

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

file 1238

Processo Digital nº: 0020036-69.2014.8.26.0100
Exequente: Condomínio Morada das Torres do Sol
Executado: Maurício Kaufman e outros

Eu Angelo Pavani, brasileiro engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG 23302321-5 e CPF 15531285833, registrado sob o nº 5062992159 no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo CREA-SP, Perito Judicial honrado e agradecido com a nomeação no presente Processo, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o seguinte Laudo Pericial.

Laudo Pericial

Processo Digital nº: 0020036-69.2014.8.26.0100
Exequente: Condomínio Morada das Torres do Sol
Executado: Maurício Kaufman e outros

Perito Judicial
Engenheiro Civil Angelo Pavani
Crea SP nº 5062992159

1- Finalidade do Laudo Pericial

O presente parecer refere-se aos imóveis registrados sob a matrícula nº 25.012, do 13º Registro de Imóveis, consistindo em um apartamento situado no 19º pavimento do Edifício Torre de Antares, integrante do Condomínio Morada das Torres do Sol.

No respectivo laudo, serão analisado e apurado o valor de mercado atualizado do imóvel, em conformidade com as normas técnicas estabelecidas pelo IBAPE-SP. A análise considerou:

- A localização do bem;
- As características da região e suas benfeitorias;
- O estado atual de conservação do imóvel;
- As demais benfeitorias que o Condomínio oferece ao Morador.

A vistoria técnica realizada in loco pelo perito responsável, com a respectiva crítica e análise fundamentada.

2- Vistoria no local referente ao imóvel da matrícula nº 25.012 do 13º R.I

No dia **24 de outubro de 2025**, às **10:00 horas**, foi realizada vistoria no imóvel objeto do presente processo. Para a documentação da diligência foram utilizados os seguintes equipamentos e materiais: máquina fotográfica digital, lapiseira, papel sulfite e prancheta.

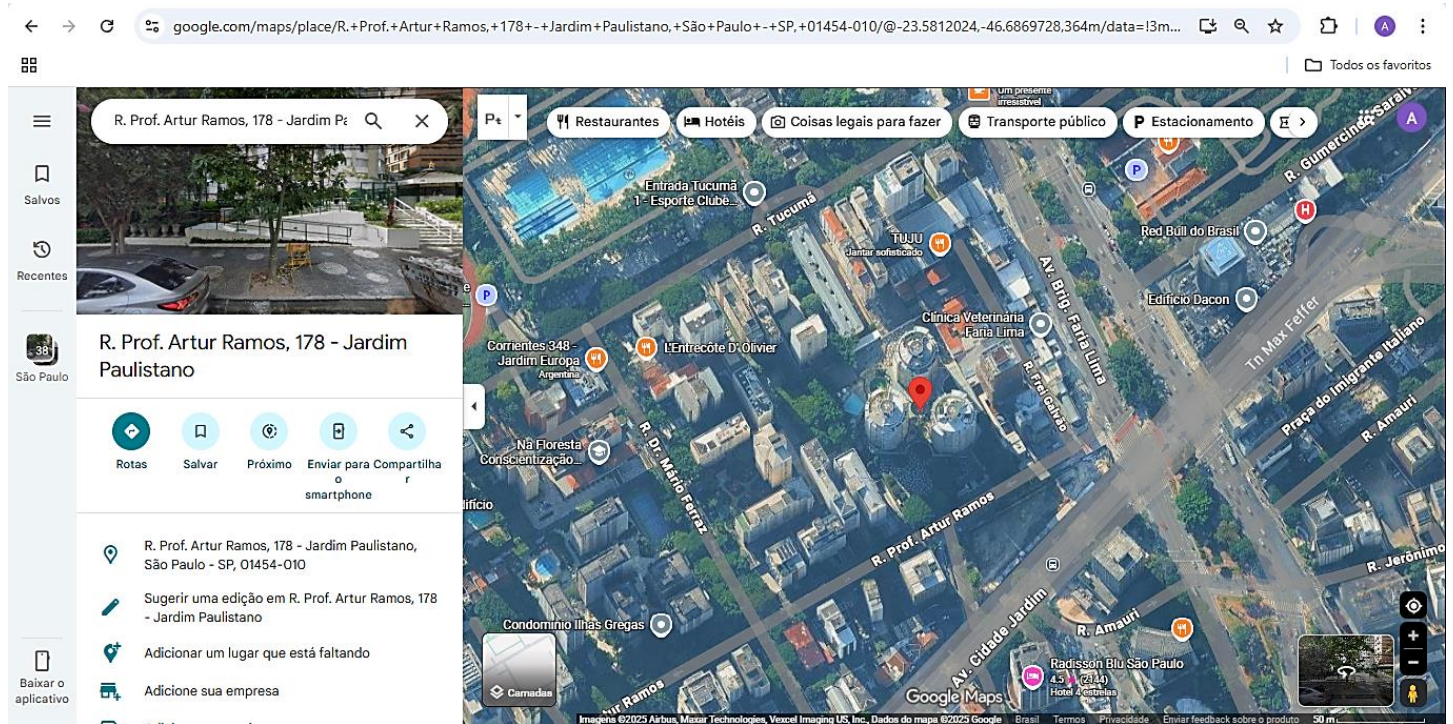
Na ocasião, encontravam-se presente o funcionário particular do Condomínio a qual esteve presente em todo o momento com o perito em sua vistoria.

3- Localização do Imóvel

O apartamento nº 192, situado no 19º pavimento do Edifício Torres de Antares, integrante do Condomínio Morada das Torres do Sol, localiza-se na Rua Professor Artur Ramos, nº 178, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01454-010. O bairro Jardim Paulistano é considerado nobre, situado na zona oeste da cidade, em proximidade com áreas como Jardim Europa, Itaim Bibi e a Avenida Brigadeiro Faria Lima, uma das principais artérias financeiras de São Paulo. Trata-se de endereço valorizado, caracterizado pela predominância de residências de alto padrão, condomínios sofisticados e infraestrutura urbana consolidada.

Na figura a seguir, colhida por meio do Google, ilustra-se a localização do imóvel, destacando-se o ponto correspondente em vermelho.

Vista da área da localização do Imóvel e as suas benfeitorias ao seu redor



Em se tratando da localização do Lote, em seu percurso a sua pavimentação é toda asfaltada, observa-se nas fotos que há a existência da iluminação pública no local, há uma predominância de residências de padrão médio e alto, na foto acima apresentam as condições descritas.

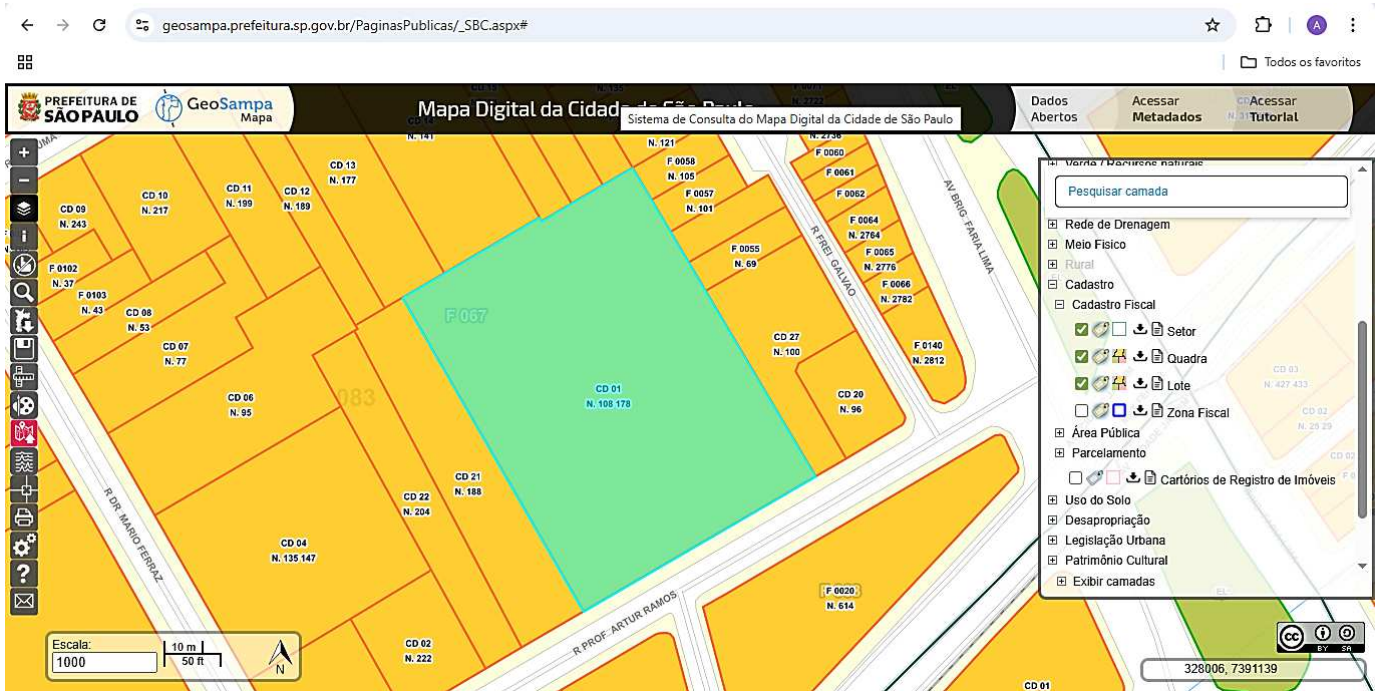
O local não é dotado dos principais melhoramentos urbanos como:

De pavimentação asfáltica, mas possui rede de água e de esgoto, rede de energia elétrica e de telefone e internet.

Questão na análise do perito marcou **em azul**, se enquadra ao do Setor 083, Quadra 067 e o Lote 0818, onde é visível toda a parte que pertence ao Condomínio em Geral se enquadra ao Zoneamento na Zona Mista -ZM, segue abaixo:

E ao contribuinte do imóvel sob a matrícula nº 25.012 do 13º Registro de Imóveis é Setor 083, Quadra 067 e o Lote 0818 e Dígito 0

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#



Fechar painel	
Setor	
Código Setor:	083
Quadra	
Código Setor:	083
Código Quadra:	067
Tipo Quadra:	FISCAL
Lote	
Setor:	083
Quadra:	067
Lote:	0000
Dígito SQL:	
Condomínio:	01
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	023337
Nome logradouro:	R PROF ARTUR RAMOS
Número porta:	108 178
Complemento:	
Situação:	
Uso:	Condomínio
Área terreno (m2):	7500
Área construída (m2):	
Código do contribuinte:	

Informações dos lotes do condomínio

Setor: 083 Condomínio: 01

Quadra: 067

Fechar painel

INFORMAÇÕES DOS LOTES DO CONDOMÍNIO								
Lote - Dígito	Codlog	Código Contribuinte	Nome Logradouro	Núm.Porta	Complemento	Uso	Área.Cons	
0808	3	023337	083.067.0808-3	R PROF ARTUR RAMOS	178	AP 161	Residencial	275
0809	1	023337	083.067.0809-1	R PROF ARTUR RAMOS	178	AP 162	Residencial	275
0810	5	023337	083.067.0810-5	R PROF ARTUR RAMOS	178	AP 163	Residencial	275
0811	3	023337	083.067.0811-3	R PROF ARTUR RAMOS	178	AP 171	Residencial	275
0812	1	023337	083.067.0812-1	R PROF ARTUR RAMOS	178	AP 172 A	Residencial	275
0813	1	023337	083.067.0813-1	R PROF ARTUR RAMOS	178	AP 173	Residencial	275
0814	8	023337	083.067.0814-8	R PROF ARTUR RAMOS	178	AP 181	Residencial	275
0815	6	023337	083.067.0815-6	R PROF ARTUR RAMOS	178	AP 182	Residencial	275
0816	4	023337	083.067.0816-4	R PROF ARTUR RAMOS	178	AP 183	Residencial	275
0817	2	023337	083.067.0817-2	R PROF ARTUR RAMOS	178	AP 191	Residencial	275
0818	0	023337	083.067.0818-0	R PROF ARTUR RAMOS	178	AP 192	Residencial	275
0819	9	023337	083.067.0819-9	R PROF ARTUR RAMOS	178	AP 193	Residencial	275
0820	2	023337	083.067.0820-2	R PROF ARTUR RAMOS	108	AP 201	Residencial	275

14 de 15

O perito judicial analisou e colheu a documentação referente ao Zoneamento da área onde se localiza o imóvel sob o processo



CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SBZON

SOL: 083.067.0818-0 **R PROF ARTUR RAMOS,178**

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR FARIA LIMA - ÁGUA ESPRAIADA - CHUCRI ZAIDAN	0012	L 16206/2024

Para as espécies normativas diferentes de L 16.177/2024, efetuar consulta nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal
AD - Ato Direto de Inconstitucionalidade

Link Direto

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

<https://portal.sp.gov.br/web/consultas/consulta-urbana/portal/consulta-urbana/consulta-urbana/consulta-urbana>

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes locais em ZEPAC também consultar o CIT - Cadastro de Imóveis Tombados:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/consultas/ConsultaImovel.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (u)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,86
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 600 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (f)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (f)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LZONS) VIGENTES, e não substitui a Consulta de Uso e Ocupação do Solo. Além das previstas disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Para consultar o histórico de zoneamento e classificação viciosa do SOL, acessar o SBZON WEB:

<https://www3.prefeitura.sp.gov.br/ConsultaImovel/ConsultaImovel.aspx>

Data e Hora

16/12/2025 17:37:28

Link

<https://www3.prefeitura.sp.gov.br/ConsultaImovel/ConsultaImovel.aspx>

Página 4 de 4



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - 888ZON

SQJL: 082.067.0618-0 **R PROF ARTUR RAMOS,176**

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 18.402/2016 (ALTERADO PELA LEI Nº 18.081/2024)	
Zona	Nota
ZM	<p>(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei.</p> <p>(b) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 68 desta lei.</p> <p>(c) Os recuos lateral e de fundo para altura de edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 60, incisos II e III desta lei.</p> <p>(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pereira e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.060, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 382 e 383 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outras onerosas de potencial construtivo adicional. (Revogado pela Lei nº 17.976/2023)</p> <p>(n) O gabarito poderá ser superado para implantação de equipamentos esportivos que comprovadamente necessitem de um gabarito maior do que o indicado neste Quadro. (Incluído desta pela Lei nº 18.081/2024).</p>

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOB) VIGENTES, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geo@sampa.prefeitura.sp.gov.br.

Para consultar o histórico do zoneamento e classificação visite do SQL, acessar o 888ZON WEB: <https://consultas888zon.prefeitura.sp.gov.br/FormaPublicacaoConsulta@SQL.aspx>

Data e Hora

18/12/2025 17:37:29

Link

<https://consultas888zon.prefeitura.sp.gov.br/FormaPublicacaoConsulta@SQL.aspx>

Página 2 de 4



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SIZON

SQCL: 083.087.0818-8 R PROF ARTUR RAMOS,176

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 4
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,46
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,65
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,76
FATORES: Cobertura Vegetal (m²/a)	0,5
FATORES: Drenagem (m³/a)	0,5

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016	
Notas	
(a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;	
(b) Quando a soma da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;	
(c) O PA 13 corresponde às Microáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.	

NA = Não se Aplica

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA					
Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LÓCAL	023337	ARTUR RAMOS, R PROF	L 18060/2014	27/05/2020	VIGENTE
COLETORA	023337	ARTUR RAMOS, R PROF		28/04/2016	HISTÓRICO

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:

<http://geoinformacao.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/interquios/>

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

Quadro 2A – Perímetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona

Quadro 2B – Perímetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)

Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategorias de uso, grupos de atividade e usos específicos

Quadro 4B – Perímetros de Incomodidade por zona

Para verificar o quadro da Lei 16.080/14, acesse:

<http://geoinformacao.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/interquios/>

Quadro 9 – Viário Estrutural

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geoinformacao@prefeitura.sp.gov.br.

Para consultar o histórico do zoneamento e classificação viária da SQCL, acesse o SIZON WEB:

<http://www.sizom.prefeitura.sp.gov.br/FormaPublicaConsultaSQCL.aspx>

Data e Hora

18/12/2025 17:37:28


Link

<http://www.sizom.prefeitura.sp.gov.br/FormaPublicaConsultaSQCL.aspx>

Dados 5 de 4

O perito judicial analisou e colheu a documentação da Certidão dos Dados Cadastrais do Imóvel atualizada no site da prefeitura :

http://notcertiptu.prefeitura.sp.gov.br/PaginasRestritas/frm003_Gerar_Cert_Dados_Cad.aspx

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Cadastro do Imóvel: 083.067.0818-0	
Local do Imóvel: R PROFESSOR ARTUR RAMOS, 178 - AP 192 ED TORRE DE ANTARES CEP 01454-904 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PROFESSOR ARTUR RAMOS, 178 - AP 192 ED TORRE DE ANTARES CEP 01454-904			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	7.500	Testada (m):	75,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0052
Área total (m²):	7.500		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	275	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	2.281	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1976		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	16.687,00		
- da construção:	3.502,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	658.603,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	394.851,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.053.454,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/03/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	16/12/2025		
Número do Documento:	2.2025.008050263-6		
Solicitante:	ANGELO PAVANI (CPF 155.312.858-33)		

4- Características da Localização do Imóvel

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a localização do imóvel objeto do presente processo, bem como suas características no contexto da área em que se insere. As imagens evidenciam as benfeitorias existentes em seu entorno e demonstram que o imóvel se encontra em uma das regiões mais prestigiadas e bem localizadas do Município de São Paulo, com acesso facilitado a estabelecimentos de gastronomia, serviços, comércio e sistemas de mobilidade urbana, além da predominância de imóveis residenciais de alto padrão e da proximidade com centros de trabalho e lazer.

Vistas da Rua Professor Artur Ramos



5- Vistoria do Imóvel objeto da matrícula nº 25.012 do 13º Registro de Imóveis, localizado no Condomínio Morada das Torres do Sol

O Perito Judicial procedeu à coleta das informações técnicas necessárias, bem como à verificação das condições internas atuais do imóvel objeto da presente demanda. Na data da vistoria realizada no local, constatou-se que a propriedade encontrava-se ocupada por seus proprietários e plenamente mobiliada, apresentando-se em condições compatíveis com o uso residencial a que se destina.

Verificou-se, pelo Perito Judicial, nos autos do processo, a respectiva matrícula do imóvel, na qual consta que a edificação é datada do ano de 1976. Assim, até a data da elaboração do presente laudo pericial, estima-se que o imóvel objeto da presente demanda possua aproximadamente 49 anos de existência.

O imóvel objeto da matrícula nº 25.012, do 13º Registro de Imóveis, correspondente ao apartamento nº 192, situado no 19º pavimento do Edifício Torres de Antares, integrante do Condomínio Morada das Torres do Sol, objeto de vistoria realizada pelo Perito Judicial no local. Na oportunidade, foram colhidas as informações técnicas atuais, bem como registradas, por meio de fotografias, todas as suas dependências internas. Desse modo, o Perito Judicial apresentará, em seu Laudo Pericial, a descrição das condições em que o imóvel se encontrava na data da vistoria, para fins de adequada análise técnica avaliatória, seguem as suas demais benfeitorias, o mesmo possui duas entradas para o acesso sendo uma social e a outra para a área de serviço ou da cozinha.

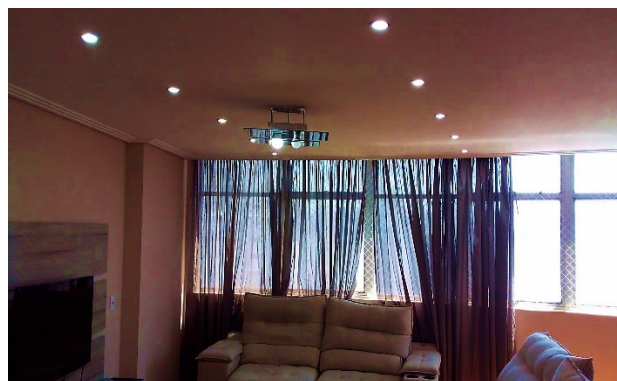
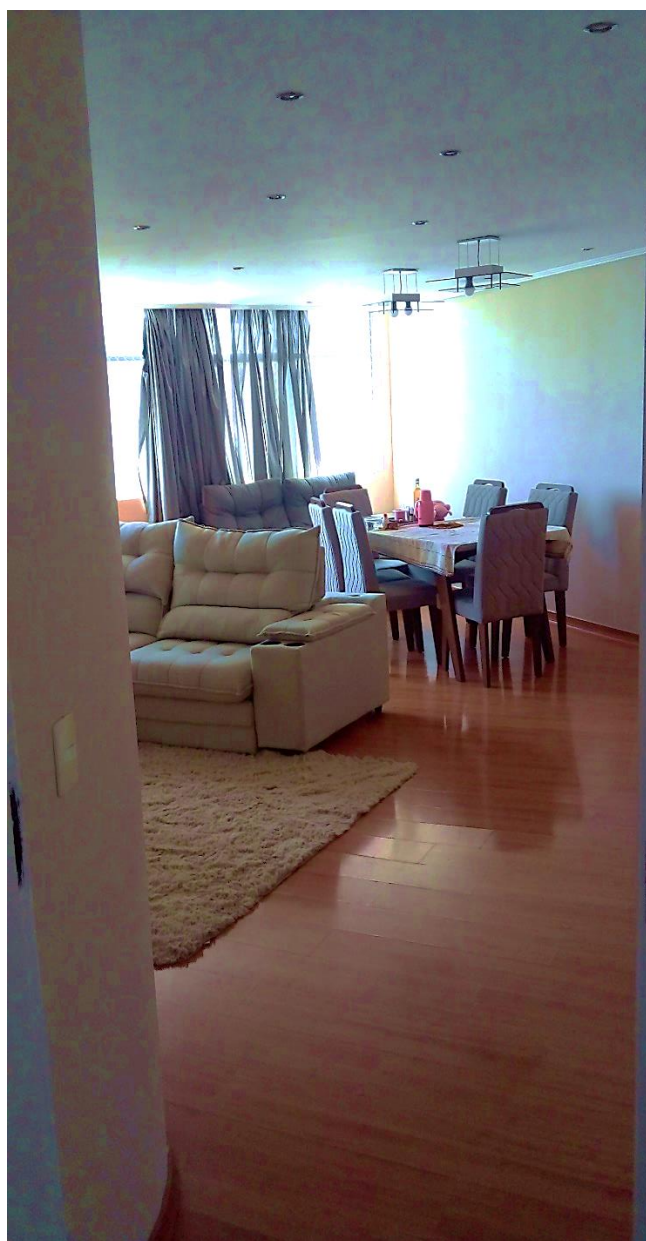


➤ Sala de Estar e Jantar

Os acabamentos são em bons estados, segue assim abaixo as suas demais benfeitorias:

As fotos a seguir ilustram o cômodo, na data da vistoria o ambiente se encontrava todo mobiliado.

- ✓ Piso em laminado;
- ✓ Paredes com acabamento em pintura acrílica;
- ✓ Teto executado em gesso do tipo drywall, com pintura acrílica e pontos de iluminação embutidos;
- ✓ Janela em alumínio;
- ✓ Porta em madeira;
- ✓ Pontos de energia elétrica e de iluminação em funcionamento.



➤ Copa e Cozinha

Nas fotos a seguir ilustra um ambiente amplo.

Os acabamentos são em bons estados, segue assim abaixo as suas demais benfeitorias:

As fotos a seguir ilustram o cômodo, na data da vistoria o ambiente se encontrava todo mobiliado.

- ✓ Piso cerâmico;
- ✓ Paredes com revestimentos cerâmicos;
- ✓ Teto pintado com tinta acrílica e com ponto de iluminação;
- ✓ Janela de alumínio;
- ✓ Porta de madeira;
- ✓ Pontos de energia elétrica e de iluminação em funcionamento;
- ✓ Tampo de mármore, com armário embutido.



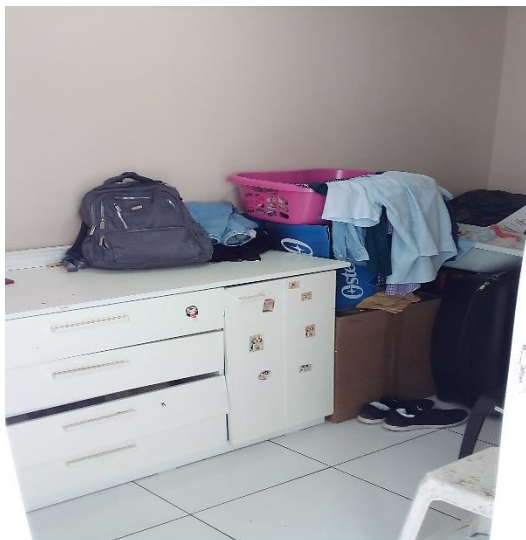
➤ Dispensa

Nas fotos a seguir ilustra um ambiente pequeno.

Os acabamentos são em bons estados, segue assim abaixo as suas demais benfeitorias:

As fotos a seguir ilustram o cômodo, na data da vistoria o ambiente se encontrava todo mobiliado.

- ✓ Piso cerâmico;
- ✓ Teto pintado com tinta acrílica e com ponto de iluminação;
- ✓ Paredes com acabamento em pintura acrílica;
- ✓ Janela de alumínio;
- ✓ Porta de madeira;
- ✓ Pontos de energia elétrica e de iluminação em funcionamento.



➤ Banheiro 1

Nas fotos a seguir ilustra um ambiente pequeno.

Os acabamentos são em bons estados, segue assim abaixo as suas demais benfeitorias:

As fotos a seguir ilustram o cômodo, na data da vistoria o ambiente se encontrava.

- ✓ Piso cerâmico;
- ✓ Teto pintado com tinta acrílica e com ponto de iluminação;
- ✓ Janela de alumínio;
- ✓ Porta de madeira;
- ✓ Pontos de energia elétrica e de iluminação em funcionamento;
- ✓ Paredes com revestimentos cerâmicos;
- ✓ Vaso sanitário e lavatório de louça branca.



➤ Banheiro 2

Nas fotos a seguir ilustra um ambiente pequeno.

Os acabamentos são em bons estados, segue assim abaixo as suas demais benfeitorias:

As fotos a seguir ilustram o cômodo, na data da vistoria o ambiente se encontrava.

- ✓ Piso cerâmico;
- ✓ Teto pintado com tinta acrílica e com ponto de iluminação;
- ✓ Janela de alumínio;
- ✓ Porta de madeira;
- ✓ Pontos de energia elétrica e de iluminação em funcionamento;
- ✓ Vaso sanitário de louça branca;
- ✓ Gabinete de madeira e tampo de granito
- ✓ Paredes com acabamento em pintura acrílica.



➤ Quarto 1

Nas fotos a seguir, observa-se um ambiente amplo, os acabamentos estão em bons estados, segue assim abaixo as suas demais benfeitorias, as fotos a seguir ilustram:

As fotos a seguir ilustram o cômodo, na data da vistoria o ambiente se encontrava todo mobiliado.

- ✓ Piso em laminado;
- ✓ Paredes com acabamento em pintura acrílica;

- ✓ Teto pintado com tinta acrílica e com ponto de iluminação;
- ✓ Janela em alumínio;
- ✓ Porta em madeira;
- ✓ Pontos de energia elétrica e de iluminação em funcionamento.

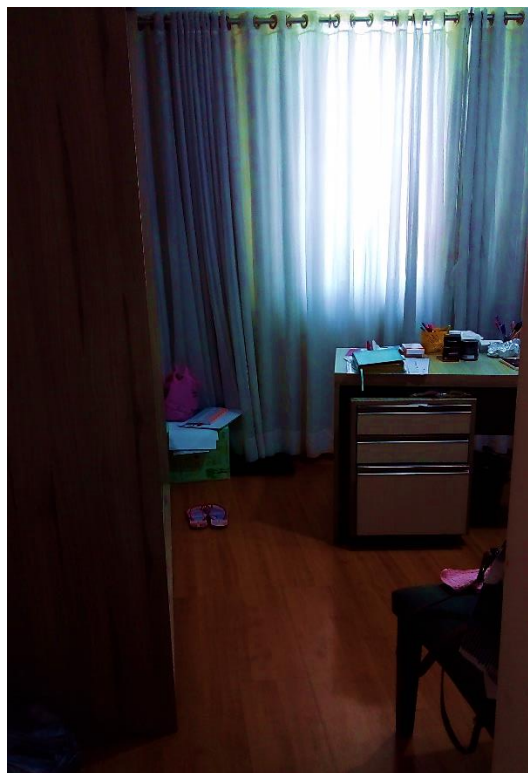


➤ Quarto 2

Nas fotos a seguir, observa-se um ambiente amplo, os acabamentos estão em bons estados, segue assim abaixo as suas demais benfeitorias, as fotos a seguir ilustram:

As fotos a seguir ilustram o cômodo, na data da vistoria o ambiente se encontrava todo mobiliado.

- ✓ Piso em laminado;
- ✓ Paredes com acabamento em pintura acrílica;
- ✓ Teto pintado com tinta acrílica e com ponto de iluminação;
- ✓ Janela em alumínio;
- ✓ Porta em madeira;
- ✓ Pontos de energia elétrica e de iluminação em funcionamento.



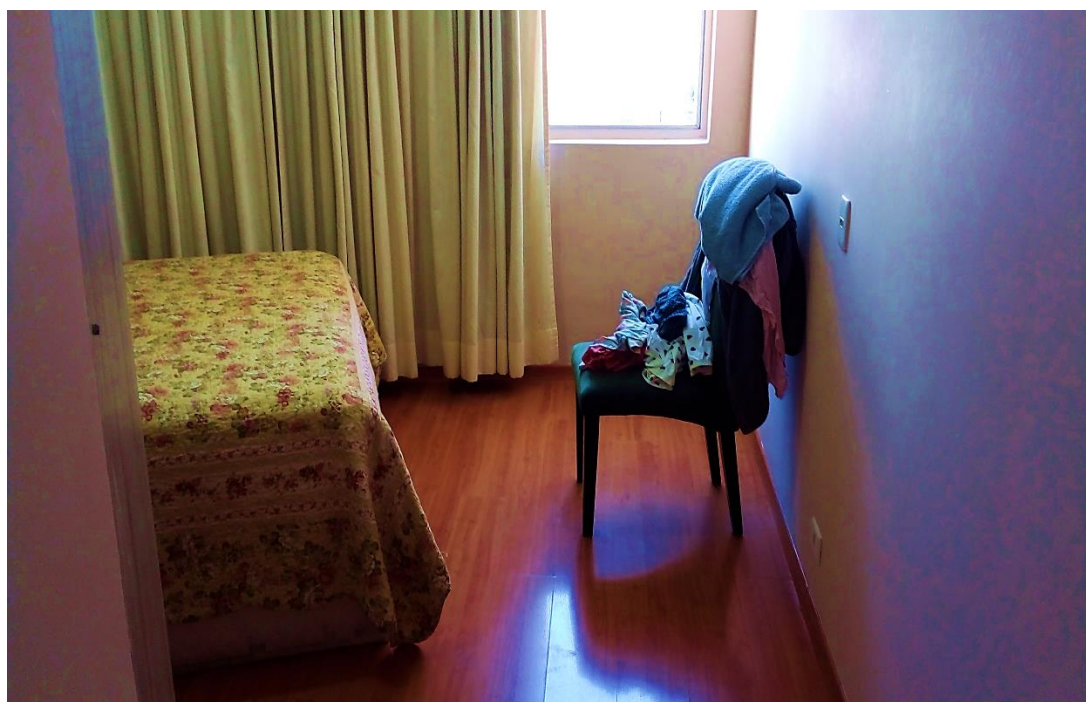
➤ Quarto da Suíte

Nas fotos a seguir, observa-se um ambiente amplo, os acabamentos estão em bons estados, segue assim abaixo as suas demais benfeitorias, as fotos a seguir ilustram:

As fotos a seguir ilustram o cômodo, na data da vistoria o ambiente se encontrava todo mobiliado.

- ✓ Piso em laminado;
- ✓ Paredes com acabamento em pintura acrílica;
- ✓ Teto pintado com tinta acrílica e com ponto de iluminação;
- ✓ Janela em alumínio;

- ✓ Porta em madeira;
- ✓ Pontos de energia elétrica e de iluminação em funcionamento.





➤ Banheiro da Suíte

Nas fotos a seguir ilustra um ambiente amplo.

Os acabamentos são em bons estados, segue assim abaixo as suas demais benfeitorias:

As fotos a seguir ilustram o cômodo, na data da vistoria.

- ✓ Piso cerâmico;
- ✓ Teto pintado com tinta acrílica e com ponto de iluminação;
- ✓ Janela de alumínio;
- ✓ Porta de madeira;
- ✓ Pontos de energia elétrica e de iluminação em funcionamento;
- ✓ Vaso sanitário de louça branca;
- ✓ Gabinete de madeira e tampo de granito
- ✓ Paredes com acabamento em pintura acrílica.



O apartamento nº 192, possui duas vagas de garagem de autos, aos quais se encontram no pavimento do 2º subsolo em local determinado ou fixo, seguem as fotos:



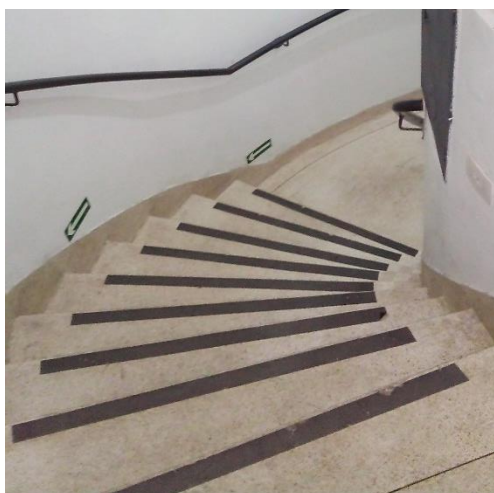
6-As benfeitorias do Edifício Torres de Antares onde se situa o apartamento nº 192, integrante do Condomínio Morada das Torres do Sol

O Edifício Torres de Antares apresenta diversas benfeitorias destinadas ao uso e à comodidade de seus moradores. Durante a vistoria realizada no local, o perito procedeu à coleta de registros fotográficos, os quais servem de subsídio à elaboração do presente Laudo Pericial. Constatou-se que cada unidade autônoma dispõe de acesso a dois elevadores, sendo um destinado ao uso de serviço e outro ao uso social. As fotografias apresentadas adiante foram obtidas pelo perito no curso da inspeção realizada no próprio local. Verifica-se, ainda, que o edifício possui configuração interna de forma circular em suas áreas comuns, especialmente nos corredores e nas escadas.

Vistas das duas portas que dá acesso aos elevadores



Vistas da escada que dá acesso aos demais pavimentos



Vista do depósito de uso particular do apartamento nº 192



7-As benfeitorias do Condomínio Morada das Torres do Sol aos seus Condôminos

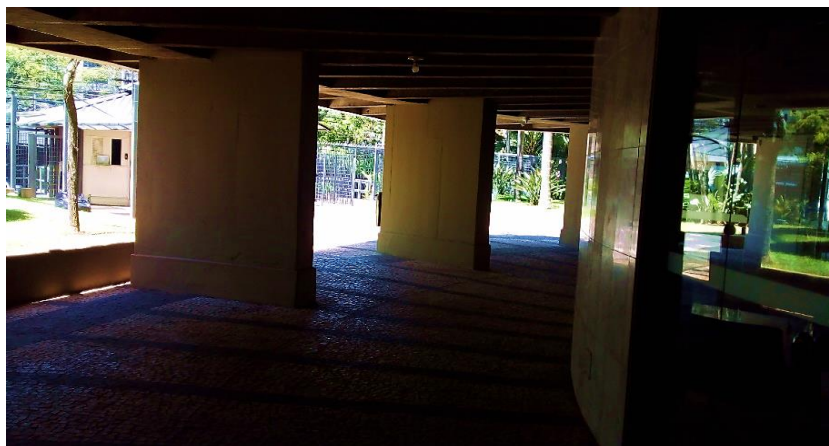
Vista das Torres dos apartamentos que formam o Condomínio

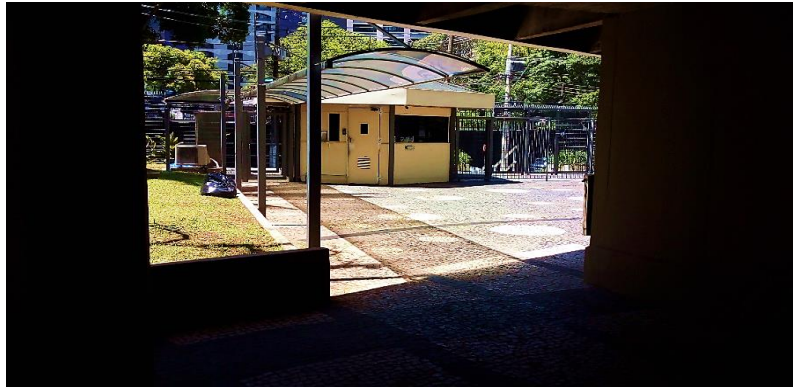




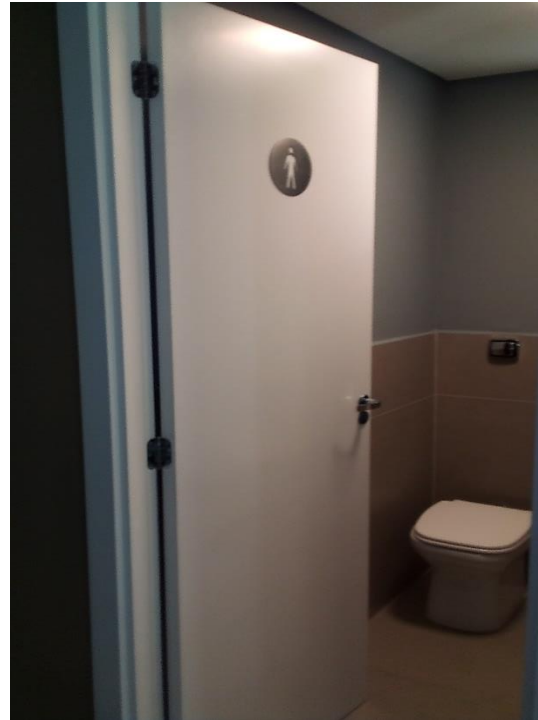
O Condomínio Morada das Torres do Sol oferece aos seus moradores uma série de benfeitorias. Na data da vistoria, o perito realizou a coleta das informações diretamente no local, bem como procedeu ao registro fotográfico das referidas benfeitorias, com a finalidade de incluí-las no presente Laudo Pericial. As informações e imagens correspondentes são apresentadas adiante.

Vistas da área de entrada e recepção do Edifício Torres de Antares

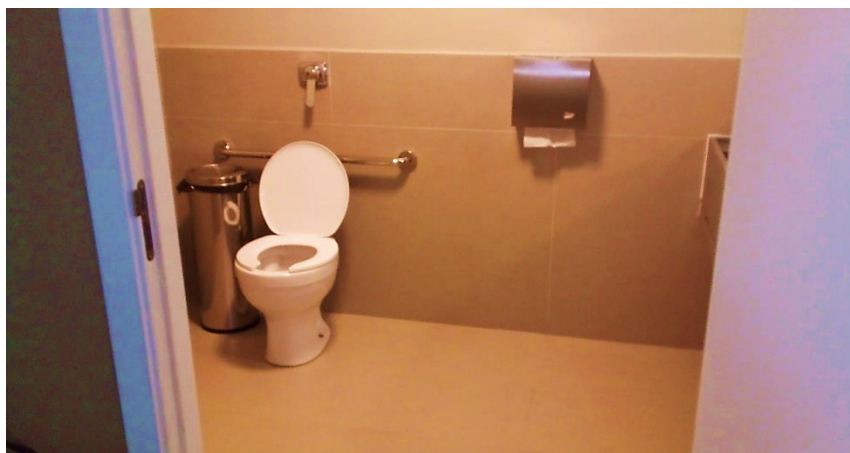




Vista do banheiro ao uso dos Condôminos



Vistas do banheiro destinado a pessoas com deficiência para uso dos condôminos nas demais dependências do Condomínio Morada das Torres do Sol

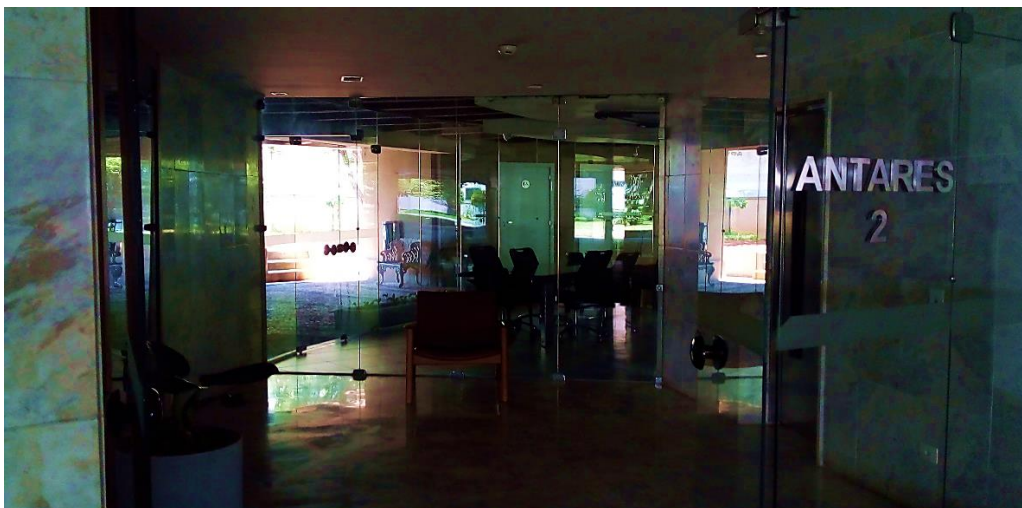




Vista da área do salão de festas para uso dos condôminos nas demais dependências do Condomínio Morada das Torres do Sol



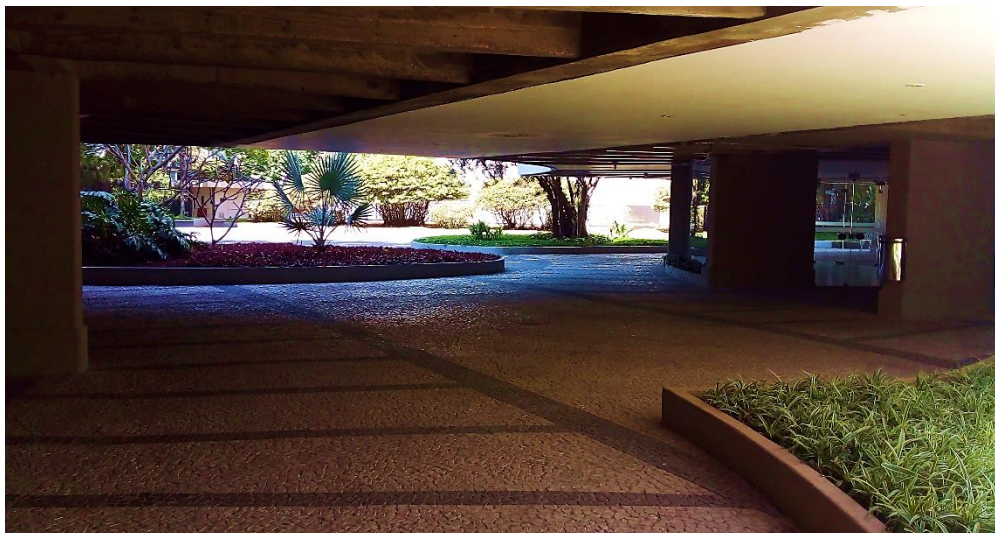
Vista da área da sala de reuniões para uso dos condôminos nas demais dependências do Condomínio Morada das Torres do Sol



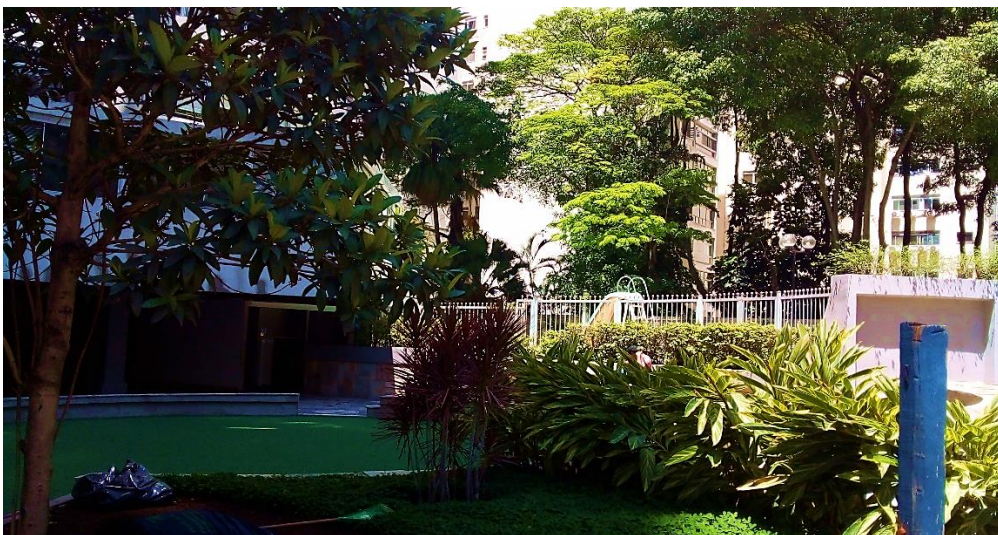
Vista da área do salão de inverno para uso dos condôminos nas demais dependências do Condomínio Morada das Torres do Sol



Vista do paisagismo com uma fonte nas demais dependências do Condomínio Morada das Torres do Sol

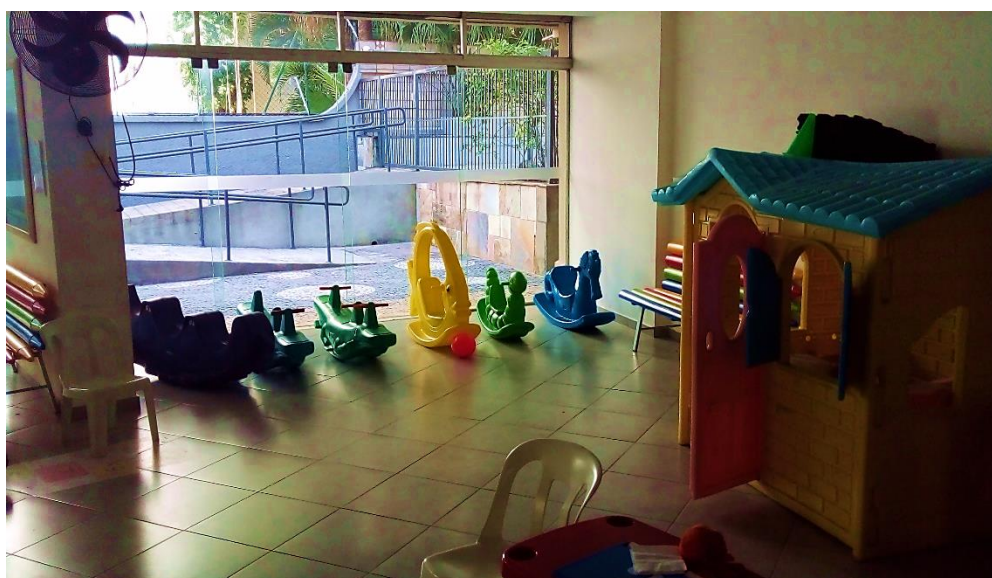


Vista do paisagismo nas demais dependências do Condomínio Morada das Torres do Sol





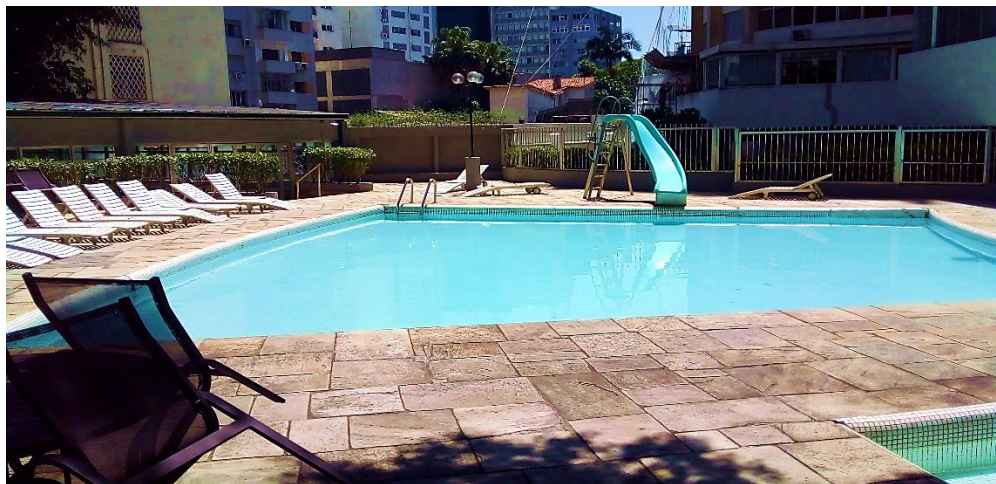
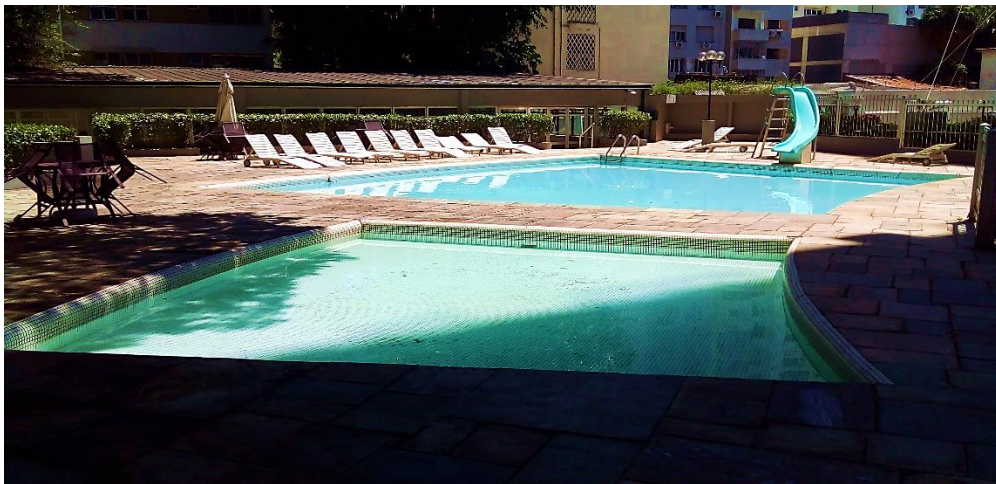
Vista do espaço infantil nas demais dependências do Condomínio Morada das Torres do Sol



Vista do espaço da academia nas demais dependências do Condomínio Morada das Torres do Sol



Vista do espaço das piscinas adulto e infantil nas demais dependências do Condomínio Morada das Torres do Sol



Vista do espaço da piscina aquecida e coberta nas demais dependências do Condomínio Morada das Torres do Sol



Vista do espaço da arena de teatro nas demais dependências do Condomínio Morada das Torres do Sol



Vista do espaço gourmet nas demais dependências do Condomínio Morada das Torres do Sol



Vista do espaço do playground nas demais dependências do Condomínio Morada das Torres do Sol



8- Avaliação Técnica do Imóvel dentro das Normas Estabelecidas pelo IBAPE-SP na Avaliação do Valor Capital

O critério que será utilizado para a avaliação do imóvel, “*data vênia*”, recomendado pela própria Jurisprudência dos Tribunais do Poder Judiciário, é o do **MÉTODO COMPARATIVO**, ou seja, o valor do imóvel será determinado por comparação com outros semelhantes que tenham seus preços conhecidos no mercado imobiliário.

A fixação do valor do bem a seguir, atenderá às seguintes “Normas para Avaliação de Engenharia” – IBAPE o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Na realidade todos os métodos de avaliação baseiam-se em comparar valores já conferidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando. Este “conceito” é a regra básica do exercício a ser realizado pelo Avaliador, acompanhado de um critério de bom senso e lógica.

Os valores obtidos através das diretrizes do estudo VALORES DE VENDA já englobarão todos os fatores determinantes dos valores finais, não admitindo por consequência qualquer acréscimo, quer a título de “vantagem por coisa feita”, quer a pretexto de “fator de comercialização”, por já estarem estes componentes nele contidos.

Evidentemente, como sói acontecer no método adentrado, necessitar-se-á de uma HOMOGENEIZAÇÃO aos dados encontrados para que possam ser comparados quanto as diferenças existentes em localização, época, aproveitamento, padrão, Obsolescimento, etc. ...

Para a determinação do preço unitário que governará a avaliação da unidade em tela, apresenta-se a análise de ofertas na região circunvizinha do imóvel avaliando, bem como foram estudadas algumas transações verificadas nessa mesma região.

No Tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam o tratamento de fatores e inferência estatística, adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, na aplicação do Método Comparativo Direto para a Obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

9- Critérios de Homogeneização

Serão aplicados os seguintes fatores de homogeneização aos elementos de pesquisa:

➤ Fator de fonte: ff

Para compensar a elasticidade natural dos negócios:

ff = 1,00 (negócio realizado) ; ff = 0,90 (imóvel em oferta)

➤ Fator de atualização: fa

As ofertas ou os negócios realizados em tempo pretérito serão atualizados pelo índice do IGPM da FGV.

➤ Fator de localização: fl

Transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando.

Setor: 083

Quadra: 067

Lote: 0818

Índice Fiscal: R\$ 8.070,00

Zona do Imóvel: Zona Mista -ZM

Área útil: 177,6400 m²

Área da garagem: 37,6313 m²

Portanto:

Índice fiscal do imóvel avaliando

FL = -----

Índice fiscal do elemento de pesquisa

➤ Participação do terreno e construção:

Na composição do valor dos elementos comparativos, foi estimado o percentual de 60% referente a incidência do terreno no valor unitário de venda e o percentual de 40% a incidência da construção no valor unitário de venda.

➤ Fator de padrão: fp

Adequação dos diversos padrões construtivos dos elementos de pesquisa para o padrão de construção do imóvel avaliando ao Padrão Fino, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de IMÓVEIS URBANOS 2017”:

Fp = fp avaliando / fp elemento de pesquisa:

- Padrão superior (limite mínimo) fp = 2,172
- Padrão superior (patamar médio) fp = 2,406
- Padrão superior (patamar máximo) fp = 2,640

➤ Fator de depreciação pelo obsolescência e pelo estado conservação do imóvel: foc

Homogeneização dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, no que se refere a depreciação física e funcional devido ao obsolescência pela idade e conservação.

- Tipo apartamento: padrão superior
- Idade estimada imóvel avaliando (le): 49 anos
- Estado de conservação: referência C / regular / depreciação: 2,52%

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
	2.1.6- Padrão Luxo	50	20	
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de painos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Das Tabelas anteriores, extraída do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2017”, trabalho este atualizado e concebido nos moldes do estudo de autoria da Comissão de, tem-se para prédios com padrão fino:

Ir (vida referencial): 60 anos

R (valor residual): 20%

Portanto, tem – se:

$Ie / Ir = 49 / 60 = 81,67\%$

O fator Foc é determinado pela seguinte

Expressão:

Foc = R + K x (1 – R), onde:

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % de Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,40%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6319	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1998
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1958
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7361	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6106	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4631	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2506	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Na Expressão $Foc = R + K x (1 - R)$, onde pela a Tabela Anterior, com o Estado de Conservação ($E_c = 2,52\%$) com a porcentagem da vida referencial de 81,67% é, portanto, analisado o valor de $K = 0,2474$, segue abaixo:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,2474 x (1 - 0,20)$$

$$Foc \text{ avaliado} = 0,3979$$

Na homogeneização tem-se:

Foc a fator deprec. obsolescência e conservação do Avaliando (0,6556)

$$Foc = \frac{\text{Foc a fator deprec. obsolescência e conservação do Avaliando}}{\text{Foc para fator deprec. obsolescência e conservação do elem. de pesquisa}}$$

Foc para fator deprec. obsolescência e conservação do elem. de pesquisa

Análise do Elemento Comparativo 1

21/12/2025, 12:19

Ampla Apartamento a venda com 178m², 3 dormitórios e 2 vagas no Jardim Paulistano

FRAGATA Home Sobre nós Buscar Imóvel Anunciar Imóvel Contato (11) 98285-6624

Home > Buscar Imóvel > Ampla Apartamento a venda com 178m², 3 dormitórios e 2 vagas no Jardim Paulistano

Ampla Apartamento a venda com 178m², 3 dormitórios e 2 vagas no Jardim Paulistano **R\$ 3.495.000,00**

Jardim Paulistano, São Paulo - SP

Características

- Área Total: 178m²
- Área Privada: 178m²
- 3 Dormitórios
- 4 Banheiros
- 1 Suíte
- 2 Vagas

Financiamento Fácil

Quer Financiar?
SIMULE AS MELHORES TAXAS EM UM SÓ LUGAR

Simule seu financiamento em minutos com todas as taxas e confira a melhor proposta.

Simular

Descrição

Descubra o seu novo lar, em São Paulo. Este espaço a apartamento de 178m² oferece conforto e praticidade com 3 dormitórios, 1 full no uma suíte e conta com 4 banheiros. Com 2 vagas de garagem, é a escolha ideal para quem busca espaço e comodidade. Aproveite a excelência da localização, próximo a comércio e serviços variados, garantindo a você e sua família uma qualidade de vida excepcional. Não perca a oportunidade de conhecer este incrível apartamento!

Infraestrutura

- ✓ Elevador
- ✓ Elevador de Serviço
- ✓ Ingresso
- ✓ Piscina Coberta
- ✓ Piscina Infantil
- ✓ Portaria
- ✓ Quadra de Esportes
- ✓ Sala Fitness
- ✓ Salão de Festas
- ✓ Salão

Mais informações

<https://fragatapivatebrokers.com.br/Imovel/apartamento-jardim-paulistano-sao-paulo-sp-3-quartos-178m2-FRA1744647>

1/3

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 1** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 1:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Professor Artur Ramos, nº 178, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01454-010
- **Fonte:** Fragata Imóveis (11) 3673 0046
- **Data da Oferta:** dezembro / 2025
- **Fator de Fonte:** ff = 0,90
- **Fator de Atualização:** fa = 1,00
- **Valor da Oferta:** Vo = R\$ 3.495.000,00
- **Área Útil:** Au = 178,00 m²
- **Índice Fiscal:** R\$ 8.070,00
- **Nº garagens:** 2 vagas
- **Nº de dormitório:** 2
- **Nº de suíte:** 1

Na página anterior o Perito ilustrou o elemento **comparativo 2** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 2:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Professor Artur Ramos, nº 178, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01454-010
- **Fonte:** Foster Imóveis (11) 5198 0818
- **Data da Oferta:** dezembro / 2025
- **Fator de Fonte:** ff = 0,90
- **Fator de Atualização:** fa = 1,00
- **Valor da Oferta:** Vo = R\$ 2.990.000,00
- **Área Útil:** Au = 178,00 m²
- **Índice Fiscal:** R\$ 8.070,00
- **Nº garagens:** 2 vagas
- **Nº de dormitório:** 2
- **Nº de suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 3

21/12/2025, 15:16 Apartamento 3 dorms de 180m² à venda - Rua Professor Artur Ramos, Jardim Paulistano - São Paulo | Foxter 326990 - Foxt...

Foxter Busque... Comprar Vender Financiar Acessar conta

São Paulo · Jardim Paulistano · Rua Professor Artur Ramos · Edifício Morada Das Torres Do Sol · 326990

Apartamento 3 dorms à venda Rua Professor Artur Ramos, Jardim Paulistano - São Paulo

Visita facilitada, imóvel desocupado!

R\$ 3.150.000,00

R\$ 2.990,00 Condomínio*
R\$ 8.996,00 IPTU Anual*

Rua Professor Artur Ramos
Jardim Paulistano | São Paulo

180m² privativos
180m² totais

3 dorms
1 suíte

4 banheiros

2 vagas

R\$ 17.500 /m²

Sobre o imóvel

Código 326990

Jardim Paulistano - São Paulo

Apartamento à venda localizado na Professor Artur Ramos, no bairro Jardim Paulistano da cidade São Paulo. Este imóvel conta com área construída de 180m², 3 quartos (sendo 1 suíte), 4 banheiros e 2 vagas de garagem. Aproveite esta oportunidade e agende uma visita com um de nossos corretores.

Construção: 01/01/1976

Características do empreendimento Edifício Morada Das Torres Do Sol

Edifício Residencial localizado no Bairro Jardim Paulistano, imediações com a Avenida Rebouças, Avenida Nove de Julho, Avenida Brasil e a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek. Prédio composto por 8 torres de 22 pavimentos, sendo 2 unidades por andar, com com Interfone, Elevador, Portaria 24hs, Brinquedoteca, Churrasco no Condomínio, Espaço Gourmet,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANGELO PAVANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/12/2025 às 18:42, sob o número WJMJ25428533242. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020036-69.2014.8.26.0100 e código NKG6bl.tb.

Na página anterior o Perito ilustrou o elemento **comparativo 3** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 3:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Professor Artur Ramos, nº 178, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01454-010
- **Fonte:** Foster Imóveis (11) 5198 0818
- **Data da Oferta:** dezembro / 2025
- **Fator de Fonte:** ff = 0,90
- **Fator de Atualização:** fa = 1,00
- **Valor da Oferta:** Vo = R\$ 3.150.000,00
- **Área Útil:** Au = 178,00 m²
- **Índice Fiscal:** R\$ 8.070,00
- **Nº garagens:** 2 vagas
- **Nº de dormitório:** 2
- **Nº de suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 4

21/12/2025, 11:26

Apartamento a venda com 3 quartos e 178m² bairro Jardim Paulistano ...

PROSPECTUS
IMÓVEIS

[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Lançamentos](#)
[Institucional](#)
[Contato](#)
[Trabalhe Conosco](#)

☎

Fotos (27)
Condomínio (14)
Mapa

+ Ver mais

Apartamento a venda na Rua Professor Artur Ramos, Jardim Paulistano, São Paulo

Jardim Paulistano, São Paulo - SP

178m²
Área útil

3 quartos
(1 suíte)

4 banheiros

2 vagas

Descrição

Excelente oportunidade! Apartamento desocupado, pronto para morar, localizado no bairro Jardim Paulistano, São Paulo. Com 3 quartos, 4 banheiros, sendo 1 suíte, e 2 vagas de garagem. O condomínio oferece academia, portaria 24h, playground, piscina, quadra poliesportiva, salão de festas, salão de jogos, área verde, brinquedoteca e gás encanado. O imóvel conta com banheiro social, closet, despensa, lavabo, cozinha, ar condicionado e lavanderia. Não perca essa oportunidade! Agende uma visita e venha conhecer seu novo lar!

Comodidades do imóvel

✓ Ar condicionado

✓ Banheiro social

✓ Closet

✓ Cozinha

✓ Despensa

✓ Lavabo

✓ Lavanderia

Infraestrutura do condomínio

✓ Academia

✓ Área verde

✓ Brinquedoteca

✓ Gás encanado

✓ Piscina

✓ Playground

✓ Portaria 24h

✓ Quadra poliesportiva

✓ Salão de festas

✓ Salão de jogos

Comprar R\$ 2.950.000

Condomínio R\$ 2.840

IPTU / mês R\$ 940

Nome* Telefone*

E-mail*

Mensagem

Olá, vi o anúncio do imóvel código 38031 no site Prospectus Imóveis Ltda. e gostaria de mais informações. Aguardo seu contato.

Enviar

Ao prosseguir, você concorda com nossa [Política de Privacidade](#).

https://www.prospectusimoveis.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-jardim-paulistano-em-sao-paulo/38031

1/3

Na página anterior o Perito ilustrou o elemento **comparativo 4** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 4:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Professor Artur Ramos, nº 178, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01454-010
- **Fonte:** Prospectus Imóveis (11) 3392 3916
- **Data da Oferta:** dezembro / 2025
- **Fator de Fonte:** ff = 0,90
- **Fator de Atualização:** fa = 1,00
- **Valor da Oferta:** Vo = R\$ 2.950.000,00
- **Área Útil:** Au = 178,00 m²
- **Índice Fiscal:** R\$ 8.070,00
- **Nº garagens:** 2 vagas
- **Nº de dormitório:** 2
- **Nº de suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 5

hospimoveis.com.br/imoveis/venda/sp/sao-paulo?ref=MM3652

Home SP

(11) 5533-8431 (11) 94385-9508

HOME A EMPRESA BUSCAR IMÓVEL CADASTRE SEU IMÓVEL TRABALHE CONOSCO CONTATO

1 imóveis encontrados Mostrar selecionados Classificar por: **Maior Valor** 1

IMÓVEIS PARA VENDA EM SÃO PAULO - SP

APARTAMENTO
JARDIM PAULISTANO
VENDA | R\$ 3.790.000,00

3 Dorms	2 Vagas
3 Suítes	144m² Área Útil

Selecionar imóvel [Ver detalhes](#)

REFINAR A BUSCA

Interesse: Venda

Tipo de Imóvel: Todos os Tipos

Cidade: São Paulo

Bairros:

- Aclimação
- Alto Da Boa Vista
- Bela Vista
- Bosque Da Saúde
- Brooklin
- Brooklin Novo
- Brooklin Paulista
- Campo Belo
- Cerouzeira César

[Limpar Bairros](#)

<https://www.hospimoveis.com.br>

Na página anterior o Perito ilustrou o elemento **comparativo 5** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 5:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Professor Artur Ramos, nº 422, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01454-010
- **Fonte:** Home SP Imóveis (11) 5533 8431
- **Data da Oferta:** dezembro / 2025
- **Fator de Fonte:** ff = 0,90
- **Fator de Atualização:** fa = 1,00
- **Valor da Oferta:** Vo = R\$ 3.790.000,00
- **Área Útil:** Au = 144,00 m²
- **Índice Fiscal:** R\$ 7.654,00
- **Nº garagens:** 2 vagas
- **Nº de dormitório:** 3
- **Nº de suíte:** 3

Análise do Elemento Comparativo 6

21/12/2025, 12:45 Apartamento à venda com 3 Quartos, Jardim Paulista, São Paulo - R\$ 3.551.000, 175 m2 - ID: 3023698267 - Imovelweb



Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Meus contatos

Anunciar

Entrar

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Apartamento - 175m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 3.551.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 2.900 - IPTU R\$ 1.050



Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

Simular agora →

R. Prof. Artur Ramos, 178, Jardim Paulista, São Paulo



Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

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

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [termos e condições de uso](#) e as [políticas de privacidade](#)



Marcelo - Pinheiros

(11) 90

Ver o telefone

175 m² tot.

175 m² útil

3 banheiros

2 vagas

3 quartos

1 suite



2 anos

Na página anterior o Perito ilustrou o elemento **comparativo 6** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 6:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Professor Artur Ramos, nº 178, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01454-010
- **Fonte:** Lopes Imóveis (11) 93800 0040
- **Data da Oferta:** dezembro / 2025
- **Fator de Fonte:** ff = 0,90
- **Fator de Atualização:** fa = 1,00
- **Valor da Oferta:** Vo = R\$ 3.551.000,00
- **Área Útil:** Au = 178,00 m²
- **Índice Fiscal:** R\$ 8.070,00
- **Nº garagens:** 2 vagas
- **Nº de dormitório:** 2
- **Nº de suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 7

21/12/2025, 13:25

Apartamento com 3 dormitórios 2 vagas a venda no Jardim Europa



COMPRE OU VENDA SEU IMÓVEL CONOSCO!!!



Apartamento com 3 dormitórios 2 vagas a venda no Jardim Europa
Rua Professor Artur Ramos - Jardim Europa - São Paulo/ SP

Venda

R\$ 2.900.000,00

Se quer saber mais sobre este imóvel?

Chame o corretor responsável pelo imóvel, ou envie o formulário de contato.

Se preferir, você também pode entrar em contato conosco pelo WhatsApp.

Apartamento

Selecione o tipo de imóvel

3 Quartos 1 Banheiro 2 Vagas 1600 m²

- Comprar
- Vender
- Alugar
- Arrendar
- Outros

Venda R\$ 2.900.000,00

Condomínio R\$ 2.800,00

IPTU/Mensal R\$ 1.800,00

Quanto do imóvel?

Aluguel

Arrendamento

Outros

Agende Visita

Descrição do imóvel

Apartamento residencial para Venda
Jardim Europa São Paulo
Com 1600m², 3 dormitórios sendo 1 suite, 2 banheiros, 1 lavabo, piso de madeira nobre (parquet), armários com revestimento em madeira, janelas envidraçadas com 3 quartos, ar condicionado no quarto, 2 vagas de garagem, depósito na garagem. Condomínio com piscina 7x4 e aquecida, playground, salão de festas.

- Características
- Banheiro: Área de Banheiro, Ban. Suite, Ban. Banheiro, Ban. Banheiro
- Cozinha: Cozinha planejada, Cozinha planejada, Cozinha planejada
- Quarto: Quarto, Quarto, Quarto
- Suíte: Suíte Master, Suíte Master, Suíte Master
- Outros: Área de Lazer, Área de Lazer, Área de Lazer

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANGELO PAVANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/12/2025 às 18:42, sob o número WJMJ25428533242. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020036-69.2014.8.26.0100 e código NK66Ltb.

Na página anterior o Perito ilustrou o elemento **comparativo 7** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 7:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Professor Artur Ramos, nº 178, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01454-010
- **Fonte:** P10 Imóveis (11) 3848 2090
- **Data da Oferta:** dezembro / 2025
- **Fator de Fonte:** ff = 0,90
- **Fator de Atualização:** fa = 1,00
- **Valor da Oferta:** Vo = R\$ 2.900.000,00
- **Área Útil:** Au = 178,00 m²
- **Índice Fiscal:** R\$ 8.070,00
- **Nº garagens:** 2 vagas
- **Nº de dormitório:** 2
- **Nº de suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 8

21/12/2025, 14:31

Apartamento para à venda em São Paulo no Jardim Europa - 3 quartos | Grupo Kaza



Início > São Paulo > Jardim Europa > Apartamento Padrão à venda em São Paulo no bairro Jardim Europa - 3 quartos

Ver fotos Ver mapa Vídeos

Apartamento Padrão à venda em São Paulo no bairro Jardim Europa - 3 quartos

Apartamento
São Paulo - SP
Jardim Europa - São Paulo/SP
cód: 78077

Área 186,00 m² Banheiros 03 Vagas 01
Dormitórios 03 Suites 01

Sobre o imóvel

Apartamento - Jardim Europa - 3 Dormitórios - 186m².

Excelente localização, a apenas uma quadra do Clube Pinheiros e próximo ao Clube Hebraico e ao Shopping Iguatemi.

Conheça as principais características deste apartamento:

- 186m² Área Útil
- 254m² Área total
- 3 Dormitórios send...

Ver mais

Instalações do imóvel

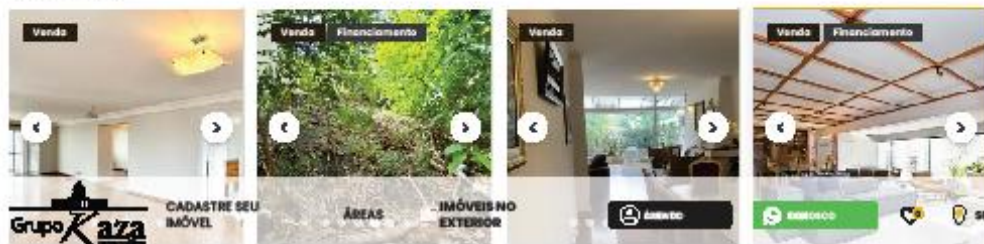
- Área de Serviço
- Banheiro Empregada
- Elevador
- Armário Cozinha
- Cozinha
- Garagem Coberta
- Armário Dormitório
- Dormitório Empregada

Total para compra **R\$ 3.500.000,00**

Fale com um Especialista

WhatsApp Favoritar

IMÓVEIS SIMILARES



<https://grupokaza.com.br/imovel/apartamento-jardim-europa-sao-paulo-3-quartos-186-m-comprar-78077>

1/2

Na página anterior o Perito ilustrou o elemento **comparativo 8** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 8:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Jacurici, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01454-010
- **Fonte:** Kaza Imóveis (11) 3896 3939
- **Data da Oferta:** dezembro / 2025
- **Fator de Fonte:** ff = 0,90
- **Fator de Atualização:** fa = 1,00
- **Valor da Oferta:** Vo = R\$ 3.500.000,00
- **Área Útil:** Au = 186,00 m²
- **Índice Fiscal:** R\$ 3.626,00
- **Nº garagens:** 1 vaga
- **Nº de dormitório:** 2
- **Nº de suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 9

21/12/2025, 15:35

Apartamento para à venda em São Paulo no Jardim Paulistano - 3 quartos | Grupo Kaza



CADASTRE
SEU
IMÓVEL

ÁREAS

IMÓVEIS
NO
EXTERIOR



Início > São Paulo > Jardim Paulistano >

Apartamento Padrão à venda em São Paulo no bairro Jardim Paulistano - 3 quartos

Ver fotos

Ver mapa

Videos



Apartamento Padrão à venda em São Paulo no bairro Jardim Paulistano - 3 quartos

Apartamento
São Paulo - SP

Jardim Paulistano - São Paulo/SP
Cód: 80832

Total para compra **R\$ 2.700.000,00**

Fale com um Especialista

WhatsApp

Favoritar

Área

162,00 m²

Banheiros

03

Vagas

01

Dormitórios

03

Suítes

01

Sobre o Imóvel

Apartamento - Jardim Paulistano - 3 Dormitórios - 162m².

Este apartamento está localizado no bairro do Jardim Paulistano e oferece uma vista privilegiada para o Jardim Europa. Conta com uma excelente disposição interna e está situado em uma localização diferenciada, a apenas duas q...

Ver mais

Instalações do Imóvel

Aceita Pet

Aquecimento a Gás

Ar Condicionado

Área de Serviço

Armário Cozinha

Armário Dormitório

Banheiro Empregada

Cozinha

Dormitório Empregada

Ver mais



Na página anterior o Perito ilustrou o elemento **comparativo 9** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 9:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Jacarezinho, Pinheiros, São Paulo - SP, 01456-020
- **Fonte:** Kaza Imóveis (11) 3896 3939
- **Data da Oferta:** dezembro / 2025
- **Fator de Fonte:** ff = 0,90
- **Fator de Atualização:** fa = 1,00
- **Valor da Oferta:** Vo = R\$ 2.700.000,00
- **Área Útil:** Au = 162,00 m²
- **Índice Fiscal:** R\$ 2.754,00
- **Nº garagens:** 1 vaga
- **Nº de dormitório:** 2
- **Nº de suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 10

hitmoveis.com/comprar/sp/sao-paulo/jardim-europa/apartamento/77704548

Home Imóveis Serviços Institucional Contato Chat Online

Apartamento À Venda - Jardim Europa, 2 Quartos, 90 M2
Condomínio Edifício Sausalito
Residence Flat - Jardim Europa - São Paulo/SP

Venda
R\$ 2.525.000,00

Fale com o corretor Simule seu financiamento Localização

Apartamento
Referência: 893213226

2 dormitórios sendo 2 suítes 2 banheiros 1 vaga
90,00 m² útil 90,00 m² construída

Fotos Imprimir ficha Adicionar aos favoritos Localização

Venda R\$ 2.525.000,00
Condomínio R\$ 2.600,00
IPTU R\$ 742,00

Gostou do Imóvel?
Fale com o corretor Fale conosco

Na página anterior o Perito ilustrou o elemento **comparativo 10** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 10:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Professor Artur Ramos 404, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01454-010
- **Fonte:** Hiti Imóveis (11) 2157 2300
- **Data da Oferta:** dezembro / 2025
- **Fator de Fonte:** ff = 0,90
- **Fator de Atualização:** fa = 1,00
- **Valor da Oferta:** Vo = R\$ 2.525.000,00
- **Área Útil:** Au = 90,00 m²
- **Índice Fiscal:** R\$ 7.654,00
- **Nº garagens:** 1 vaga
- **Nº de dormitório:** 2
- **Nº de suíte:** 2

Análise do Elemento Comparativo 11

The screenshot shows a VivaReal listing for an apartment. The main title is "Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 180 m² por R\$...". The listing includes several photos of the interior, showing the kitchen, dining area, and bathroom. The location is "Rua Professor Artur Ramos, 178 - Jardim Europa, São Paulo - SP". The listing is for sale for R\$ 2.888.000, with a condominium fee of R\$ 1.800/mês and IPTU of R\$ 888. The listing is by "Augusto Gomes" and was published on 28 de março de 2018.

Para comprar **Apartamento** [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 180 m² por R\$...

Matrôzera **180 m²** Quartos **3** Banheiras **4** Vagas **2**

Salão de... Armário na... Cozinha... **+4**

Publicado há 8 meses, atualizado há 2 semanas.

Localização
Rua Professor Artur Ramos, 178 - Jardim Europa, São Paulo - SP

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 2.888.000	R\$ 1.800/mês	R\$ 888

Características

Imóvel	Condomínio
180 m²	3 quartos
4 banheiros	2 vagas

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 2.888.000, Rua Professor Artur Ramos, 178 - Jardim Europa, São Paulo - SP.

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "Ver fotos", você concorda em compartilhar com o VivaReal. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para estabelecer o contato solicitado. Acesse o nosso [Política de privacidade](#)

Fale com o anunciante

[Ver telefone](#)

Na página anterior o Perito ilustrou o elemento **comparativo 11** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 11:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Professor Artur Ramos, nº 178, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01454-010
- **Fonte:** Augusto Gomes Imóveis (11) 99940-0351
- **Data da Oferta:** dezembro / 2025
- **Fator de Fonte:** ff = 0,90
- **Fator de Atualização:** fa = 1,00
- **Valor da Oferta:** Vo = R\$ 2.888.000,00
- **Área Útil:** Au = 180,00 m²
- **Índice Fiscal:** R\$ 8.070,00
- **Nº garagens:** 2 vagas
- **Nº de dormitório:** 2
- **Nº de suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 12

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website union-sp.com.br/imovel/AP66193/apartamento-3-quartos-jardim-europa-sao-paulo/venda. The page features three large images of the apartment's interior: a living area with a sofa and coffee table, a dining area with a table and chairs, and a kitchen with a bar counter and stools. The UnionSP logo is overlaid on each image. Below the images, the listing title is "Apartamento com 3 dormitórios à venda, 180 m² por R\$ 3.200.000,00 - Jardim Europa - São Paulo/SP". A short description follows, highlighting the apartment's features and location. A "Proposta" form is visible on the right side of the page, with fields for Name, Telephone, E-mail, and a message box. Below the form, there is a checkbox for "Li e aceito a política de privacidade". At the bottom of the page, there are icons representing the apartment's features: Área Privada 180,00 m², Dormitório 3, Banheiro 2, Vagas 2, and Suite 1.

Home Institucional Departamentos Nossos Parceiros Anuncie Seu Imóvel Contato Favoritos

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 180 m² por R\$ 3.200.000,00 - Jardim Europa - São Paulo/SP

Home > Busca Imoveis > Apartamento com 3 dormitórios à venda, 180 m² por R\$ 3.200.000,00 - Jardim Europa - São Paulo/SP

Procura conforto e modernidade? Esta é sua grande chance! Imóvel possui sala, 3 dormitórios sendo 1 suite, 2 banheiro, 1 lavabo, cozinha, área de serviço, 1 quarto (escritório) com banheiro. Ótimo para reunir família e amigos! Forquaria 24 horas, também estrutura de segurança completa. Você dormirá o mais tranquilamente possível. Próximo à estação da CPTM Cidade Jardim (8 min), Iguaçu São Paulo (8 min). Além de diversos comércios e vias de fácil acesso como Av. Brq. Faria Lima e Av. Cidade Jardim. Agendamentos disponíveis de segunda a sábado. Aproveite essa oportunidade, agende sua visita e confira!

Jardins - São Paulo/SP

R\$ 3.200.000,00 - Venda

Condomínio: R\$ 2.100,00 | IPTU: R\$ 675,00

Área Privada 180,00 m² | Dormitório 3 | Banheiro 2 | Vagas 2 | Suite 1

Proposta

Nome:

Telefone:

E-mail:

Mensagem:

Li e aceito a política de privacidade

Na página anterior o Perito ilustrou o elemento **comparativo 12** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 12:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Professor Artur Ramos, nº 178, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01454-010
- **Fonte:** Union Imóveis (11) 2936 8111
- **Data da Oferta:** dezembro / 2025
- **Fator de Fonte:** ff = 0,90
- **Fator de Atualização:** fa = 1,00
- **Valor da Oferta:** Vo = R\$ 3.200.000,00
- **Área Útil:** Au = 180,00 m²
- **Índice Fiscal:** R\$ 8.070,00
- **Nº garagens:** 2 vagas
- **Nº de dormitório:** 2
- **Nº de suíte:** 1

Segue a planilha dos elementos comparativos coletados, com as respectivas informações, na qual se apresenta o tratamento dos fatores com a devida homogeneização entre o imóvel objeto do processo e os comparativos coletados.

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área útil (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)
#	VO	Ff	At	Vu
			177,64	
1	R\$ 3.495.000,00	0,9	178,00	R\$ 17.671,35
2	R\$ 2.990.000,00	0,9	178,00	R\$ 15.117,98
3	R\$ 3.150.000,00	0,9	178,00	R\$ 15.926,97
4	R\$ 2.950.000,00	0,9	178,00	R\$ 14.915,73
5	R\$ 3.790.000,00	0,9	144,00	R\$ 23.687,50
6	R\$ 3.551.000,00	0,9	178,00	R\$ 17.954,49
7	R\$ 2.900.000,00	0,9	178,00	R\$ 14.662,92
8	R\$ 3.500.000,00	0,9	186,00	R\$ 16.935,48
9	R\$ 2.700.000,00	0,9	162,00	R\$ 15.000,00
10	R\$ 2.525.000,00	0,9	90,00	R\$ 25.250,00
11	R\$ 2.888.000,00	0,9	180,00	R\$ 14.440,00
12	R\$ 3.200.000,00	0,9	180,00	R\$ 16.000,00

Fator Padrão -Fp				
Fp av./ Fp pesq				
Fator med aval.	Fp	Fp-1	incid. Constr	Valor da Influência Padrão
2,406				
2,406	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
2,406	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
2,406	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
2,406	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
2,406	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
2,406	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
2,406	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
2,406	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
2,406	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
2,406	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
2,406	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
2,406	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
2,406	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -

Fator de Absoletismo e Conservação - Foc							
Idade do Pesq.	Idade em % da	Estado de Conservação	Depreciação (%)				
Idade aval.	Referencial (%)	#5	#6	Kx	Foc aval.	Foc av/ Foc pesq	Valor da Influência Foc
49		regular	2,52		0,3979		
49	81,67	regular	2,52	0,2474	0,3979	0,9999	-R\$ 0,0001
49	81,67	regular	2,52	0,2474	0,3979	0,9999	-R\$ 0,0001
49	81,67	regular	2,52	0,2474	0,3979	0,9999	-R\$ 0,0001
49	81,67	regular	2,52	0,2474	0,3979	0,9999	-R\$ 0,0001
35	58,33	entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	0,2333	0,3866	1,0291	R\$ 0,0291
49	81,67	regular	2,52	0,2474	0,3979	0,9999	-R\$ 0,0001
49	81,67	regular	2,52	0,2474	0,3979	0,9999	-R\$ 0,0001
49	81,67	entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	0,2333	0,3866	1,0291	R\$ 0,0291
55	91,67	regular	2,52	0,1139	0,2911	1,3668	R\$ 0,3668
55	91,67	regular	2,52	0,1139	0,2911	1,3668	R\$ 0,3668
49	81,67	necessitando de reparos simples	18,10	0,2079	0,3663	1,0862	R\$ 0,0862
49	81,67	regular	2,52	0,2474	0,3979	0,9999	-R\$ 0,0001

Fator Localização - FI			Somatoria dos Fatores
Ind.Fisc Aval.	FI	Valor da Influência Loc	Σ
8.070,00			
8.070,00	1,0000	0,0000	17.671,35
8.070,00	1,0000	0,0000	15.117,98
8.070,00	1,0000	0,0000	15.926,97
8.070,00	1,0000	0,0000	14.915,73
7.654,00	1,0544	0,0544	23.687,58
8.070,00	1,0000	0,0000	17.954,49
8.070,00	1,0000	0,0000	14.662,92
3.626,00	2,2256	1,2256	16.936,74
2.754,00	2,9303	1,9303	15.002,30
7.654,00	1,0544	0,0544	25.250,42
8.070,00	1,0000	0,0000	14.440,09
8.070,00	1,0000	0,0000	16.000,00

Média	R\$	17.297,21
Área		177,64
Valor	R\$	3.072.677,04
Desv .padrão	R\$	3.556,59
Coef. de variação	R\$	20,56

10- Média da Tendência Central Saneada com o seu Grau de Precisão

De acordo com as normas recomendadas pelo IBAPE para saneamento dos dados amostrais, deve-se considerar como intervalo de variação tolerável 30%. O grau de precisão é aplicável apenas no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação, para o caso em tela tem-se.

Limite Superior R\$ 22.486,38 / m²

Limite Inferior R\$ 12.108,05 / m²

Portanto:

Média do Valor Unit básico homogeneizado = R\$ 17.297,21 / m²

11- Cálculo do Coeficiente de Variação da Amostra e Amplitude

Portanto a média amostral = R\$ 17.297,21

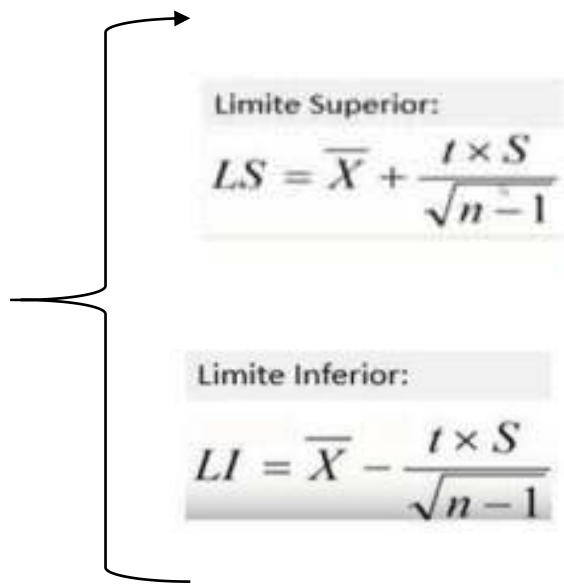
Portanto o Desvio Padrão = R\$ 3.556,59

- S = desvio padrão
- X = média amostral

Sendo: $CV = S/X$

$CV = 20,56 \%$

$$AP = \frac{Ls - Li}{X}$$



- AP = amplitude do intervalo de confiança
- LS = limite superior
- LI = limite inferior
- X = estimativa de tendência central
- S = desvio padrão amostral
- N = número de elementos pesquisados
- T a/2 = variável de Student

Portanto:

$Ls = R\$ 18.751,53$

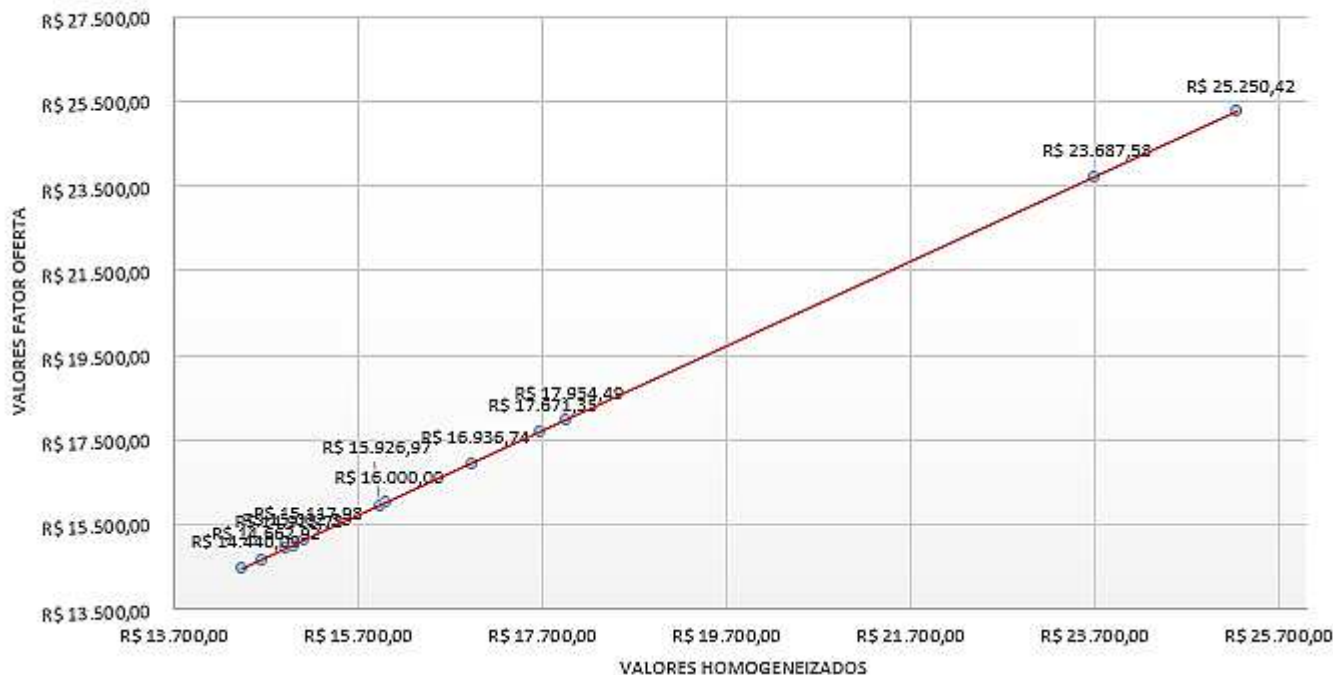
$Li = R\$ 15.842,88$

$AP = 16,81 \%$

12- Gráfico de Dispersão

VALORES FATOR OFERTA		HOMOGENEIZADOS	
R\$	17.671,35	R\$	17.671,35
R\$	15.117,98	R\$	15.117,98
R\$	15.926,97	R\$	15.926,97
R\$	14.915,73	R\$	14.915,73
R\$	23.687,50	R\$	23.687,58
R\$	17.954,49	R\$	17.954,49
R\$	14.662,92	R\$	14.662,92
R\$	16.935,48	R\$	16.936,74
R\$	15.000,00	R\$	15.002,30
R\$	25.250,00	R\$	25.250,42
R\$	14.440,00	R\$	14.440,09
R\$	16.000,00	R\$	16.000,00

Gráfico de Dispersão



13- Valor do Imóvel sob o Processo

O valor do imóvel sob o processo avaliando resulta do seguinte produto:

$V_i = A \times V_{ub}$, onde:

V_i = valor do imóvel avaliando

A = área do apartamento

V_{ub} = valor unitário básico determinado

Portanto:

$V_i = 177,64 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 17.297,21$

$V_i = \text{R}\$ 3.072.676,38$

(Três milhões, setenta e dois mil, seiscentos e setenta e seis reais e trinta e oito centavos)

(Para dezembro de 2025)

14- Conclusão do Perito

Concluindo, portanto, a:

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

Diante de toda a análise técnica realizada, das vistorias in loco, do estudo comparativo de mercado e da aplicação dos critérios de homogeneização previstos pelo IBAPE-SP, concluo que o **valor de mercado atualizado do imóvel objeto da matrícula nº 25.012 do 13º Registro de Imóveis, correspondente ao apartamento nº 192, situado no 19º pavimento do Edifício Torres de Antares, integrante do Condomínio Morada das Torres do Sol, estima-se em R\$ 3.072.676,38 (três milhões, setenta e dois mil, seiscentos e setenta e seis reais e trinta e oito centavos), referente à data de dezembro de 2025.**

O valor apresentado reflete, de forma adequada e fundamentada, todas as características do imóvel, incluindo localização, padrão construtivo, estado de conservação, benfeitorias internas, áreas comuns do edifício e as comodidades oferecidas pelo condomínio, assim como os ajustes de mercado decorrentes da análise de elementos comparativos na região.

Dessa forma, o Perito encerra o presente laudo, submetendo as informações aqui constantes à apreciação do Juízo e das partes interessadas.

15- Considerações Finais do Perito

O laudo de Avaliação Técnica Pericial foi elaborado através dos dados colhidos no local da vistoria in loco ou seja no local do imóvel ,assim determinado entre ambas as partes na data mencionada da vistoria técnica como consta-se no início .

Na avaliação do trabalho realizado o perito procurou apresentar todas as documentações fotográficas com as suas anotações no local para assim haver um melhor entendimento das informações.

Nas pesquisas foram consideradas e coletadas e analisadas as informações obtidas nas demais fontes importantes dentro nos autos do processo.

O Laudo Pericial apresentado, portanto, o Perito não possui nenhum interesse pessoal na relação com os envolventes dentro do Processo e nem contempla para o futuro, interesse algum deste trabalho.

Assim o presente Laudo Pericial foi elaborado pelo Perito e analisado dentro assim dos autos do Processo, sendo assim encerrando o presente Laudo com as suas respectivas 66 folhas e coloco assim as informações ou esclarecimentos necessários, honrado e agradecido, portanto com a Nomeação Presente.

Em termos em que,

Pede deferimento

São Paulo, SP ,24 de dezembro de 2025

Angelo Pavani

Engenheiro Civil

Crea SP nº 5062992159