



CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
EMAIL: marciosaad@creci.org.br
CONTATO: 11-98286.6902

DADOS CADASTRAIS
“EDIFÍCIO CHARMANT”

Matricula número: 106.233 - Contribuinte: 299.111.0059-4 (maior área)

Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 146, no distrito–Jardim Paulista

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - DE SÃO PAULO

PROCESSO nº 1002465-53.2023.8.26.0100, tem como autor, Condomínio Edifício Charmant,

O B J E T I V O

Visa determinar o valor de mercado do imóvel situado nesta cidade e Comarca de São Paulo – SP.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 144, no 14º andar do “EDIFÍCIO CHARMANT”, sito à Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 146, no distrito–Jardim Paulista, com a área real privativa de 66,02m²., área real comum de 44,547m²., área real total de 110,567m²., a fração ideal de 1,7857% no terreno e de uso comum do edifício, e o direito ao uso de vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício.

Características do Edifício Charmant:

Espaço Gourmet, Jardim, Churrasqueira no condomínio, Piscina adulta, Salão de festas, Fitness, Portaria 24 horas





CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
EMAIL: marciosaad@creci.org.br
CONTATO: 11-98286.6902

LOCALIZAÇÃO - GOOGLE MAPS



Condominio Edificio Charmant - 0459



Av. Dr. Cardoso de Melo, 146 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04548-000



Condominio Edificio Charmant - 0459



Av. Dr. Cardoso de Melo, 146 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04548-000





CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

EMAIL: marciosaad@creci.org.br

CONTATO: 11-98286.6902

DOCUMENTAÇÕES / MATRICULAS:

REGISTRO GERAL 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: **106.233** ficha: **01** São Paulo, 27 de junho de 1991

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 144, no 14º andar do "EDIFÍCIO CHAR-MANT", sito à Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 146, no 28º sub-distrito-Jardim Paulista, com a área real privativa de 66,02ms²., área real comum de 44,547ms²., área real total de 110,567ms²., a fração ideal de 1,7857% no terreno e coisas de uso comum do edifício, e o direito ao uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício.-

CONTRIBUINTE:- 299.111.0059-4 (maior área).

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA SHPAISMAN DIGHY LTDA., CCE. 48.781.272/0001-00, com sede à rua Raddox Lobo, 1307, 18º andar, salas 183 e 184, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- R.01/Mat. 96.037, deste Cartório.

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Interino

R.01/ 106.233 Data: 27/junho/1991

Pelo instrumento particular datado de 10 de maio de 1.991, - de Osasco, deste Estado, a proprietária, já qualificada, transmitiu por venda a ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA, e sua mulher ANA JOSÉ DOS SANTOS ALMEIDA, brasileiros, casados sob o regi-me da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, ele comercian-te, ela do lar, RG. nos. 4.434.173-8-SSP/SP. e 3.137.779-8 - SSP/SP., GIC. nos. 647.264.528-00 e 516.221.908-82, domici-liados na rua Tabapuã, 1.590, aptº 201, nesta Capital, o imó-vel, pelo valor de Cr\$27.839.035,27.

Marcos A. A. Pólios
Escritor Habilitado

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Interino

R.02/ 106.233 Data: 27/junho/1991

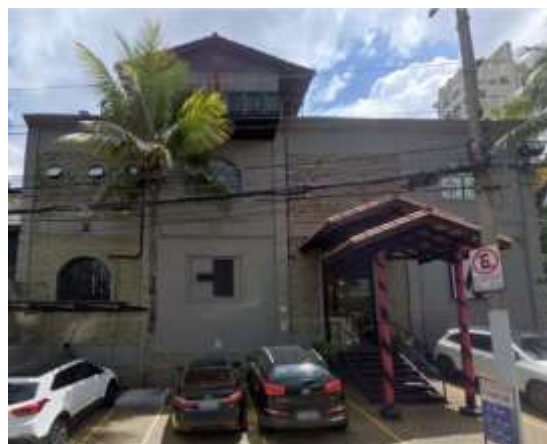
Pelo instrumento particular datado de 10 de maio de 1.991, - de Osasco, deste Estado, ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA e sua mu-lher, ANA JOSÉ DOS SANTOS ALMEIDA, já qualificados, de--

(continua no verso)



CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
EMAIL: marciosaad@creci.org.br
CONTATO: 11-98286.6902

ENTORNO: Vila Olímpia é conhecida por ter múltiplas opções comerciais, incluindo restaurantes, cafés e lojas, que atendem tanto residentes quanto visitantes. O bairro Vila Olímpia é um dos mais valorizados em São Paulo, oferecendo uma vida dinâmica com diversos serviços e opções de entretenimento.



METODO UTILIZADO:

A metodologia empregada nesta avaliação, em conformidade com as normativas estabelecidas pela Resolução COFECI 1066/07 e pelo Ato Normativo 001/2011 do COFECI, bem como considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, baseou-se no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Por meio deste método, foram analisadas as distintas tendências e flutuações do mercado imobiliário, buscando identificar imóveis com características semelhantes, denominados imóveis referenciais. Esses imóveis foram utilizados como base de comparação para avaliar o imóvel em questão. Através da ponderação dos dados obtidos durante essa comparação, foi possível determinar o valor do imóvel em avaliação.

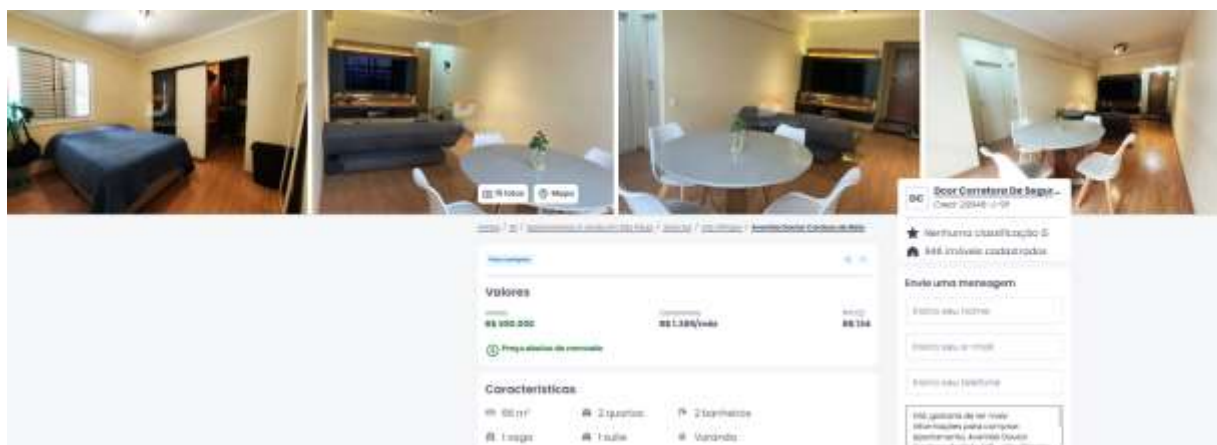
Essa abordagem permitiu uma análise criteriosa e contextualizada, levando em conta as nuances do mercado e as características específicas dos imóveis comparáveis para chegar a uma avaliação precisado valor do imóvel em questão.



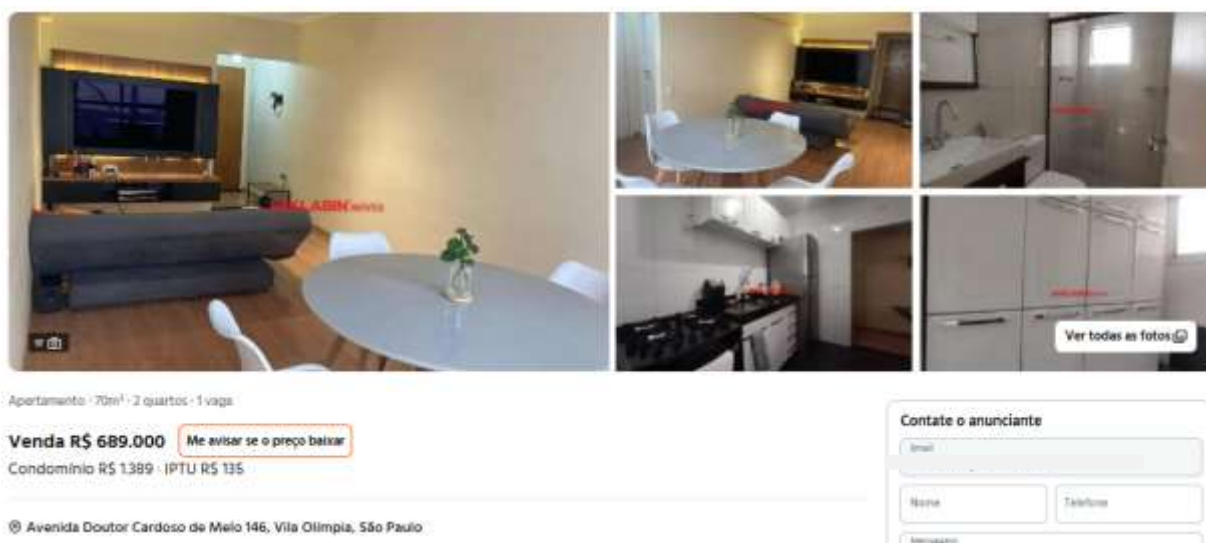
CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
EMAIL: marciosaad@creci.org.br
CONTATO: 11-98286.6902

COMPARATIVOS COM 04 IMOVEIS DA REGIÃO

- [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-R\\$690000-id-2773511915/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-R$690000-id-2773511915/?source=ranking%2Crp)



- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/v.-olimpia-gr-2983232226.html?n_src=Listado&n_exp=personalized%20sorting-personalized-conversions&n_pg=1&n_pos=1



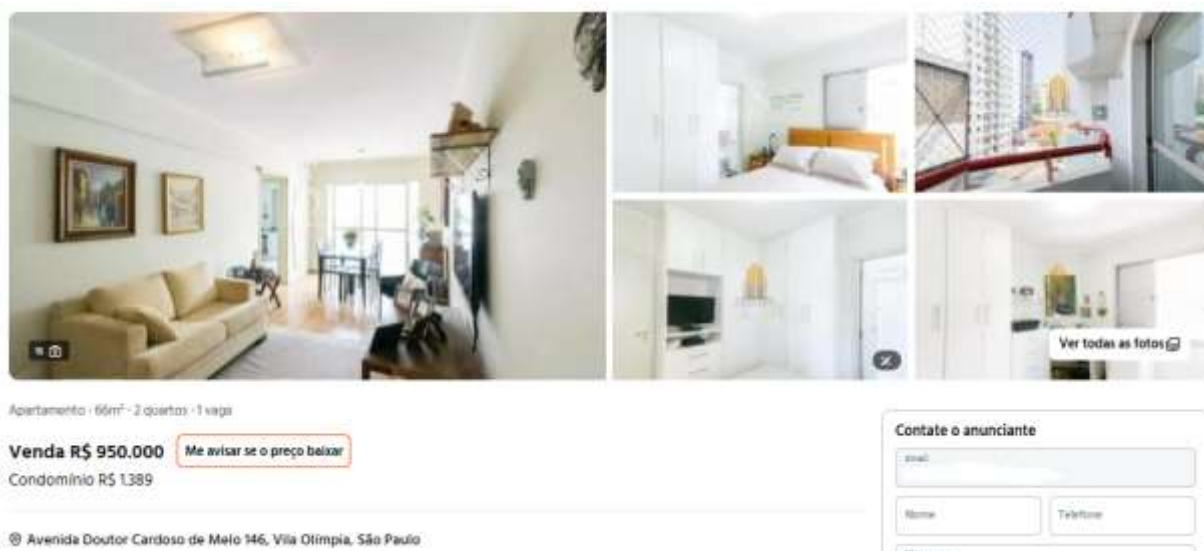


CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
EMAIL: marciosaad@creci.org.br
CONTATO: 11-98286.6902

- <https://www.123i.com.br/apartamento-venda-vila-olimpia-sao-paulo-66m2-1-vagas-ID12517d57>



- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/moveis-na-vila-olimpia-3020186517.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-conversions&n_pg=1&n_pos=5



	valor	m ²	Vm ²
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 146 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	R\$ 690.000	66	10.454,55
Avenida Doutor Cardoso de Melo 146, Vila Olímpia, São Paulo	R\$ 689.000	70	9.842,86
Vila Olímpia - São Paulo - SP	R\$ 684.000	66	10.363,64
Avenida Doutor Cardoso de Melo 146, Vila Olímpia, São Paulo	R\$ 950.000	66	14.393,94
Valor médio de 66,02m ²			11.263,74



CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
EMAIL: marciosaad@creci.org.br
CONTATO: 11-98286.6902

Conclui-se então a Avaliação do imóvel pelo valor de **R\$ 743.632,11 (Setecentos e quarenta e tres mil, seiscentos e trinta e dois reais e onze centavos)** para o mês de outubro de 2025.

São Paulo, 20 de outubro de 2025.



Marcio Saad/SP - Corretor
Cercj: 227933-F SP



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

	PÁGINA
1 – DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER	2
2 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	2
3 – FINALIDADE DO PARECER	2
4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO	2
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	2
6 – LOCALIZAÇÃO EM MAPA	3
7 – VISTA AÉREA	3
8 – PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
9 – DOCUMENTOS	4
10 – CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL	5
11 – SERVIÇOS PÚBLICOS	6
12 – METODOLOGIA EMPREGADA	6
13 – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	6
14 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO	7
15 – TABELA DAS AMOSTRAS	7
16 – AMOSTRAS ANALISADAS	7
17 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
18 – ENCERRAMENTO	10
19 – AVALIAÇÃO	10
20 – ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL	11
21 – ANEXO II – NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DO IPTU	14

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

24 de outubro de 2025.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação do *Condomínio Edifício Charmant*, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 65.519.878/0001-83, estabelecido na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 146, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04548-000.

3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Apartamento nº 144, localizado no 14º andar do Edifício Charmant, situado na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 146, no bairro Vila Olímpia, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 04548-000.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial urbano, sendo um apartamento, com as seguintes dimensões:

Área útil = 66,02m²

Área comum = 44,547m²

Área total = 110,567m²

Parte ideal no terreno = 1,7857%

Vaga de garagem = 01

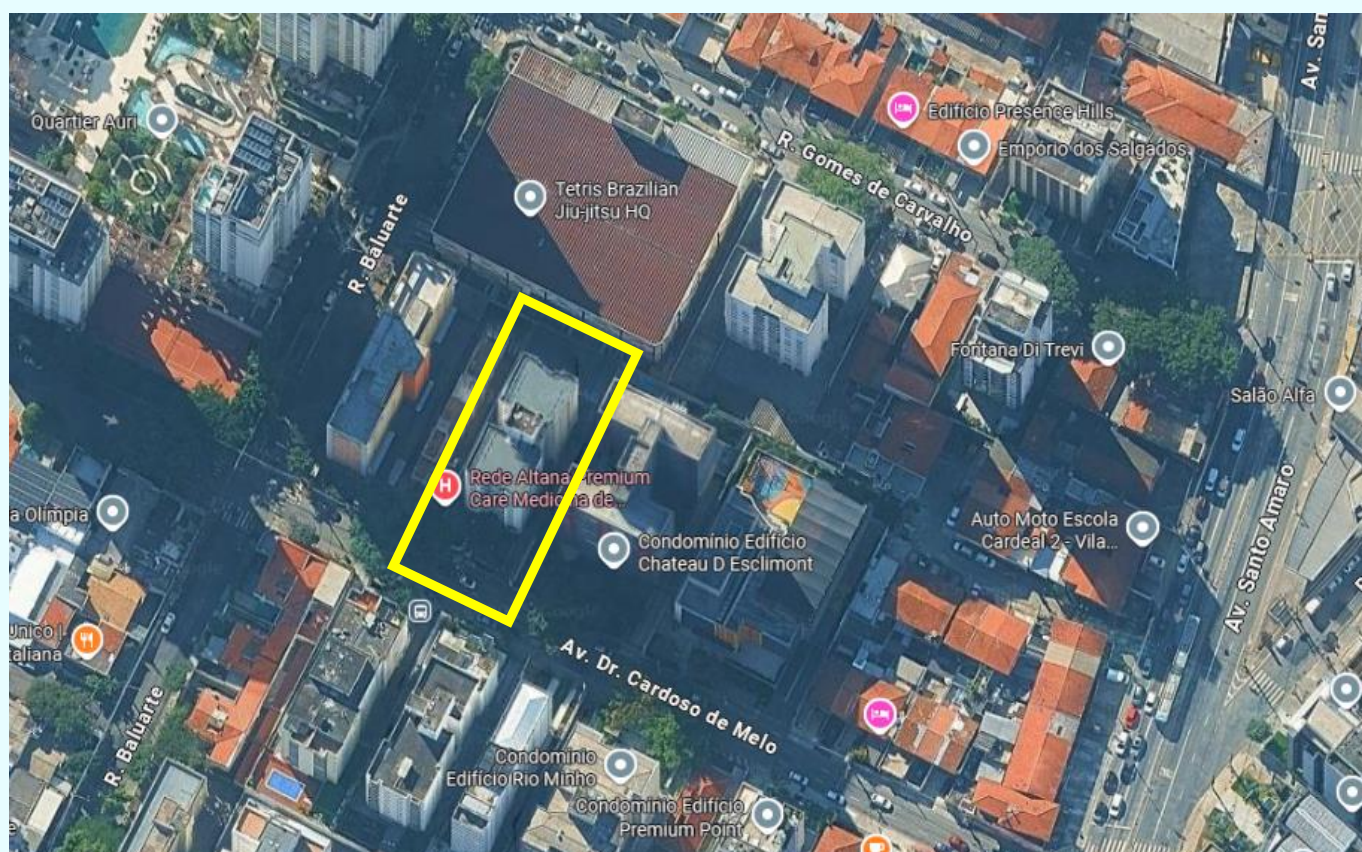
ENTRADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHARMANT



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA



8. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA, portador do RG nº 4.434.173-8 SSP/SP, e inscrito no CPF nº 647.264.528-00, e ANA JOSÉ DOS SANTOS ALMEIDA, portadora do RG nº 3.137.779-8 SSP/SP, e inscrita no CPF nº 516.221.908-82. Obs.: Com Hipoteca em favor do BANCO BRADESCO S/A.

9. DOCUMENTOS

- Matrícula nº 106.233, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- Inscrição junto à Prefeitura de São Paulo sob cadastro nº 299.111.0403-4.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 27 de junho de 1991	
106.233	01		
IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 144, no 14º andar do "EDIFÍCIO CHAR-MANT", sito à Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 146, no 28º sub-distrito-Jardim Paulista, com a área real privativa de 66,02ms²., área real comum de 44,547ms²., área real total de 110,567ms²., a fração ideal de 1,7857% no terreno e coisas de uso comum do edifício, e o direito ao uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício.- CONTRIBUINTE:- 299.111.0059-4 (maior área). PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA SHPAISMAN DICHY LTDA., CGC. 48.781.272/0001-00, com sede à rua Haddock Lobo, 1307, 18º andar, salas 183 e 184, nesta Capital. REGISTRO ANTERIOR:- R.01/Mat. 96.037, deste Cartório. <i>JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO</i> Oficial Interino R.01/ 106.233 Data.- 27/junho/1991 Pelo instrumento particular datado de 10 de maio de 1.991, - de Osasco, deste Estado, a proprietária, já qualificada, transmitiu por venda a ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA, e sua mulher ANA JOSÉ DOS SANTOS ALMEIDA, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, ele comerciante, ela do lar, RG. nºs. 4.434.173-8-SSP/SP. e 3.137.779-8 - SSP/SP., CIC. nºs. 647.264.528-00 e 516.221.908-82, domiciliados na rua Tabapuã, 1.590, aptº 201, nesta Capital, o imóvel, pelo valor de Cr\$27.839.035,27. <i>Márcio A. A. Pólio</i> Escritor Habilitado <i>JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO</i> Oficial Interino R.02/ 106.233 Data:- 27/junho/1991 Pelo instrumento particular datado de 10 de maio de 1.991, - de Osasco, deste Estado, ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA e sua mu- lher, ANA JOSÉ DOS SANTOS ALMEIDA, já qualificados, de-- (continua no verso)			

10. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

O imóvel avaliando está cadastrado junto a Municipalidade de São Paulo pelo número:

CONTRIBUINTE: 299.111.0403-4

Conforme base de dados da PMSP para o exercício de 2025, constam as seguintes informações para o imóvel avaliando:

Área Total do Terreno	950 m ²
Área Construída	111 m ²
Testada	19,00 m
Padrão da Construção	2-C
Tipo do Uso	Residencial
Ano da Construção	1991

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 299.111.0403-4

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 146 - AP 144 E VG
VILA OLIMPIA ED CHARMANT CEP 04548-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 146 - AP 144 E VG
VILA OLIMPIA ED CHARMANT CEP 04548-000

Contribuinte(s):
CNPJ 48.781.272/0001-00 CONSTRUTORA SHPAISMAN DICHY LTDA
CPF 647.264.528-00 ANTONIO JOSE DE ALMEIDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	950	Testada (m):	19,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0179
Área total (m²):	950		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	111	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	334	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	8.375,00
- da construção:	3.429,00

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

- da área incorporada:	203.805,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	243.597,00
Base de cálculo do IPTU:	447.402,00

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 22/01/2026, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

11. SERVIÇOS PÚBLICOS

A região onde se situa o imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de gás encanado;
- Rede pública de telefonia;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede pública de iluminação;
- Transporte público;
- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas.

12. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

13. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da avaliação está situado em bairro nobre da Capital Paulista, na Vila Olímpia, a 150 metros da Avenida Santo Amaro, e próximo das Avenidas dos Bandeirantes e Hédio Pellegrino. Tem fácil acesso à Marginal Pinheiros, aos transportes coletivos e a toda estrutura comunitária, tais como escolas, universidades, hospitais, clínicas de saúde, igrejas, e em suas imediações tem à disposição supermercados, padarias, farmácias, restaurantes, lojas e comércios em geral. A região é provida de toda infraestrutura urbana como serviços de telecomunicações, energia elétrica, gás, água, esgoto, órgãos públicos, policiamento, bombeiros e demais utilidades.

14. LEVANTAMENTO COMPARATIVO

Foram elaboradas pesquisas recentes com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como parâmetro imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, observada a localização, padrão e tipo dos exemplares, tendo-se constatado ofertas de imóveis apresentando similaridade de padrão e localização. Pelos imóveis compatíveis e similares com o imóvel avaliando, estima-se que o valor **do metro quadrado** no mercado da região do imóvel avaliando, fica entre R\$ 10.363,64 à R\$ 14.090,91, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 12.103,00 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO EDIFÍCIO CHARMANT, NA CAPITAL DE SÃO PAULO				
APARTAMENTO RESIDENCIAL COM 66,02 m² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	CONDOMÍNIO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M²
São Paulo/SP	Edifício Charmant	R\$ 684.000,00	66,00 m²	R\$ 10.363,64
São Paulo/SP	Edifício Charmant	R\$ 730.000,00	66,00 m²	R\$ 11.060,61
São Paulo/SP	Edifício Charmant	R\$ 800.000,00	66,00 m²	R\$ 12.121,21
São Paulo/SP	Edifício Charmant	R\$ 850.000,00	66,00 m²	R\$ 12.878,79
São Paulo/SP	Edifício Charmant	R\$ 930.000,00	66,00 m²	R\$ 14.090,91

16. AMOSTRAS ANALISADAS



[Comprar](#) [Alugar](#) [Anunciar](#) [Financiar](#) [Quanto Vale Seu Apê?](#)



São Paulo > Vila Olímpia > Apartamento

Apartamento à venda em Vila Olímpia com 66m² 1 vagas

R\$ 684.000,00

1.389,00 Condomínio*

Sobre o imóvel

Apartamento a Venda na Vila Olímpia 66m2 | 2 dorms | 1 suite | 1 vaga | Closet Apartamento com 66m², living com varanda, 2 dormitórios, sendo 1 suite com closet, 2 banheiros e 1 vaga de garagem. Características: portaria 24h, jardim, playground e salão de festa.

Condomínio Charmant

[Home](#) [A Empresa](#) [Buscar Imóvel](#) [Cadastre seu Imóvel](#) [Trabalhe Conosco](#) [Contato](#) [LOGIN](#)

Vila Olímpia - REF. GN7472 **Venda: R\$ 730.000,00**

🏠 2 Dorm(s) 📏 66m² Área Útil 🚗 1 Vaga(s) 📍 Av Doutor Cardoso de Melo, 146 | São Paulo | Apartamento | RESIDENCIAL



Descrição do Imóvel

Este imóvel é ideal para quem busca conforto, localização privilegiada e excelente custo-benefício. Com 66m² de área privativa, o apartamento conta com 2 dormitórios (sendo 1 suíte com closet), 2 banheiros, vaga de garagem, e está localizado no Edifício Charmant, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, coração da Vila Olímpia.



Apartamento para Venda, São Paulo / SP

Ref: ap2517, bairro Vila Olímpia, 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 3 banheiros, 1 vaga de garagem, área total 66,00 m², área útil 66,00 m²

Compartilhar:



R\$ 800.000

Condomínio R\$ 1.100,00	IPTU 1.872,00	 2 Dormitórios	 1 Suíte
-----------------------------------	-------------------------	---	---


3 Banheiros


1 Vaga

Código: **ap2517**

Endereço: **Avenida Doutor Cardoso de Melo, 146**

Zona: **Oeste**

Bairro: **Vila Olímpia**

Condomínio: **Condomínio Edifício Charmant**

Observação Valor: **Iptu Anual**

Área Total: **66,00 m²**

Área Útil: **66,00 m²**



Alugar Comprar Lançamentos ▾ Anunciar ▾

[Criar conta](#) [Entrar](#)



[37 fotos](#) [Mapa](#)

[Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Paulo](#) / [Zona Sul](#) / [Vila Olímpia](#) / [Avenida Doutor Cardoso de Melo](#)

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 850.000	R\$ 1.400/mês	R\$ 144

Características

66 m²	2 quartos	2 banheiros
1 vaga	1 suíte	Mobiliado

Localização

Avenida Doutor Cardoso de Melo, 146 - Vila Olímpia, São Paulo - SP

**Revenda Imob Digital**

Nenhuma classificação ⓘ
 29.483 imóveis cadastrados



Home Sobre nós Buscar imóvel Anunciar imóvel Contato

(11) 91359-9273

[Home](#) > [Buscar imóvel](#) > [Apartamento à venda com 66m², Vila Olímpia - SP](#)

[Apartamento](#) [Venda](#) [Cód: AP1470](#)

Apartamento à venda com 66m², Vila Olímpia - SP

Doutor Cardoso de Melo, 146, Vila Olímpia, São Paulo - SP



Valor venda

R\$ 930.000,00

Condomínio **R\$ 1.479,00**

IPTU **R\$ 0,02**

Características

Área Total 66m²	Área Privativa 66m²	2 Dormitórios	1 Banheiro	1 Suíte	1 Vaga
------------------------	----------------------------	---------------	------------	---------	--------

17. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Segundo a pesquisa realizada, verificou-se considerável número de ofertas de apartamento para venda no entorno, cujos preços pedidos mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão dos imóveis. Considerando os elementos abordados nesta análise e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

18. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 24 de outubro de 2025, composto de 14 (quatorze) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 12.103,00. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 146, apartamento nº 144, 14º andar do Edifício Charmant, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04548-000, corresponde a **R\$ 799.000,00 (setecentos e noventa e nove mil reais).**///

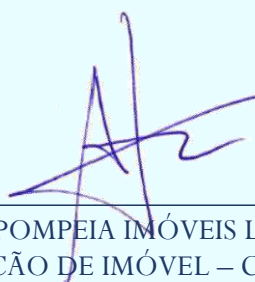
19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 144, 14º andar do Edifício Charmant, situado na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 146, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04548-000.

VALOR AVALIADO: R\$ 799.000,00 (setecentos e noventa e nove mil reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: *Outubro/2025.*



POMPEIA IMÓVEIS LTDA.
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – CRECI 22.327-J

ANEXOS

20. ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatrícula
106.233ficha
01

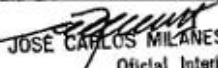
São Paulo, 27 de junho de 1991

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 144, no 14º andar do "EDIFÍCIO CHARMANT", sito à Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 146, no 28º sub-distrito-Jardim Paulista, com a área real privativa de 66,02ms²., área real comum de 44,547ms²., área real total de 110,567ms²., a fração ideal de 1,7857% no terreno e coisas de uso comum do edifício, e o direito ao uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício.-

CONTRIBUINTE:- 299.111.0059-4 (maior área).

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA SHPAISMAN DICHY LTDA., CGC. 48.781.272/0001-00, com sede à rua Haddock Lobo, 1307, 18º andar, salas 183 e 184, nesta Capital.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.01/Mat. 96.037, deste Cartório.


JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Interino

R.01/ 106.233

Data.- 27/junho/1991

Pelo instrumento particular datado de 10 de maio de 1.991, - de Osasco, deste Estado, a proprietária, já qualificada, transmitiu por venda a ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA, e sua mulher ANA JOSÉ DOS SANTOS ALMEIDA, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, ele comerciante, ela do lar, RG. nºs. 4.434.173-8-SSP/SP. e 3.137.779-8-SSP/SP., CIC. nºs. 647.264.528-00 e 516.221.908-82, domiciliados na rua Tabapuã, 1.590, aptº 201, nesta Capital, o imóvel, pelo valor de Cr\$27.839.035,27.

Márcus A. A. Pólio
Escritor Habilitado


JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Interino

R.02/ 106.233

Data:- 27/junho/1991

Pelo instrumento particular datado de 10 de maio de 1.991, - de Osasco, deste Estado, ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA e sua mu---
lher, ANA JOSÉ DOS SANTOS ALMEIDA, já qualificados, de--

(continua no verso)

matrícula
106.233ficha
01
VERSO

CNM 113498.2.0106233-69

ram em hipoteca ao BANCO BRADESCO S/A., CGC. 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, Osasco, neste Estado, o imóvel, para garantia da dívida no valor de Cr\$10.801.900,00, pagável através de 180 prestações mensais, com juros à taxa nominal de 10,00% a.a., e à taxa efetiva de 10,47% a.a., sendo de Cr\$156.711,15 o valor total da 1ª prestação, que vencerá em 10.06.91; e, demais condições constantes do título.

Márcus A. A. Pólios
Escritor Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Interino

Av.03/

Data: 16/SETEMBRO/2025

Por Certidão expedida em 16 de abril de 2025, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo do 15º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 1002465-53.2023.8.26.0100, em que são partes: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHARMANT**, CNPJ nº 65.519.878/0001-83 (exequente) e **ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA**, CPF nº 647.264.528-00 e **ANA JOSÉ DOS SANTOS ALMEIDA**, CPF nº 516.221.908-82 (executados), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula, de propriedade dos executados. Valor da dívida: R\$40.875,50. Figura como depositário: **ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA**. Protocolo nº 693.719 de 16/09/2025. Selo Digital: 113498331000000132154625B.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

CERTIFICA a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 16/09/2025, a presente certidão de Inteiro Teor é extraída nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº 106.233, a qual noticia integralmente as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso o registro anterior e/ou a matrícula tenha sido aberta há mais de 20 anos (Provimento 20/93 da CGJSP), abrangendo integralmente mencionado período. Para fins de lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c"), a partir de sua data de emissão.

CERTIFICA mais e finalmente, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, podendo ser obtido relatório de conformidade da assinatura através do site <https://validar.iti.gov.br>.

O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 18 de setembro de 2025.

EMOLUMENTOS	R\$	44,20
ESTADO	R\$	12,56
SEC. DA FAZ	R\$	8,60
REG. CIVIL	R\$	2,33
TRIB. JUSTIÇA	R\$	3,03
IMP. MUNICIPAL	R\$	0,90
MIN. PÚBLICO	R\$	2,12
TOTAL	R\$	73,74

PROTOCOLO Nº 693719

Selo Digital: 1134983C30000001322173251

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3PCBV-Q8RPK-F7VMT-QJU82>

21. ANEXO II – NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DO IPTU

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 299.111.0403-4	EXERCÍCIO 2025	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2025
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 146 - AP 144 E VG
VILA OLIMPIA ED CHARMANT CEP 04548-000
Imovel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 146 - AP 144 E VG
VILA OLIMPIA ED CHARMANT CEP 04548-000

Contribuinte(s):
CNPJ 48.781.272/0001-00 CONSTRUTORA SHPAISMAN DICHY LTDA
CPF 647.264.528-00 ANTONIO JOSE DE ALMEIDA

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 950
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 950
Testada (m): 19,00

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 111
Área ocupada pela construção (m²): 334
Ano da construção corrigido: 1991
Padrão da construção: 2-C
Uso: residência



Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR
CONSTRUIDA 111	CONSTRUÇÃO 3.429,00	OBSOLESC 0,6400	CONSTRUÇÃO 243.597,00	ESPECIAL 1,000000
TERRENO INCORP 950	TERRENO 8.375,00	PROFUND 0,8944	TERR INCORPORADO 203.805,00	ESPECIAL 1,000000
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
447.402,00	0,010	-452,60	4.021,42	1,000000	-2.120,02	1.901,40

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
1.901,40	0,00	0,00	1.901,40	25/02/2025

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

1 – FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Apartamento nº 144, 14ª Andar, Condomínio Edifício Charmant, localizado na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 146, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04548-000.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHARMANT, CNPJ nº 65.519.878/0001-83, com endereço na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 146, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04548-000.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento com a área privativa de 66,02 m², área comum de 44,547 m², perfazendo a área total de 110,567 m², correspondendo a 1,7857% do terreno do condomínio, com 1 vaga de garagem.

5 – PROPRIETÁRIOS: Antônio José de Almeida e Ana José dos Santos Almeida.

6 – DOCUMENTAÇÃO: Certidão de matrícula expedida sob o número 106.233, pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de SÃO PAULO.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3PCBV-Q8RPK-F7VMT-QJ82>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula
106.233

ficha
01

São Paulo, 27 de junho de 1991

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 144, no 14º andar do "EDIFÍCIO CHARMANT", sito à Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 146, no 28º subdistrito-Jardim Paulista, com a área real privativa de 66,02ms²., área real comum de 44,547ms²., área real total de 110,567ms²., a fração ideal de 1,7857% no terreno e coisas de uso comum do edifício, e o direito ao uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício.-

CONTRIBUINTE:- 299.111.0059-4 (maior área).

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA SHPAISMAN DICHY LTDA., CGC. 48.781.272/0001-00, com sede à rua Haddock Lobo, 1307, 18º andar, salas 183 e 184, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- R.01/Mat. 96.037, deste Cartório.

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Interino

R.01/ 106.233 Data.- 27/junho/1991

Pelo instrumento particular datado de 10 de maio de 1.991, - de Osasco, deste Estado, a proprietária, já qualificada, transmitiu por venda a ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA, e sua mulher ANA JOSÉ DOS SANTOS ALMEIDA, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, ele comerciante, ela do lar, RG. n.ºs. 4.434.173-8-SSP/SP. e 3.137.779-8 - SSP/SP., CIC. n.ºs. 647.264.528-00 e 516.221.908-82, domiciliados na rua Tabapuã, 1.590, aptº 201, nesta Capital, o imóvel, pelo valor de Cr\$27.839.035,27.

Márcia A. A. Pólio
Escritorinha Habilitada

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Interino

R.02/ 106.233 Data.- 27/junho/1991

Pelo instrumento particular datado de 10 de maio de 1.991, - de Osasco, deste Estado, ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA e sua mulher, ANA JOSÉ DOS SANTOS ALMEIDA, já qualificados, de-
(continua no verso)

matricula
106.233

ficha
01
VERSO

CNM 113498.2.0106233-69

ram em hipoteca ao BANCO BRADESCO S/A., CGC. 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, Osasco, neste Estado, o imóvel, para garantia da dívida no valor de Cr\$10.801.900,00, pagável através de 180 prestações mensais, com juros à taxa nominal de 10,00% a.a., e à taxa efetiva de 10,47% a.a., sendo de Cr\$156.711,15 o valor total da 1ª prestação, que vencerá em 10.06.91; e, demais condições constantes do título.

Márcio A. A. Pálles
Escritor Habilitado

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Interino

Av.03/

Data: 16/SETEMBRO/2025

Por Certidão expedida em 16 de abril de 2025, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo do 15º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 1002465-53.2023.8.26.0100, em que são partes: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHARMANT**, CNPJ nº 65.519.878/0001-83 (exequente) e **ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA**, CPF nº 647.264.528-00 e **ANA JOSÉ DOS SANTOS ALMEIDA**, CPF nº 516.221.908-82 (executados), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula, de propriedade dos executados. Valor da dívida: R\$40.878,50. Figura como depositário: **ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA**. Protocolo nº 693.719 de 16/09/2025. Selo Digital: 113498331000000132154625B.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3PCBV-Q8RPK-F7VMT-QJU82>

Se aqui
documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

CERTIFICA a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 16/09/2025, a presente certidão de Inteiro Teor é extraída nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº 106.233, a qual noticia integralmente as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso o registro anterior e/ou a matrícula tenha sido aberta há mais de 20 anos (Provimento 20/93 da CGJSP), abrangendo integralmente mencionado período. Para fins de lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c"), a partir de sua data de emissão.

CERTIFICA mais e finalmente, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, podendo ser obtido relatório de conformidade da assinatura através do site <https://validar.itl.gov.br>.

O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 18 de setembro de 2025.

EMOLUMENTOS	R\$	44,20
ESTADO	R\$	12,56
SEC. DA FAZ	R\$	8,60
REG. CIVIL	R\$	2,33
TRIB. JUSTIÇA	R\$	3,03
IMP. MUNICIPAL	R\$	0,90
MIN. PÚBLICO	R\$	2,12
TOTAL	R\$	73,74

PROTOCOLO Nº 693719

Selo Digital: 1134983C30000001322173251
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Protocolo nº 693719 -

Pº

7 – METODOLOGIA EMPREGADA: *O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Parecer, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.*

8 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: *O imóvel objeto da avaliação refere-se a um apartamento residencial com boas dimensões e excelente localização para a região em que se situa, e está servido de todos os serviços públicos, sendo a região com favoráveis condições de habitação, ocupada de forma mista, tanto residencial como comercial. Além disso, constata-se também que o bem avaliado, por seu porte e potencial de aproveitamento, bem como pelo porte de construção, apresenta liquidez média, e possui capacidade física e econômica de potencial geração de receitas e de garantias e resultados para o mercado em caráter de investimento.*

9 – OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (V_u) DO IMÓVEL: *Para a obtenção do valor unitário básico de metro quadrado de área útil do imóvel, será adotado o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata, através da comparação direta com dados de elementos assemelhados. A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e a compilação de dados amostrais.*

O planejamento da pesquisa estabelece:

- *A abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação.*
- *A caracterização e delimitação da região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhante.*
- *A obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.*

Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências, entre outros.

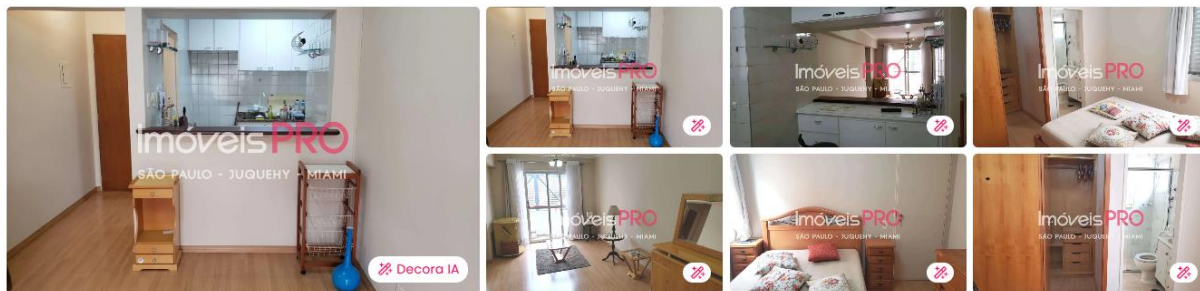
10 – ELEMENTOS COMPARATIVOS COLETADOS: E¹ – E² – E³ – E⁴

ImóveisPRO

SÃO PAULO - JUQUEHY - MIAMI

A PRO ▾ Anuncie Contato Blog (11) 98000-6000

Imóveis PRO > Venda > Apartamento > Vila Olímpia > IP29695



Apartamento Vila Olímpia 66m²

Desde portaria 24 horas até salão de festas, e passando por gás encanado, o Condomínio oferece um ambiente de bem-estar e segurança.

A conveniência é acentuada pela sua localização estratégica, próxima a Universidade Anhembi-Morumbi, Insper, DeRose Method Moema, FMU, Colégio da Companhia de Maria e Estação Eucaliptos.

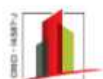
Cod.: IP29695

Apartamento com 02 Quartos e 01 Suite com 66m² em Vila Olímpia

Venda R\$ 700.000
Condomínio R\$ 1.389
IPU R\$ 130

66m² Área Útil 02 Quartos
01 Suite 03 banheiros
01 Vagas

$$E^1 \rightarrow VU = R\$ 10.606,06 / m^2$$



VÉRTIZA IMÓVEIS
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

(11) 94027-7000 (11) 3849-9387

APARTAMENTO PARA COMPRAR NO BAIRRO VILA OLÍMPIA - SÃO PAULO / SP

VENDA - R\$ 725.000,00



66M²

1 Closet

1 Suite

1 Vaga

2 Dormitórios

3 Banheiros

Sem Mobília Aceita Pet

AGENDAR VISITA

WHATSAPP

$$E^2 \rightarrow VU = R\$ 10.984,85 / m^2$$



VÉRTIZA IMÓVEIS
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

(11) 94027-7000 (11) 3849-9387

APARTAMENTO PARA COMPRAR NO BAIRRO VILA OLÍMPIA - SÃO PAULO / SP

VENDA - R\$ 750.000,00



66M²

2 Dormitórios

3 Banheiros

1 Vaga

1 Suíte

Sem Mobília

AGENDAR VISITA

WHATSAPP

$$E^3 \rightarrow VU = R\$ 11.363,64 / m^2$$

Rua, bairro ou código

Apartamento à venda com 66m², 2 quartos e 1 vaga

R\$ 921.000

Agendar visita

Receber contato em breve

6 Fotos

Mapa

Início > São Paulo > Vila Olímpia > Avenida Doutor Cardoso de Melo > Imóvel 2071728

Avenida Doutor Cardoso de Melo
Vila Olímpia, São Paulo

2 quartos (1 suíte)

66 m²
R\$ 13.960/m²

Sem metrô próx.

1 vaga

2 banheiros

4° a 7° andar

Sem mobília

$$E^4 \rightarrow VU = R\$ 13.954,55 / m^2$$

Valor do imóvel

R\$ 921.000

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ⓘ R\$ 1.479

IPTU ⓘ 12x R\$ 0

Agendar visita

Receber contato em breve

Favoritar

Compartilhar

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E¹	10.606,06
E²	10.984,85
E³	11.363,64
E⁴	13.954,55
MÉDIA ARITMÉTICA = 11.727,27	
Vu = R\$ 11.727,27/m² - OUTUBRO / 2025	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 11.727,27 / m^2$

12 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO: *O mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliando está situado, e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, locação, permuta, etc.).*

Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem.

Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 10.606,06 e R\$ 13.954,55/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 11.727,27.

Conforme os Elementos coletados chegou-se ao resultado final da pesquisa acima mencionada, apurando-se o valor unitário (Vu) básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 11.727,27 / m^2$.

13 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 23 de outubro de 2025, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento nº 144, 14ª Andar, Condomínio Edifício Charmant, localizado na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 146, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04548-000, tem boa localização, servido de boa infraestrutura pública, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 774.234,37 (setecentos e setenta e quatro mil e duzentos e trinta e quatro reais e trinta e sete centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R\$ 775.000,00 (setecentos e setenta e cinco mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (OUTUBRO / 2025):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 775.000,00

(setecentos e setenta e cinco mil reais)



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

CRECI 85768F - CNAI 37378

Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário