sob o regime da comunhão universal de bens.
REGISTRO ANTERIOR - Trs. 9478 no L.3-G; 16.275 no L.3-O.
Contribuinte nº 014.018.0056-4
O OFICIAL SUBSTITUTO

Bel. Pedro de Barros Silveira

R.1-35477. Em 01/FEVEREIRO/1982. Pela carta de formal de partilhada passada em 26 de janeiro de 1981, pelo Cartório e Juizo de Direito da 1ª Vara Distrital de Pinheiros, Comarca desta Capital, extraida dos autos nº 221/79 de arrolamento dos bens deixados por falecimento de Mario Pellegrino, o imóvel no valor de Cr$388.130,00, foi PARTILHADO na seguinte - proporção: a metade ideal do imóvel à viúva meeira LUCIA BERTONI PELLEGRINO, brasileira, do lar, domiciliada nesta Capital, (RG 6.231.108 e CPF 229.727.818-72), em pagamento de sua meação, e uma quarta parte ideal do imóvel, a cada um dos herdeiros filhos PAULO PELLEGRINO, funcionário público

(continua no verso)

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q45WR-M85GR-H2MN8-NNEJ5
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
.onr
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

matrícula 35477 | ficha 1 verso

estadual, casado sob o regime da comunhão universal de bens em 18 de dezembro de 1965, com ZULEICA ARAUJO PELLEGRINO, do lar, ambos brasileiros, domiciliados nesta Capital, (RG nºs 1.994.834 e 3.910.273, CPF 089.080.018-91); e MARILU PELLEGRINO CINTRA, do lar, casada com PAULO DE TARSO ALMEIDA CINTRA, funcionário público estadual, sob o regime da comunhão universal de bens em 03 de abril de 1959, brasileiros, domiciliados nesta Capital, (RG 3.183.018 e 2.195.925, CPF 116.666.418-04), em pagamento de suas legítimas. Valor venal do imóvel - 1981: Cr$1.734.258,00.
Registrado por _____
Maria do Carmo Mendes - esc. aut.

R.2-35477. EM 24/MARÇO/1982. Por escritura de venda e compra de 26 de fevereiro de 1982, lavrada no 4º Cartório de Notas desta Capital, L. 1660, fls. 235, Lucia Bertoni Pellegrino, viúva, Paulo Pellegrino e sua mulher Zuleica Araujo Pellegrino, casados no regime da comunhão universal de bens antes da Lei 6515/77, e Marilu Pellegrino Cintra e seu marido Paulo de Tarso Almeida Cintra, casados no regime da comunhão universal de bens antes da Lei 6515/77, VENDERAM o imóvel a JEAN YVES RIVIERE, brasileiro, engenheiro agrônomo, casado no regime da separação total de bens com CAROLINE MARIE PAULE MAZET, nos termos do pacto antenupcial registrado sob nº 1.918 no L.3, deste Cartório, domiciliados nesta Capital, - (RG 6.355.125-SP e CPF 000.814.168-14), pelo preço ajustado de Cr$8.200.000,00. Valor venal do imóvel, exercício de 1982 Cr$3.381.789,00.
Registrado por _____
Sueko Shiwa Yokota - Esc. Aut.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q45WR-M95GR-H2MN8-NNEJ5

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. Verificou-se a existência ou não de títulos prenotados até **03/04/2023**. A presente certidão foi extraída, sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela INFRA-ESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA (ICP - Brasil), nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Para validade deve ser conservada em meio eletrônico e comprovada a autoria e integridade. Trata-se de reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé. **São Paulo, 04/04/2023.**

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por trinta (30) dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento CGJ nº 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Buscas efetuadas por: **Reinaldo Miranda Gomes** - Extraída por: **Reinaldo Miranda Gomes**

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q45WR-M95GR-H2MN8-NNEJ5

Emolumentos:	R$	40,91
Estado:	R$	11,63
Município:	R$	0,83
IPESP:	R$	7,96
Registro Civil:	R$	2,15
Trib. de Justiça:	R$	2,81
M. Público:	R$	1,96
TOTAL:	R$	68,25

Guia nº: 64
Protocolo nº 762094/S23040030906D
São Paulo, 04/04/2023 às 08:05:41

Selo Digital: 1111953C3000000762094023Z
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.ibge.gov.br

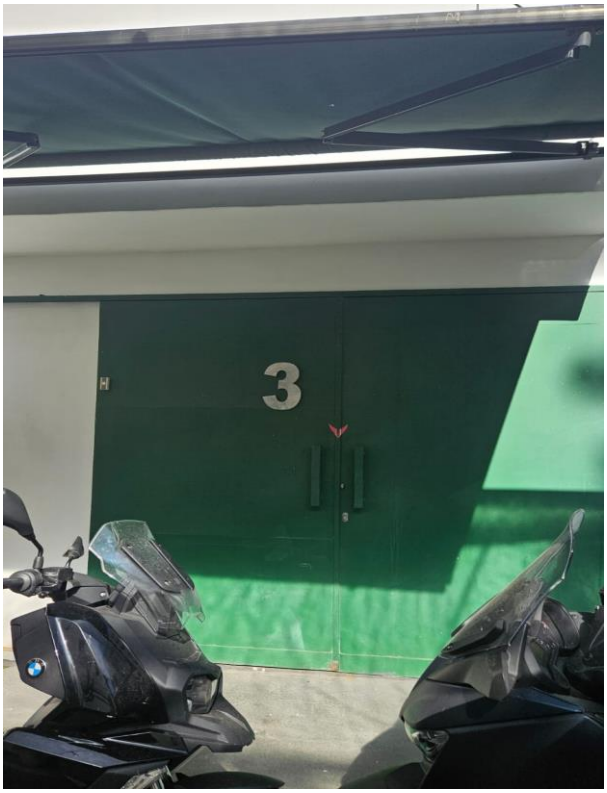
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO













FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais "**R**".
Esta identificação permitiu a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como "**R1 a R5**".
Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM A NORMA ABNT / NBR 14.653 e LEI 6.530/78.

FOTOS DO IMÓVEL COMPARATIVOS AO AVALIADO

R – 1



Venda R$ 1.490.000

Condomínio R$ 200

170 m² tot.	100 m² útil	1 vaga	3 quartos	2 suítes	45 anos

Casa à venda - no Jardim Paulista

Casa de vila à venda no Jardim Paulista! 100a.c., 3 dormitórios, sendo 2 suítes, 1 vaga de garagem!

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-paulista-3009172622.html

BARONI IMÓVEIS 11 5053-7099

R – 2



PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM A NORMA ABNT / NBR 14.653 e LEI 6.530/78.

Venda
R$ 1.799.100
Condomínio **isento**
IPTU **R$ 977**

140 m² | 3 quartos | 3 banheiros
1 vaga | 1 suíte

Endereço
Travessa Jerônimo Peraza, 0 - Jardim Paulista, São Paulo - SP

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-140m2-id-2805069388/?source=ranking%2Crp

Imóveis PRO (11) 98000-6000

R – 3



Venda
R$ 2.200.000
Condomínio **R$ 350**
IPTU **R$ 540**
Preço abaixo do mercado

161 m² | 5 quartos | 3 banheiros
4 vagas | 1 suíte

Endereço
Rua Pamplona - Jardim Paulista, São Paulo - SP
Explore a localização do imóvel

Casa de Vila com 5 Quartos à venda, 161m² - Jardim Paulista

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-5-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-161m2-id-2752425700/?source=ranking%2Crp

LOPES PRIME (11) 3894-1000

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM A NORMA ABNT / NBR 14.653 e LEI 6.530/78.

R – 4





https://www.localimoveis.com.br/imovel/casa-de-vila-a-venda-sao-paulo-jardim-america-270m2-2vagas/561862

LOCAL IMÓVEIS - 11 3065-0555

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM A NORMA ABNT / NBR 14.653 e LEI 6.530/78.

R – 5



Venda R$ 1.250.000
IPTU R$ 341

Travessa dos Arquitetos , Bela Vista,

153 m² tot.	153 m² útil	2 banheiros	2 vagas	3 quartos	1 suíte

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-vila-estacao-bela-vista-3007224811.html

LOPES MBI 3 - (11) 4210-2060

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)			
Endereço do IA:	Alameda Lorena, nº 1257 - Jardim Paulista - São Paulo		
Terreno (m²):	100		
Construção (m²):	192	Idade do IA:	75

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM A NORMA ABNT / NBR 14.653 e LEI 6.530/78.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área construída (m^2)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m^2
R1	Trav. Leon Bery	100	Anúncio	R$ 1.490.000,00	45	R$ (74.500,00)	R$ 14.155,00
R2	Trav. Jeronimo Peraza	140	Anúncio	R$ 1.799.100,00	53	R$ (89.955,00)	R$ 12.208,18
R3	Rua Pamplona	161	Anúncio	R$ 2.200.000,00	54	R$ (110.000,00)	R$ 12.981,37
R4	Rua Augusta	270	Anúncio	R$ 2.100.000,00	70	R$ (105.000,00)	R$ 7.388,89
R5	tav. Dos Arquitetos, 41	153	Anúncio	R$ 1.250.000,00	67	R$ (62.500,00)	R$ 7.761,44
R6						R$ -	
R7						R$ -	
R8						R$ -	
R9						R$ -	
R10						R$ -	

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m^2 de Venda (homogeneizado)
30	70	44	Entre novo e regular	B	3	31,7000	R$ 9.667,87
22	70	32	Regular	C	4	23,1000	R$ 9.388,09
21	70	30	Entre regular e reparos simples	D	5	26,0000	R$ 9.606,21
5	70	8	Regular	C	4	6,7300	R$ 6.891,62
8	70	12	Entre regular e reparos simples	D	5	14,3000	R$ 6.651,55
75		0					R$ -
75		0					R$ -
75		0					R$ -
75		0					R$ -
75		0					R$ -
						Total:	R$ 42.205,33

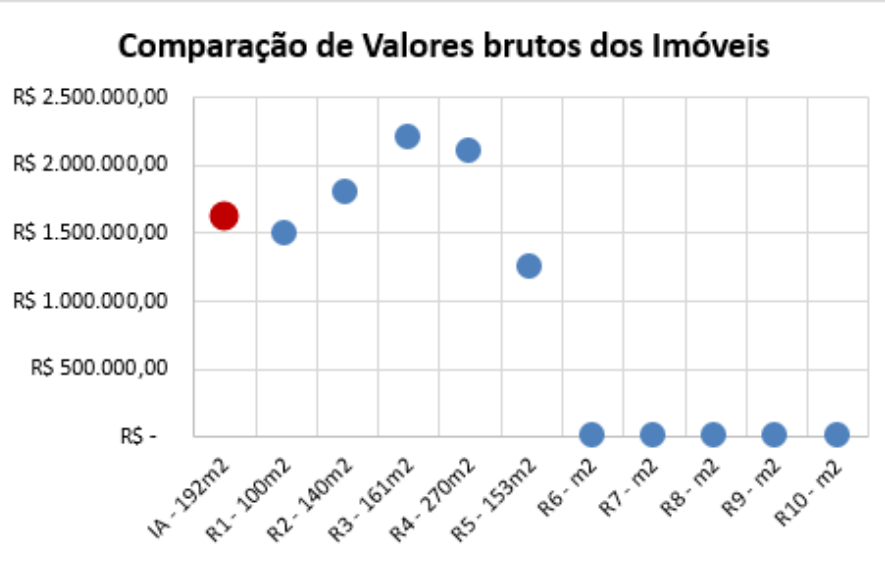
Média de m^2 corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais): **R$ 8.441,07**

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R$ 1.620.684,84

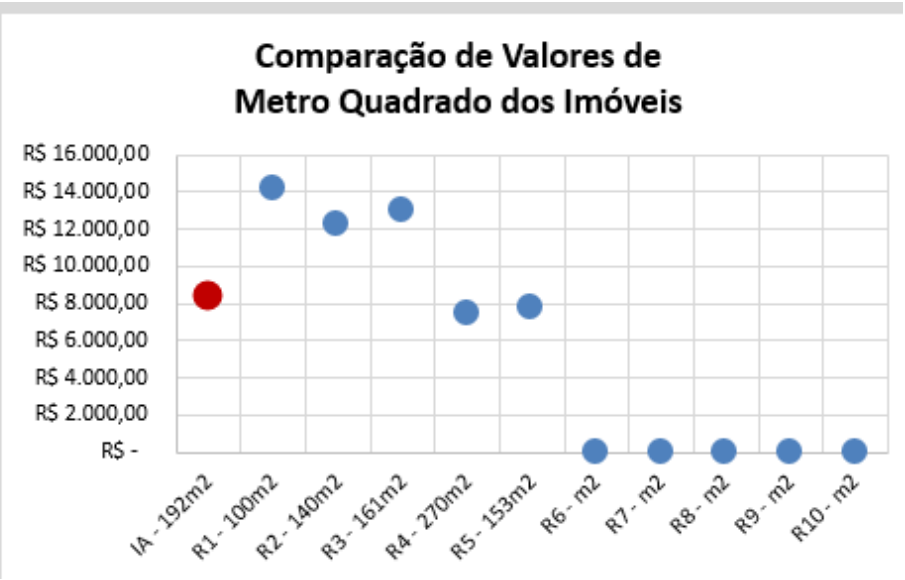
DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor
IA - 192m2	R$ 1.620.684,84
R1 - 100m2	R$ 1.490.000,00
R2 - 140m2	R$ 1.799.100,00
R3 - 161m2	R$ 2.200.000,00
R4 - 270m2	R$ 2.100.000,00
R5 - 153m2	R$ 1.250.000,00
R6 - m2	R$ -
R7 - m2	R$ -
R8 - m2	R$ -
R9 - m2	R$ -
R10 - m2	R$ -

OS GRÁFICOS



Imóveis	Valor do m2
IA - 192m2	R$ 8.441,07
R1 - 100m2	R$ 14.155,00
R2 - 140m2	R$ 12.208,18
R3 - 161m2	R$ 12.981,37
R4 - 270m2	R$ 7.388,89
R5 - 153m2	R$ 7.761,44
R6 - m2	
R7 - m2	
R8 - m2	
R9 - m2	
R10 - m2	



NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração 01 (uma) opção distinta, ou seja:

1 - Valor de VENDA mercadológica do imóvel no estado em que se encontra

CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o **IMÓVEL AVALIANDO** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação. Em primeira instância, seguindo os princípios e comentários acima apresentados, **CONCLUO** que:

Para a Venda do imóvel, no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de R$ 1.621.000,00 (Um milhão, seiscentos e vinte e um mil).

.....“Cabe ressaltar que o valor definido para um imóvel dentro dos critérios e metodologias usuais de avaliações não representam um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas”.....

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM A NORMA ABNT / NBR 14.653 e LEI 6.530/78.

Por tratar - se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia 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. Havendo uma intermediação Imobiliária, acrescer taxa de 6% a titulo de comissão.
Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Cordialmente,

São Paulo, 19 de maio de 2025.

Marisa Marques
Perita Avaliadora de Imoveis - CNAI nº 012066
Acessória e Corretagem de Imóveis - CRECISP nº 121464-F
marisa.mv1@hotmail.com - (11) 9 9313 5272