

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de lote/terreno



Frente do imóvel

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 372/2026

Endereço do imóvel: Rua Iratinga, S/nº

Paraisópolis

São Paulo/SP

70

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Jandira Pereira de Oliveira Freitas.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Um terreno sob matrícula nº 36.590 localizado na Rua Iratinga, S/Nº, situado em Paraísoópolis - SP. Inscrito no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo- SP.

O imóvel em questão tem área de 500m², identificado como lote nº 29 da quadra 79, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Iratinga, por 50,00 metros da frente aos fundos, do lado direito confrontando com o lote 30, por 50,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo confrontando com o lote 28, fechando na linha dos fundos com 10,00 metros, confrontando com a viela existente. Contribuinte nº 170.156.0024-2.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 05 de março de 1979	
36.590	01		
IMÓVEL: Um terreno situado à Rua Paraísoópolis, lote nº 29, - da quadra 79 do Paraísoópolis, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Paraísoópolis, por 50,00 metros da frente aos fundos, do lado direito confrontando com o lote 30, por 50,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo confrontando com o lote 28, fechando na linha dos fundos com 10,00 metros, confrontando com o lote 31, dista 10,00 metros da Rua Albuquerque Lima de que o lote o mesmo pelo lado direito e 80,00 metros da Rua Sete de Setembro pelo lado esquerdo, o terreno encerra uma área de 500,00 metros quadra dos. Contribuinte nº 170.156.0024-2.			
AV.2 - 36.590 - São Paulo, 3 de novembro de 1980. Da escritura de 26 de setembro de 1980, de notas do 4º Tabelião desta Capital, livro 1.544, fls. 243, verifica-se que a Rua Paraísoópolis passou a denominar-se Rua Iratinga, conforme provam os avisos recibos dos exercícios de 1978 e 1980, ambos da Prefeitura Municipal desta Capital. O Escrevente Habilitado, <i>Angelo Messyr Gregolin</i>. O Oficial, —			

Não foi possível acessar a área interna do imóvel para realizar sua avaliação presencialmente, portanto, utiliza-se o método comparativo para atribuir um valor adequado ao imóvel em questão, considerando anúncios publicitários de imóveis semelhantes.

70

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Imóveis referenciais

- Referência 01: https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-com-450m-de-area-total-na-vila-andrade-r-1280-000-00-982246434?lis=listing_1100

TERRENO A VENDA COM 450m² DE ÁREA TOTAL NA VILA ANDRADE R\$1280.000,00

- Referência 02: https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-500-m-por-r-689-000-00-fazenda-morumbi-sao-paulo-sp-1321773665?lis=listing_1100

Terreno à venda, 500 m² por R\$ 689.000,00 - Fazenda Morumbi - São Paulo/SP

- Referência 03: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraisopolis-zona-sul-sao-paulo-500m2-venda-RS890000-id-2810155725/?source=ranking%2Crp>

Lote/Terreno à Venda, 500 m² por R\$ 890.000

Metragem

500 m²

Quartos

--

Banheiros

--

Vagas

--

Publicado há 12 meses, atualizado há 6 horas.

Localização

Rua Ernest Renam, 467 - Paraisópolis, São Paulo - SP



Dados cartográficos ©2026 Google. Termos. Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda

R\$ 890.000

Condomínio

Isento

IPTU ⓘ

Isento

PO

Clicksign a8fe0c1e-f7fb-412e-9f71-20eb9e28c9a6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DANTAS FRONZAGLIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 15:51, sob o número WBRT26700177626. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000329-10.2025.8.26.0075 e código BY1v7tOs.

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação

Avalio conforme o que determina a Lei nº 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. Levando em consideração que não foi possível avaliar pessoalmente a situação da parte interna do imóvel, fundamento esta avaliação de acordo com o comparativo de ofertas de imóveis semelhantes na região, considerando a possível ausência de benfeitorias necessárias e eletivas

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R\$ 400.000,00.

São Paulo, 25 de maio de 2026.

Patrício Orlando Figueroa

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação imobiliária - TERRENO - Dr. Alexandre Dantas - Patrício Orlando.docx

Documento número #a8fe0c1e-f7fb-412e-9f71-20eb9e28c9a6

Hash do documento original (SHA256): b6a3fb18c78506aef04310a161987b974295967e4f0fc54a16fda052573f454d

Assinaturas



Patrício Orlando Figueroa Pinto.

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor de imóveis em 26 mai 2026 às 19:32:18

Patrício Orlando Figueroa

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Log

- 26 mai 2026, 18:56:13 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número a8fe0c1e-f7fb-412e-9f71-20eb9e28c9a6. Data limite para assinatura do documento: 25 de junho de 2026 (18:56). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 mai 2026, 18:57:42 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 16 de agosto de 2026 (13:41).
- 26 mai 2026, 18:57:42 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: orlando.imoveis26@hotmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Patrício Orlando Figueroa Pinto. e CPF 052.635.588-30.
- 26 mai 2026, 18:57:42 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário orlando.imoveis26@hotmail.com para rubricar as páginas 1,2,3.
- 26 mai 2026, 19:32:18 Patrício Orlando Figueroa Pinto. assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail orlando.imoveis26@hotmail.com. CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 386bf0(...), vide anexo manuscript_26 mai 2026, 19-31-54.png. Rubricou as páginas 1,2,3. IP: 167.249.25.207. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -25.0050384 e longitude -47.9351786. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1449.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mai 2026, 19:32:18 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número a8fe0c1e-f7fb-412e-9f71-20eb9e28c9a6.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº a8fe0c1e-f7fb-412e-9f71-20eb9e28c9a6, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 26 mai 2026 às 19:32:18

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 386bf0(...)

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

manuscript_26 mai 2026, 19-31-54.png

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

2026

TR

INTERESSADO: Jandira Pereira de Oliveira Freitas

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel residencial abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO: Rua Major Sertório, 379 – Vila Buarque - SP

FOTO DA ENTRADA DO EDIFÍCIO



CARACTERÍSTICAS

Apartamento de nº141, do 14º andar, localizado no “Edifício Nova Ipiranga” que está registrado no 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sob matrícula 75.947.

O imóvel tem uma área privativa de 82,24m², área comum de 15,41m², perfazendo uma área total de 94,65m².

Condomínio localizado em rua pavimentada e com fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto. Coleta de lixo e infraestrutura básica. Além de comércios próximos e fácil acesso às principais vias da cidade via transporte público ou veículo próprio. Próximo à Av. Ipiranga.

TR

PESQUISA DE MERCADO

- **Referência 01:** Apartamento com 82m², localizado na mesma Rua Major Sertório, Santa Cecília, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 600.000,00;
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-santa-cecilia-2-quartos-82-m2-3034635255.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=30
- **Referência 02:** Apartamento com 82m², localizado no mesmo Edifício Nova Ipiranga, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 638.297,00;
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-vila-buarque-sao-paulo-sp-de-82m-3-3031997842.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=26
- **Referência 03:** Apartamento com 82m², localizado na Vila Buarque, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 600.000,00;
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-santa-cecilia-2-quartos-82-m2-3033981988.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=8

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 580.000,00 (Quinhentos e oitenta mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do imóvel e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 25 de maio de 2026

Tatiane Raymundo

Laudo de Avaliação - APARTAMENTO - Dr. Alexandre Dantas - Tatiane Raymundo.docx

Documento número #fc5b161c-141c-4862-9f45-1d062a6757da

Hash do documento original (SHA256): a9ed251303acfa6756b6d898bba5fe9b88b7a9071d7b77d9ea9fd1e43eac175b

Assinaturas

 **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor de imóveis em 25 mai 2026 às 19:11:16



Tatiane Raymundo

Log

- 25 mai 2026, 18:06:42 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número fc5b161c-141c-4862-9f45-1d062a6757da. Data limite para assinatura do documento: 24 de junho de 2026 (18:06). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 25 mai 2026, 18:07:36 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 03 de agosto de 2026 (13:41).
- 25 mai 2026, 18:07:36 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiap27@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tatiane Raymundo e CPF 335.567.168-10.
- 25 mai 2026, 18:07:36 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário tatiap27@gmail.com para rubricar as páginas 1,2.
- 25 mai 2026, 19:11:16 Tatiane Raymundo assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiap27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 098d94(...), vide anexo manuscript_25 mai 2026, 19-10-27.png. Rubricou as páginas 1,2. IP: 82.155.66.11. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 41.08980151472348 e longitude -8.635305129016912. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1448.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 25 mai 2026, 19:11:16 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número fc5b161c-141c-4862-9f45-1d062a6757da.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº fc5b161c-141c-4862-9f45-1d062a6757da, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Tatiane Raymundo

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 25 mai 2026 às 19:11:16

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 098d94(...)

Tatiane Raymundo
manuscript_25 mai 2026, 19-10-27.png

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial



Fachada do Edifício

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 372/2026

Endereço do imóvel: Rua Major Sertório, nº 379 – Apto 141

Vila Buarque

São Paulo/SP

PO

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Jandira Pereira de Oliveira Freitas

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Um apartamento sob matrícula nº 75.947 localizado na Rua Major Sertório, nº 379, Condomínio Edifício Nova Ipiranga, situado na Vila Buarque - SP. Inscrito no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo- SP.

O imóvel em questão está identificado como nº 141 no 14º andar, com área útil de 82,24m², área comum de 15,41m². Totalizando 97,65m².

Operador Nacional		LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Matrícula		Ficha		de São Paulo	
75.947		01		São Paulo, 04 de Dezembro de 2002	
IMÓVEL: Apartamento n.º 141, localizado no 14.º andar, do EDIFÍCIO NOVA IPIRANGA, situado na rua Major Sertório, n.º 379, no 7.º Subdistrito - Consolação, com uma área útil de 82,244m², uma área comum de 15,4194m², sendo sua participação ideal no terreno de 1,508%.					
CONTRIBUINTE: 007.081.0130-5.					

Não foi possível acessar a área interna do imóvel para realizar sua avaliação presencialmente, portanto, utiliza-se o método comparativo para atribuir um valor adequado ao imóvel em questão, considerando anúncios publicitários de imóveis semelhantes.

PO

Imóveis referenciais

- Referência 01: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-sao-paulo-vila-buarque-RS530000/id-34997997/>

Venda

R\$ 530.000

Condomínio R\$ 1.000/mês • IPTU R\$ --

Ver parcelas

Rua Frederico
Abranches, 241, Vila...

Área útil
80m²

Quartos
2

Banheiros
1

Garagens
--

- Referência 02: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-sao-paulo-vila-buarque-RS620000/id-39425510/>

Venda

R\$ 620.000

Condomínio R\$ 758/mês • IPTU R\$ 44

Ver parcelas

Rua Amaral Gurgel,
593, Vila Buarque, São...

Área útil
80m²

Quartos
2

Suites
1

Banheiros
2

Garagens
--

- Referência 03: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-sao-paulo-vila-buarque-81m2-RS530000/id-34813705/>

Venda

R\$ 530.000

Condomínio R\$ 1.000/mês • IPTU R\$ --

Ver parcelas

Largo Santa Cecília, Vila
Buarque, São Paulo/SP

Área útil
81m²

Área total
81m²

Quartos
2

Banheiros
1

Garagens
--

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação

Avalio conforme o que determina a Lei nº 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. Levando em consideração que não foi possível avaliar pessoalmente a situação da parte interna do imóvel, fundamento esta avaliação de acordo com o comparativo de ofertas de imóveis semelhantes na região, considerando a possível ausência de benfeitorias necessárias e eletivas

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R\$ 550.000,00.

São Paulo, 22 de maio de 2026.

Patrício Orlando Figueroa

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação imobiliária - APARTAMENTO - Dr. alexandre Dantas - Patrício Orlando.docx

Documento número #a28354f1-c16e-4326-84af-78a2a1e98bf1

Hash do documento original (SHA256): eb48e3fc2ead2e19ce591b199afc6a5dbf0eca9f7fc965c1d4ba71b690542853

Assinaturas

✓ **Patrício Orlando Figueroa Pinto.**

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor de imóveis em 26 mai 2026 às 19:33:40



Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Log

- 25 mai 2026, 18:05:20 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número a28354f1-c16e-4326-84af-78a2a1e98bf1. Data limite para assinatura do documento: 22 de julho de 2026 (13:41). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 25 mai 2026, 18:06:26 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: orlando.imoveis26@hotmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Patrício Orlando Figueroa Pinto. e CPF 052.635.588-30.
- 25 mai 2026, 18:06:26 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário orlando.imoveis26@hotmail.com para rubricar as páginas 1,2,3.
- 26 mai 2026, 19:33:40 Patrício Orlando Figueroa Pinto. assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail orlando.imoveis26@hotmail.com. CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 386bf0(...), vide anexo manuscript_26 mai 2026, 19-31-54.png. Rubricou as páginas 1,2,3. IP: 167.249.25.207. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -25.0049925 e longitude -47.9351134. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1449.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mai 2026, 19:33:43 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número a28354f1-c16e-4326-84af-78a2a1e98bf1.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº a28354f1-c16e-4326-84af-78a2a1e98bf1, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 26 mai 2026 às 19:33:40

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 386bf0(...)

Patrício Orlando Figueroa Pinto.
manuscript_26 mai 2026, 19-31-54.png

Tatiane Raymundo
Corretora de imóveis
CRECI 140624-F

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

2026

TR

INTERESSADO: Jandira Pereira de Oliveira Freitas

A requerimento do interessado, executei avaliação do terreno abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Iratinga, s/n - Paraisópolis - SP

FOTO DO REFERIDO LOTE N°29



CARACTERÍSTICAS

Registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. De acordo com a matrícula 36.590, se trata de um terreno de número 29 localizado na quadra 79, do Bairro Paraisópolis e conta com O imóvel possui dez metros de frente para a Rua Iratinga, cinquenta metros do lado direito confrontando com o lote 30, cinquenta metros do lado esquerdo confrontando com o lote 28, e dez metros nos fundos confrontando com a viela existente.

TR

PESQUISA DE MERCADO

➤ Referência 01: Terreno localizado na Rua Pasquale Gallupi - Paraisópolis, São Paulo, com 1.000m², sem benfeitorias:

Anunciado a venda por R\$ 2.000.000,00;

➤ Referência 02: Terreno também localizado em Paraisópolis - São Paulo/SP, com 225m², sem benfeitorias:

Anunciado a venda por R\$ 600.000,00;

➤ Referência 03: Terreno localizado na Rua Ernest Renam, Paraisópolis, São Paulo, com 487m², sem benfeitorias:

Anunciado a venda por R\$ 890.000,00;

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 430.000,00 (Quatrocentos e trinta mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do terreno e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 26 de maio de 2026

Tatiane Raymundo

Laudo imobiliário - TERRENO - Dr. Alexandre Dantas - Tatiane Raymundo.docx

Documento número #14121070-8450-4208-98c6-5d35212bae5a

Hash do documento original (SHA256): fad5f7fe66025fe09a232e9d27b708659dd60e81328a55d9ba434c2882a9efbc

Assinaturas

✓ **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor de imóveis em 27 mai 2026 às 12:53:26

Tatiane Raymundo

Tatiane Raymundo

Log

- 26 mai 2026, 18:58:10 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 14121070-8450-4208-98c6-5d35212bae5a. Data limite para assinatura do documento: 25 de junho de 2026 (18:58). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 mai 2026, 18:59:12 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiap27@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tatiane Raymundo e CPF 335.567.168-10.
- 26 mai 2026, 18:59:12 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário tatiap27@gmail.com para rubricar as páginas 1,2.
- 27 mai 2026, 12:53:26 Tatiane Raymundo assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiap27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 098d94(...), vide anexo manuscript_27 mai 2026, 12-53-10.png. Rubricou as páginas 1,2. IP: 89.214.126.207. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 41.11847696217752 e longitude -8.615193070754971. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1450.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 mai 2026, 12:53:27 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 14121070-8450-4208-98c6-5d35212bae5a.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 14121070-8450-4208-98c6-5d35212bae5a, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Tatiane Raymundo

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 27 mai 2026 às 12:53:26

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 098d94(...)

Tatiane Raymundo
manuscript_27 mai 2026, 12-53-10.png

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel Residencial

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Rua Major Sertório, nº 379 – Apto 141, Edifício Nova Ipiranga
Vila Buarque- SP

São Paulo 25 de maio de 2026

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Jandira Pereira de Oliveira Freitas.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Um apartamento localizado no “Edifício Residencial Nova Ipiranga”, que fica situado na Vila Buarque.

O imóvel registrado na matrícula nº 75.947 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, descrito como apartamento nº 141, do 14º andar, tem área útil privativa de 82,24m², área comum de 15,41m², tendo assim uma área total de 97,65m².

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



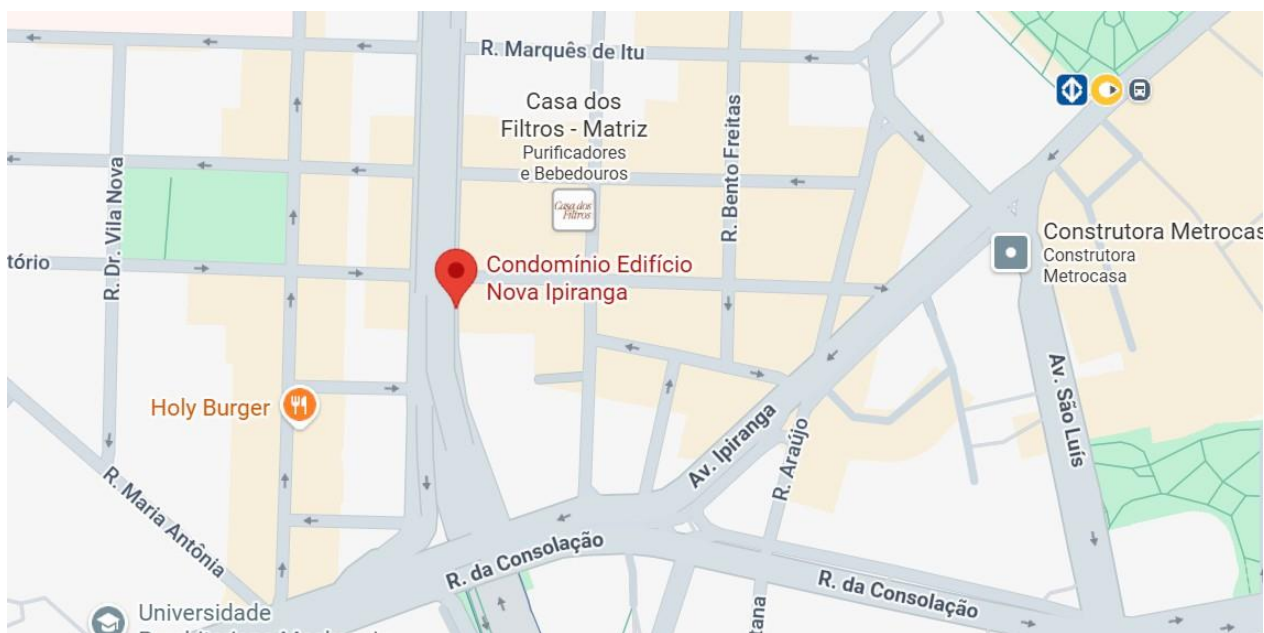
Fachada do Condomínio

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O condomínio conta com toda estrutura de benfeitorias públicas necessárias, como: rede de água e esgoto, eletricidade domiciliar, pavimentação, coleta de lixo, telefone, correio, transporte coletivo próximo.

Fica localizado próximo à Rua da Consolação, 600m de distância da praça da Republica.

4.1 Mapa de localização



5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Apartamento, localizado na Rua General Jardim, Vila Buarque, com 77m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 630.000,00 (Seiscentos e trinta mil reais);

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-sao-paulo-vila-buarque-RS630000/id-42717584/>

6.2 Referência 02

Apartamento, também localizado na Rua Major Sertório, Vila Buarque, com 82m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais);

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-sp-sao-paulo-vila-buarque-RS750000/id-6824102/>

6.3 Referência 03

Apartamento, localizado em Santa Cecília, com 90m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais);

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-santa-cecilia-2-quartos-90-m2-3033981620.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=9

7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico 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.

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 590.000,00 (Quinhentos e noventa mil reais).

Documento assinado digitalmente
 **ARIANE MALANGA MITSUIAMA**
Data: 25/05/2026 18:32:23-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

9 ANEXOS

9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane@avantiavaliacoes.com.br

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembi Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de terreno

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Rua Iratinga, sem número –
Paraisópolis - SP

2026

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Jandira Pereira de Oliveira Freitas.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Terreno localizado em Paraisópolis que fica situado no município de São Paulo Registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo.

O lote está identificado na matrícula 36.590, como lote nº29 da quadra nº79, medindo 10m em linha reta de frente para a Rua Iratinga, para quem olha do lado esquerdo da rua o imóvel tem 50m do lado direito confrontando com o lote 30, 50m do lado esquerdo confrontando com o lote 28, e 10m nos fundos confrontando com a viela existente, encerrando com uma área de 500m². O imóvel está devidamente cadastrado na prefeitura sob número 170.156.0024-1.

Dados de Integração Fechar painel

IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano

Atributo	Valor
Setor	170
Quadra	156
Lote	0024
Situação	ATIVO
Dígito SQL	1
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R IRATINGA
Número da Porta	0
Tipo de Uso	TERRENO
Tipo do terreno	NORMAL
Área do terreno	500
Área construída	0

1 de 1

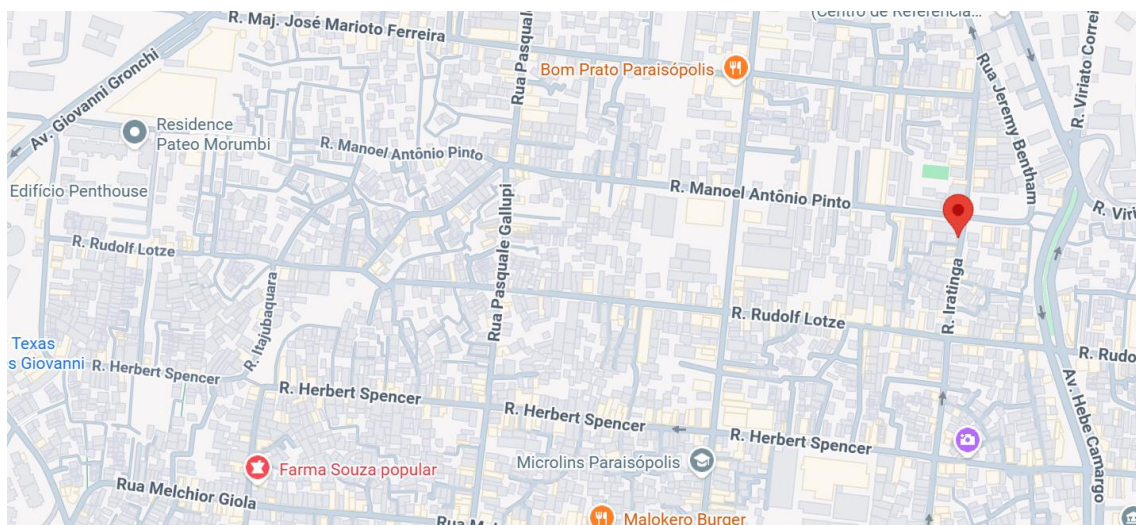
3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista frontal do terreno



4 MAPA DA REGIÃO



5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Lote/Terreno no Bairro Fazenda Morumbi, próximo ao imóvel avaliado, com 500m².

Anunciado à venda por R\$ 689.000,00 (Seiscentos e oitenta e nove mil reais):

https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-500-m-por-r-689-000-00-fazenda-morumbi-sao-paulo-sp-1321773665?lis=listing_1100

6.2 Referência 02

Lote/Terreno na Vila Andrade, próximo ao imóvel avaliado, com 450m².

Anunciado à venda por R\$ 1.280.000,00 (Um milhão, duzentos e oitenta mil reais):

https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-com-450m-de-area-total-na-vila-andrade-r-1280-000-00-982246434?lis=listing_1100

6.3 Referência 03

Lote/Terreno no mesmo Bairro Paraisópolis, com 225m².

Anunciado à venda por R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais):

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraisopolis-zona-sul-sao-paulo-225m2-venda-RS600000-id-2886840720/?source=ranking%2Crp>

7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico 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.

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 455.000,00 (Quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais).

São Paulo, 26 de maio de 2026.

9 ANEXOS

9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane@avantiavaliacoes.com.br

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembi Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU