Documento 01

01

SABZ ADVOGADOS

sabz.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

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 66
Perdizes - São Paulo / SP
Fones: 2614-0268 / 2614-0239
m2g2patrimonial.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJM25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJM25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

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 acordância 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJM25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

4 - Descrição Geral do Imóvel

A unidade em estudo é um apartamento. Verificamos a exisência 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJM25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

7 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:

Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.

Inscrição 016.065.0154-2 . Fonte: Geosampa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJM25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

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:								

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJM25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJM25405127248 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJM25405127248 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

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			
		III	II	I	Pontos
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 correspondendes 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJM25405127248 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

14 - Gráficos

Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R$/m²)		Resíduo	
ID	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

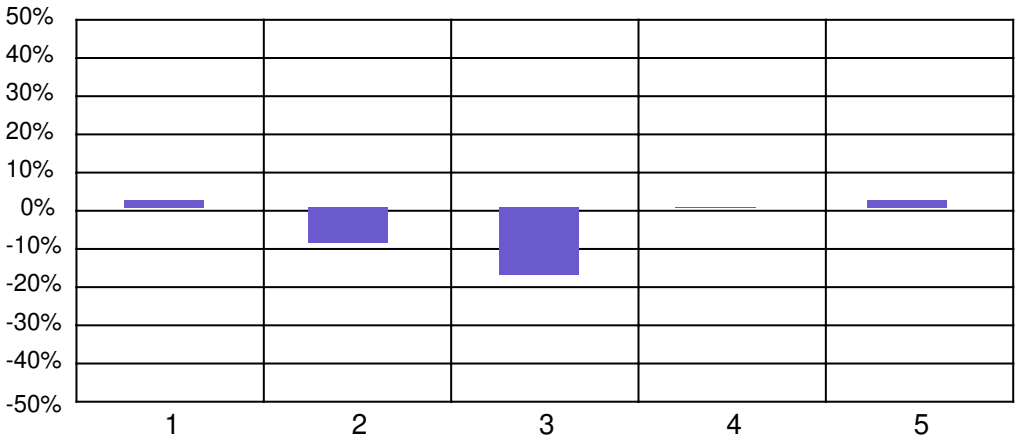
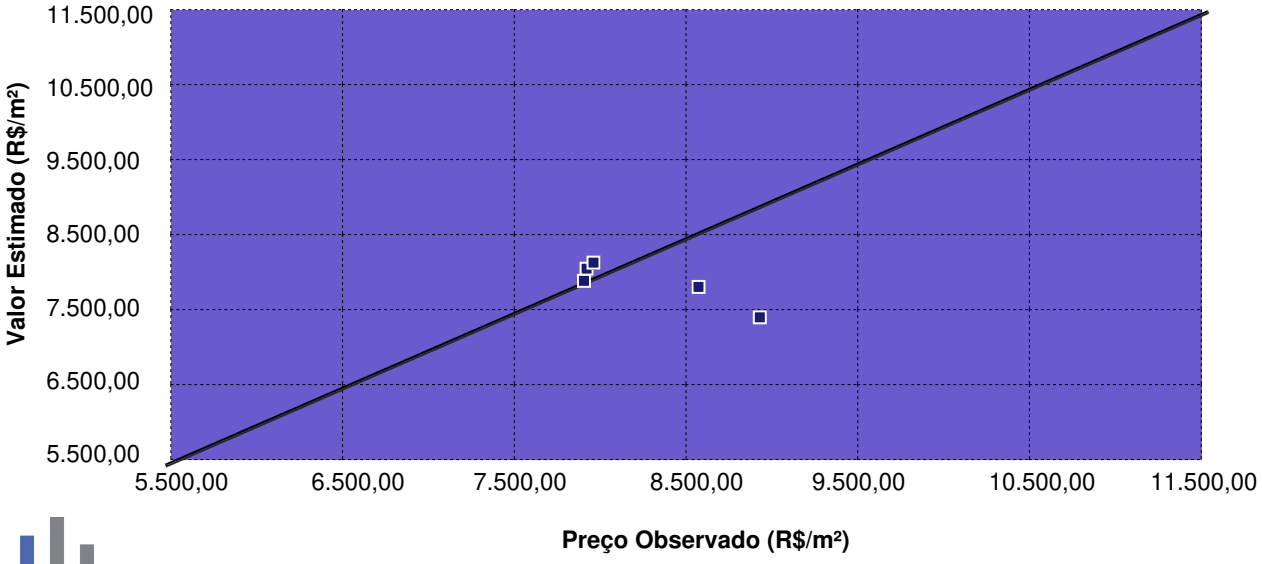


Gráfico - Predição do Modelo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJM25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJM25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código wn2elRdy.

Documento 02

02

SABZ ADVOGADOS

sabz.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código MDpfJs0j.

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 Edificio 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código MDpfJs0j.

Busque por bairro

Voltar

Favoritos

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

Condomínio

Comodidades

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código MDpfJs0j.

Busque por bairro

Voltar

Localização: Itaim Bi

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

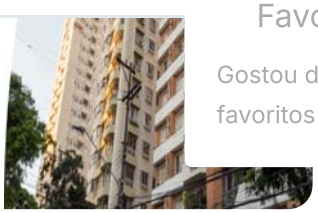
Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código MDpfJs0j.

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

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$ 1.350.000

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código MDpfJs0j.

Busque por bairro

Voltar

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

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.

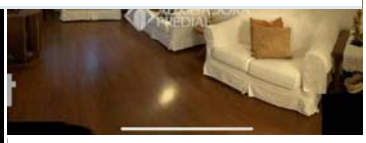
R$ 1.350.000

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código MDpfJs0j.

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 Edificio 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código MDpfJs0j.

Busque por condomínio

Ver outros

Favoritos

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

Condomínio

Comodidades

- ~~Piscina~~
- ~~Churrasqueira~~
- ~~Espaço gourmet~~
- ~~Academia~~
- ~~Brinquedoteca~~
- ~~Quadra esportiva~~
- ~~Piscina Aquecida~~
- ~~Playground~~
- ~~Salão de jogos~~
- ~~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 Auxiliadora Predial

R$ 1.390.000

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código MDpfJs0j.

Busque por condomínio

Ver outros

Favoritos

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

Localização: Itaim Bi

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código MDpfJs0j.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código MDpfJs0j.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código MDpfJs0j.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código MDpfJs0j.

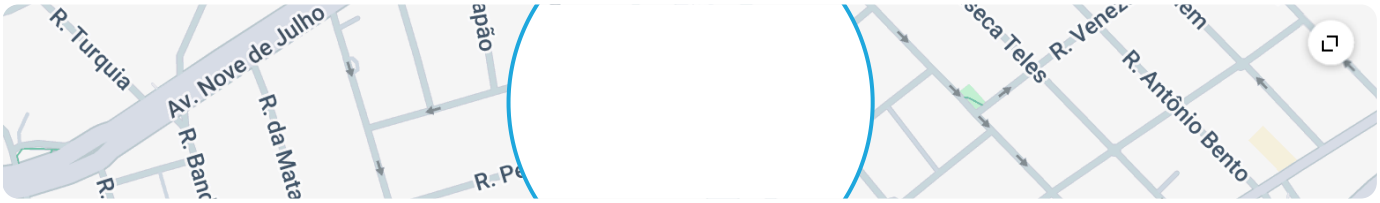
Comprar Alugar Meus contatos Anunciar grátis Entrar
Buscar imobiliárias
Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código MDpfJs0j.

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

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.

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?

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código MDpfJs0j.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO DORON REHDER DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 20:22 , sob o número WJMJ25405127248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código MDpfJs0j.

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 às17h00min

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 praceamento 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA RODRIGUES BORGES DE AZEVEDO, liberado nos autos em 28/07/2025 às 12:59 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046101-74.2020.8.26.0100 e código TJNOhgZN.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

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 pelo critério mês cheio.
Período da correção	Novembro/2024 a Setembro/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	304 dias	1,042533
Percentual correspondente	304 dias	4,253327 %
Valor corrigido para 01/09/2025	(=)	R$ 1.304.209,12
Sub Total	(=)	R$ 1.304.209,12
Valor total	**(=)**	**R$ 1.304.209,12**

Retornar Imprimir