

Documento 01

01



M2G2
PATRIMONIAL

Parecer Técnico de Avaliação

Avenida São Gabriel, nº 419

Apto. 71

Edifício Vila Verde

Jardim Paulista - São Paulo / SP

Rua Monte Alegre nº 428 cj 60
Perdizes - São Paulo / SP
Fones: 2614-0268 / 2614-0235
m2g2patrimonial.com.br

Resumo da Avaliação

Solicitante: Volpi Tech Ltda.

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Avenida São Gabriel nº 419 - Apto. 71 - Edifício Vila Verde

Bairro: Jardim Paulista **Cidade:** São Paulo **UF:** SP

Tipo: Apartamento

Uso: Residencial

Matrícula: 145.227 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

Área Privativa: 155,48 m² **Área Comum:** 25,31 m²

Área Total: 180,79 m² **Fração Ideal:** 4,732%

Data-Base: 11 de novembro de 2024

Valor de Mercado: R\$ 1.251.000,00 **Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 892.000,00

Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



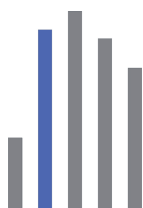
Fachada. Fonte: Google Maps



Avenida São Gabriel. Fonte: Google Maps

Sumário

1 - Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária	3
2 - Objetivo	4
3 - O Parecer Técnico	4
4 - Descrição Geral do Imóvel	5
5 - Documentação	5
6 - Resumo de Áreas	5
7 - Localização	6
8 - Avaliação	7
9 - Metodologia	7
10 - Pesquisa	8
11 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto	10
12 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)	11
13 - Graus de Fundamentação e Precisão	12
14 - Gráficos	13
15 - Encerramento e Conclusão Final de Valor	14



1 - Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

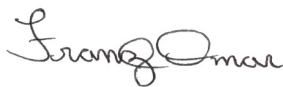
Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o parecer técnico de avaliação imobiliária para o imóvel urbano residencial (apartamento), localizado na Avenida São Gabriel nº 419 - Apto. 71 - Edifício Vila Verde, no bairro Jardim Paulista, Município de São Paulo / SP, CEP 01435-001, de acordo com a matrícula nº 145.227 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

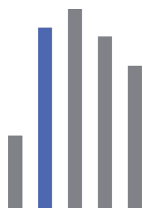
Este trabalho foi conduzido por profissionais da M2G2 Patrimonial qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base dados obtidos no mercado - de forma direta, através de fontes indiretas fidedignas e junto a outros profissionais especializados - somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,



Eng. Franz Gomez
CREA nº 5069767167
M2G2 Patrimonial



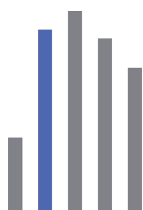
2 - Objetivo

O objetivo deste parecer é apurar o valor de mercado e liquidação forçada do imóvel em questão. Valor de mercado e liquidação forçada é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência e dentro das condições do mercado vigentes. Para tanto, considera-se que as partes desejosas de realizar uma transação possuem conhecimento de mercado, prudência e ausência de compulsão.

3 - O Parecer Técnico

Esse estudo foi elaborado em acórdância com a proposta de trabalho elaborada pela M2G2 Patrimonial. Para fundamentação e suporte deste estudo, que visa atender ao escopo definido na proposta supramencionada, a M2G2 Patrimonial valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos e conversas e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este parecer foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas pela Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira e Normas e Técnicas e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



4 - Descrição Geral do Imóvel

A unidade em estudo é um apartamento. Verificamos a existência de tv a cabo, vigilância eletrônica e sistema de telefonia. A matrícula nº 145.227 informa que o imóvel avaliando possui direito a utilização de uma vaga de garagem indeterminada. O imóvel possui a idade de 35 anos.

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Apartamento	Residencial	Apartamento Médio c/ Elevador	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	60	35	25

Nº Vagas Total	Tipo	Autônoma	Não Autônoma	Lazer	Infraestrutura Cond.
1	Coberta	-	1	Não	-

5 - Documentação

Conforme a documentação fornecida, o imóvel está registrado no Município com as seguintes características:

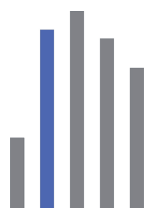
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Avenida São Gabriel nº 419	016.065.0154-2	145.227

6 - Resumo de Áreas

Com base nas informações da matrícula, o imóvel possui as seguintes áreas:

Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal
155,48	25,31	180,79	0,047320

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 155,48 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.



8 - Avaliação

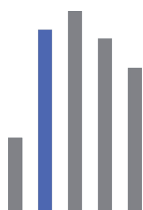
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Para tanto, é necessário que tais elementos sigam alguns fatores de equivalência, são eles: Situação onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geo e socioeconômica; Tempo - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e Características - onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

9 - Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia a ser utilizada será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Nesse trabalho, para definição do valor de mercado, optou-se pela utilização do método comparativo direto de dados de mercado, onde foi realizada uma comparação com outros imóveis buscando-se atender ao máximo os pré-requisitos dos fatores de equivalência.



10 - Pesquisa

As pesquisas de mercado identificaram vários imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área total construída do imóvel, conforme relação abaixo:

Metodologia: Comparativo Direto



Amostra		1				Data	Nov - 2024	
Endereço		Avenida São Gabriel, 419			Cidade		São Paulo	
Bairro		Jardim Paulista					UF	SP
Fonte		Foxter SP				Telefone	(11) 5198-0818	
Tipo		Apartamento			Status		Oferta	
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	35
	A. U. - m²	158,00	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	1
	Valor - R\$	1.390.000,00				R\$ / m²	8.797,47	
Observações:								

	Amostra		2				Data	Nov - 2024		
	Endereço		Avenida São Gabriel, 515			Cidade	São Paulo			
	Bairro		Jardim Paulista				UF	SP		
	Fonte		B e G Imóveis				Telefone	(11) 2592-9030		
	Tipo		Apartamento			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	35	
		A. U. - m²	140,00	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	1	
		Valor - R\$	1.333.000,00				R\$ / m²	9.521,43		
Observações:										



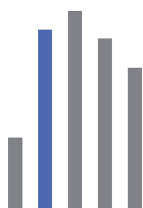
Amostra		3				Data	Nov - 2024	
Endereço		Avenida São Gabriel, 515			Cidade	São Paulo		
Bairro		Jardim Paulista				UF	SP	
Fonte		Pascal Imóveis			Telefone	(11) 97281-8108		
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	35
	A. U. - m²	110,00	Suítes	2	Dormitórios	2	Vagas	1
	Valor - R\$	1.091.000,00				R\$ / m²	9.918,18	
Observações:								



Amostra		4				Data	Nov - 2024	
Endereço		Alameda Jaú, 186			Cidade	São Paulo		
Bairro		Jardim Paulista				UF	SP	
Fonte		Fragata Private Brokers				Telefone	(11) 93285-6524	
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	33
	A. U. - m²	205,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	2
	Valor - R\$	1.800.000,00				R\$ / m²	8.780,49	
Observações:								



Amostra		5				Data	Nov - 2024	
Endereço		Alameda Franca, 853			Cidade	São Paulo		
Bairro		Jardim Paulista				UF	SP	
Fonte		Foxter SP			Telefone	(11) 5198-0818		
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	33
	A. U. - m²	190,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	1
	Valor - R\$	1.680.000,00				R\$ / m²	8.842,11	
Observações:								



11 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

Fator Oferta

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores ofertados dos imóveis utilizados como comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10% no valor das ofertas, conforme permitido na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE / SP - 2011.

Fator Área

Este fator pondera o impacto da área do imóvel partindo do pressuposto que o valor unitário decresce com o aumento da área, ou seja, imóveis maiores têm um preço por metro quadrado menor do que o praticado em imóveis menores situados na mesma região.

Fator Idade

Este fator é utilizado para adequar as diferenças entre imóveis mais antigos ou mais novos que o imóvel avaliando, ou ainda, se está melhor conservado ou que necessitem de reformas.

Fator Padrão

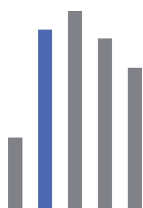
Este fator é utilizado para adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando.

Fator Local

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de melhor ou pior localização e do entorno da região de imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando.

Fator Vaga

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de número de vagas de garagem da amostra em relação ao avaliando.



12 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR ADEQUAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR LOCAL	FATOR VAGA	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	1.390.000,00	0,90	1.251.000,00	158,00	7.917,72	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.917,72	7.917,72
2	1.333.000,00	0,90	1.199.700,00	140,00	8.569,29	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	8.312,21	8.312,21
3	1.091.000,00	0,90	981.900,00	110,00	8.926,36	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	8.212,25	8.212,25
4	1.800.000,00	0,90	1.620.000,00	205,00	7.902,44	1,04	0,96	1,00	1,00	0,98	0,98	7.744,39	7.744,39
5	1.680.000,00	0,90	1.512.000,00	190,00	7.957,89	1,05	0,96	1,00	1,00	1,00	1,01	8.037,47	8.037,47
Média =												8.044,81	8.044,81

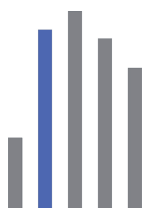
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	10.458,25
Limite inferior (-30%):	5.631,37
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	8.044,81

SANEAMENTO	
Limite superior:	8.218,41
Limite inferior:	7.871,20
Amplitude do intervalo de confiança:	4,22%
Desvio Padrão:	226,93
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	2,82
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	8.044,81

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 8.044,81.

Portanto, o valor do imóvel será

Descrição	Área Privativa (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
Apartamento	155,48	8.044,81	1.250.806,97	1.251.000,00



13 - Graus de Fundamentação e Precisão

O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

Intervalo de confiabilidade: 4,22%

Grau de precisão atingido: Grau III

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

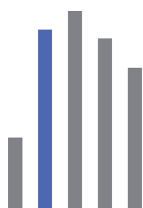
Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,0	0,40 a 2,50	3
Laudo enquadrado no Grau II					9

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011



14 - Gráficos

Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m²)		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	7.917,72	8.044,81	127,09	2%
2	8.569,29	7.803,47	765,82	-9%
3	8.926,36	7.401,23	1.525,14	-17%
4	7.902,44	7.883,91	18,53	0%
5	7.957,89	8.125,26	167,36	2%
Média de Resíduos Relativos				6%

Gráfico - Resíduos Relativos

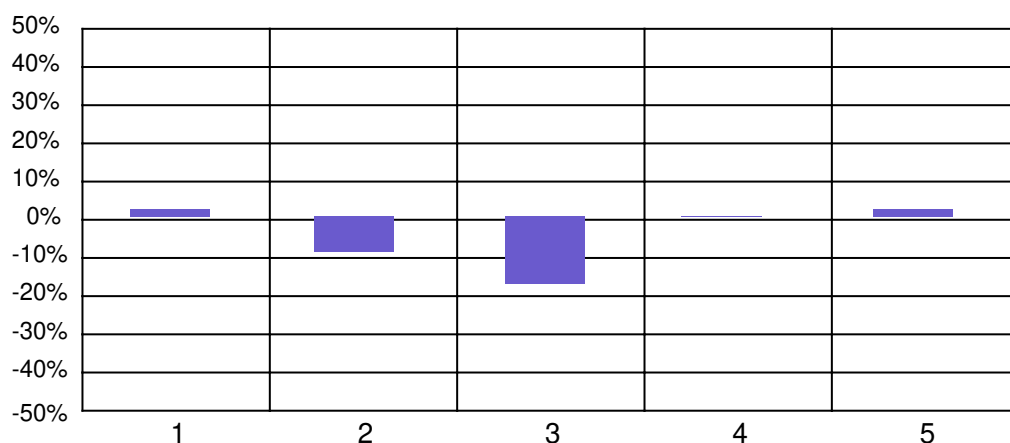
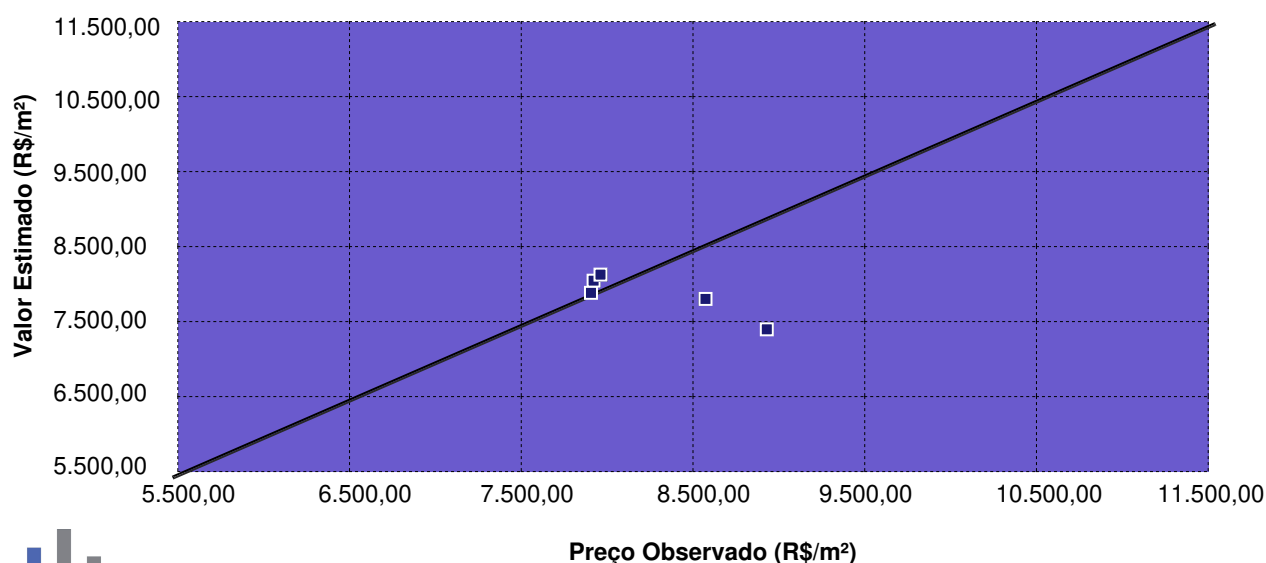


Gráfico - Predição do Modelo



15 - Encerramento e Conclusão Final de Valor

Considerando todas as análises efetuadas, baseadas nas características físicas do imóvel e as tendências e práticas do mercado imobiliário no qual se insere o imóvel, e os riscos apresentados, concluímos.

Em 11 de novembro de 2024.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:

R\$ 1.251.000,00 (**um milhão, duzentos e cinquenta e um mil reais**)

O **valor de liquidação forçada** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:

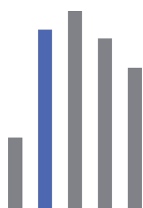
R\$ 892.000,00 (**oitocentos e noventa e dois mil reais**)

Certificamos que os fatos, valores e premissas contidos neste relatório são verdadeiros e corretos e que esta avaliação foi elaborada segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Cordialmente,



Eng. Franz Gomez
CREA nº 5069767167
M2G2 Patrimonial



Documento 02

02



Busque por bairro



< Voltar



Favoritos

Gostou deste apê? Salve nos seus favoritos e fique de olho nele.



Loft > Apartamento em São Paulo > Itaim Bibi > Avenida São Gabriel > Imóvel GQ8H5A

Apartamento à venda em Itaim Bibi com 153 m², 3 quartos, 1 vaga

[Condomínio Edifício Vila Verde](#) • [Avenida São Gabriel](#) • Itaim Bibi • São Paulo-SP

Valor à vista

R\$ 1.350.000



[Entenda este valor](#)

Parcelas a partir de

[R\\$ 13.207/mês](#)

Condomínio



R\$ 1.927/mês

IPTU



R\$ 362/ano

Solicitar visita

R\$ 1.350.000

Tirar dúvidas

Solicitar visita

Agende sua visita gratuita e sem compromissos



Busque por bairro

< Voltar

Favoritos

Gostou deste apê? Salve nos seus favoritos e fique de olho nele.

Condomínio

Comodidades

- X

Piscina
- X

Churrasqueira
- X

Espaço gourmet
- X

Academia
- X

Brinquedoteca
- X

Quadra esportiva
- X

Piscina Aquecida
- X

Playground
- X

Salão de jogos
- X

Salão de festas

[Exibir mais](#)



Quer mais informações?

Fale com um de nossos especialistas.

Enviar mensagem

ou consulte as [Dúvidas Frequentes](#)

Mais sobre o Apartamento na Avenida São Gabriel

Anúncio realizado em parceria com Mirantte

R\$ 1.350.000

Agende sua visita gratuita e sem compromissos



Busque por bairro

< Voltar

Localização: Itaim Bibi

Favoritos

Gostou deste apê? Salve nos seus favoritos e fique de olho nele.

Ambientes

Veja fotos do imóvel separadas por ambientes

Simulador de financiamento

Entenda o valor das parcelas para esse imóvel



Financie este imóvel com a
Loft por
**até R\$ 13.207 na primeira
parcela**

Solicitar financiamento

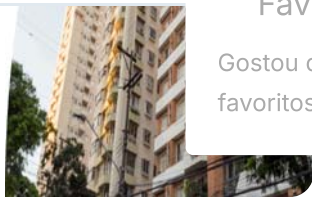
R\$ 1.350.000

Agende sua visita gratuita e sem compromissos



Busque por bairro

< Voltar

Veja
imóveis

Favoritos

Gostou deste apê? Salve nos seus
favoritos e fique de olho nele.

Continue suas buscas em Itaim Bibi

Ainda não encontrou o que procurava? Confira esses outros imóveis à venda

Principais bairros em São Paulo, SP

[Apartamentos em Pinheiros](#)[Apartamentos em Vila Mariana](#)[Apartamentos em Perdizes](#)[Apartamentos em Bela Vista](#)[Apartamentos em Tatuapé](#)[Apartamentos em Brooklin](#)

Principais bairros em São Paulo, SP

[Apartamentos em Centro](#)[Apartamentos em Moema Pássaros](#)[Apartamentos em Jardim Paulista](#)[Apartamentos em Aclimação](#)[Apartamentos em Campo Belo](#)[Apartamentos em Ipiranga](#)

A Loft é especialista em soluções para imobiliárias, impulsionando o setor em todo o Brasil com soluções comerciais, tecnológicas e financeiras através da Loft Mais Negócio.

ENDEREÇO

R\$ 1.350.000

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Como falar com a gente

WHATSAPP

+55 4020-2208

Segunda-feira a sexta-feira das 9:00 às 18:00

meajuda@loft.com.br

Atendimento a clientes e dúvidas em geral. Respostas em até um dia útil



Busque por bairro

< Voltar

Favoritos

Gostou deste apê? Salve nos seus favoritos e fique de olho nele.

Sobre a Loft

Central de Ajuda

Portal Loft

Como vender

Guia de Venda

Como comprar

Mapa do site

Sobre nós

Avaliação de imóvel

Carreiras

Quero ser fornecedor

Loft México

Portal de Denúncias

Políticas de Privacidade

Termos e Condições de Uso

Guia de Conduta e Ética

Mapa - Manual das Imobiliárias parceiras

© 2025 Loft. Todos os direitos reservados.



R\$ 1.350.000

Agende sua visita gratuita e sem compromissos



Busque por condomínio



< Ver outros



Favoritos

Gostou deste apê? Salve nos seus favoritos e fique de olho nele.



Loft > Apartamento em São Paulo > Itaim Bibi > Avenida São Gabriel > Imóvel 1N5TKUH

Apartamento à venda em Itaim Bibi com 158 m², 3 quartos, 1 vaga

[Condomínio Edifício Vila Verde](#) • [Avenida São Gabriel](#) • [Itaim Bibi](#) • [São Paulo-SP](#)

Valor à vista

R\$ 1.390.000

↘ Preço abaixo do mercado

[Entenda este valor](#)

Parcelas a partir de

R\$ 13.597/mês

Condomínio !

R\$ 1.700/mês

IPTU !

R\$ 320/ano

Solicitar visita

R\$ 1.390.000

Tirar dúvidas

Solicitar visita

Agende sua visita gratuita e sem compromissos



Busque por condomínio

< Ver outros

Favoritos

Gostou deste apê? Salve nos seus favoritos e fique de olho nele.

Condomínio

Comodidades

- X Piscina
- X Academia
- X Piscina Aquecida
- X Salão de festas
- X Churrasqueira
- X Brinquedoteca
- X Playground
- X Espaço gourmet
- X Quadra esportiva
- X Salão de jogos

[Exibir mais](#) ▾



Quer mais informações?

Fale com um de nossos especialistas.

Enviar mensagem

ou consulte as [Dúvidas Frequentes](#)

Mais sobre o Apartamento na Avenida São Gabriel

Anúncio realizado em parceria com Auxiliadora Predial

R\$ 1.390.000

Agende sua visita gratuita e sem compromissos



Busque por condomínio

< Ver outros

Favoritos

Localização: Itaim B

Gostou deste apê? Salve nos seus favoritos e fique de olho nele.



Ambientes

Veja fotos do imóvel separadas por ambientes



Simulador de financiamento

Entenda o valor das parcelas para esse imóvel



**Financie este imóvel com a
Loft por
até R\$ 13.597 na primeira
parcela**

Solicitar financiamento

R\$ 1.390.000

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

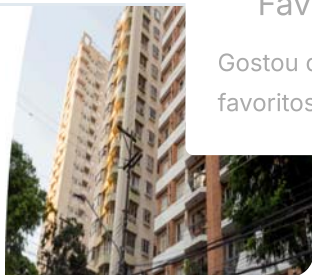


Busque por condomínio

< Ver outros

R\$

1.400.000

Veja
imóveis →

Favoritos

Gostou deste apê? Salve nos seus favoritos e fique de olho nele.

veja
imóveis →

Continue suas buscas em Itaim Bibi

Ainda não encontrou o que procurava? Confira esses outros imóveis à venda

Principais bairros em São Paulo, SP

[Apartamentos em Pinheiros](#)[Apartamentos em Vila Mariana](#)[Apartamentos em Perdizes](#)[Apartamentos em Bela Vista](#)[Apartamentos em Tatuapé](#)[Apartamentos em Brooklin](#)

Principais bairros em São Paulo, SP

[Apartamentos em Centro](#)[Apartamentos em Moema Pássaros](#)[Apartamentos em Jardim Paulista](#)[Apartamentos em Aclimação](#)[Apartamentos em Campo Belo](#)[Apartamentos em Ipiranga](#)

A Loft é especialista em soluções para imobiliárias, impulsionando o setor em todo o Brasil com soluções comerciais, tecnológicas e financeiras através da Loft Mais Negócio.

Como falar com a gente

WHATSAPP

+55 4020-2208

Segunda-feira a sexta-feira das 9:00 às 18:00

meajuda@loft.com.br

Atendimento a clientes e dúvidas em geral. Respostas em até um dia útil

R\$ 1.390.000

Agende sua visita gratuita e sem compromissos



Busque por condomínio

< Ver outros

Favoritos

Gostou deste apê? Salve nos seus favoritos e fique de olho nele.

Sobre a Loft

Central de Ajuda

Como vender

Como comprar

Sobre nós

Carreiras

Quero ser fornecedor

Loft México

Explore

Portal Loft

Guia de Venda

Mapa do site

Avaliação de imóvel

Portal de Denúncias

Políticas de Privacidade

Termos e Condições de Uso

Guia de Conduta e Ética

Mapa - Manual das Imobiliárias parceiras

© 2025 Loft. Todos os direitos reservados.



R\$ 1.390.000

Agende sua visita gratuita e sem compromissos



Comprar ▾ Alugar ▾

Meus



Anunciar

Entrar

Buscar imobiliárias

contatos

grátis

Favorito

Compartilhar

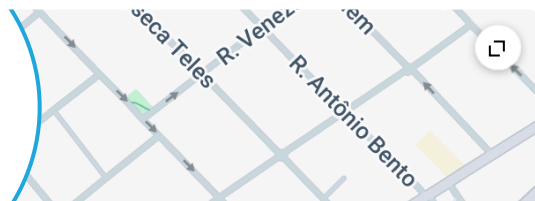
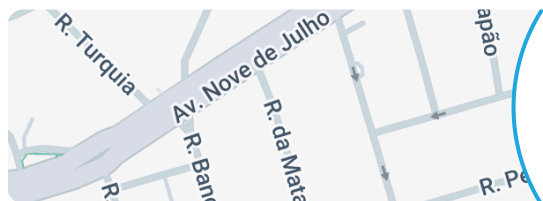
Notas pessoais

Ocultar anúncio

Apartamento · 156m² · 3 quartos · 1 vaga**Venda R\$ 1.350.000**

Condomínio R\$ 1.927

Avenida São Gabriel, Jardim Paulista, São Paulo

156 m² tot.156 m² útil

2 banheiros

1 vaga

3 quartos

56 anos

Apartamento À Venda - No Jardim Paulista

Apartamento à venda oportunidade única para reforma no Itaim Bibi, na Av. São Gabriel, imóvel com 153m² de área útil, espaçoso, bem localizado e com excelente potencial para personalização, ambientes amplos e bem distribuídos, com 3 dormitórios, living espaçoso e bem iluminado para 2 ambientes, cozinha e área de serviço amplas, permitindo a adição de uma pequena copa,

[Ler descrição completa](#) ✓

Perguntas para a imobiliária

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

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

[Enviar](#)

Informações da imobiliária

Lopes Morumbi

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: REO1040104 | Cód. CasaMineira: 3004008418

⚠ **Você tem algum problema com este anúncio?**

- O imóvel está vendido ou reservado
- Não consigo obter o retorno do anunciante
- Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 92 dias

Casamineira Apartamento Comprar São Paulo São Paulo Jardim Paulista Apartamento À Venda - No Jardim Paulista

Pontos de interesse

Mais Casa Mineira

Anunciantes

Países

© Copyright 2025 casamineira.com.br
Termos e condições de uso - Aviso de Privacidade

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

19ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1046101-74.2020.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Vila Verde**
Executado: **Caue Castello Veiga Innocencio Cardoso**

Juiz(a) de Direito: Dr(a).CAMILA RODRIGUES BORGES DE AZEVEDO

Vistos.

Fls. 1130/1131: junta o executado laudo de avaliação elaborado em novembro de 2024, o qual indica que o valor de mercado do imóvel de matrícula nº 145.227 é de R\$ 1.251.000,00 (fls. 1132/1147).

Fls. 1163/1164: manifestação da parte exequente, concordando com o valor da avaliação do bem e pugnando pelo prosseguimento do feito.

Relatados.

Defiro o praxeamento dos direitos penhorados sobre o bem. Para tanto, nomeio Leiloeiro Oficial Eduardo Jordão Boyadjian, JUCESP nº 464, fixando a sua comissão em 5% do valor da arrematação, o qual deverá ser pago à vista, pelo arrematante, juntamente ao preço do imóvel.

O valor do imóvel deverá ser atualizado pela Tabela Prática de Cálculos do Eg. Tribunal de Justiça.

O procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil.

Competirá ao Leiloeiro Oficial providenciar a publicação do edital em que conste:

a) descrição do bem penhorado, com suas características e, tratando-se de imóvel, a situação e divisas, com remissão à matrícula e registro, valor do bem de avaliação do bem e menção de existência de ônus, recursos ou causa pendente sobre os bens a serem arrematados, nos termos do artigo 886 do Código de Processo Civil;

b) Que não havendo lanço superior à importância da avaliação nos três dias

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 1.251.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/11/2024 a 01/07/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

607 dias

1,090484

Percentual correspondente

607 dias

9,048412 %

Valor corrigido para 01/07/2026

(=)

R\$ 1.364.195,63

Sub Total

(=)

R\$ 1.364.195,63

Valor total

(=)

R\$ 1.364.195,63[Retornar](#) [Imprimir](#)