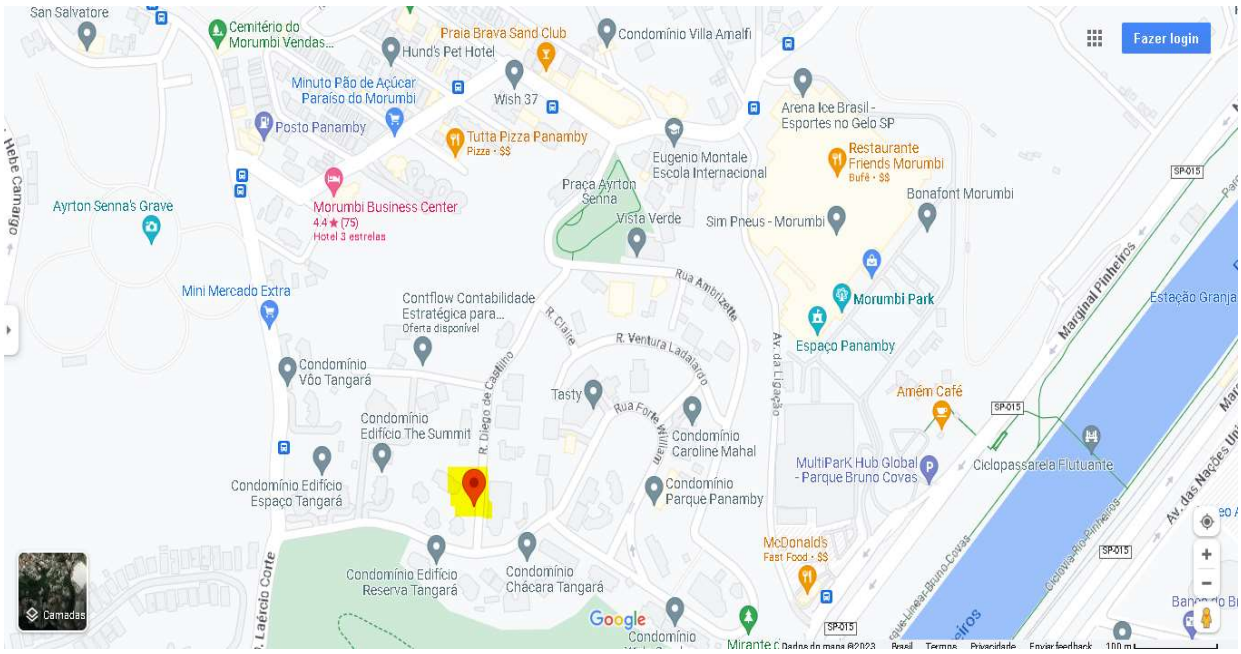
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Venho pela presente declarar a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativa ao imóvel com as seguintes características: Apartamento nº 161, Ed. Azaleia, Cond. Jardins do Morumbi, localizado à Rua Diego de Castilho, nº 500.

O Condomínio é alto padrão, contando com uma área de lazer com salão de festas e piscina. A localização é razoável.

O imóvel consiste num apartamento, localizado no 16º andar, contendo 3 suítes, sala estar e de jantar, banheiros, lavabo, cozinha, área de serviço e três vagas de garagem. Possui área útil 216,91 m², e área total de 393,15 m². O prédio possui boa infraestrutura de lazer. Há Shopping, mercados e colégios próximos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ARALDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/01/2026 às 14:13 , sob o número WSTA26700017564
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056544-14.2025.8.26.0002 e código 474p7wFo.

Considerando a descrição acima, documentos fornecidos e localização da unidade, na Zona Sul de São Paulo, bairro nobre, bem como após realizar pesquisas comparativas, avalio o imóvel para venda no valor de R$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), para a corrente data.

São Paulo, 5/01/2026.



ALAN DE ALMEIDA JUNIOR

Corretor de Imóveis

CRECI Nº 254679

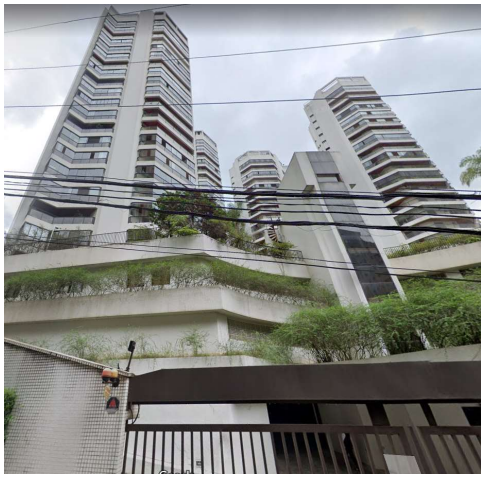
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ARALDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/01/2026 às 14:13 , sob o número WSTA26700017564
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056544-14.2025.8.26.0002 e código 474p7wFo.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

IMÓVEL: Apartamento localizado à Rua Diego de Castilho, nº 500– apto. 161 – Jardins do Morumbi - bairro Jardim Fonte do Morumbi, cidade de São Paulo/SP. Matrícula nº 186.196.

OBJETIVO: Determinar o valor de mercado para a venda do imóvel.

Mês de referência: janeiro/2026



Trata-se de um apartamento residencial localizado em região de classe média-alta da Zona Sul de São Paulo, possui 3 dormitórios, área útil de 216,91 metros quadrados, área comum de 176,24 metros quadrados, em condições de habitação.

Próximo ao Condomínio, temos: - Estação de metrô do Morumbi a 6Km; -Shopping Jardim Sul a 3,5Km; -Colégio Porto Seguro fica a 1,7km, Supermercado Extra a 1,2Km e Hospital Albert Einstein a 4km.

Assim, diante das características acima pontuadas, valor médio do m² na região, pesquisas de mercado, análise de documentação apresentada, somado a outros anúncios similares encontrados, **avalio o presente imóvel no valor de R$ 1.500.000,00**.

Carlos Eduardo S. Henrique

_____


CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)
Registro Civil
Filiação: OSWALDO BANDEIRA HENRIQUE
NEYDE TAVARES DA SILVA HENRIQUE
Naturalidade: SAO PAULO - SP
Data de Nascimento: 22/06/1964
RG: 15165719-1 SSP - SP
CPF: 135.584.118-62
Via: 1º via
Data de Inscrição no CRECI: 16/10/2012
José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP
Arthur Bolajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP
Código de Validação: EHI33D

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO
IDENTIDADE PROFISSIONAL 2024
CRECISP 124323
CARLOS EDUARDO DA SILVA HENRIQUE
VALIDADE 15/03/2025

Carlos Eduardo da Silva Henrique

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ARALDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/01/2026 às 14:13 , sob o número WSTA26700017564
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056544-14.2025.8.26.0002 e código EO46foLB.

Araldi
ADMINISTRADORA DESDE 1991

AVALIAÇÃO DE VALOR DE VENDA DE IMÓVEL

A pedido da parte interessada, procedemos a avaliação do imóvel situado à Rua Diego de Castilho, nº 500, apto. 161, do Edifício Azaleia, localizado no Condomínio Jardins do Morumbi, nesta capital.

O imóvel consiste no Apartamento nº 161, localizado no 16º andar do Bloco 04 "EDIFÍCIO AZALÉIA", integrante do CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI, situado na Rua Diego de Castilho, nº 500, contendo a área privativa de 216,91 metros quadrados, área comum de 176,24 metros quadrados, (estando incluída três vagas para veículos), com a área total de 393,15 metros quadrados. Contribuinte n 301.067.0083-6. Matrícula n2 186.196 do 5º CRI da Capital/SP.

O apartamento é amplo e bem dividido, possui sala estar/jantar, (3) suítes, (3) banheiros, lavabo, cozinha, área de serviço.

O Condomínio é bem localizado, de padrão alto. No pavimento térreo há a guarita, hall social, salão de festas e piscina.

Em pesquisa feita pela internet, localizamos três apartamentos anunciados a venda no mesmo Condomínio, todos em bom estado, anunciado em portais de imóveis pelas imobiliárias Urban no valor de R$ 1.600.000,00; Monteiro Rizzo imóveis no valor de R$ 1.500.000,00 e por Lafran imóveis por R$ 1.279.000,00 (prints dos anúncios anexos).

Feitas estas considerações e analisando outros imóveis semelhantes, o prédio e as características do apartamento, bem como o valor do m² na região, **estima-se o valor de venda de R$ 1.550.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta mil reais) para janeiro de 2026**.

São Paulo, 6 de janeiro de 2026.

ARALDI IMÓVEIS LTDA - CRECI- J nº 11.762

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ARALDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/01/2026 às 14:13 , sob o número WSTA26700017564
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056544-14.2025.8.26.0002 e código xlUozkUA.











Apartamento · 239m² · 4 quartos · 3 vagas

Venda R$ 1.500.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R$ 3.300 · IPTU R$ 1.150

Publicidade

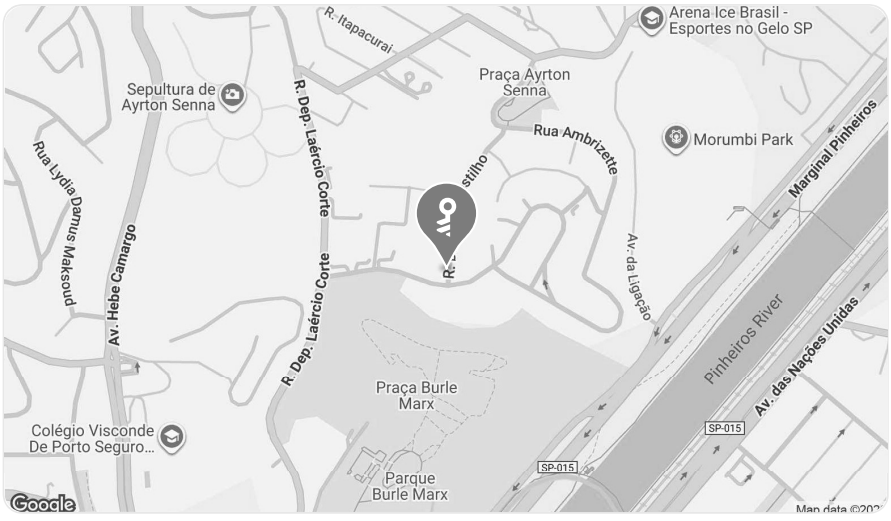
QuintoAndar

Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

Simular agora →

Rua Diego de Castilho 500, Jardim Fonte do Morumbi, São Paulo



Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

GRUPO URBAN IMÓVEIS

Ver o telefone

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ARALDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/01/2026 às 14:13 , sob o número WSTA26700017564
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056544-14.2025.8.26.0002 e código MgoFHZnl.

m² tot. 239 m² útil 6 banheiros 3 vagas 4 quartos 4 s

Apartamento Residencial à venda, Jardim Fonte do Morumbi, São Paulo - AP1530.

CORRETORES: ESTE IMÓVEL ESTÁ NA NONSTOP. Belíssimo apartamento com 239 m² A.U. com ampla sala que integra todos os ambientes, sala de jantar, sala de estar, lareira, bar, escritório, lavabo para desfrutar no conforto do próprio apartamento. Andar alto! Vista deslumbrante! O apartamento, é composto por 4

Ler descrição completa

Perguntas para a imobiliária

Seleciona uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível? | Eu posso visitar? | Qual o valor do condomínio? | Qual andar?

Escreva sua pergunta.

Enviar

0/200

Saiba mais sobre este imóvel

Áreas comuns

Churrasqueira (parrilla)
Elevador
Lavanderia
Piscina
Sauna

Informações da imobiliária

GRUPO URBAN IMÓVEIS

★ 4.3/5 18 avaliação
Atenção
Como foi a atenção da imobiliária?
★★★★★ 4.3
Tempo de resposta
O tempo de resposta da imobiliária foi adequado?
★★★★★ 4.3
Recomendação
Recomendaria esta imobiliária a um amigo ou familiar?
★★★★★ 4.2

Código do anunciante: AP1530 | Cód. Imovelweb: 3006634858 | CRECI: 32734

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ARALDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/01/2026 às 14:13 , sob o número WSTA26700017564
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056544-14.2025.8.26.0002 e código Mg0FFZnv.

fls. 115





Llafran Negocios Imobiliarios Ltda
-/5 711 imóveis Ver todos
Anunciando desde 27 de março de 2018

Venda / ... / Rua Diego de Castilho

Compartilhar Favoritar

Para comprar Apartamento

Para comprar Apartamento

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à...

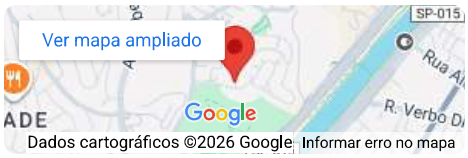
Metragem	Quartos	Banheiros
216 m²	4	3

Mobiliado +1

Publicado há 6 anos, atualizado há 4 semanas.

Localização

Rua Diego de Castilho, 500 - Morumbi, São Paulo - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 1.279.000 ↓	R$ 2.768/mês	R$ 795

↓ Valor abaixo do mercado

Características do imóvel

- 216 m²
- 4 quartos
- 3 banheiros
- 3 vagas

Ver mais

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R$ 1.279.000, Rua Diego de Castilho, 500 - Morumbi

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

(11) 2765-... Ver telefone

WhatsApp

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 216 m² por R$ 1.279.000

(Código do anunciante: 2220 | Código no Viva Real: 2452706012)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ARALDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/01/2026 às 14:13 , sob o número WSTA26700017564
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056544-14.2025.8.26.0002 e código piWww7g.

Apartamento com 216,91 m, 4 dormitórios sendo 1 suíte com banheira, 3 banheiros, 3 vagas de garagem, sala de estar, sala de jantar, área de serviço, varanda, lavabo, piso frio e piso laminado. Apartamento com 216,91 m, 4 dormitórios sendo 1 suíte com banheira, 3 banheiros, 3 vagas de

Mostrar descrição completa

(11) 2765-...Ver telefone

Anúncio criado em 1 de agosto de 2019, atualizado há 4 semanas.

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R$ 1.279.000, Rua Diego de Castilho, 500 - Morumbi, São Paulo - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

(11) 2765-... Ver telefone

WhatsApp

Segurança em primeiro lugar!

Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

Não compartilhe seus dados pessoais;

Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

Denunciar anúncio

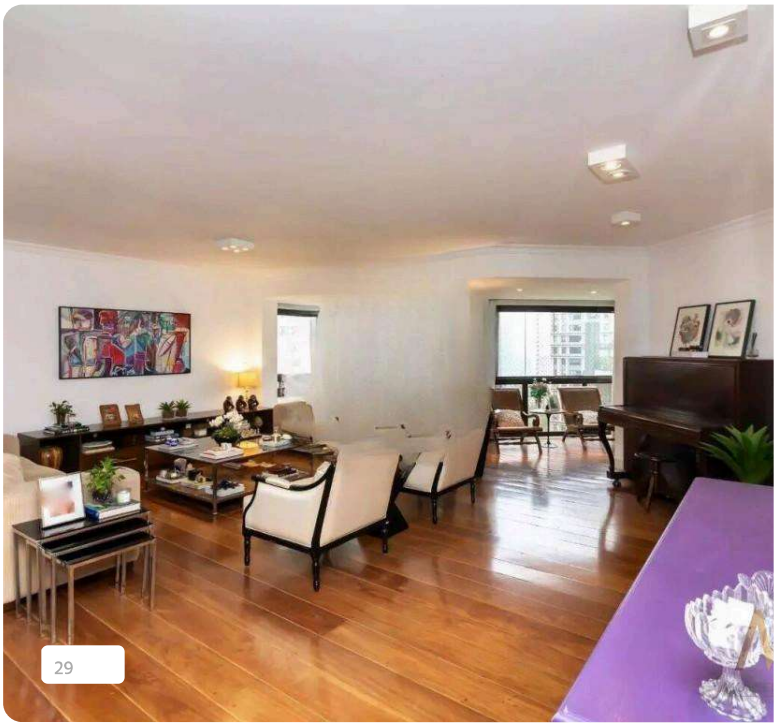
Segurança em primeiro lugar!

Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

Não compartilhe seus dados pessoais;

Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ARALDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/01/2026 às 14:13 , sob o número WSTA26700017564
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056544-14.2025.8.26.0002 e código piWvwa7g.











Apartamento · 236m² · 4 quartos · 3 vagas

Venda R$ 1.600.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R$ 3.200

Publicidade

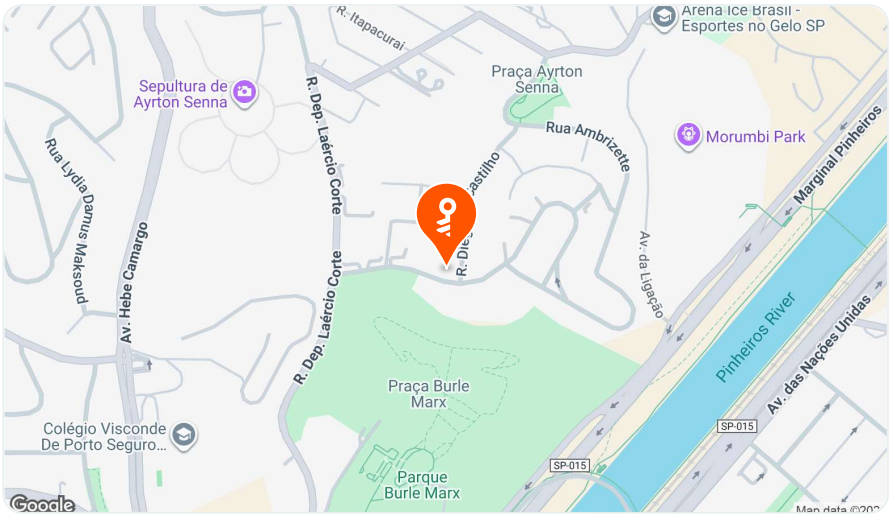
QuintoAndar

Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

Simular agora →

Diego de Castilho 500, Jardim Fonte do Morumbi, São Paulo



Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

MONTEIRO RIZZO - CRECI 22.855-J

Ver o telefone

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ARALDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/01/2026 às 14:13 , sob o número WSTA26700017564 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056814-14.2025.8.26.0002 e código 01WKJFv.