Maison Saint Laurent

Rua Lourenço de Almeida, 657

VILA NOVA CONCEIÇÃO · SÃO PAULO

Apartamentos escriturados de janeiro de 2025 a agosto de 2026

AMOSTRA

O EMPREENDIMENTO

JTS	1988	10	1
CONSTRUTORA	ANO	ANDARES	APTOS. POR ANDAR

TIPOLOGIAS

TIPOLOGIA	ÁREA ÚTIL	VAGAS
Apartamento tipo	210,21 m²	3

ESCRITURAS NO PERÍODO

3 apartamentos escriturados
em 20 meses de dados



DATA	UNIDADE	VALOR DECLARADO	ÁREA ÚTIL	VALOR / M²
30/07/2026	AP 11, com 3 vagas	**R$ 7.315.000**	210,21 m²	R$ 34.799/m²
30/10/2025	AP 21, com 3 vagas	**R$ 7.200.000**	210,21 m²	R$ 34.251/m²
15/05/2025	AP 51, com 3 vagas	**R$ 6.500.000**	210,21 m²	R$ 30.921/m²

Fonte: ITBI, Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de São Paulo. Transações de compra e venda, pelo valor declarado pelo contribuinte, de janeiro de 2025 a agosto de 2026 (último mês disponível). Áreas úteis e características do empreendimento: levantamento próprio da Escobar Curadoria. Transações de outra natureza (por exemplo, dação em pagamento) não foram consideradas.
Valor por m² calculado sobre a área útil do apartamento tipo; o valor da transação inclui as vagas informadas na unidade.

O SAINT LAURENT FRENTE AO MERCADO

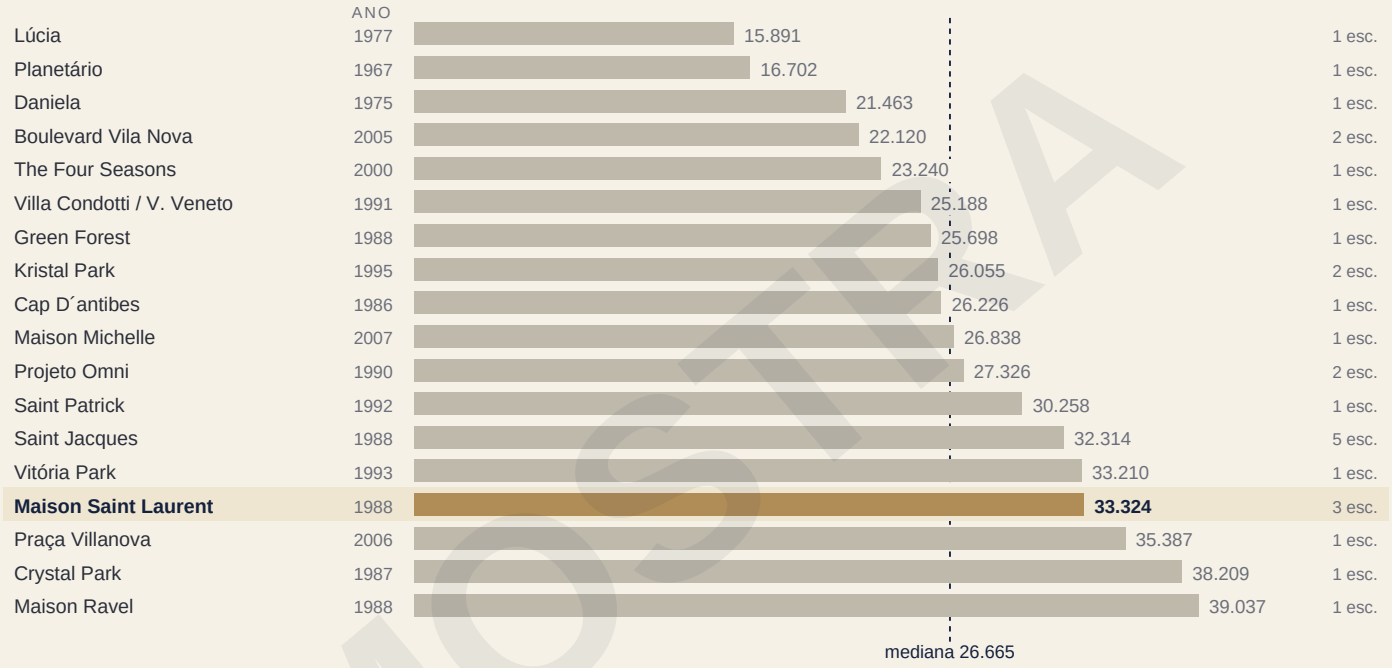
R$ 33.324
SAINT LAURENT · MÉDIA / M²

R$ 26.665
MEDIANA COMPARÁVEIS / M²

+25%
SAINT LAURENT × MEDIANA

Comparáveis: 24 escrituras de apartamentos de 178,68 a 241,74 m² (15% a menos e a mais que o imóvel), em 17 edifícios do bairro, entre 15/05/2025 e 30/07/2026, a mesma janela das escrituras do Saint Laurent. Metade delas ficou entre R$ 23.976 e R$ 32.986 por m².

R$/M² POR EDIFÍCIO (MEDIANA DAS ESCRITURAS DE CADA UM)



DA ÚLTIMA ESCRITURA A HOJE

R$ 34.799
ÚLTIMA ESCRITURA · 30/07/2026

+1,0%
VALORIZAÇÃO PARA 3 MESES (06/11/2026)

R$ 35.136
REFERÊNCIA ATUALIZADA / M²

A valorização usa o preço de venda residencial de São Paulo no FipeZAP (alta de 3,6% em 12 meses até agosto de 2026), aplicada de forma proporcional ao tempo desde a última escritura. Para 210,21 m² com 3 vagas, a referência atualizada fica perto de R$ 7,39 milhões.

AMOSTRA

Comentário da Escobar Curadoria

As três escrituras do Saint Laurent fecharam 25% acima da mediana de apartamentos de metragem parecida no bairro. Parte dessa distância é idade: entre os edifícios construídos de 1983 a 1993, a mediana sobe para R$ 30.258/m², e o Saint Laurent fica 10% acima dela. Só 3 dos 17 edifícios comparados tiveram escritura mediana acima da última do Saint Laurent.

As três escrituras variaram 12,5% entre si em 14 meses, bem mais que a valorização do mercado, e isso aponta diferença entre as unidades (andar e estado), não só alta de preço. Para quem compra, a faixa entre R$ 34.799 e R$ 35.136 por m² é a que o próprio prédio já praticou; pedir bem acima disso pede justificativa de andar, vista ou reforma, e valores abaixo de R$ 31 mil/m² merecem checagem do motivo.

A variação do R$/m² depende da localização, da idade do empreendimento, do andar e do estado do imóvel. Esta análise é uma referência, não uma avaliação.

Método: escrituras (ITBI) de compra e venda, valor declarado somado ao das vagas quando têm matrícula própria; áreas úteis conforme levantamento da Escobar Curadoria. Foram excluídas 17 escrituras de apartamentos na faixa de área: 3 de transmissão parcial, 3 com valor declarado incompatível, 5 muito fora da faixa (acima de 1,5 vez a mediana) e 6 com R$/m² mais de 15% abaixo da escritura imediatamente superior do mesmo edifício (possível valor declarado menor que o real). Edifícios com várias tipologias de área próxima ficaram de fora quando a unidade não pôde ser identificada.

Empresa Exemplo Empreendimentos SPE Ltda

CNPJ 00.000.000/0001-00 · São Paulo, SP · empresa fictícia

AMOSTRA ILUSTRATIVA · EMPRESA E DADOS JURÍDICOS FICTÍCIOS

A EMPRESA

2019	R$ 1.000	Const. Exemplo	99,9%
FUNDAÇÃO	CAPITAL SOCIAL	SÓCIA MAJORITÁRIA	PARTICIPAÇÃO

Atividade principal: incorporação de empreendimentos imobiliários. Dois sócios-administradores (nomes omitidos nesta amostra).

RESULTADO DAS CERTIDÕES

19 sem apontamento — *negativas*

4 com apontamento — *positivas ou pendentes*

QUADRO DE CERTIDÕES

ÓRGÃO	CERTIDÃO / CONSULTA	RESULTADO
Receita Federal	Débitos tributários federais e dívida ativa da União	**Potencialmente positiva**
SEFAZ SP	Débitos tributários estaduais e dívida ativa	Negativa
TST	Certidão de débitos trabalhistas (CNDT)	Negativa
MPF	Procedimentos extrajudiciais	Negativa
MPSP	Procedimentos extrajudiciais cíveis	Negativa
MPSP	Procedimentos extrajudiciais criminais	Negativa
CENPROT SP	Consulta prévia de protestos	**Positiva**
TRT 15ª Região	Ações trabalhistas (eletrônicas)	Negativa
TRT 15ª Região	Ações trabalhistas (processos físicos)	Negativa
TRT 2ª Região	Ações trabalhistas	**Positiva**
TRF 3ª Região	Certidão cível	Negativa
TRF 3ª Região	Certidão criminal	Negativa
TJSP	Cível 1ª instância (e-Proc)	Negativa
TJSP	Cível 2ª instância (e-Proc)	Negativa
TJSP	Cível (e-SAJ)	Negativa
TJSP	Falência e concordata (e-SAJ)	Negativa
TJSP	Criminal (e-Proc)	Negativa
TJSP	Criminal (e-SAJ)	Negativa
TJSP	Execução criminal (e-SAJ)	Negativa
TJSP	Consulta processual 1ª instância (e-SAJ)	Negativa
TJSP	Consulta processual 2ª instância (e-SAJ)	Negativa
TJSP	Consulta processual (e-Proc)	**Positiva**
Caixa	Certificado de regularidade do FGTS	Negativa

O índice do relatório reúne 24 itens: as 23 certidões e consultas acima e a análise de dados cadastrais, societários e processuais, tratada nas páginas seguintes.

Amostra ilustrativa: empresa, números de processos, valores e documentos anexos são fictícios. Em um parecer real, as fontes são as certidões dos órgãos competentes.

AMOSTRA

PONTOS DE ATENÇÃO

1 Receita Federal sem certidão emitida ANEXO 1 · PÁG. 7

O sistema da Receita informou que os dados disponíveis são insuficientes para emitir a certidão pela internet. Não se trata de débito comprovado, mas a regularidade fiscal federal da empresa ficou sem confirmação documental.

2 Protestos concentrados em 2026 ANEXO 2 · PÁG. 7

12 protestos, somando R$ 412.350,00, entre 06/04/2026 e 30/07/2026 (6 no 1º e 6 no 2º Tabelionato de São Paulo). Somam-se 2 pendências financeiras (PEFIN) de fornecedores, R$ 18.500,00, ambas com aval. A consulta prévia não vale como certidão de protesto; a relação dos títulos depende de certidão oficial.

3 Ações trabalhistas no TRT 2 ANEXO 3 · PÁG. 7

A certidão do TRT 2 lista dois processos ativos contra o CNPJ: um de rito sumaríssimo (2025) e uma ação de rito ordinário distribuída em 2026. O relatório de dados de terceiros traz apenas o primeiro, além de dois processos arquivados de 2024 e 2025 que envolvem empresas do mesmo grupo.

4 Empresa de propósito específico, de capital reduzido

Capital social de R$ 1.000, 99,9% da Construtora Exemplo Ltda. Sócios e administradores constam com anotações negativas, sem detalhamento nos documentos recebidos. A garantia patrimonial do empreendimento depende da estrutura do grupo e do patrimônio de afetação, fora do escopo destas certidões.

PROCESSOS IDENTIFICADOS

PROCESSO	TRIBUNAL	ASSUNTO	SITUAÇÃO	VALOR DA CAUSA
1000000-00.2025.8.26.0100	TJSP	Cobrança (empresa como autora)	**Distribuído**	**R$ 52.000,00**
0000111-22.2025.5.02.0011	TRT 2	Verbas rescisórias	**Distribuído**	**R$ 35.000,00**
0000222-33.2026.5.02.0022	TRT 2	Rito ordinário (só na certidão)	**Em tramitação**	**não informado**
0000333-44.2025.5.02.0033	TRT 2	Adicional de horas extras	Arquivado	**R$ 28.000,00**
0000444-55.2024.5.02.0044	TRT 2	Rescisão indireta	Arquivado	**R$ 31.000,00**

Dados fictícios, apenas para ilustrar o formato do quadro.

REGULARIDADES CONFIRMADAS

- **Fazenda estadual de SP** certidão negativa, validade de 90 dias
- **Dívidas trabalhistas (CNDT)** negativa, validade até 28/04/2027
- **FGTS** regular, de 29/10 a 27/11/2026
- **Justiça cível, criminal e falência** nada consta em TRF 3 e TJSP; Ministérios Públicos sem procedimentos

AMOSTRA

SÍNTESE COMERCIAL

3	R$ 6,5 a 7,3 mi	R$ 30.921 a 34.799
ESCRITURAS NO PERÍODO	VALOR DECLARADO	VALOR / M² · ÁREA ÚTIL 210,21 M²

Escrituras de janeiro de 2025 a agosto de 2026, pelo valor declarado no ITBI (detalhamento nas páginas 1 e 2).

SÍNTESE JURÍDICA

19	4
CERTIDÕES SEM APONTAMENTO	CERTIDÕES COM APONTAMENTO

Certidões da Empresa Exemplo Empreendimentos SPE Ltda (fictícia), controlada em 99,9% pela proprietária Construtora Exemplo Ltda.

- Regularidade federal (Receita Federal) sem certidão emitida.
- 12 protestos, somando R$ 412.350,00, entre abril e julho de 2026, e 2 PEFIN, somando R$ 18.500,00.
- 2 processos trabalhistas ativos no TRT 2 (detalhamento nas páginas 3 e 4; documentos nos anexos, páginas 6 e 7).

PARECER FINAL

☐ Seguir ☐ Ajustar antes ☑ Aguardar

Conclusão da Escobar Curadoria

Do lado comercial, as três escrituras do edifício no período fecharam entre R$ 30,9 mil e R$ 34,8 mil por m², em alta, e ficaram 25% acima da mediana de apartamentos de metragem parecida no bairro (10% acima, entre prédios da mesma época). A referência atualizada para hoje é de cerca de R$ 35,1 mil/m², uma base sólida para negociar o preço.

Do lado jurídico, o quadro da empresa fictícia, controlada da proprietária Construtora Exemplo Ltda, pede cautela: sem certidão federal emitida, 12 protestos (R$ 412.350,00) e 2 PEFIN desde abril de 2026, e 2 processos trabalhistas ativos no TRT 2. Recomendação: aguardar. Não assumir sinal ou compromisso antes de esclarecer esses pontos e de analisar as certidões da própria proprietária.

PRÓXIMOS PASSOS

1. Obter a certidão de regularidade federal da empresa (Receita Federal e PGFN).
2. Pedir a relação oficial dos 12 títulos protestados e os comprovantes de cancelamento.
3. Analisar o segundo processo trabalhista do TRT 2 e os processos arquivados do grupo.
4. Emitir as certidões da proprietária, Construtora Exemplo Ltda, e a matrícula atualizada do imóvel.

VALIDADE DO PARECER

30 dias, até 7 de dezembro de 2026

Escobar Curadoria
Análise documental e comercial; não constitui parecer jurídico.

São Paulo, 7 de novembro de 2026

AMOSTRA

Anexos

Documentos que sustentam os pontos de atenção do parecer

QUADRO DE ANEXOS

1 RECEITA FEDERAL
Certidão de débitos tributários federais e da dívida ativa da União — PÁG. 7
Certidão não emitida: dados insuficientes para a emissão pela internet (potencialmente positiva).
Consulta de 30/10/2026 · Ponto de atenção 1

2 PROTESTOS
Consulta prévia de protestos nos cartórios de São Paulo — PÁG. 7
Constam protestos: 6 no 1º e 6 no 2º Tabelionato de São Paulo. A consulta prévia não vale como certidão de protesto.
Consulta de 30/10/2026 · Ponto de atenção 2

3 TRT 2ª REGIÃO
Certidão de ações trabalhistas — PÁG. 7
Positiva: dois processos encontrados contra o CNPJ, um sumaríssimo e um ordinário.
Emitida em 30/10/2026, válida até 29/11/2026 · Ponto de atenção 3

4 TJSP (E-PROC)
Consulta pública processual, Justiça Estadual — PÁG. 7
Positiva: um processo cível, no qual a empresa figura como autora (R$ 52.000,00).
Consulta de 30/10/2026 · Processos identificados (pág. 4)

Os documentos anexos desta amostra são ilustrativos e fictícios. Em um parecer real, reproduzimos os documentos como recebidos. Anexamos apenas os documentos com apontamento (positivos ou pendentes). As 19 certidões negativas constam resumidas na página 3.

AMOSTRA

ANEXO 1 · ILUSTRATIVO · FICTÍCIO

Situação fiscal federal

Consulta realizada em 30/10/2026

CONTRIBUINTE
Empresa Exemplo Empreendimentos SPE Ltda · CNPJ 00.000.000/0001-00

RESULTADO
Não foi possível emitir a certidão pela internet

PROVIDÊNCIA
Obter a certidão por atendimento na Receita Federal e na PGFN.

ANEXO 2 · ILUSTRATIVO · FICTÍCIO

Consulta prévia de protestos

Consulta realizada em 30/10/2026

DEVEDOR
Empresa Exemplo Empreendimentos SPE Ltda · CNPJ 00.000.000/0001-00

CARTÓRIO	QTDE · VALOR
1º Tabelionato · São Paulo	**6 · R$ 205.000,00**
2º Tabelionato · São Paulo	**6 · R$ 207.350,00**
Total	**12 · R$ 412.350,00**

ANEXO 3 · ILUSTRATIVO · FICTÍCIO

Certidão de ações trabalhistas

TRT 2ª Região · válida até 29/11/2026

PESSOA JURÍDICA
Empresa Exemplo Empreendimentos SPE Ltda · CNPJ 00.000.000/0001-00

RESULTADO
Positiva: dois processos encontrados

PROCESSO	CLASSE
0000111-22.2025.5.02.0011	**Rito sumaríssimo**
0000222-33.2026.5.02.0022	**Rito ordinário**

ANEXO 4 · ILUSTRATIVO · FICTÍCIO

Consulta processual pública

Justiça Estadual · consulta de 30/10/2026

PARTE
Empresa Exemplo Empreendimentos SPE Ltda · CNPJ 00.000.000/0001-00

PROCESSO	CLASSE
1000000-00.2025.8.26.0100	**Cobrança**

POSIÇÃO DA EMPRESA
Autora

VALOR DA CAUSA
R$ 52.000,00

AMOSTRA