

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14° VARA CÍVEL – FÓRUM
JOÃO MENDES JÚNIOR

PROCESSO Nº.: **1167609-45.2024.8.26.0100**

ASSUNTO: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS
CONDOMINIAIS**

EXEQUENTE: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EUGÊNIO CENTER**

EXECUTADO: **TRICURY EMPREENDIMENTOS LTDA**

Luís Renato Vespero Britto Garcia, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, determinado pelo **EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN** nos autos acima descritos, apresento Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 24 de março de 2.026

LUÍS RENATO VESPERO BRITTO GARCIA

Perito Judicial Avaliador de Imóveis

CRECI-SP 77.071-F

CNAI 41.373

(assinado digitalmente)

Luís Renato Vespero Britto Garcia
Perito em Avaliações Imobiliárias

LAUDO TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:	Imóvel: conjunto 24 do Edifício Eugênio Center, situado na alameda Joaquim Eugênio de Lima, 739, Jardim Paulista, município de São Paulo, estado de S.P.
Finalidade do Laudo:	Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano.
Interessado:	Condomínio Edifício Eugênio Center
Luís Renato Vespero Britto Garcia Corretor e Avaliador de Imóveis CRECI nº 77071 – 2ª Região/CNAI 41.373 Rua Professor Romeu Pellegrini, 96, São Paulo, SP E-mail: peritojudicial.renatogarcia@gmail.com	
São Paulo, 24 de março de 2026	



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

SUMÁRIO

* Identificação do solicitante.....	Pág 2
* Finalidade da avaliação	Pág 4
* Identificação do imóvel avaliando.....	Pág 5
* Vistoria.....	Pág 6
* Contexto Urbano.....	Pág 7
* Análise mercadológica.....	Pág 7
* Metodologia utilizada.....	Pág 8
* Pesquisa de mercado.....	Pág 9
* Cálculos.....	Pág 11
* Determinação valor de mercado.....	Pág 14
* Gráfico mercadológico.....	Pág 15
* Conclusão.....	Pág 16
* Descrição e imagens do Imóvel avaliando.....	Pág 17
* Mapas da região.....	Pág 36
* Descrição e imagens dos Imóveis comparandos.....	Pág 41
* IPTU.....	Pág 60
* Currículo Avaliador.....	Pág 62

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Processo: 1167609-45.2024.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

Fórum: 14º Vara Cível – Fórum João Mendes Júnior

Autor: Condomínio Edifício Eugênio Center

Réu: Tricury Empreendimentos Ltda.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN

Luís Renato Vespero Britto Garcia, Corretor e Avaliador de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região sob o nº 77.071, inscrito no CNAI sob nº 41.373, com escritório localizado à Rua Professor Romeu Pellegrini, 96, São Paulo, SP, na qualidade de Perito Judicial Avaliador de Imóveis, designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo é Avaliação Mercadológica de Imóvel, para instrução do processo em referência.

Este Laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel e regulamentam a sua forma de elaboração.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Trycury Administração de Bens S/C LTDA, objeto da matrícula 133.782 do 4º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, tem sua descrição:

“IMÓVEL: CONJUNTO N° 24, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO EUGÊNIO CENTER, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima n° 739, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possuindo a área real privativa de 43,000m², área real comum de 51,604m² (nesta incluída a área referente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento), área real total de 94,604m², fração ideal no terreno de 2,3326%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 504,00m².

Contribuinte 009.077.0942-7

Valor IPTU 2026: R\$ 6.820,10 ao ano (ver anexo 4).

Taxa Condominial: aproximadamente R\$ 1.500,00

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 10/03/2026, terça-feira as 14 horas. Acompanhou a Diligência a senhora Suzy Launi, secretária da Dra. Solange, que está com as chaves. Os Advogados das partes foram convidados no processo a acompanharem a Diligência, mas não compareceram.

O Imóvel avaliando é um conjunto comercial, em condomínio vertical composto por uma torre, esta, com recepção no térreo, 2 pisos de subsolo para estacionamento de veículos e 11 pavimentos com 4 unidades por andar, totalizando 44 unidades no condomínio.

O Imóvel avaliando está no 2º andar, de fundos, do lado direito para quem sai dos elevadores, tem 43,00 m² de área privativa e direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada.

O conjunto está em vão-livre, sem formação de salas, com 3 banheiros tipo lavabo, uma copa/cozinha com paredes em gesso e entrada para fazer uma pequena recepção.

Está com porta de entrada de vidro; segunda porta para dentro da parte em vão-livre de madeira; piso em carpete de madeira com desgaste de uso no vão-livre; piso frio com desgaste de uso nos banheiros e copa/cozinha. Todas as paredes na cor branca com desgaste de uso.

Teto rebaixado em gesso, na cor branca, com saídas de ar-condicionado central.

O estado de conservação podemos caracterizar como regular, em razoável estado de conservação, necessitando, a olho nu, pintura nas paredes e limpeza das partes frias.

O acesso ao imóvel avaliando se faz pelo número 739 da Alameda Joaquim Eugênio de Lima, entre os números 711 e 747.

As vagas de garagem são indeterminadas, conforme consta na matrícula.

O condomínio oferece serviço de recepção, zelador, catracas na entrada e 2 elevadores que servem todos os andares (ver fotos anexo 1).

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

CONTEXTO URBANO

Imóvel comercial em condomínio vertical fechado denominado Edifício Eugênio Center, em conhecida alameda na região do Jardim Paulista, distante 90 metros da Alameda Santos, onde é sua travessa, a 210 metros da Avenida Paulista, 600 metros da estação Brigadeiro do metrô, 650 metros da estação Trianon-Masp do metrô, 600 metros do Shopping Cidade São Paulo, 350 metros da Avenida Brigadeiro Luis Antônio.

História:

A Alameda Joaquim Eugênio de Lima é uma das principais ruas do Jardim Paulista, bairro da cidade de São Paulo. A rua é famosa por seus bares e botecos no quarteirão entre a Avenida Paulista e a Alameda Santos.

O local foi nomeado em homenagem a Joaquim Eugênio de Lima, engenheiro e urbanista, principal responsável pela construção e abertura da Avenida Paulista, que conta com 2.700 metros de extensão, 31 quarteirões e cerca de 200 mil moradores. O local também é um dos destinos mais procurado pelos turistas que visitam a capital paulista e é o maior centro bancário da América Latina. (fonte Wikipedia)

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A análise de mercado realizada foi feita através de pesquisas em campo, entrevistas a corretores de imóveis, consulta a conhecidos portais de classificados de imóveis na internet e leva em consideração a microrregião que está inserido o imóvel avaliando no bairro do Jardim Paulista, mais especificamente a região entre Alameda Santos, Alameda Jaú e Alameda Campinas. (conforme descrito em Metodologia Utilizada).

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

No Método Comparativo, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação do valor de mercado de imóveis semelhantes. Para este Laudo, para maior precisão da avaliação, as amostras utilizadas serão conjuntos comerciais entre 30 m² a 50 m², com uma vaga de garagem, na região do Jardim Paulista.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 09 conjuntos comerciais, entre 30 m² e 50 m², com uma vaga de garagem, semelhantes ao imóvel avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas no Anexo 3:

Amostras

Número	Local	Área p. m²	Valor R\$	Valor p/m²	CUB p/m²
1	Al. Jaú 72	38	R\$ 350.000,00	R\$ 9.210,53	R\$ 164,18
2	Al. Jaú 72	38	R\$ 478.000,00	R\$ 12.578,95	R\$ 224,22
3	Al. Joaquim E. Lima 598	42	R\$ 590.000,00	R\$ 14.047,62	R\$ 276,76
4	Al. Joaquim E. Lima 881	38	R\$ 450.000,00	R\$ 11.842,11	R\$ 211,09
5	Al. Joaquim E. Lima 680	45	R\$ 575.000,00	R\$ 12.777,78	R\$ 269,72
6	Al. Santos 1470	49	R\$ 475.000,00	R\$ 9.693,88	R\$ 222,82
7	Al. Joaquim E. Lima 881	30	R\$ 395.000,00	R\$ 13.166,67	R\$ 185,29
8	Al. Lorena 131	30	R\$ 350.000,00	R\$ 11.666,67	R\$ 164,18
9	Av. Brig. Luis Antonio 2696	38	R\$ 325.000,00	R\$ 8.552,63	R\$ 152,45

Preço tipo "Oferta"

Adotou-se o CUB do mês de fevereiro de 2.026 no valor de R\$ 2.131,81.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo “oferta”, normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo “oferta”:

Amostras

Número	Local	Área p. m ²	Valor R\$	Valor p/m ²	CUB p/m ²
1*	Al. Jaú 72	38	R\$ 315.000,00	R\$ 8.289,47	R\$ 147,76
2*	Al. Jaú 72	38	R\$ 430.200,00	R\$ 11.321,05	R\$ 201,80
3*	Al. Joaquim E. Lima 598	42	R\$ 531.000,00	R\$ 12.642,86	R\$ 249,08
4*	Al. Joaquim E. Lima 881	38	R\$ 405.000,00	R\$ 10.657,89	R\$ 189,98
5*	Al. Joaquim E. Lima 680	45	R\$ 513.000,00	R\$ 11.500,00	R\$ 240,64
6*	Al. Santos 1470	49	R\$ 427.500,00	R\$ 8.724,49	R\$ 200,53
7*	Al. Joaquim E. Lima 881	30	R\$ 355.500,00	R\$ 11.850,00	R\$ 166,76
8*	Al. Lorena 131	30	R\$ 315.000,00	R\$ 10.500,00	R\$ 147,76
9*	Av. Brig. Luis Antonio 2696	38	R\$ 292.500,00	R\$ 7.697,36	R\$ 137,21

* Preço ajustado (reduzido) pelo “Fator de Oferta” de 10%

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

Média Aritmética =	R\$ 93.183,11
	9

Média Aritmética =	R\$ 10.353,67 p/m ² (4,85 CUBs de fevereiro/2.026)
--------------------	---

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 9.318,30 (média aritmética – 10%) e superiores à R\$ 11.389,03 (média aritmética + 10%).

Média Ponderada =	Somatório dos valores pesquisados após ponderação
	Número de valores pesquisados após ponderação

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Número	Local	Área p. m ²	Valor R\$	Valor p/m ²	CUB p/m ²
2	Al. Jaú 72	38	R\$ 430.200,00	R\$ 11.321,05	R\$ 201,80
4	Al. Joaquim E. Lima 881	38	R\$ 405.000,00	R\$ 10.657,89	R\$ 189,98
8	Al. Lorena 31	30	R\$ 315.000,00	R\$ 10.500,00	R\$ 147,76

Média Ponderada =	R\$ 32.478,94
	3

Média Ponderada =	R\$ 10.826,31 p/m² (5,07 CUBs de fevereiro/2.026)
--------------------------	---

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível se equalizar matematicamente grandezas comparáveis. Neste caso, não há anomalias nas amostras apresentadas.

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados após ponderação e homogeneização

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Número	Local	Área p. m ²	Valor R\$	Valor p/m ²	CUB p/m ²
2	Al. Jaú 72	38	R\$ 430.200,00	R\$ 11.321,05	R\$ 201,80
4	Al. Joaquim E. Lima 881	38	R\$ 405.000,00	R\$ 10.657,89	R\$ 189,98
8	Al. Lorena 31	30	R\$ 315.000,00	R\$ 10.500,00	R\$ 147,76

Média Homogeneizada =	R\$ 32.478,94
	3

Média Homogeneizada =	R\$ 10.826,31 p/m ² (5,07 CUBs de fevereiro/2.026)
-----------------------	---

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 10.826,31 (5,07 CUBs de fevereiro/2.026)
--

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Área privativa conforme matrícula x valor por m² obtido = valor imóvel avaliando

$$43,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.826,31 = \text{R\$ } 465.531,33$$

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando:

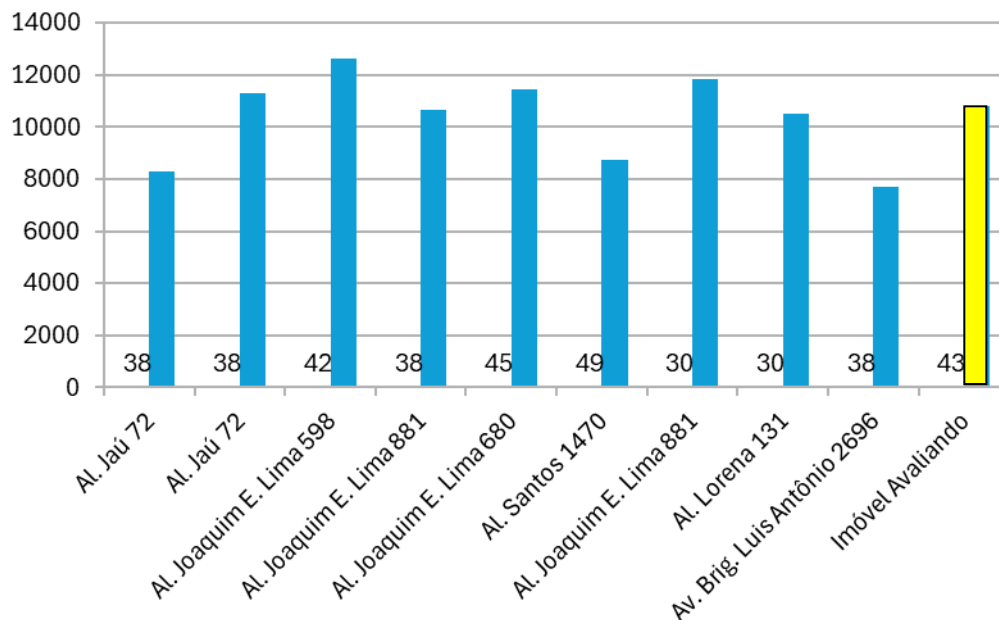
R\$ 465.531,33 (218,37 CUBs de fevereiro/2.026)

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do método utilizado no presente laudo, pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando. A coluna destacada, indica o valor calculado e as demais colunas indicam os valores de cada uma das amostras ponderadas.



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de mercado, imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente, diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 465.531,33 (quatrocentos e sessenta e cinco mil quinhentos e trinta e um reais e trinta e três centavos) ou 218.37 CUBs de fevereiro/2.026**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 418.978,19 (quatrocentos e dezoito mil novecentos e setenta e oito reais e dezenove centavos) e o máximo de R\$ 512.084,46 (quinhentos e doze mil oitenta e quatro reais e quarenta e seis centavos).

São Paulo, 24 de março de 2.026.

Luís Renato Vespero Britto Garcia
Perito Judicial Avaliador de Imóveis
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI nº 77071 – 2ª Região
CNAI – 41.373

Anexo 1

**DESCRIÇÃO E IMAGENS:
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
DO IMÓVEL AVALIANDO**

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 – Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 – Matrícula:

- Nº: 133.782
- Cartório: 4º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo

1.2 – Proprietário:

- Nome: Tricury Administração de Bens S/C LTDA.
- Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1700, 4º andar
- Município: São Paulo
- UF: SP

** Informações obtidas na matrícula 133.782 do 04º R.I. de São Paulo*

1.3 – Situação e localização:

- Tipo: Conjunto comercial
- Agrupamento: edifício comercial
- Endereço: Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 739, conjunto 24
- Condomínio: Edifício Eugênio Center
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.4 – Áreas:

- 43,00 m² de área privativa, com direito de uso de uma vaga de garagem.

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede de telefonia, rede de internet e TV a cabo, serviço de coleta de lixo, linhas de transporte público (ônibus e metrô), comércios e serviços, pavimentação, portaria.

3 – Características da edificação: torre única, térreo, 2 subsolos e 11 pavimentos com 4 conjuntos por andar.

4 – Peças, benfeitorias, e outras características atual do imóvel:

- Vão-livre
- 3 banheiros
- Copa/cozinha
- Pequena recepção

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

5 – Fotografias do imóvel avaliando:

Fachada



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Entrada



Recepção

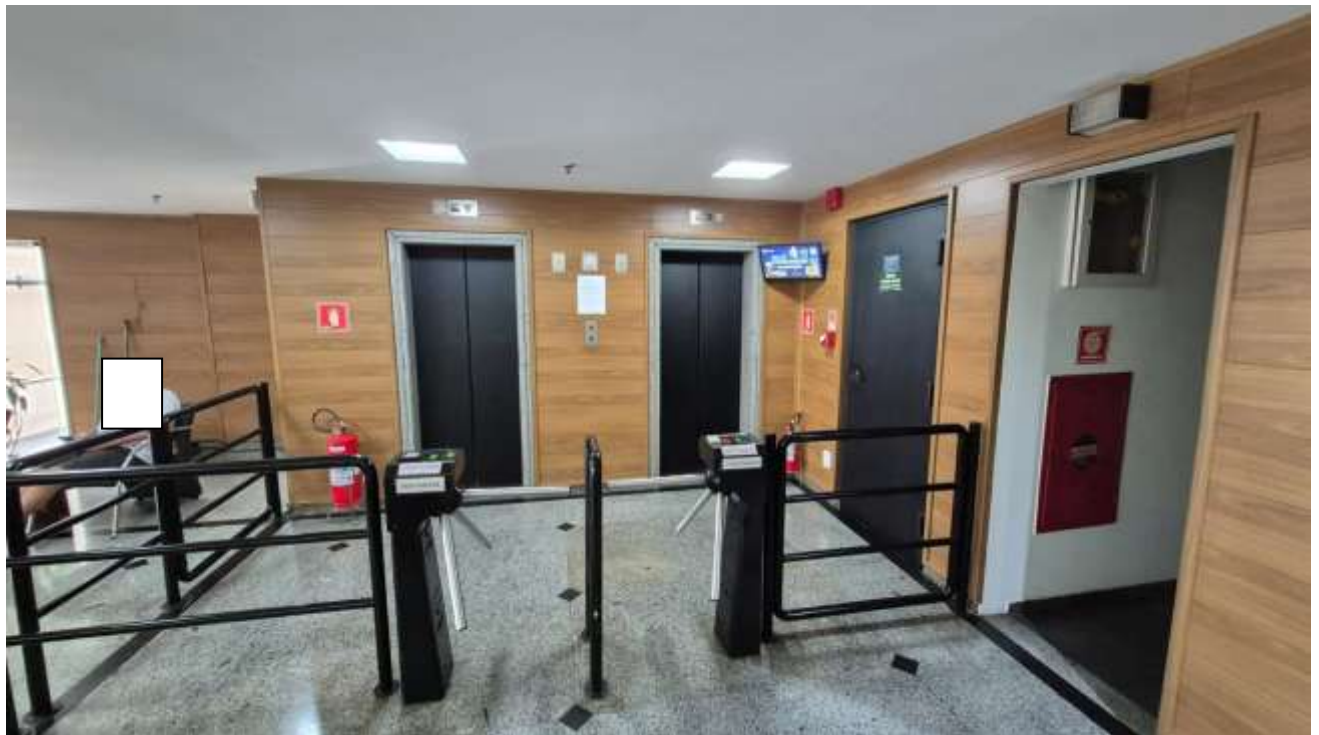


Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



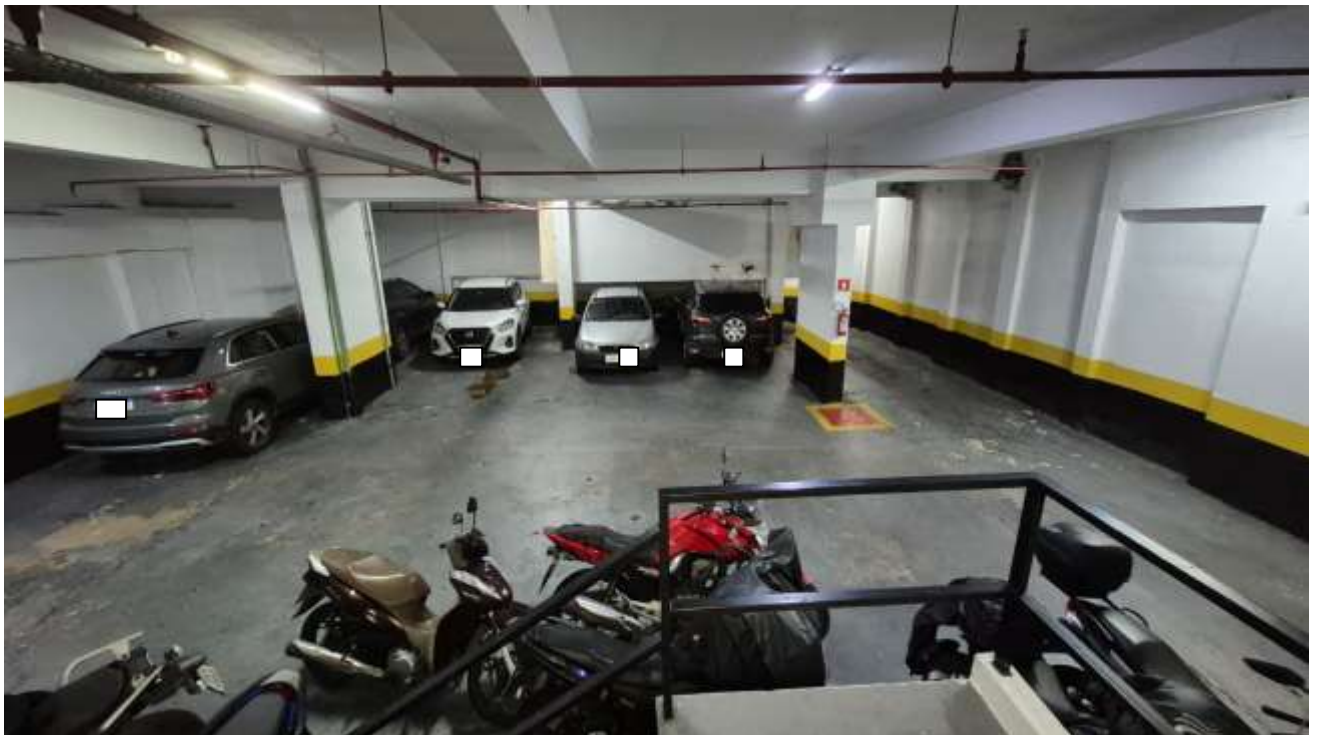
Elevadores



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Subsolos



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Imóvel Avaliando – 2º andar



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Entrada imóvel avaliando



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Espaço para recepção



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Banheiro 1



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Salão



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Copa-cozinha



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Banheiros 2 e 3



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Quadros de chave de força



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Alameda Joaquim Eugênio de Lima



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Cruzamento da Al. Joaquim Eugênio de Lima com a Al. Santos



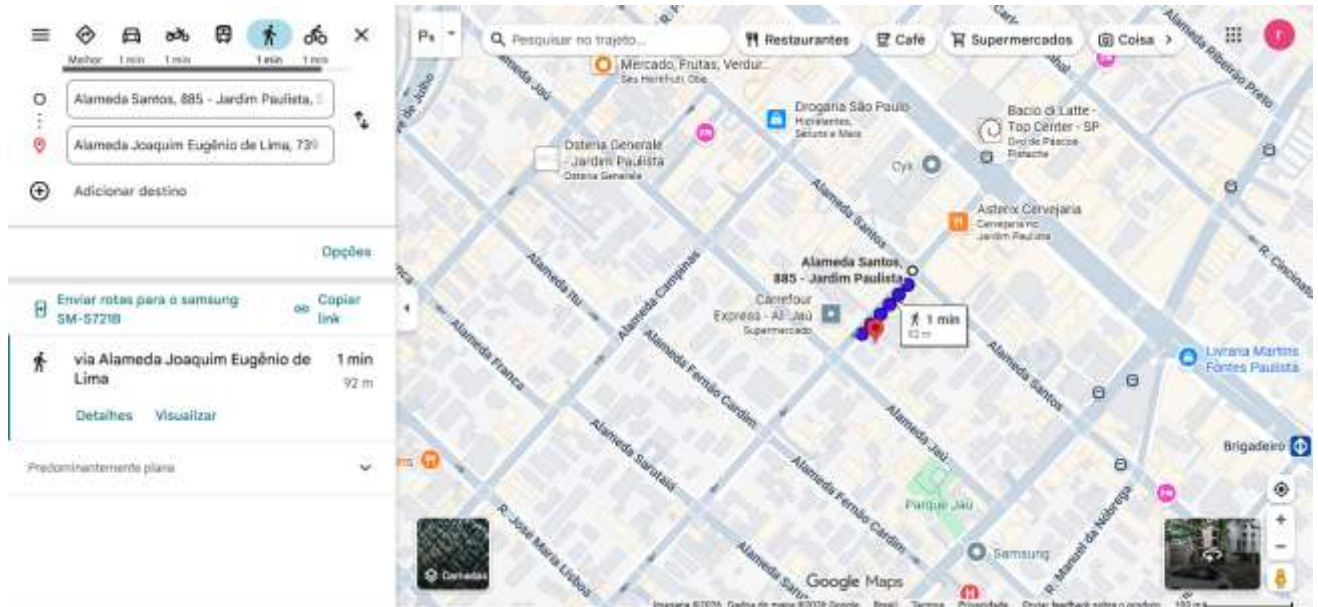
Anexo 2

Mapas da Região

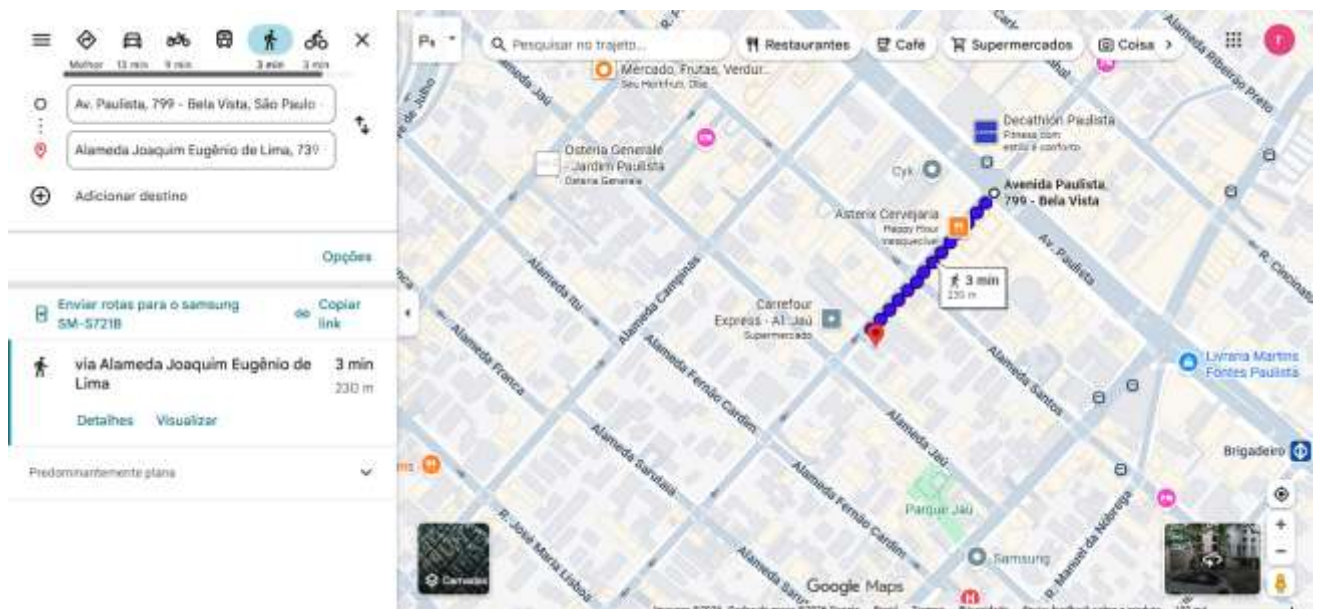
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Distância Alameda Santos



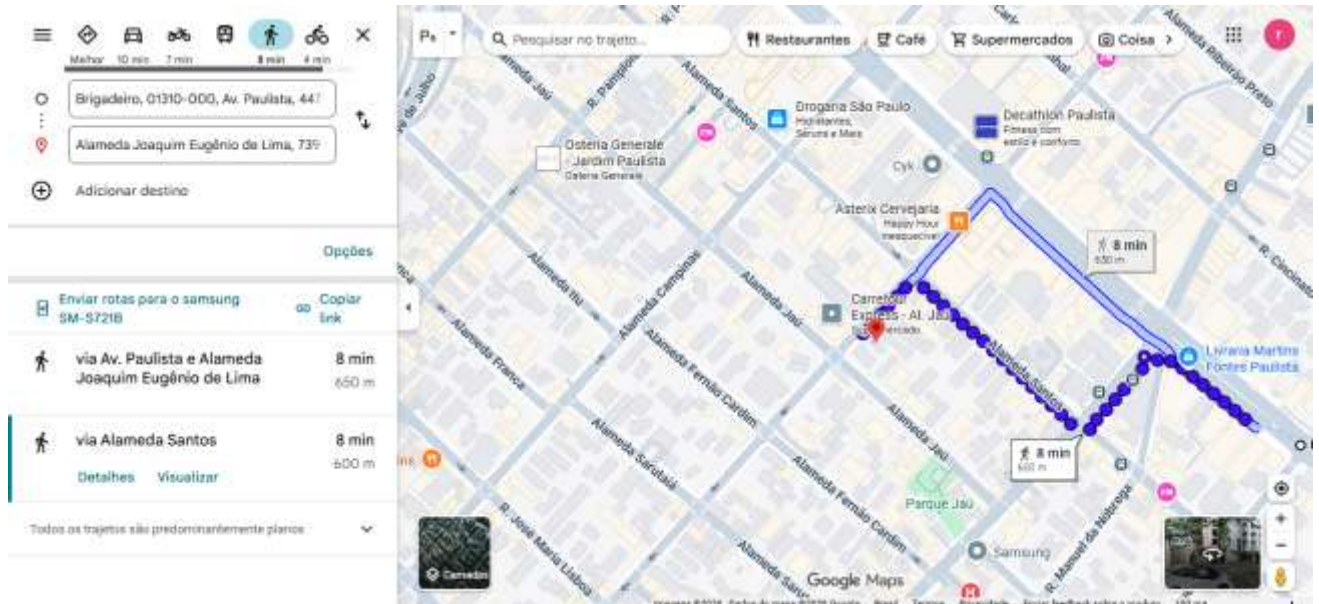
Distância Avenida Paulista



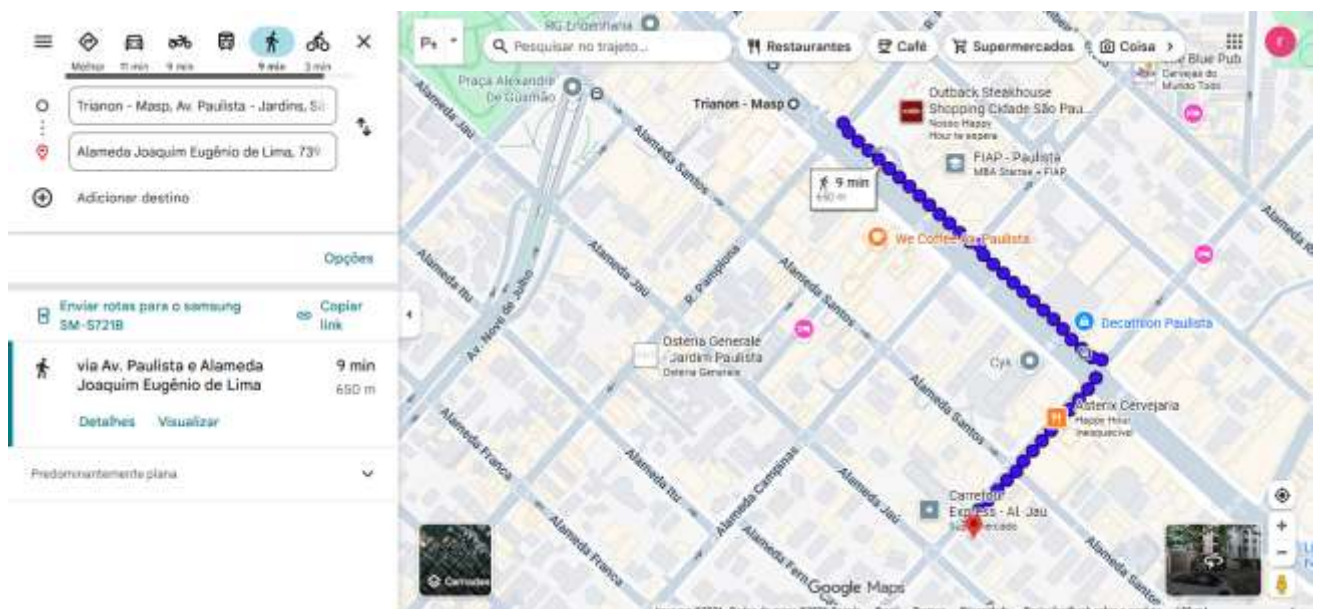
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Distância estação Brigadeiro do metrô



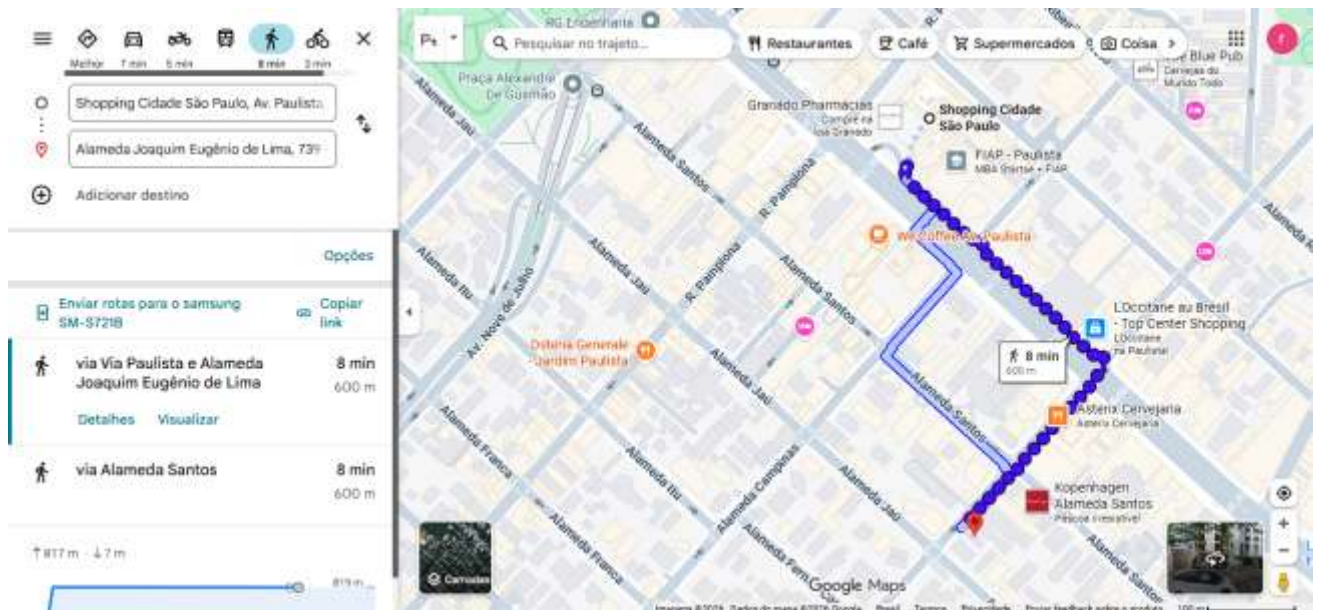
Distância estação Trianon-Masp do metrô



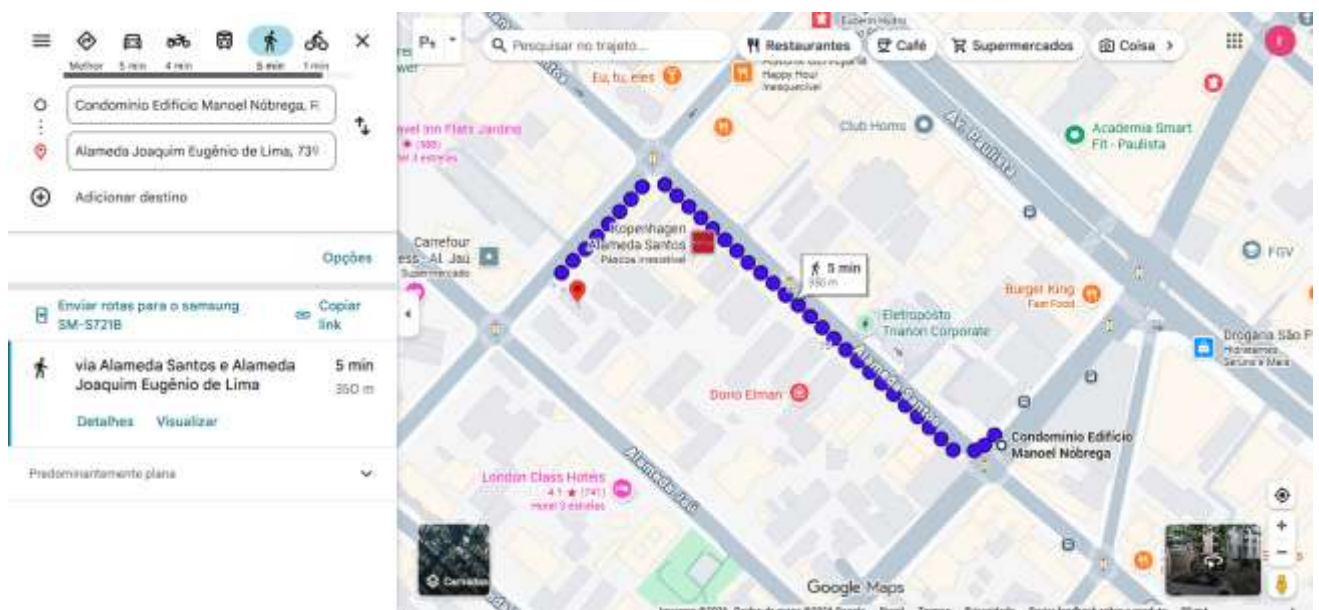
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Distância Shopping Cidade São Paulo



Distância Avenida Brigadeiro Luis Antônio



Anexo 3

DESCRIÇÃO DETALHADA
DOS IMÓVEIS COMPARANDOS
(AMOSTRAS)

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 1

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Conjunto Comercial
- Endereço: Alameda Jaú, 72
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 38,00 m² - 1 vaga

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, serviço de coleta de lixo, serviço de transporte público (ônibus e metrô), lojas de conveniência, restaurantes, redes de fast-food, hipermercados, pavimentação, calçamento.

3 – Preço (oferta): R\$ 350.000,00

4 – Fonte das Informações: Re/Max Ares

- Contato: Maressa
- Telefone: (11) 96633-1246

5 – Data: 19/03/2026

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 2

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Conjunto comercial
- Endereço: Alameda Jaú, 72
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 36,00 m² - 1 vaga

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, serviço de coleta de lixo, serviço de transporte público (ônibus e metrô), lojas de conveniência, restaurantes, redes de fast-food, hipermercados, pavimentação, calçamento.

3 – Preço (oferta): R\$ 478.000,00

4 – Fonte das Informações: Foxter Imobiliária

- Telefone: (11) 5198-0818

5 – Data: 19/03/2026

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 3

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Conjunto Comercial
- Endereço: Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 598
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 42,00 m² – 1 vaga

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, serviço de coleta de lixo, serviço de transporte público (ônibus e metrô), lojas de conveniência, restaurantes, redes de fast-food, hipermercados, pavimentação, calçamento.

3 – Preço (oferta): R\$ 590.000,00

4 – Fonte das Informações: Neto Júnior Consultoria Imobiliária

- Telefone: (11) 2609-4093

5 – Data: 19/03/2026

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 4

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Conjunto Comercial
- Endereço: Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 881
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 38,00 m² – 1 vaga

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, serviço de coleta de lixo, serviço de transporte público (ônibus e metrô), lojas de conveniência, restaurantes, redes de fast-food, hipermercados, pavimentação, calçamento.

3 – Preço (oferta): R\$ 450.000,00

4 – Fonte das Informações: SH Prime Imóveis

- Telefone: (11) 4750-2300

5 – Data: 19/03/2026

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 5

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Conjunto comercial
- Endereço: Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 680
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 45,00 m² – 1 vaga

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, serviço de coleta de lixo, serviço de transporte público (ônibus e metrô), lojas de conveniência, restaurantes, redes de fast-food, hipermercados, pavimentação, calçamento.

3 – Preço (oferta): R\$ 575.000,00

4 – Fonte das Informações: Oma Condomínio Locação e Venda

- Contato: Natalia
- Telefone: (11) 3191-5000

5 – Data: 19/03/2026

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 6

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Conjunto comercial
- Endereço: Alameda Santos, 1470
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 49,00 m² – 1 vaga

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, serviço de coleta de lixo, serviço de transporte público (ônibus e metrô), lojas de conveniência, restaurantes, redes de fast-food, hipermercados, pavimentação, calçamento.

3 – Preço (oferta): R\$ 475.000,00

4 – Fonte das Informações: Lopes MBI

- Telefone: (11) 98129-0999

5 – Data: 19/03/2026

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 7

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 881
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 30,00 m² – 1 vaga

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, serviço de coleta de lixo, serviço de transporte público (ônibus e metrô), lojas de conveniência, restaurantes, redes de fast-food, hipermercados, pavimentação, calçamento.

3 – Preço (oferta): R\$ 395.000,00

4 – Fonte das Informações: Avaltec Imóveis

- Contato: Júlio
- Telefone: (11) 97499-1155

5 – Data: 19/03/2026

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 8

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Conjunto comercial
- Endereço: Alameda Lorena, 131
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 30,00 m² – 1 vaga

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, serviço de coleta de lixo, serviço de transporte público (ônibus e metrô), lojas de conveniência, restaurantes, redes de fast-food, hipermercados, pavimentação, calçamento.

3 – Preço (oferta): R\$ 350.000,00

4 – Fonte das Informações: B&G Imóveis

- Telefone: (11) 2796-7045

5 – Data: 19/03/2026

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 9

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Conjunto comercial
- Endereço: Avenida Brigadeiro Luis Antônio, 2696
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área privativa: 38,00 m² – 1 vaga

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede telefônica, rede de internet, TV a cabo, serviço de coleta de lixo, serviço de transporte público (ônibus e metrô), lojas de conveniência, restaurantes, redes de fast-food, hipermercados, pavimentação, calçamento.

3 – Preço (oferta): R\$ 325.000,00

4 – Fonte das Informações: Tutóia Imóveis

- Contato: Erasmo
- Telefone: (11) 3885-7017

5 – Data: 19/03/2026

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Anexo 4

IPTU

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
009.077.0942-7	2026	01	01/01/2026

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

AL JOAQUIM EUGENIO DE LIMA, 739 - CONJ 24 E VG
 CEP 01403-001
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AL JOAQUIM EUGENIO DE LIMA, 739 - CONJ 24 E VG
 CEP 01403-001

Contribuinte(s):

CNPJ 04.547.243/0001-03 TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA

Mensagens:

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 504
 Área não incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 504
 Testada (m): 14,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 95
 Área ocupada pela construção (m²): 504
 Ano da construção corrigido: 1997
 Padrão da construção: 4-C
 Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES						BASE DE CÁLCULO		FATOR				
CONSTRUÇÃO	95	CONTRIBUIÇÃO	3.810,00	IMPOSTO	0,7100						CONSTRUÇÃO	243.495,00	ESPECIAL	1,000000	= (A)	
TERRENO INCORP	504	TERRENO	22.216,00	PROFUND	1,0000	TIPO TERR	1,0000	CONDICION	1,8000	FRAÇÃO IDEAL	0,0233	TERR INCORPORADO	417.420,00	ESPECIAL	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		TERRENO		PROFUND		TIPO TERR		CONDICION		FRAÇÃO IDEAL		TERR NÃO INCORPORADO		ESPECIAL		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
660.915,00	0,015	-778,17	9.135,55	1,000000	-2.315,45	6.820,10

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF-ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
6.820,10	0,00	0,00	6.820,10	09/02/2026

Data de Emissão: 18/03/2026
Número do Documento: 1.2026.000963382-1
Solicitante: LUIS RENATO VESPERO BRITTO GARCIA (CPF 274.660.228-80)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 16/06/2026, em www.prefeitura-sp.gov.br

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

CURRÍCULO DO AVALIADOR

- **Nome:** Luís Renato Vespero Britto Garcia
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis e Perito Judicial Avaliador de Imóveis
- **CRECI:** 77.071-F – 2ª Região
- **CNAI:** 41.373
- **Formação Profissional:**

Formando em Negócios Imobiliários – FAM

Técnico em Transações Imobiliárias – EBRAE

Especialista em Consultoria Imobiliária – UNISCIESP

Especialização em Direito Imobiliário – FMU

Especialização em Direito Tributário Imobiliário – Dr. Jorge Tarcha

Avaliador de Imóveis – EBRAP

Perito Judicial – SINPEJUS e CRECI-SP

Experiência Profissional: Atuante no Mercado Imobiliário há mais de 26 anos no segmento de compra e venda de imóveis urbanos, com foco em investimentos imobiliários, avaliação de imóveis e áreas para incorporação.

Membro do Grupo de Avaliadores e Peritos Avaliadores do CRECI-SP.

Membro do Grupo de Trabalho GT-006 – ABNT/CEE 259 Comissão de Estudo Especial de Serviços Imobiliários

- **Endereço:** Rua Professor Romeu Pellegrini, 96, Vila Monumento, São Paulo, SP
- **Telefone:** (11) 98206-8216
- **E-mail:** peritojudicial.renatogarcia@gmail.com