



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil
exclusivamente perita judicial
Mestrado Universidad Politécnica Valencia -Espanha

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 40ª. VARA CIVEL
FORUM CENTRAL.**

Processo nº 1158123-36.2024.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada
por V.Exa. nos autos da ação de Execução requerida por Condomínio
Edifício Edge contra Paula Simões da Cruz vem apresentar à Vossa
Excelência, mui respeitosamente, suas conclusões, expressas no presente

LAUDO JUDICIAL

tendo por base a Norma Técnica NBR 14653-2 da ABNT.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 04 de dezembro de 2025.

Eng. Olga Ramirez Llopis



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPÍTULO II - HISTÓRIA.

1. Do Local.
 - 1.1. Da Ocupação.
 - 1.2. Do Zoneamento.
 - 1.3. Dos Melhoramentos Públicos.
2. Do Prédio.
 - 2.1. Do Terreno.
 - 2.2. Da Construção.
 - 2.2.1. Da Composição.
 - 2.2.2. Das Áreas Comuns.
 - 2.2.3. Do apartamento nº151 Torre Funchal.

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o apartamento nº151, localizado no 15º. andar do Condomínio Edge – Torre Funchal (Bloco 1), bairro Vila Olimpia, objeto da matrícula nº 175177 do 4º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à ação de Execução requerida por CONDOMINIO EDIFICIO EDGE contra PAULA SIMÕES DA CRUZ que corre perante a 40ª. Vara Cível Fórum Central, processo nº. 1158123-36.2024.8.26.0100.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO III - ETAPAS PERICIAIS.

1.Introdução.

Os trabalhos periciais foram iniciados no dia 03.11.2025 às 12 horas com o acompanhamento do gerente predial, ante a ausência da requerida.

O registro fotográfico das características construtivas e estado de conservação das áreas comuns é um dos principais elementos para a avaliação ante o porte e elevado padrão construtivo. constam do Capítulo III – Vistoria.

2.Documento dos autos.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

O título de propriedade para a avaliação em estudo é a matrícula nº175.177 do 4º Cartório de Registro de Imóveis, conforme cópia adiante.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula 175.177	ficha 01	04	2007
São Paulo, de		outubro de	
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 151, localizado no 15º andar ou 17º pavimento da TORRE FUNCHAL (Torre 1), parte integrante do CONDOMÍNIO EDGE, situado na Rua Helena nº 300, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui uma área total (construída + descoberta) de 119,311m², sendo a área útil privativa coberta edificada de 63,480m², área comum coberta edificada de 45,251m², total da área edificada de 108,731m², área comum descoberta de 10,580m², correspondendo-lhe no terreno e demais partes de uso comum a fração ideal de 0,6296%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 2.686,50m². CONTRIBUINTE: 299.035.0683-8 (maior área).			

FIG.01- TITULO DE PROPRIEDADE.

Da análise da composição das áreas comuns do empreendimento se extraem elementos para limitar os empreendimentos semelhantes para adoção do Método Comparativo, conforme Capítulo V – Avaliação.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
 DE IMÓVEIS DA CAPITAL

CONDOMÍNIO EDGE

TORRES FUNCHAL E HELENA

Rua Helena, n.º 300 - Jardim Paulista - São Paulo - SP

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Artigo 1º - O CONDOMÍNIO EDGE, situado na Rua Helena, n.º 300, na Vila Olímpia, nesta Capital do Estado de São Paulo, no 28º Subdistrito (Jardim Paulista), do distrito, município e comarca desta Capital e 4ª Circunscrição Imobiliária, será um conjunto residencial por unidades autônomas subordinado ao regime de condomínio, regido pelas disposições da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pelo Código Civil - Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, pela legislação complementar aplicável e especialmente pelas cláusulas e condições desta Convenção Condominial.

Parágrafo 1º - A presente Convenção e futuras alterações que constitui o CONDOMÍNIO EDGE, sempre deverá ser subscrita pelos titulares de no mínimo 2/3 (dois terços) das frações ideais e toena-se desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. A Convenção e eventuais alterações da mesma deverão ser inscrita no Registro de Imóveis.

Parágrafo 2º - O CONDOMÍNIO EDGE foi construído no imóvel objeto da Matrícula n. 71.985, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, assim descrito: "Lote A-2 com frente para a rua Funchal, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, com a área de 2.686,50 m², medindo 30,00 ms de frente para a rua Funchal, do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 81,40 ms, onde confronta com o lote A-3; do lado esquerdo mede 91,33 ms, onde confronta com o lote A-1; e nos fundos mede 15,00 ms, para a rua Senegâmbia e 19,37 ms, para a rua Helena."

Artigo 2º - O CONDOMÍNIO EDGE é composto de 2 (dois) blocos de apartamentos, com a designação de TORRE FUNCHAL e TORRE HELENA e será assim descrito e caracterizado:

FIG.02- INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVENÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO III - VISTORIA.

1.Do Local.

A região abrangida pelo bairro da Vila Olimpia têm situação estratégica porque delimita com os bairros Itaim e Moema.

Os acessos principais pela Av. dos Bandeirantes e Av. Nações Unidas é ponto de valorização, principalmente para prédios comerciais.

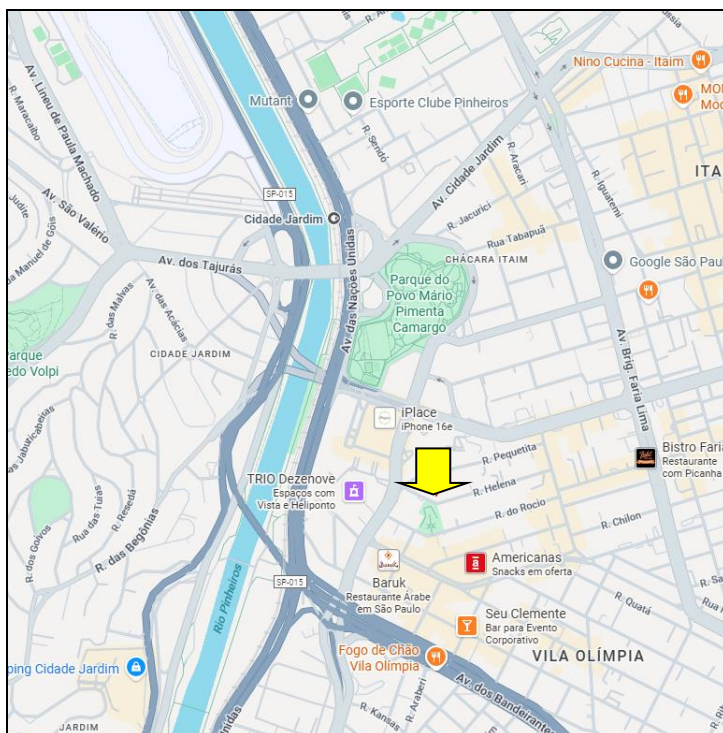


FIG.01 – MAPA LOCALIZAÇÃO ED. EDGE.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

A proximidade com o Shopping Vila Olimpia e empreendimentos hoteleiros atraem investidores devido à proximidade com a Av. Pres. Juscelino Kubistchek comerciais, onde estão situados prédios de alto padrão para empresas internacionais.

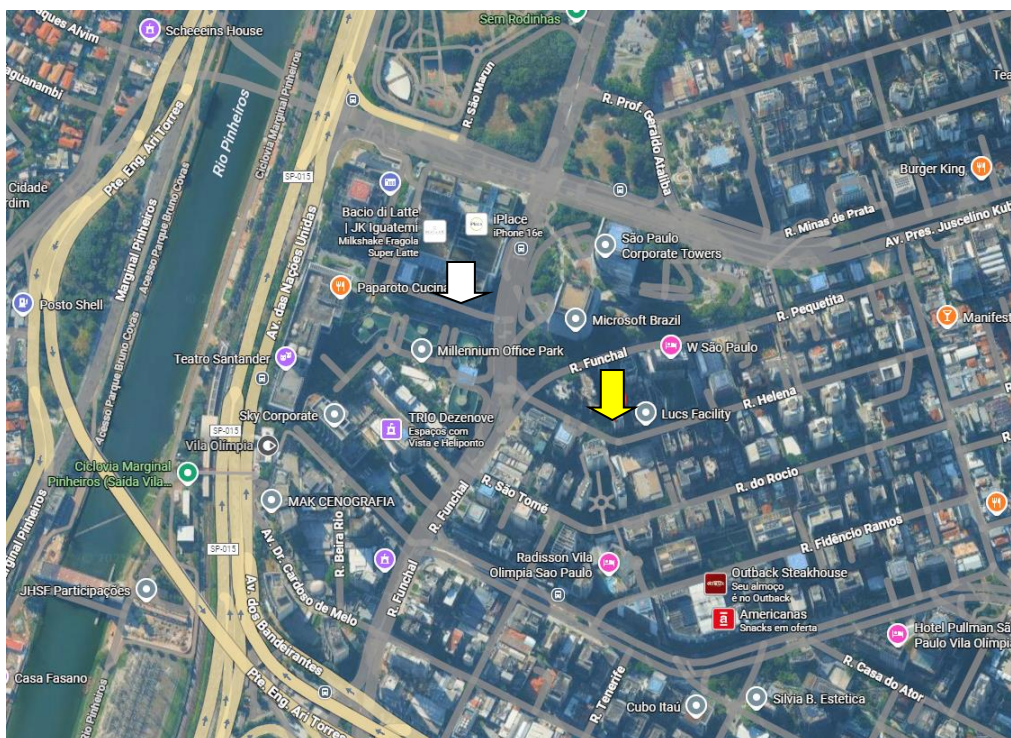


FIG. 02- MAPA LOCAL REGIÃO “SHOPPING VILA OLIMPIA”.

As principais vias expressas para acesso ao local:



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

- Av. Bandeirantes.
- Marginal Pinheiros.
- Av. Olimpíadas.
- Av. Presidente Juscelino Kubistchek.
- Av. Santo Amaro.

O quarteirão do empreendimento situado na
rua Helena é complementado pelas seguintes vias:

- Rua Periquita.
- Rua Funchal.

1.1. Da Ocupação.

A ocupação de prédios comerciais e residenciais
de alto padrão foi iniciada após as desapropriações para
implantação das vias públicas como Av. Olimpíadas e o
surgimento do Shopping Vila Olimpia.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 01 – ASPECTO EMPREENDIMENTOS NOVOS RESIDENCIAIS.



FOTO 02 - ASPECTO EMPREENDIMENTOS NOVOS COMERCIAIS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

A expansão imobiliária com escassez de terrenos sem incorporações ocorreu com a implantação da linha férrea e a estação Vila Olimpia, situada na Av. Nações Unidas.

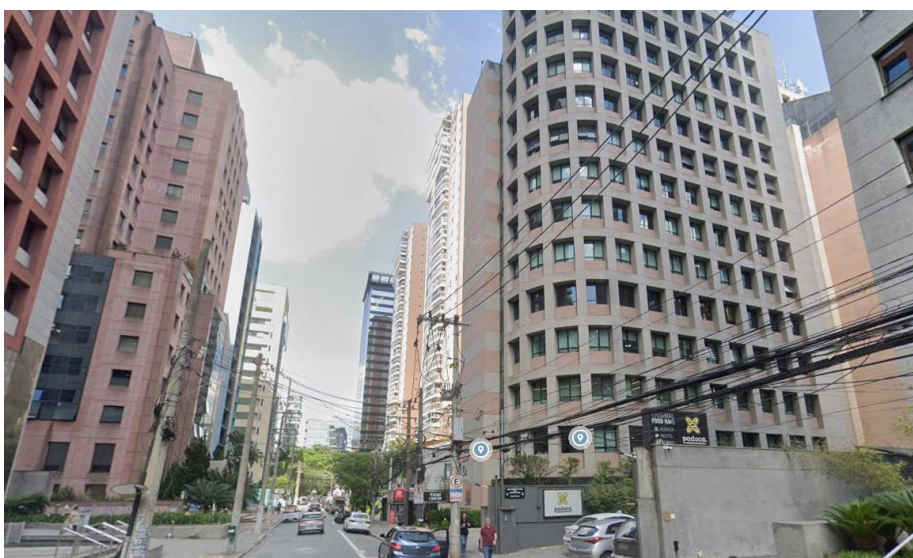


FOTO 03 -PREDOMINANCIA DE EMPREENDIMENTOS EMPRESARIAIS.

A localização de hotéis como Radisson Vila Olimpia, W São Paulo, Grand Mercure e Pullmann São Paulo são atrativos para empresários que frequentam a região de negócios na região da “Faria Lima”.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

1.2. Do Zoneamento.

Segundo a Lei nº 16402 de 2016 de Uso e Ocupação do Solo para o local em estudo foi alterado para ZM – Zona Média a qual se estende da Av. Marginal Pinheiros até a rua João Cachoeira.



FIG.03 - LOCALIZAÇÃO DA QUADRA FISCAL 035 DO SETOR 299.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

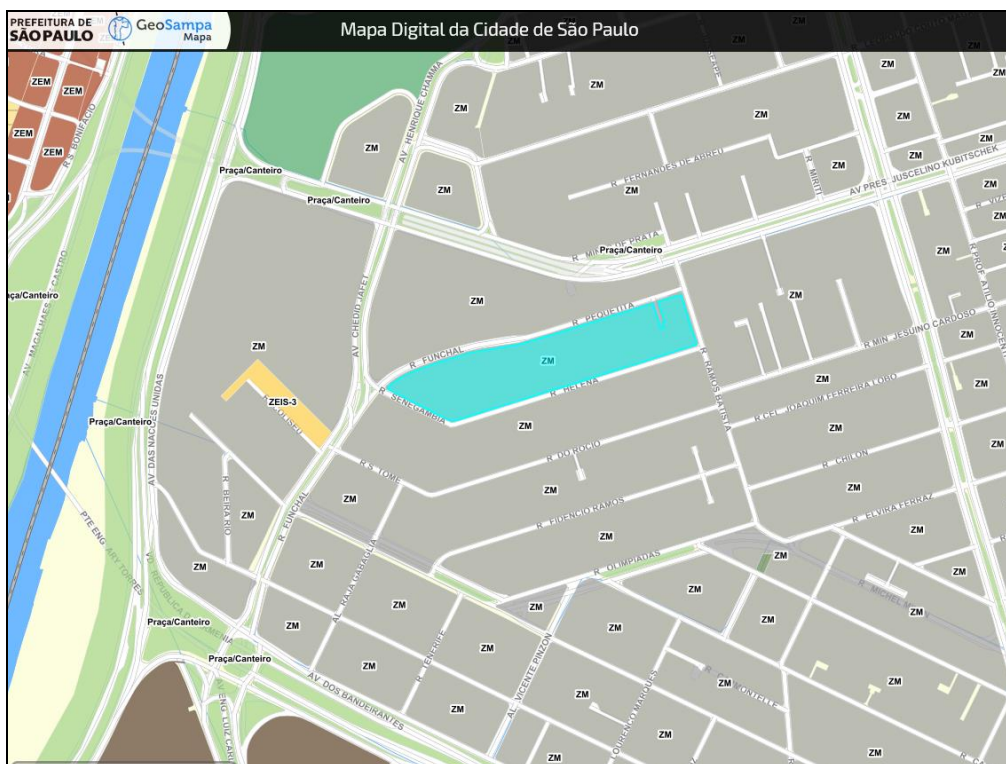


FIG. 04 – DESTAQUE PARA A QUADRA SITUADA NA RUA HELENA.



FIG. 05- DIVISÃO DE LOTES E QUADRAS DO SETOR 299 – VILA OLIMPIA.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

1.3. Dos Melhoramentos Públicos.

A região apresenta melhoramentos públicos de primeira ordem:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica e gás	(x)
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas e drenagem	(x)
Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	(x)
Metrô	(x)



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

2. DO IMÓVEL.

2.1. DO TERRENO.

O lote de terreno em formato irregular possui três frentes:

- Rua Helena: 19,37 metros.
- Rua Senegâmbia: 15,00 metros (fundos).
- Rua Funchal: 30,00 metros
- Área: 2.686,50 m².

Segundo a análise do Instrumento Particular de Convenção, a poligonal do terreno é descrita da seguinte forma:

O CONDOMÍNIO EDGE foi construído no imóvel objeto da Matrícula n. 71.985, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, assim descrito: "Lote A-2 com frente para a rua Funchal, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, com a área de 2.686,50 m², medindo 30,00 ms de frente para a rua Funchal, do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 81,40 ms, onde confronta com o lote A-3; do lado esquerdo mede 91,33 ms, onde confronta com o lote A-1; e nos fundos mede 15,00 ms, para a rua Senegâmbia e 19,37 ms, para a rua Helena."

FIG. 06 – DESCRIÇÃO DA POLIGONAL TERRENO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

2.1.1. DA COMPOSIÇÃO.

A. ÁREAS COMUNS.

As áreas comuns do Condomínio Edifício Edge são distribuídas, segundo o Instrumento Particular de Convenção:

b) Pavimento Térreo:

Contem partes de uso comum aos moradores dos dois edifícios que integram o condomínio, sendo, a parte externa do condomínio composta por áreas de acesso para pedestres, com rampa para deficientes, portaria com WC, área de expedição, rampa para acesso de veículos aos subsolos do condomínio, áreas ajardinadas, piscinas, área de lazer ajardinada, dois acessos com escadas, além de área de circulação. Na parte interna é composto por dois saguões sociais, dois compartimentos para equipamentos de pressurização das escadas, dois halls e respectivos poços de três elevadores, duas caixas de escadas providas de porta corta fogo para acesso ao subsolo, duas caixas de escadas pressurizadas, providas de porta cortafogo para acesso aos pavimentos superiores, salão para funcionários, com copa e dois vestiários (masculino e feminino), outro saguão social, dois WC's (masculino e feminino), salão de ginástica com dois vestiários (masculino e feminino), escadaria para acesso ao pavimento intermediário, berçário com copa e dois WC's, salão infantil, com copa e WC, além de áreas de circulação interna.

FIG. 07 – COMPOSIÇÃO PAVIMENTO TÉRREO.

c) Pavimento Intermediário:

Composto também, por áreas comum aos dois edifícios do condomínio, contem duas caixas de escadas pressurizadas, providas de porta cortafogo para acesso aos demais pavimentos dos edifícios, dois halls e respectivos poços para três elevadores, dois salões de festas compostos por copa e um WC cada, apartamento destinado ao zelador do condomínio, composto por sala, cozinha, área de serviço, uma suíte (dormitório com banho acoplado), um dormitório e um banheiro, área com jardim descoberto, área de circulação e escadaria para acesso ao pavimento térreo.

FIG. 08 – COMPOSIÇÃO PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

a) Subsolos:
 O primeiro e o segundo subsolos contêm a garagem coletiva do condomínio que destina-se ao estacionamento de veículos de passeio, contendo um total de 182 (cento e oitenta e duas) vagas, das quais 19 (dezenove) são autônomas e 163 (cento e sessenta e três) indeterminadas, com previsão de uso de manobrista, dentro das quais 179 (cento e setenta e nove) são destinadas aos moradores do condomínio, 01 (uma) vaga é destinada ao zelador do condomínio e 02 (duas) vagas são destinadas para portadores de deficiências físicas, sendo 18 (dezoito) para veículos grandes, 104 (cento e quatro) para veículos médios, 58 (cinquenta e oito) para veículos pequenos, além das 02 (duas) vagas para deficientes físicos e, ainda, 19 (dezenove) vagas para motos, com exceção das vagas autônomas, as demais são numeradas na planta apenas, para efeito de identificação e capacidade.

FIG. 09 – COMPOSIÇÃO PAVIMENTOS SUBSOLOS.

B. UNIDADES PRIVATIVAS.

A composição de onze pavimentos para unidades residenciais com as áreas comuns ocupando os níveis subsolo e térreo foram vistoriadas.

d) Pavimentos Tipo – 1º ao 18º andares – Torres Funchal e Helena:
 Cada pavimento tipo dos dois edifícios do condomínio é composto por áreas exclusivas representadas pelas 04 (quatro) unidades autônomas, totalizando 72 (setenta e duas) por edifício e 144 (cento e quarenta e quatro) no condomínio, cada qual composta por uma suíte (dormitório com banho acoplado), um dormitório, um banheiro, sala com terraço, cozinha e área de serviço, como áreas comuns, cada pavimento contém a respectiva caixa de escadas pressurizada, provida de porta corta-fogo, hall e respectivo poços para três elevadores, além da área de circulação do andar.

FIG. 10 – COMPOSIÇÃO PAVIMENTOS-TIPO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

TORRE FUNCHAL		
n.º do andar	n.º do pavimento	n.ºs dos apartamentos
1º andar	3º pavimento	11, 12, 13 e 14
2º andar	4º pavimento	21, 22, 23 e 24
3º andar	5º pavimento	31, 32, 33 e 34
4º andar	6º pavimento	41, 42, 43 e 44
5º andar	7º pavimento	51, 52, 53 e 54
6º andar	8º pavimento	61, 62, 63 e 64
7º andar	9º pavimento	71, 72, 73 e 74
8º andar	10º pavimento	81, 82, 83 e 84
9º andar	11º pavimento	91, 92, 93 e 94
10º andar	12º pavimento	101, 102, 103 e 104
11º andar	13º pavimento	111, 112, 113 e 114
12º andar	14º pavimento	121, 122, 123 e 124
13º andar	15º pavimento	131, 132, 133 e 134
14º andar	16º pavimento	141, 142, 143 e 144
15º andar	17º pavimento	151, 152, 153 e 154
16º andar	18º pavimento	161, 162, 163 e 164
17º andar	19º pavimento	171, 172, 173 e 174
18º andar	20º pavimento	181, 182, 183 e 184

FIG. 11 – COMPOSIÇÃO TORRE FUNCHAL.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

TORRE HELENA		
Confere com o original arquivado neste Registro		
n.º do andar	n.º do pavimento	n.ºs dos apartamentos
1º andar	3º pavimento	11, 12, 13 e 14
2º andar	4º pavimento	21, 22, 23 e 24
3º andar	5º pavimento	31, 32, 33 e 34
4º andar	6º pavimento	41, 42, 43 e 44
5º andar	7º pavimento	51, 52, 53 e 54
6º andar	8º pavimento	61, 62, 63 e 64
7º andar	9º pavimento	71, 72, 73 e 74
8º andar	10º pavimento	81, 82, 83 e 84
9º andar	11º pavimento	91, 92, 93 e 94
10º andar	12º pavimento	101, 102, 103 e 104
11º andar	13º pavimento	111, 112, 113 e 114
12º andar	14º pavimento	121, 122, 123 e 124
13º andar	15º pavimento	131, 132, 133 e 134
14º andar	16º pavimento	141, 142, 143 e 144
15º andar	17º pavimento	151, 152, 153 e 154
16º andar	18º pavimento	161, 162, 163 e 164
17º andar	19º pavimento	171, 172, 173 e 174
18º andar	20º pavimento	181, 182, 183 e 184

FIG. 12 – COMPOSIÇÃO TORRE HELENA.

A composição de dezoito pavimentos para unidades residenciais em duas torres (Funchal e Helena).



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTOS 01 e 02 – VISTA PANORAMICA DOS PRÉDIOS VIZINHOS AO ED. EDGE.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 03 – PREDOMINÂNCIA DE PREDIOS COMERCIAIS .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 04 – FACHADA FRONTAL e ENTRADA SOCIAL ED. FUNCHAL DO COND.EDGE.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 05 – FACHADAS COM VARANDAS PROJETADAS NA SALA E DORMITÓRIO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

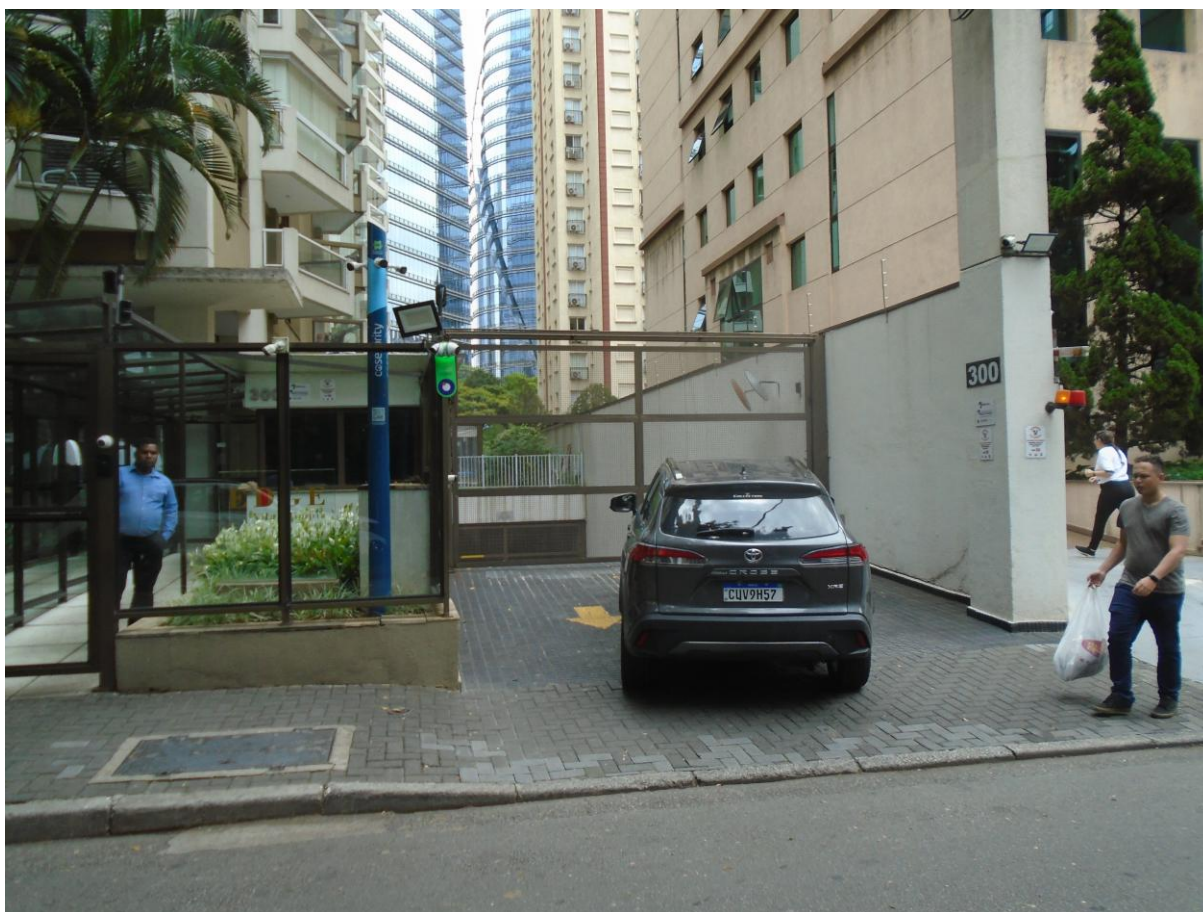


FOTO 06 – ENTRADA PORTARIA E CONTROLE INGRESSO SUBSOLO ESTACIONAMENTO .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTOS 06 e 07 – ESPAÇO PARA MANOBRAS PARA VEICULOS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTOS 8 e 9 – VAGAS E ESPAÇOS PARA MANOBRAS .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 10 – COMPOSIÇÃO DOS ELEVADORES .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 11 – ÁREAS DESCOBERTAS AJARDINADAS ENTRE OS DOIS BLOCOS .



FOTO 12 – COBERTURA INSTALADA ENTRE OS DOIS BLOCOS NO TÉRREO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 13 – COZINHA GOURMET PARA PREPARO.



FOTO 14 – ESPAÇO SALÃO DE FESTAS COM VISTAS AOS JARDINS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 15 – RECUO LATERAL COM ESCULTURAS NA ÁREA DESCOBERTA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 16 – COBERTURA EM PLACAS DE VIDRO NA ÁREA DA RAIA DA PISCINA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 17 – ÁREA EXTERNA DESCOBERTA COM MESAS E CADEIRAS COMPONDO DECK



FOTO 18 – PISCINA DESCOBERTA COM DECK.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 19 – SALA DE ESTAR AMPLA E ACESSO BRINQUEDOTECA E SALÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 20 – LAVABO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTOS 21 E 22 – BRINQUEDOTECA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 23 e 24 – INSTALAÇÕES COMO BANHEIRO E LAVATORIO BRINQUEDOTECA



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 25 e 26 – AMPLA SALA DE ESTAR.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 27 – ESPAÇO SOCIAL COM APOIO COZINHA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

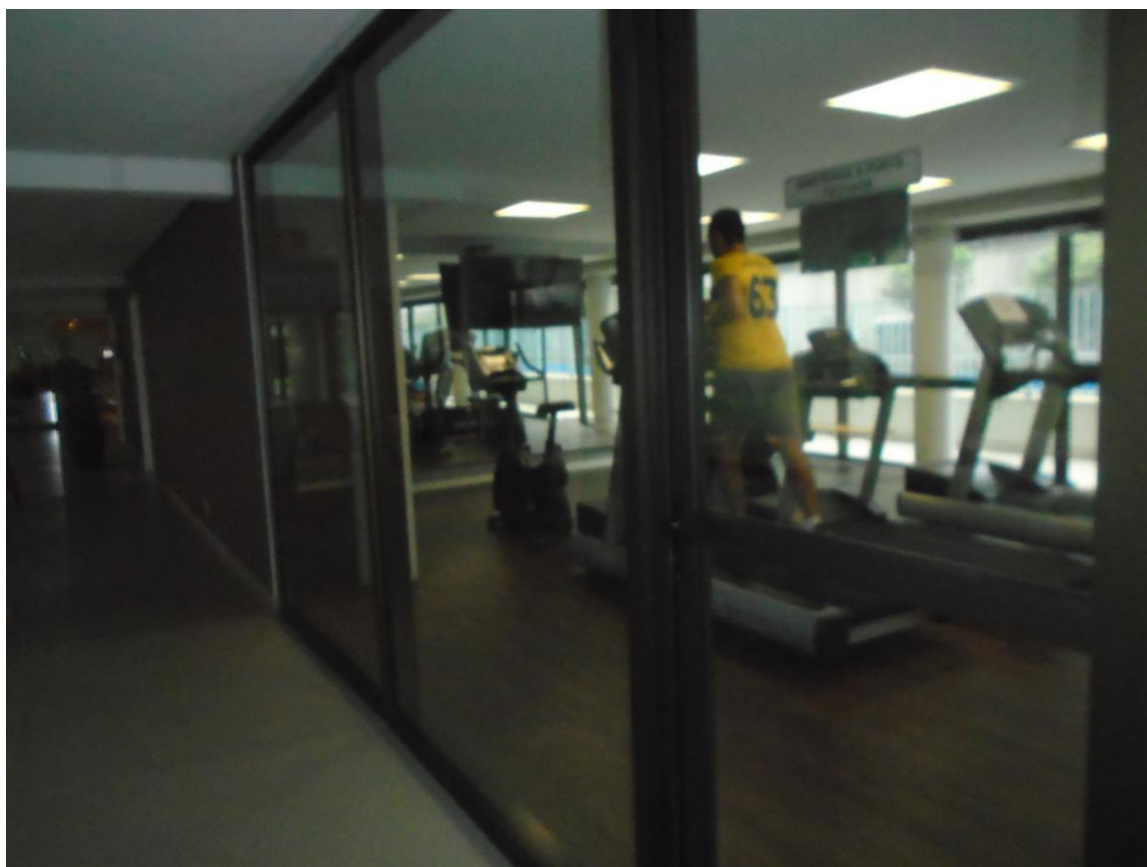


FOTO 28 – ESPAÇO FITNESS COM EQUIPAMENTOS E REFRIGERAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

3. APARTAMENTO Nº151.

O apartamento nº151 apresenta a composição padrão das unidades-tipo do Condomínio Edge.

A vistoria em unidade autonoma de mesma final 01 com registro fotografico da composição semelhante do apartamento nº151.

O gerente predial permitiu a vistoria em unidade situada na mesma torre Funchal face a ausencia do morador da unidade.

A semelhança das unidades da Torre Funchal permite a avaliação conforme NBR 14653-2 ABNT.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de São Paulo	
175.177	01	04	2007
São Paulo,		de	outubro
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 151, localizado no 15º andar ou 17º pavimento da TORRE FUNCHAL (Torre 1), parte integrante do CONDOMÍNIO EDGE, situado na Rua Helena nº 300, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui uma área total (construída + descoberta) de 119,311m², sendo a área útil privativa coberta edificada de 63,480m², área comum coberta edificada de 45,251m², total da área edificada de 108,731m², área comum descoberta de 10,580m², correspondendo-lhe no terreno e demais partes de uso comum a fração ideal de 0,6296%. O terreno onde se assenta o referido edificio encerra a área de 2.686,50m². CONTRIBUINTE: 299.035.0683-8 (maior área).			



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 29 – ESPAÇO COZINHA COM AREA SERVIÇO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 30 – AQUECEDOR PASSAGEM, TANQUE E MAQUINAS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 30 – ASPECTO SALA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 31 – ÁREA INTERLIGAÇÃO SALA COM HALL .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 31 – ASPECTO HALL DE CIRCULAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 32 – ASPECTO DORMITÓRIO 01.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 33 – ASPECTO BANHEIRO SOCIAL.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

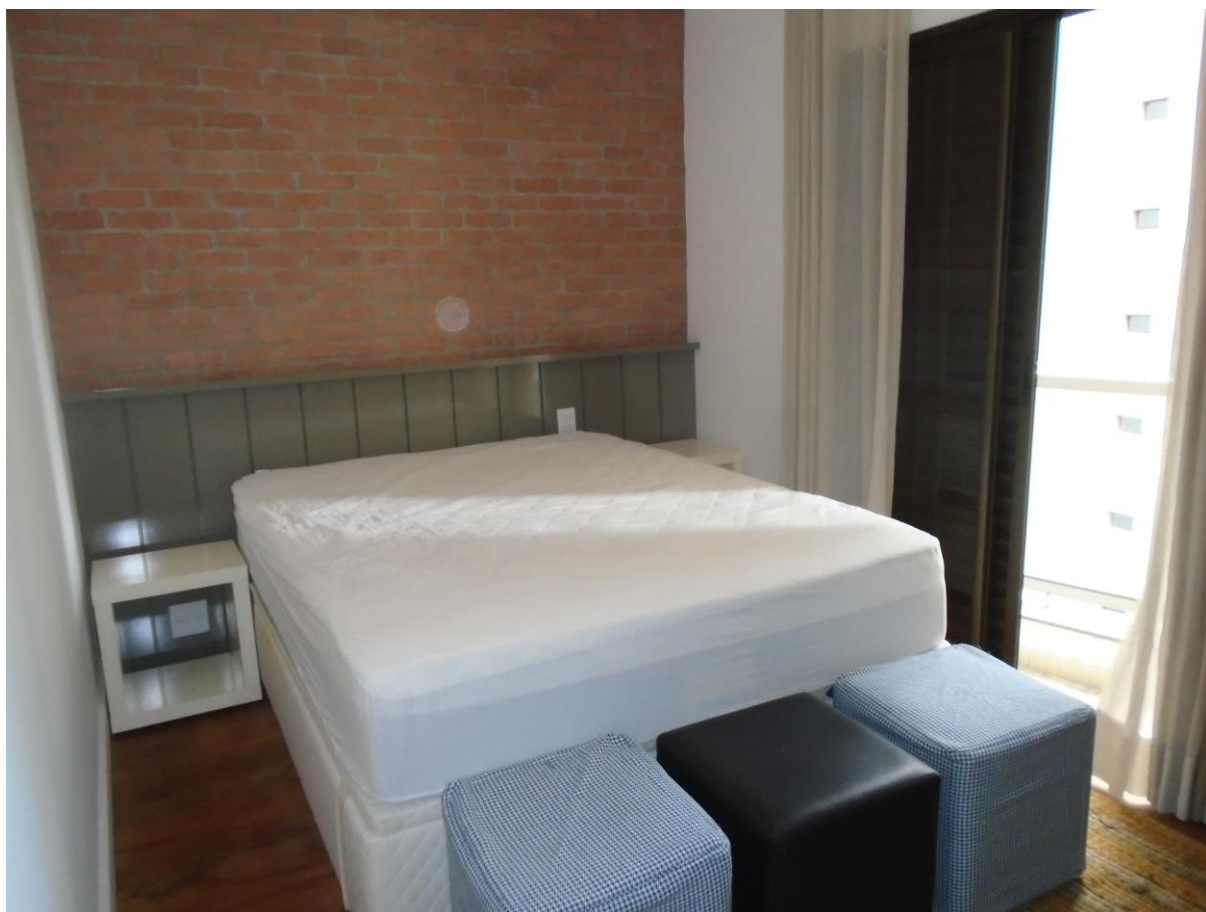


FOTO 34 – ASPECTO DORMITÓRIO SUITE.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

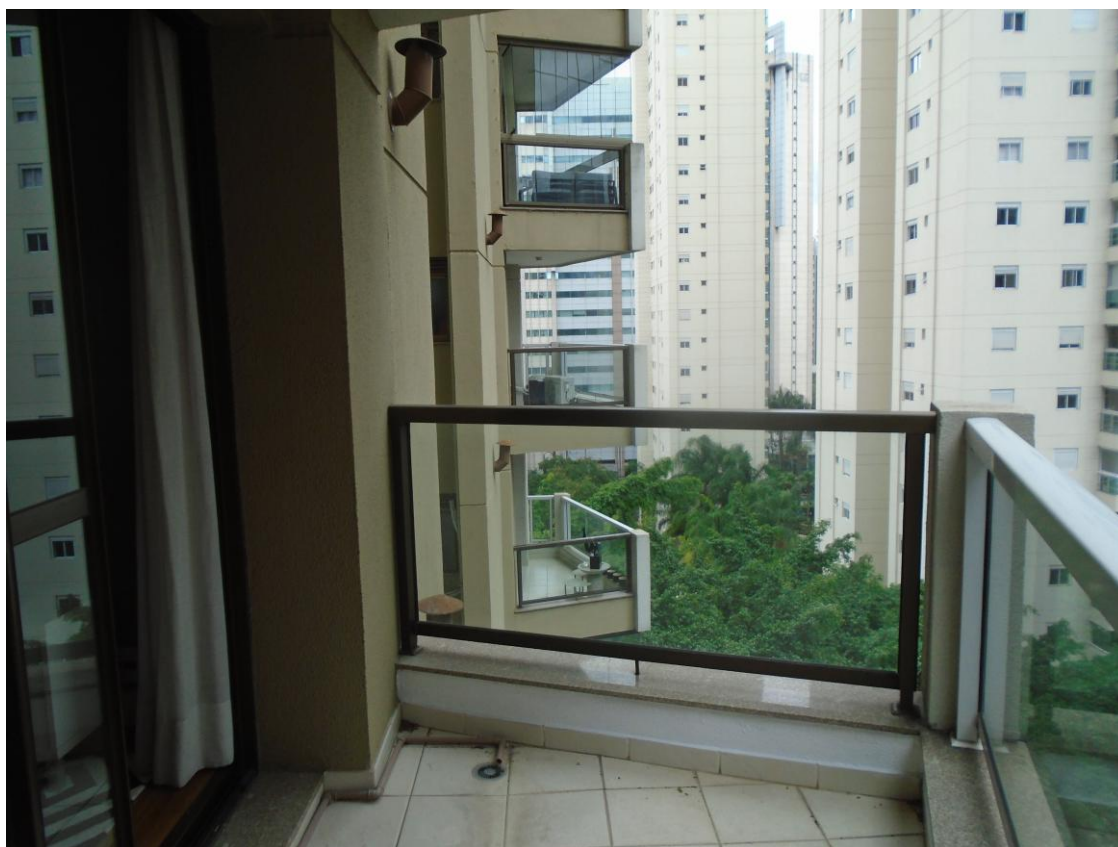


FOTO 33 – ASPECTO VARANDA SALA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 34 – ASPECTO SALA ESTAR.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 35 – ASPECTO VARANDA SUITE.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 36 – VISTA PANORAMICA DAS ÁREAS DE LAZER ENTRE AS DUAS TORRES



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 35 – VISTA DA FACHADA DA 2ª. TORRE ED. FUNCHAL.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO III – MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, cálculo do valor do imóvel adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

2.2 Levantamento de dados de mercado



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

devidamente explícitos e testado para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo.

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo.

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO IV – AVALIAÇÃO

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo IV- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado no quadrilátero do Ed.Edge para levantamento de empreendimentos residenciais com amplas áreas comuns e raia de piscina aquecida.

A apuração de apartamentos em oferta no empreendimento e a verificação de empreendimento semelhante próximo resultou na pesquisa constante dos anexos n°s 01 e 02.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

1.1. Método Comparativo.

Das diversas diligências no zoneamento do quadrilátero em estudo, principal fator para avaliação do valor unitário de apartamentos de padrão superior.

Os empreendimentos como o Ed.Edge se destacam pela projeção de varandas com vista panorâmica como demonstrado no Capítulo IV – Vistoria.

A aplicação do fator oferta de 10% como recomendado pela NBR 14653-2 sobre os valores de todos os conjuntos comerciais disponibilizados em *sites* especializados de empreendimentos semelhantes foi devidamente aplicado para o cálculo do valor unitário de área privativa do conjunto.

Da análise da classificação prevista no item 9.1 e 10.1. nas Normas Técnicas de Avaliações de Imóveis Urbanos pelo IBAPE temos a classificação como sendo 6ª. zona prevista na tabela adiante.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

9.1 Zonas de características homogêneas

Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

3ª. Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto

Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m².

Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):

4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio

Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal.

7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:

10ª Zona: Indústrias

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

11ª Zona: Galpões

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.

Portanto, o memorial de cálculo adiante permitiu

obter o valor unitário de área privativa em :



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 18.918,02				Média Unitários : 17.936,60			
Desvio Padrão : 2.602,14				Desvio Padrão : 3.321,10			
- 30% : 13.242,61				- 30% : 12.555,62			
+ 30% : 24.593,42				+ 30% : 23.317,58			
Coeficiente de Variação : 13,7500				Coeficiente de Variação : 18,5200			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
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	☐	2
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 todas 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	☐	2
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$): 17.936,60							
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 17.936,60000				VALOR TOTAL (R\$): 1.192.425,17			
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 16.275,13				INTERVALO MÍNIMO : 16.275,13			
INTERVALO MÁXIMO : 19.598,07				INTERVALO MÁXIMO : 19.598,07			
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							

FIG.11 - MEMORIA DE CÁLCULO – GRAU DE PRECISÃO MAXIMO NIVEL III.

A. VALOR DO APARTAMENTO N°151 Torre 01.

O valor do apartamento resulta da adoção do valor unitário de R\$17.936,60/m2 resultante da pesquisa Método Comparativo, anexos n°s 01 e 02:

$$V = \text{R\$ 1.192.425,17}$$

Apt. 151 Torre 01

arredondando-se,

$$V = \text{R\$ 1.192.500,00}$$

Apt.151 +01 vg



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

ELEMENTOS DE PESQUISA



EDIFICIO LIMITED FUNCHAL - RUA FUNCHAL 449.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO VI - CONCLUSÃO.

O valor do apartamento nº151 Torre 01 Funchal, situado no 15º andar do Condomínio Ed. Edge, localizado na rua Helena nº bairro Vila Olimpia, objeto da matrícula nº 79.883 do 5º Cartório de Registro de Imóveis foi calculado através do Método Comparativo, como recomendado pelas Normas Técnicas vigentes estabelecidas pela NBR 14653-2 da ABNT e dados extraídos do título de propriedade, cópia adiante.

MATRICULA Nº

VALOR APT.151 = R\$

(Dezembro/2025)



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	04	2007
175.177	01	São Paulo, de	outubro de
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 151, localizado no 15º andar ou 17º pavimento da TORRE FUNCHAL (Torre 1), parte integrante do CONDOMÍNIO EDGE, situado na Rua Helena nº 300, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui uma área total (construída + descoberta) de 119,311m², sendo a área útil privativa coberta edificada de 63,480m², área comum coberta edificada de 45,251m², total da área edificada de 108,731m², área comum descoberta de 10,580m², correspondendo-lhe no terreno e demais partes de uso comum a fração ideal de 0,6296%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 2.686,50m². CONTRIBUINTE: 299.035.0683-8 (maior área).			

TÍTULO DE PROPRIEDADE.

CAPÍTULO VII - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho foi elaborado com sessenta e cinco páginas e dois anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 04 de dezembro de 2025.

Eng. Olga Ramirez Llopis

Perita judicial.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Edge**DATA :** 01/12/2025**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Índice 12 Estado de Conservação C - REGULAR apartamento superior e elev. (+)
☒ Padrão	
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

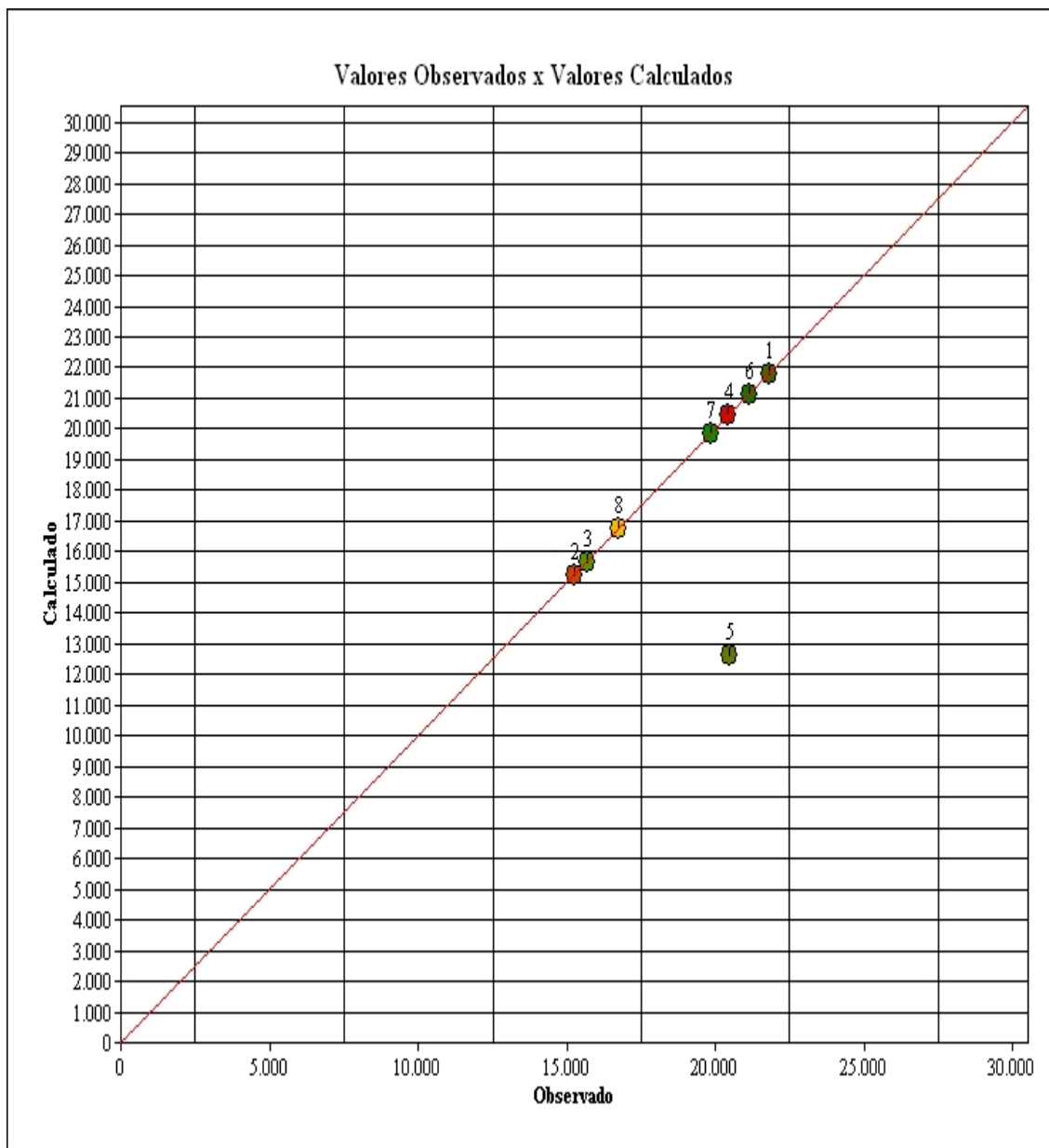
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Funchal - Cond. Limited Funchal ,449	21.804,55	21.804,55	1,0000
☒ 2	Rua Funchal - Cond. Limited Funchal ,449	15.259,09	15.259,09	1,0000
☒ 3	Rua Funchal - Cond. Limited Funchal ,449	15.681,82	15.681,82	1,0000
☒ 4	Rua Funchal - Cond. Limited Funchal ,449	20.440,91	20.440,91	1,0000
☒ 5	Rua Funchal - Cond. Limited Funchal ,449	20.454,55	12.603,22	0,6162
☒ 6	Rua Helena - Cond. Edge ,300	21.124,76	21.124,76	1,0000
☒ 7	Rua Helena - Cond. Edge ,300	19.848,77	19.848,77	1,0000
☒ 8	Rua Helena - Cond. Edge ,300	16.729,68	16.729,68	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	21.804,55	21.804,55
2	15.259,09	15.259,09
3	15.681,82	15.681,82
4	20.440,91	20.440,91
5	20.454,55	12.603,22
6	21.124,76	21.124,76
7	19.848,77	19.848,77
8	16.729,68	16.729,68

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Helena 200 Vila Olímpia SAO PAULO - SP Data : 01/12/2025

Cliente : 40a.Vara Cível

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 66,48

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 18.918,02

Desvio Padrão : 2.602,14

- 30% : 13.242,61

+ 30% : 24.593,42

Coeficiente de Variação : 13,7500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 17.936,60

Desvio Padrão : 3.321,10

- 30% : 12.555,62

+ 30% : 23.317,58

Coeficiente de Variação : 18,5200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 17.936,60

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 17.936,60000

VALOR TOTAL (R\$) : 1.192.425,17

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 16.275,13

INTERVALO MÁXIMO : 19.598,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 16.275,13

INTERVALO MÁXIMO : 19.598,07

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2025

SETOR : 299 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Funchal - Cond. Limited Funchal

NÚMERO : 449

COMP.: 100.

BARRO : Vila Olímpia

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: 2.686,50 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 89,55

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,00

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

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.599.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lopes Prime

CONTATO : Sra. Ana

TELEFONE : (11)-97080997

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 21.804,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 21.804,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2025

SETOR : 299 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Funchal - Cond. Limited Funchal

NÚMERO : 449

COMP.: 7o.

BARRO : Vila Olímpia

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: 2.686,50 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 89,55

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,00

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

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.119.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : R.2 Flats

CONTATO : Patricia

TELEFONE : (11)-98656114

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15.259,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 15.259,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2025

SETOR : 299 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Funchal - Cond. Limited Funchal

NÚMERO : 449

COMP.: 4o.

BARRO : Vila Olímpia

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: 2.686,50 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 89,55
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,00

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

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : All Flats

CONTATO : Sr. Marcelo

TELEFONE : (11)-98567491

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15.681,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 15.681,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2025

SETOR : 299 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Funchal - Cond. Limited Funchal

NÚMERO : 449

COMP.: 6o.

BARRO : Vila Olímpia

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: 2.686,50 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 89,55
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 66,00

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

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.499.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Outra Imóveis

CONTATO : Sr. Carlos

TELEFONE : (11)-99564288

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 20.440,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 20.440,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2025

SETOR : 299 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Funchal - Cond. Limited Funchal

NÚMERO : 449

COMP.: 100.

BARRIO : Vila Olímpia

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: 2.686,50 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 89,55

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

5,075

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,00

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

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Luna Negócios Imobiliários

CONTATO : Sr. Marcelo

TELEFONE : (11)-99419788

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 20.454,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.603,00
PADRÃO Fp : -7.851,32	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,61
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2025

SETOR : 299 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Helena - Cond. Edge

NÚMERO : 300

COMP.: 7o.

BAIRRO : Vila Olímpia

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: 2.686,50 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 89,55
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 63,48 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 63,48

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

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Louvre Imóveis

CONTATO : Sra. Rosa Maria

TELEFONE : (11)-99157298

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 21.124,90
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 21.124,90
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2025

SETOR : 299 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Helena - Cond. Edge

NÚMERO : 300

COMP.: 80.

BAIRRO : Vila Olímpia

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: 2.686,50 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 89,55
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 63,48 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 63,48

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

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretora autonoma

CONTATO : Sra.Gilsa

TELEFONE : (11)-99911788

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 19.848,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 19.848,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2025

SETOR : 299 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Helena - Cond. Edge

NÚMERO : 300

COMP.: 90.

BAIRRO : Vila Olímpia

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: 2.686,50 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 89,55

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,886 DADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 63,48 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 63,48

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

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.180.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretora autonoma

CONTATO : Sra.Gilsa

TELEFONE : (11)-99911778

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 16.729,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 16.729,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****40ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1158123-36.2024.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Edificio Edge**
Executado: **Paula Simões da Cruz**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernando José Cúnico**

Vistos.

Dando andamento ao feito, homologo o laudo pericial.

Assim, fixo como valor do apartamento 151, e respectiva vaga,
R\$ 1.192.500,00.

Postule a exequente o que de direito.

Int.

São Paulo, 16 de março de 2026.
Fernando José Cúnico

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**