
EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL

DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

Processo nº 1023572-93.2022.8.26.0002

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Edifício Paineiras do Morumbi

Executado: Erich Penafiel Sander e outros

EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO, Corretor de Imóveis, Creci sob nº 304546 e CNAI nº 05339 perito nomeado à fl. 389 (e-proc. fls. 540) tendo concluído e entregue seu laudo vem, respeitosamente, requerer o levantamento da importância depositada a título de honorários às fls. 567 a título de honorários. Segue o Mandado de Levantamento Eletrônico.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 14 de abril de 2026.



EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO

CRECI/SP nº 304546

CNAI nº 053395.

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO⁽¹⁾

Formulário para cada beneficiário)

Número do processo (*padrão CNJ*): **1023572-93.2022.8.26.0002**

Nome do Credor (Beneficiário): **Eduardo Oliveira de Carvalho**

CPF/CNPJ do Credor (Beneficiário): **184.754.738-90**

Forma de recebimento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Titular da conta de destino:

☐ Parte

☐ Perito – **CRECISP nº 304546** - Procuração nas fls. **540 (eproc)**

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls.

☐ Terceiro

Nome do titular da conta destino: **Eduardo Oliveira de Carvalho**

CPF/CNPJ do titular da conta destino: **184.754.738-90**

Banco: **Banco do Brasil**

Agência: **Agência 1526-1**

Conta nº **Conta: 31.019-0** Tipo de Crédito: ☒ Conta Corrente ☐ Conta Poupança

Tipo de Resgate: ☐ Parcial

☒ Total

Nº da página do processo em que consta o comprovante do depósito: **567**

Valor nominal do depósito: **R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais)**

Observações:

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL

DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

Processo nº 1023572-93.2022.8.26.0002

EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO, Corretor de Imóveis, Creci sob nº 304546 e CNAI nº 05339, perito nomeado e compromissado nos autos do procedimento da ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que são partes:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAINEIRAS DO MORUMBI

REQUERENTE

E

ERICH PENAFIEL SANDER E OUTROS

REQUERIDO

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao cabal cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado vem, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, por intermédio do presente

L A U D O

1 -INTRODUÇÃO

O trabalho visa a avaliação do imóvel descrito como apartamento nº 41, localizado no 04º andar ou 6º pavimento do Edifício Paineiras do Morumbi, situado à Rua Marques de Sabará, nº 64, do Bairro do Morumbi, área nobre, com área privativa de 131,72m², área comum de 41,24m² com direito a uma vaga na garagem coletiva indeterminada, conforme Matrícula nº 54.046, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (fls. 52/59).

De acordo com as informações prestadas pelo requerido, o imóvel possui o direito de uso de uma vaga adicional, além daquela constante na matrícula, situada em área externa, cuja destinação é definida mediante sorteio.

O signatário foi honrado com a nomeação no r. despacho de fls. 540.

O trabalho foi desenvolvido com base nos critérios detalhados nas normas nacionais para Avaliação de Bens: ABNT NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e ABNT NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos.

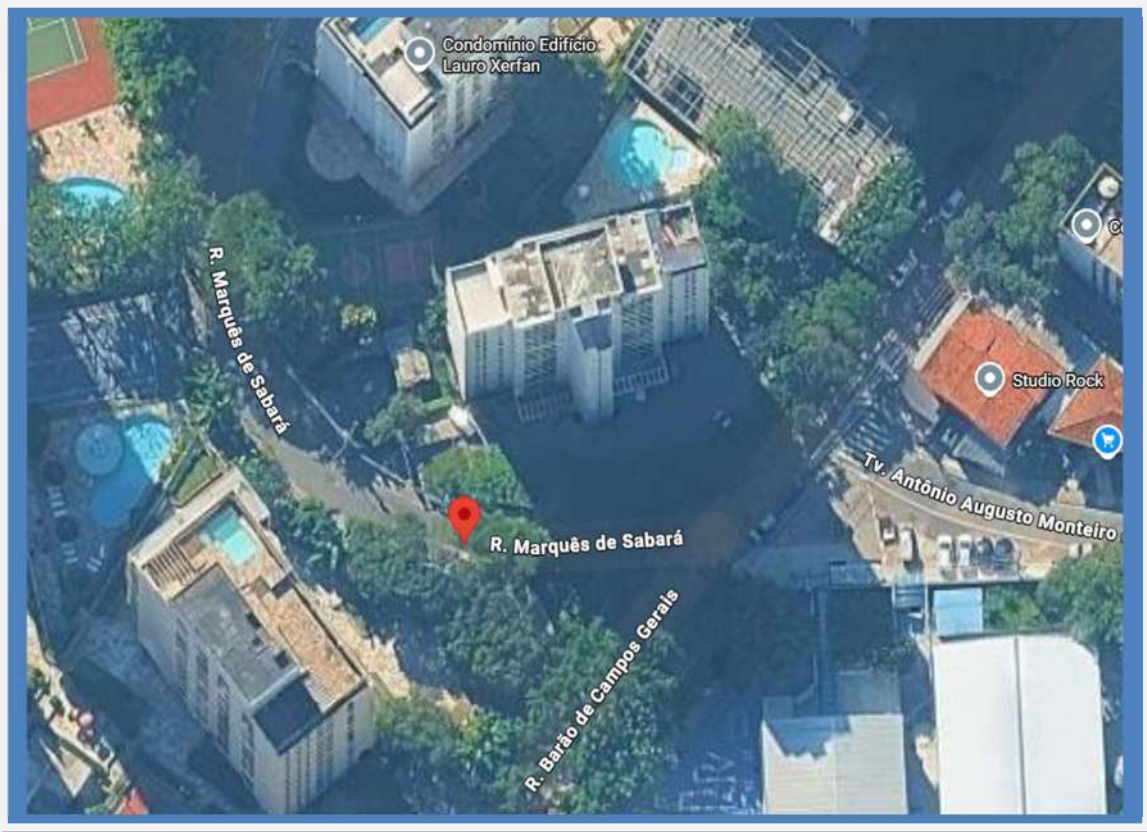
Consta dos autos que as partes não formularam quesitos, nem indicaram assistentes técnicos.

Após minucioso estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no imóvel, podendo observar vias de acesso, assim como, características, paradigmas do imóvel e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designado, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

2 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11 de abril de 2026, às 10h00. Na ocasião, esteve presente o requerido, Sr. Erich Penafiel Sander, que franqueou o acesso ao apartamento para a realização dos trabalhos periciais.

O imóvel está situado à Rua Marques de Sabará, nº 64, do Bairro do Morumbi, no quarteirão complementado pela Rua Barão de Campos Gerais, Rua Barão de Santa Eulália e Rua São Paulo Antigo, conforme Planta Genérica de Valores da Municipalidade, reproduzida parcialmente a seguir:



A região é composta predominantemente por imóveis residencial.

O imóvel está localizado no Bairro do Real Parque região do Morumbi, bastante conhecido da população.

A região é servida de todos os melhoramentos públicos.

Conforme descrito na Matrícula nº 54.046 de fls. 52/59 o apartamento avaliando possui área privativa de 131,72m², área comum de 41,24 m² com direito a uma vaga na garagem coletiva de 24,12 m², perfazendo a área total de 197,09 m².

Seu padrão construtivo é classificado como apartamento superior com elevador.

A idade aparente do imóvel é de 44 anos e seu estado de conservação é classificado como regular.

O Edifício Paineiras do Morumbi é constituído por: portaria, entrada de serviço, piscina, churrasqueira e quadra poliesportiva.

O Edifício é servido por 02 elevadores, sendo um social e um de serviço.

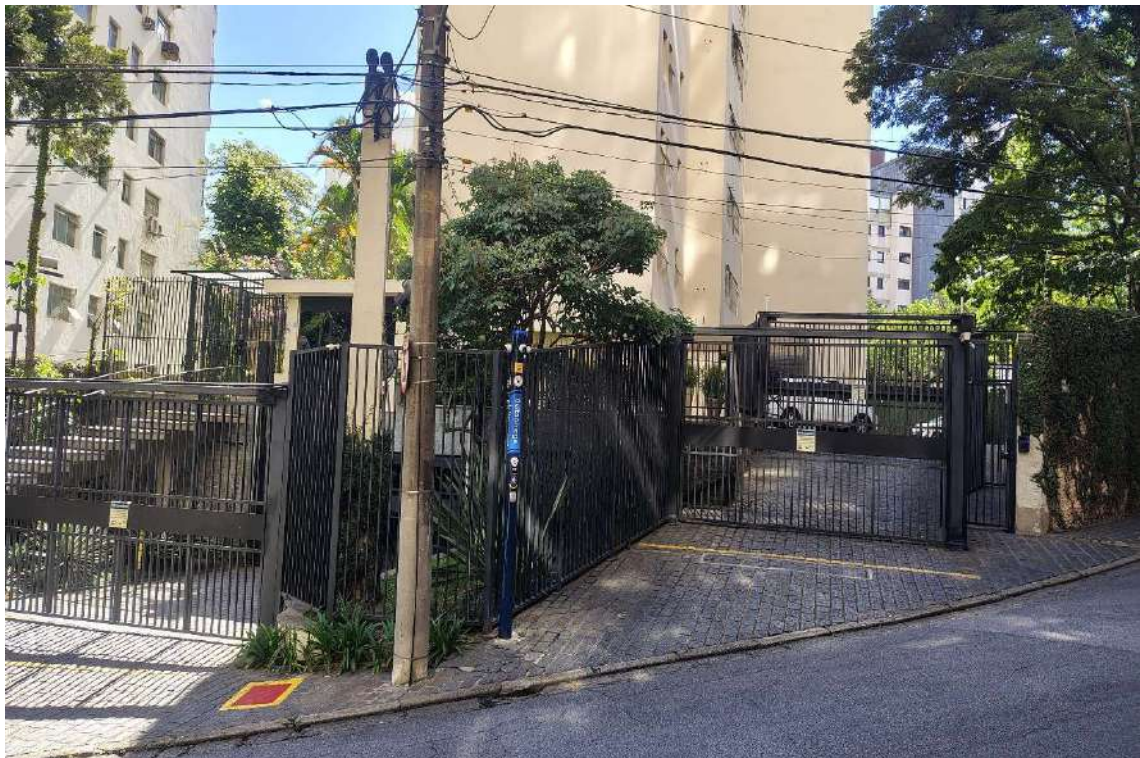
A unidade avalianda é composta das seguintes dependências: sala, cozinha, área de serviço, três dormitórios sendo um suíte, banheiro suíte, banheiro social, lavabo, dormitório de empregada e banheiro de empregada.

O acabamento é assim descrito:

- **Sala:** piso de madeira, paredes acabadas em látex e esquadria de alumínio.
- **Cozinha:** piso de cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto e esquadria de alumínio.

- **Área de serviço:** piso de cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto e esquadria de alumínio.
- **Dormitório de empregada:** piso de cerâmica, paredes acabadas em látex e esquadria de alumínio.
- **Banheiro de empregada:** piso de cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto e esquadria de alumínio.
- **Dormitórios:** piso revestido em carpete, paredes acabadas em látex e esquadria de alumínio.
- **Banheiros:** piso de cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto e esquadria de alumínio.

Apresentamos a seguir as fotografias do edifício e do apartamento.



Vista do acesso ao edifício



Vista da Rua Marques de Sabará



Vista da fachada lateral do edifício

EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO

CORRETOR DE IMÓVEIS



Vista da fachada do edifício



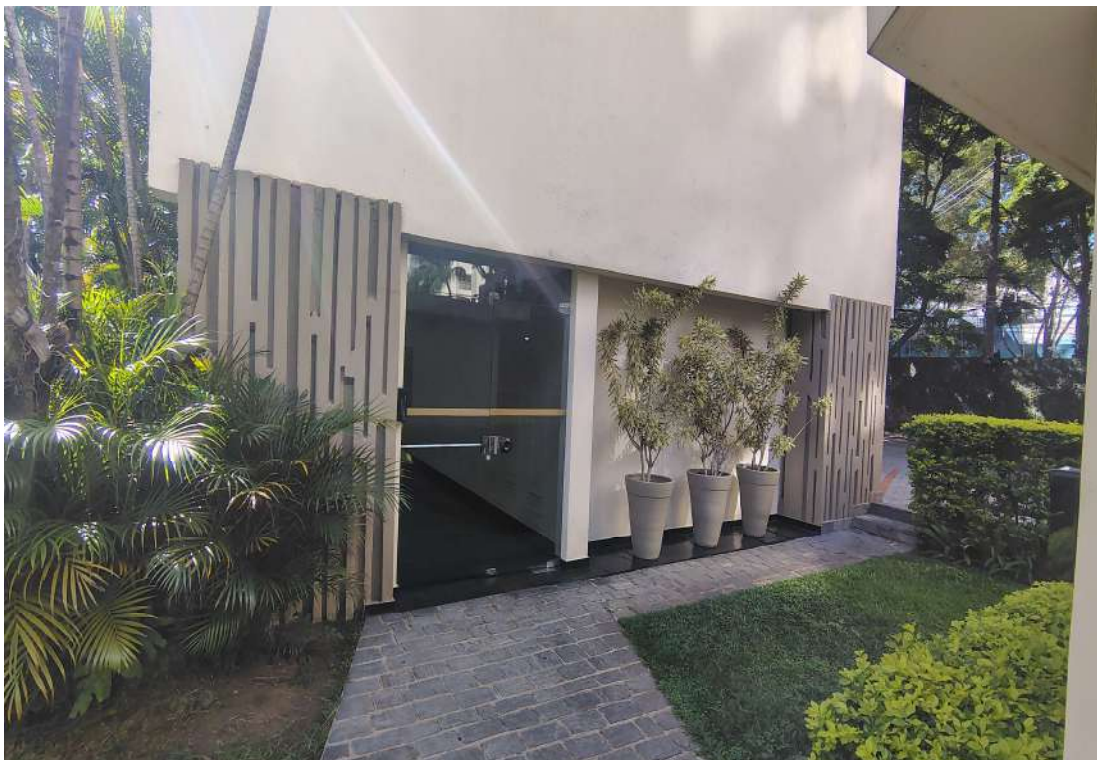
Vista da fachada do edifício

Contato: (11) 3044-2854 e (11) 97823-4970 | E-mail: carvalhopericias@outlook.com

Rua Nova Cidade, 464 – Vila Olímpia/SP



Acesso ao edifício



Acesso ao edifício



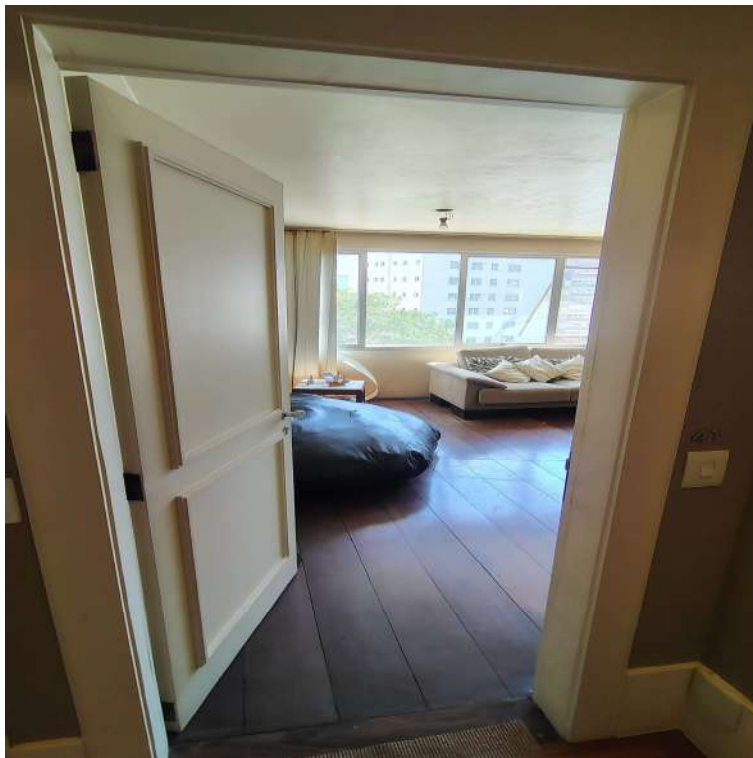
Vista do estacionamento descoberto



Hall de acesso do edifício



Hall de acesso ao elevador



Sala



Sala



Sala



Cozinha



Cozinha



Área de serviço



Dormitório de empregada



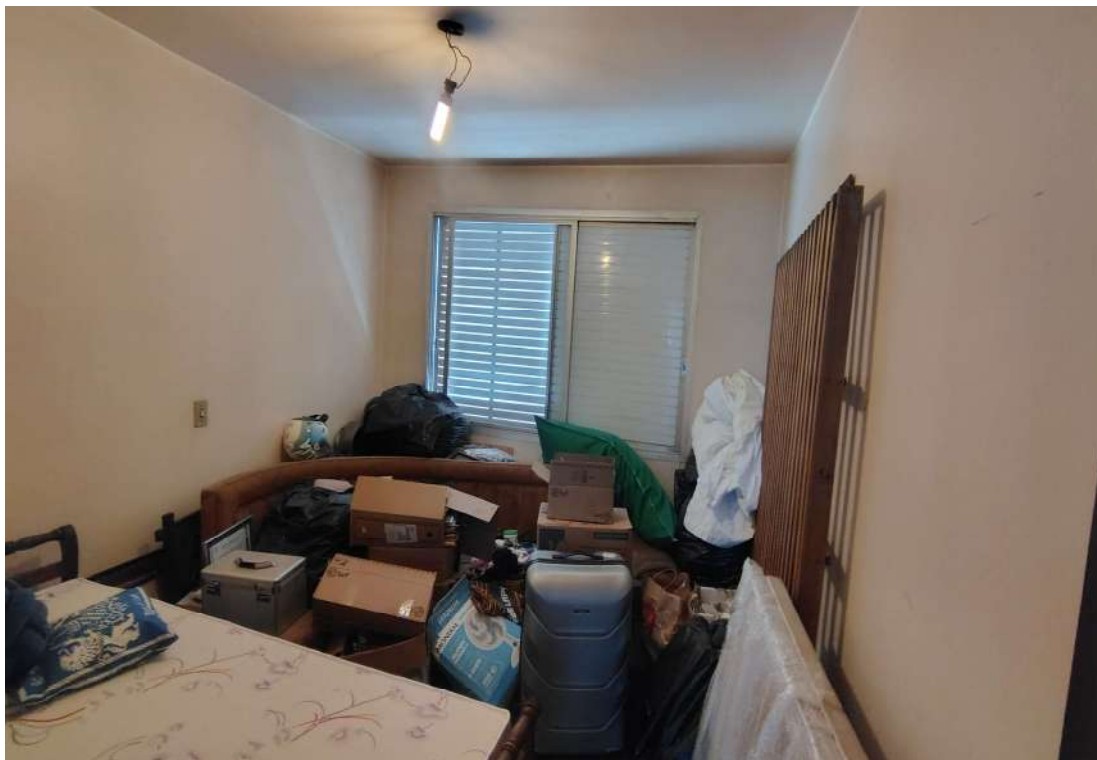
Banheiro de empregada



Corredor de acesso as dependências do apartamento



Lavabo



Dormitório



Dormitório



Dormitório/suíte



Banheiro – suíte



Vista do hall da área de serviço

3 - AVALIAÇÃO

O valor do apartamento será obtido tomando como base o método comparativo, que é o mais indicado pelas normas técnicas.

Para seu desenvolvimento efetuamos pesquisa de valor de ofertas e vendas de apartamentos situados no mesmo empreendimento do avaliando e nas imediações.

A apresentação dos elementos comparativos e os cálculos de homogeneização dos valores constam no anexo I, onde procuramos obedecer à boa técnica de Avaliações, considerando: o padrão dos imóveis, obsolescência, fator de elasticidade dos negócios, idade, sendo os apartamentos situados na mesma região geo econômica, sendo equivalentes ao avaliando.

De acordo com os nossos cálculos (anexo I), o valor do apartamento nº 41, localizado no 04º andar do Edifício Paineiras do Morumbi, situado à Rua Marques de Sabará, nº 64, no Bairro do Real Parque, para abril/2026 é de:

V. Apartamento = R\$ 750.000,00

(setecentos e cinquenta mil reais)

4 – CONCLUSÃO

Em vista do exposto, apresentamos a V. Exa. o valor do imóvel descrito como: apartamento nº 41, localizado no 04º andar ou 6º pavimento do Edifício Paineiras do Morumbi, situado à Rua Marques de Sabará, nº 64, no Bairro do Morumbi, área nobre, com área privativa de 131,72m², área comum de 41,24m² com direito a uma vaga na garagem coletiva de 24,12m², a saber:

V. Apartamento e vaga = R\$ 750.000,00

(setecentos e cinquenta mil reais)

5 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 21 *fls*, todas datilografadas, exceto esta última devidamente datada e assinada. Acompanha o anexo – Pesquisa de Valores de Apartamentos.

Termos em que
pede deferimento.

São Paulo, 14 de abril de 2.026



EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO

CRECI/SP nº 304546

CNAI nº 053395

SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 129648



ANEXO

PESQUISA DE VALORES DE APARTAMENTOS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300 QUADRA : 45 ÍNDICE DO LOCAL : 2.062,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Barão de Campos Gerais

NÚMERO : 116

COMP.: BAIRRO : Real Parque

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 5,60 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,635 IDADE : 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 158,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 158,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 891.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : B e G Imóveis

CONTATO : Sra. Vitória 2592-9030

TELEFONE : (11)-947568523

OBSERVAÇÃO :

Foi deduzido o valor de R\$ 70.000,00 por conter três vagas de garagem.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -5,91	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.075,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -965,51	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.103,90
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8086
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

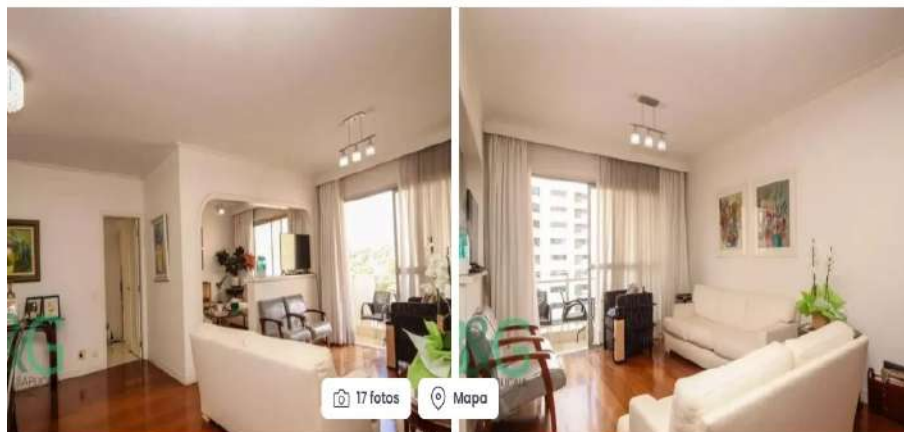
SETOR : 300 QUADRA : 45

CHAVE GEOGRÁFICA :



[Alugar](#) [Comprar](#) [Festival Minha Casa Própria](#) [Lançamentos](#)

FOTO Nº 1



Venda > > Rua Barão de Campos Gerais

[Para comprar](#) [Apartamento](#)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300

QUADRA : 45

ÍNDICE DO LOCAL : 2.062,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Barão de Campos Gerais

NÚMERO : 162

COMP.:

BAIRRO : Real Parque

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 5,60 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,422 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 150,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 150,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.025.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Tufi Imóveis

CONTATO : Sr. Kalil - 38459000

TELEFONE : (11)-999787516

OBSERVAÇÃO :

Foi deduzido o valor de R\$ 35.000,00 por conter duas vagas de garagem.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -7,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.150,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 722,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.865,69
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1164
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

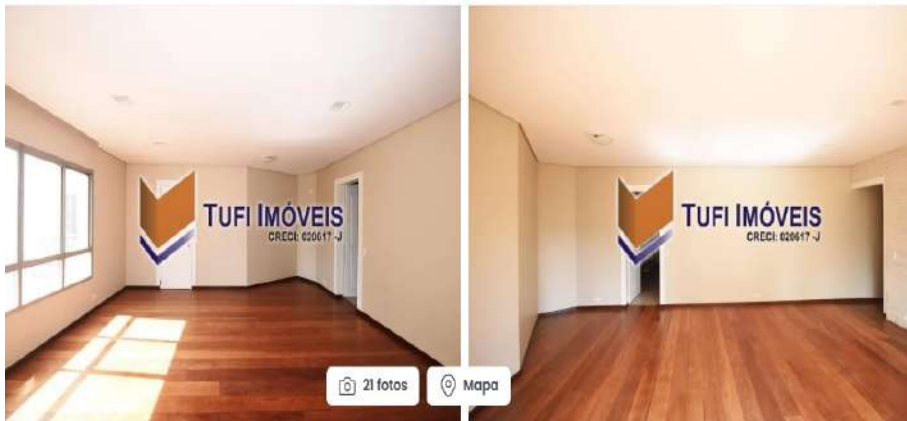
SETOR : 300 QUADRA : 45

CHAVE GEOGRÁFICA :



[Alugar](#) [Comprar](#) [Festival Minha Casa Própria](#) [Lançamen](#)

FOTO Nº 1



Venda > > Rua Bordo de Campos Gerais

[Para comprar](#)

[Apartamento](#)

[Compartilhar](#)

[Favor](#)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300

QUADRA : 46

ÍNDICE DO LOCAL : 2.046,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Barão de Campos Gerais

NÚMERO : 173

COMP.:

BAIRRO : Real Parque

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 5,60 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO :

2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,500 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 150,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 150,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 865.100,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imóveis Pro

CONTATO : Sra. Jenifer - 4248-3000

TELEFONE : (11)-920808000

OBSERVAÇÃO :

Foi deduzido o valor de R\$ 35.000,00 por conter duas vagas de garagem.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.190,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-132,88	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.059,75
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9748
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

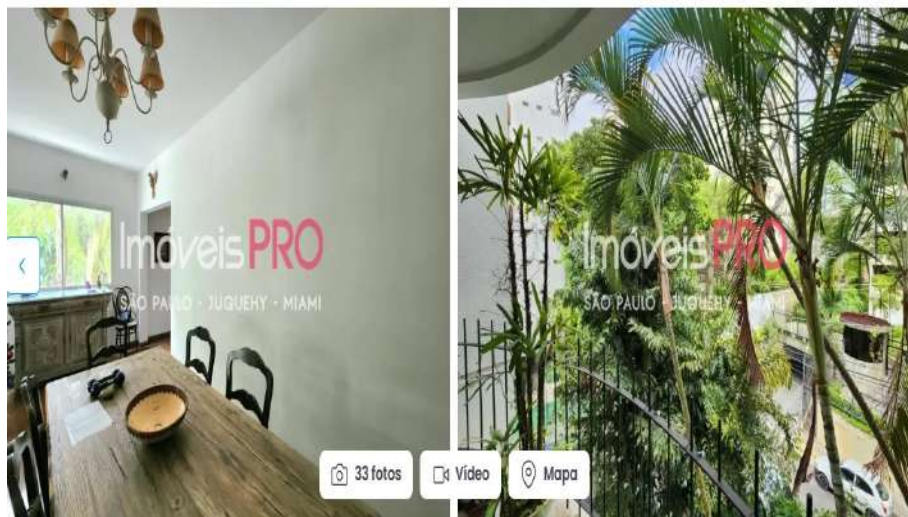
SETOR : 300 QUADRA : 46

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



[Alugar](#) [Comprar](#) [Festival Minha Casa Própria](#) [Lançamentos](#)



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300 QUADRA : 58 ÍNDICE DO LOCAL : 1.956,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Barão de Campos Gerais

NÚMERO : 560

COMP.: BAIRRO : Real Parque

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 5,60 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,672 IDADE : 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 115,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.025.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Scheid Prime

CONTATO : Sra Alana 5546-5000

TELEFONE : (11)-937778000

OBSERVAÇÃO :

Foi deduzido o valor de R\$ 35.000,00 por conter duas vagas de garagem.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	77,10	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.021,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.795,34	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.303,50
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7858
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300 QUADRA : 58

CHAVE GEOGRÁFICA :



Alugar

Comprar

Festival Minha Casa Própria

Langamentos

FOTO Nº 1



33 fotos

Video

Mapa

Venda

Rua Barão de Campos Gerais

Para comprar

Apartamento

Compartilhar

Favoritar

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 115 m² por R\$...

Localização

Rua Barão de Campos Gerais, 560 - Real Parque, São Paulo - SP

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300

QUADRA : 45

ÍNDICE DO LOCAL : 2.050,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marquês de Sabará

NÚMERO : 30

COMP.:

BAIRRO : Real Parque

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 5,60 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,406 IDADE : 48 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 132,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 132,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 715.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Re/Max The Collection

CONTATO : Corretora Rita

TELEFONE : (11)-916071818

OBSERVAÇÃO :

Condomínio Edifício Paineiras do Morumbi.

Código do imóvel ritapachi # X gola.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.875,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	749,26	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.624,26
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1537
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300 QUADRA : 45

CHAVE GEOGRÁFICA :



[Alugar](#) [Comprar](#) [Festival Minha Casa Própria](#) [Lançamentos](#)

FOTO Nº 1



[54 fotos](#) [Video](#) [Mapa](#)

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

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 132 m² por R\$...

Metroagem	Quartos	Banheiros	Vagas
132 m²	3	3	2

[Aceita animais](#) [Piscina](#) [Elevador](#)

Localização

Rua Marquês de Sabará, 30 - Real Parque, São Paulo - SP



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300

QUADRA : 45

ÍNDICE DO LOCAL : 2.050,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marquês de Sabará

NÚMERO : 30

COMP.:

BAIRRO : Real Parque

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 5,60 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO :

2,406

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,383 IDADE : 48 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 132,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 132,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 760.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : B e G Imóveis

CONTATO : Vitória - 2592-9030

TELEFONE : (11)-947568523

OBSERVAÇÃO :

Condomínio Edifício Paineiras do Morumbi.

Código do imóvel: AP 68366

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.181,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.093,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.275,01
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2110
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300 QUADRA : 45

CHAVE GEOGRÁFICA :



Alugar Comprar

FOTO Nº 1



6 fotos

Mapa

Para comprar

Apartamento

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 132 m² por R\$...

Metroagem	Quartos	Banheiros	Vagas
132 m²	3	3	2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300

QUADRA : 45

ÍNDICE DO LOCAL : 2.050,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marquês de Sabará

NÚMERO : 30

COMP.:

BAIRRO : Real Parque

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 5,60 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO :

2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,418 IDADE : 48 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 132,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 132,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 885.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Raul Imóveis

CONTATO : Leticia

TELEFONE : (11)-56414646

OBSERVAÇÃO :

Condomínio Edifício Paineiras do Morumbi.

Código do imóvel: RR 5843

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.034,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 762,20	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.796,29
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1263
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300 QUADRA : 45

CHAVE GEOGRÁFICA :



Alugar FOTO Nº 1



Sala 21 fotos Mapa Sal

[Destaque](#) [Para comprar](#) [Apartamento](#)

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 132 m² por R\$ 1.320.000,00

Metragem	Quartos	Banheiros
132 m²	3	2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300 QUADRA : 54 ÍNDICE DO LOCAL : 1.984,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mattia Filizzola

NÚMERO : 111

COMP.: BAIRRO : Real Parque

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 167,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 167,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Grupo Urban Imóveis

CONTATO : Sr. Enzo

TELEFONE : (11)-42101616

OBSERVAÇÃO :

Foi deduzido o valor de R\$ 70.000,00 por conter três vagas de garagem.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 26,89	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.041,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 221,28	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.290,09
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0614
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

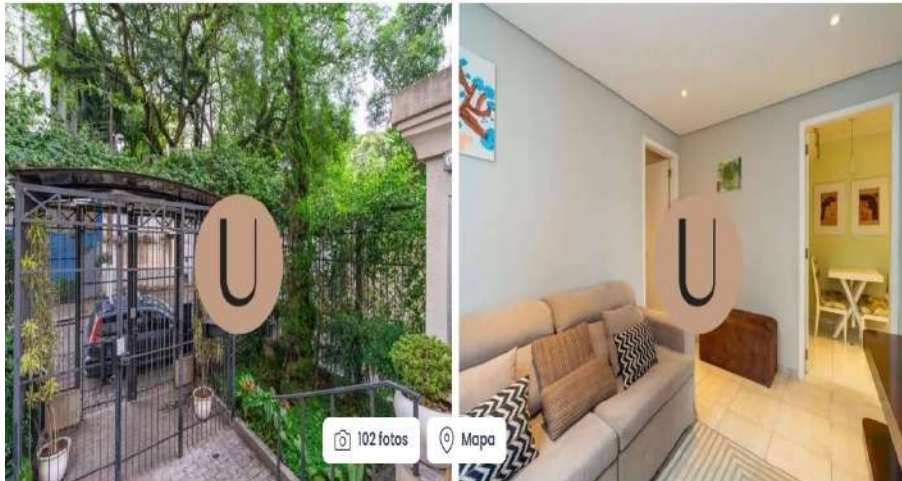
SETOR : 300 QUADRA : 54

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



[Alugar](#) [Comprar](#) [Festival Minha Casa Própria](#) [Lançamentos](#)



Venda > => Rua Mattio Filizzola

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300 QUADRA : 54 ÍNDICE DO LOCAL : 1.984,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mattia Filizzola

NÚMERO : 60

COMP.: BAIRRO : Real Parque

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 150,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 150,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.030.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : 7G7 Negócios Imobiliários

CONTATO : Sr. Rodrigo 9.6287-0707

TELEFONE : (11)-42180707

OBSERVAÇÃO :

Foi deduzido o valor de R\$ 70.000,00 por conter três vagas de garagem.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	41,12	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.180,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.084,49	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.136,63
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8312
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

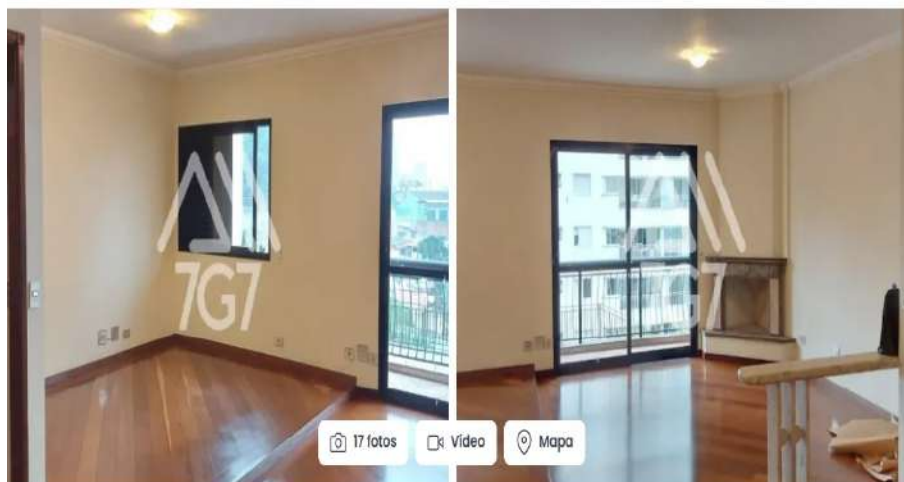
SETOR : 300 QUADRA : 54

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



[Alugar](#) [Comprar](#) [Festival Minha Casa Própria](#) [Lançamentos](#)



[17 fotos](#) [Vídeo](#) [Mapa](#)

[Venda](#) > > [Rua Mattia Filizola](#)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300

QUADRA : 54

ÍNDICE DO LOCAL : 1.984,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mattia Filizzola

NÚMERO : 60

COMP.:

BAIRRO : Real Parque

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO :

2,406

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 144,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 144,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 880.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LEF Properties

CONTATO : Sra. Denisa 9.4316-5206

TELEFONE : (11)-45504000

OBSERVAÇÃO :

Foi deduzido o valor de R\$ 70.000,00 por conter três vagas de garagem.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	36,59	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-965,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.571,43
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8312
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300 QUADRA : 54

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



[Alugar](#) [Comprar](#) [Festival Minha Casa Própria](#) [Lançamentos](#)



[19 fotos](#) [Vídeo](#) [Mapa](#) [Tour Virtual](#)

[Venda](#) > > [Rua Mattia Filizzola](#)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300 QUADRA : 53 ÍNDICE DO LOCAL : 2.037,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Visconde de Nacar

NÚMERO : 315

COMP.: BAIRRO : Real Parque

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,527 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 125,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.065.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Real Parque Imóveis

CONTATO : Sra. Camila

TELEFONE : (11)-37587000

OBSERVAÇÃO :

Foi deduzido o valor de R\$ 35.000,00 por conter duas vagas de garagem.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 9,79	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.668,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -500,53	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.177,26
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9360
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

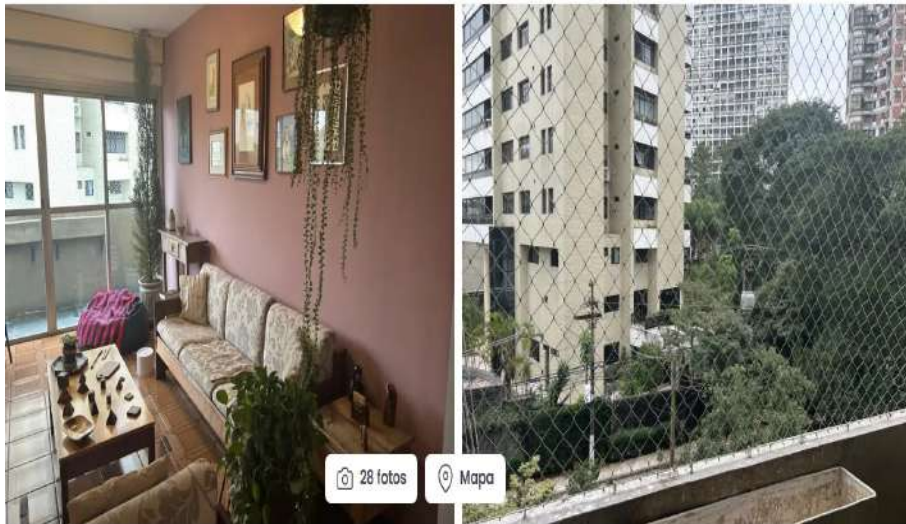
SETOR : 300 QUADRA : 53

CHAVE GEOGRÁFICA :



[Alugar](#) [Comprar](#) [Festival Minha Casa Própria](#) [Lançamentos](#)

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

SETOR : 300 QUADRA : 54 ÍNDICE DO LOCAL : 1.955,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Visconde de Nacar

NÚMERO : 51

COMP.: BAIRRO : Real Parque

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,500 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 132,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 132,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 880.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : GTA Adm. de Bens Ltda.

CONTATO : Sra. Silvia - 3031-2123

TELEFONE : (11)-947206371

OBSERVAÇÃO :

Foi deduzido o valor de R\$ 70.000,00 por conter três vagas de garagem.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	58,31	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-153,60	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.904,71
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9841
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 14/04/2026

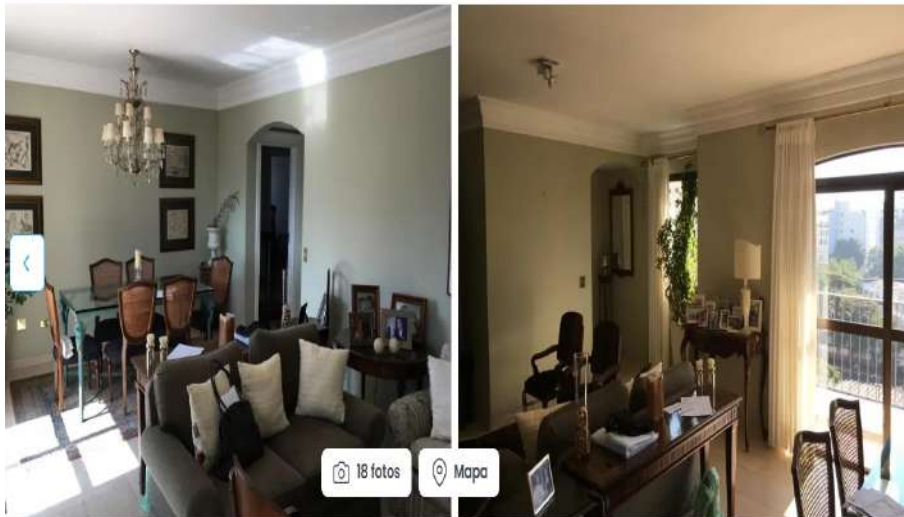
SETOR : 300 QUADRA : 54

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



[Alugar](#) [Comprar](#) [Festival Minha Casa Própria](#) [Lançamentos](#)



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Edifício Paineiras Morumbi

DATA : 14/04/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.050,00
☒ Obsolescência	Idade 44 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev .
☐ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

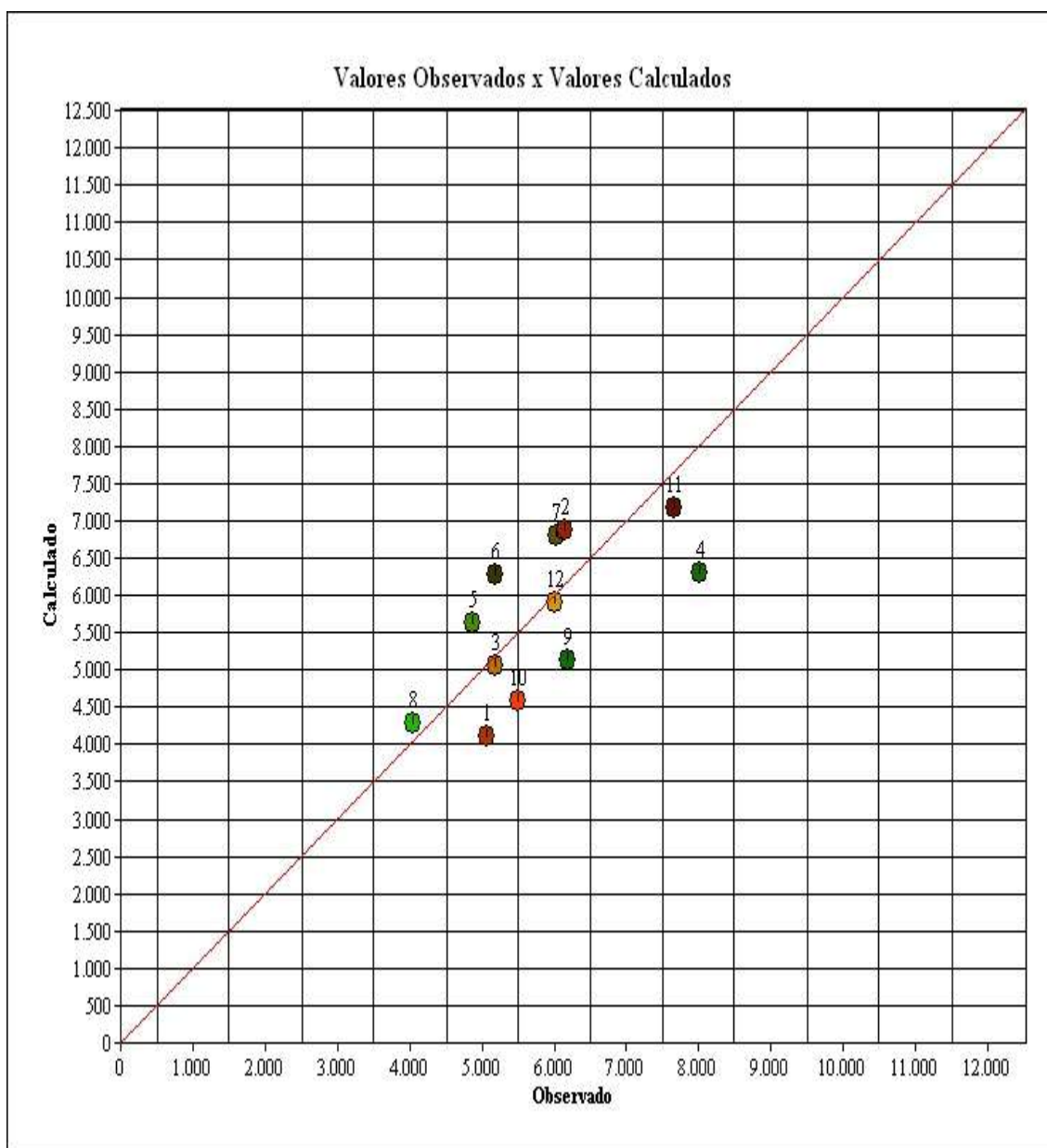
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Barão de Campos Gerais ,116	5.075,32	4.103,90	0,8086
☒ 2	Rua Barão de Campos Gerais ,162	6.150,00	6.865,69	1,1164
☒ 3	Rua Barão de Campos Gerais ,173	5.190,60	5.059,75	0,9748
☒ 4	Rua Barão de Campos Gerais ,560	8.021,74	6.303,50	0,7858
☒ 5	Rua Marquês de Sabará ,30	4.875,00	5.624,26	1,1537
☒ 6	Rua Marquês de Sabará ,30	5.181,82	6.275,01	1,2110
☒ 7	Rua Marquês de Sabará ,30	6.034,09	6.796,29	1,1263
☒ 8	Rua Mattia Filizzola ,111	4.041,92	4.290,09	1,0614
☒ 9	Rua Mattia Filizzola ,60	6.180,00	5.136,63	0,8312
☒ 10	Rua Mattia Filizzola ,60	5.500,00	4.571,43	0,8312
☒ 11	Rua Visconde de Nacar ,315	7.668,00	7.177,26	0,9360
☒ 12	Rua Visconde de Nacar ,51	6.000,00	5.904,71	0,9841

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.075,32	4.103,90
2	6.150,00	6.865,69
3	5.190,60	5.059,75
4	8.021,74	6.303,50
5	4.875,00	5.624,26
6	5.181,82	6.275,01
7	6.034,09	6.796,29
8	4.041,92	4.290,09
9	6.180,00	5.136,63
10	5.500,00	4.571,43
11	7.668,00	7.177,26
12	6.000,00	5.904,71

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Marques de Sabará 64 Real Parque - Morumbi SAO PAULO - SP Data : 14/04/2026
 Cliente : Foro de Santo Amaro
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 131,72 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.826,54
 Desvio Padrão : 1.131,93
 - 30% : 4.078,58
 + 30% : 7.574,50

Coeficiente de Variação : 19,4300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.675,71
 Desvio Padrão : 1.045,11
 - 30% : 3.973,00
 + 30% : 7.378,42

Coeficiente de Variação : 18,4100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.675,71

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.675,71000

VALOR TOTAL (R\$) : 747.604,52

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.264,50

INTERVALO MÍNIMO : 5.264,50

INTERVALO MÁXIMO : 6.086,92

INTERVALO MÁXIMO : 6.086,92

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº