EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

Processo nº **1006929-07.2015.8.26.0002**

MURILO SCHMIDT OLIVEIRA SOTO, engenheiro, nomeado como perito nos autos da ação de execução promovida por **CONDOMINIO EDIFICIO IMPRESSION** em face de **MAURICIO JOSÉ COSTA FERREIRA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao despacho do "Evento 275", esclarecer que **a vistoria foi devidamente realizada**, aproveitando o ensejo para apresentar o seu trabalho e as conclusões que se encontram consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

São Paulo, 10 de fevereiro de 2026.

Murilo Schmidt Oliveira Soto
Perito Judicial
(assinado digitalmente)

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 3

1.1. HISTÓRICO 3

1.2. FINALIDADE 3

2. DA VISTORIA 4

2.1. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO 4

2.2. MEMORIAL FOTOGRÁFICO 6

3. METODOLOGIA 11

3.1. MÉTODOS DE IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE UM BEM 11

3.2. METODOLOGIA ADOTADA 12

4. CÁLCULO AVALIATÓRIO 13

4.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 13

4.2. ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA 16

5. CONCLUSÃO 18

6. REFERÊNCIAS 19

7. ENCERRAMENTO 19

1. INTRODUÇÃO

1.1. Histórico

Condomínio Edifício Impression ajuizou, em fevereiro de 2015, ação de cobrança em face de **Maurício José Costa Ferreira** em função de débitos condominiais em aberto referentes à unidade nº 2106/B do referido condomínio, que totalizavam à época o montante de R$ 8.330,90.

O exequente apresentou pedido de penhora do imóvel objeto da lide (fls. 204/205), registrado sob matrícula nº 351.813 do 11º CRI de São Paulo/SP, sendo acolhido conforme decisão de fls. 292.

Posteriormente, determinou-se a avaliação do bem, conforme decisão de fls. 339, sendo nosso nome honrado com a nomeação.

1.2. Finalidade

Conforme a norma NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil (1996), a avaliação consiste na *"atividade que envolve determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento"*.

No presente caso, a avaliação recairá sobre o imóvel objeto da **matrícula nº 351.813 do 11º CRI de São Paulo/SP**.

O trabalho aqui desenvolvido segue as recomendações das normas técnicas vigentes e dos estudos elaborados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP – IBAPE/SP.

2. DA VISTORIA

Dando inícios aos trabalhos periciais nos dirigimos ao endereço do imóvel avaliando no dia 26 de novembro de 2025, às 10h, com o objetivo de apurar todos os elementos, dados e informações que pudessem influir em nossa análise. Na ocasião fomos recebidos pela atual locatária da unidade, Sra. Lucidalva da Costa Santos.

2.1. Localização e Caracterização

O imóvel em questão se tata da unidade nº 2106B, do Bloco B do Condomínio Edifício Impression, localizado na Rua Charles Spencer Chaplin, nº 120, Vila Andrade, São Paulo/SP.

A região do entorno é urbana, de uso misto residencial e comercial, servida pelos principais melhoramentos públicos e serviços comunitários tais como pavimento viário, calçamento, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de águas pluviais, rede de coleta de esgotos, coleta de lixo, iluminação pública etc.



Figura 1: Localização do imóvel avaliando no município de São Paulo/SP (fonte: VGeo – DNIT).

Em consulta ao Portal GeoSampa[1], verifica-se que o imóvel avaliando está inserido na Zona Centralidade – ZC, que abrange *"porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos"* [2]:

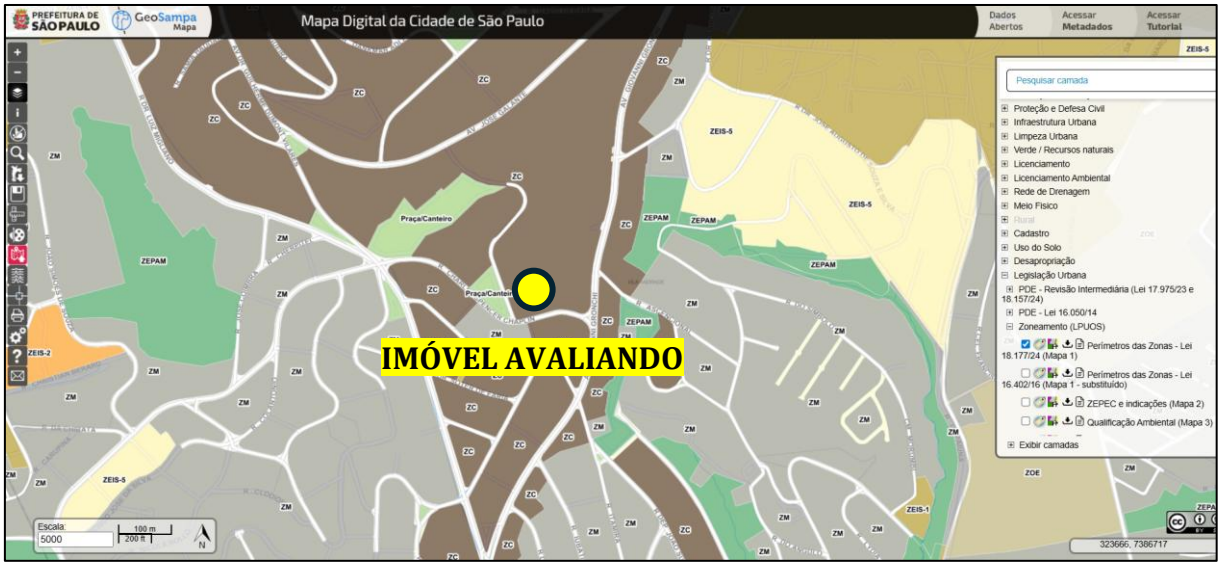


Figura 2. Zoneamento do imóvel avaliando (fonte: Portal GeoSampa).

O Condomínio Edifício Impression se trata de um empreendimento construído em meados de 2008, constituído por 2 Blocos A e B de 23 andares todos com apartamentos duplex, sendo 12 andares acessíveis aos apartamentos com 1 dormitório (área útil de 48,5 m^2) ou 2 dormitórios (área útil de 69,0 m^2), sendo 8 por andar por bloco.

As vagas de garagem são indeterminadas, sendo 1 vaga para as unidades de 1 dormitório e 2 vagas para unidades de 2 dormitórios, distribuídas nos três subsolos.

Em relação à área comum, o empreendimento conta com academia, piscina, espaço *gourmet*, espaço "zen", sauna, salão de jogos e salão de festas.

[1] Disponível em: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx.
[2] Artigo 9º da Lei nº 16.402/2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo).

A vista e a identificação do Condomínio Edifício Impression no qual se situa a unidade avalianda são indicadas a seguir.



Figura 3. Identificação do Condomínio Edifício Impression (Google Maps).

A unidade avalianda é aquela identificada pelo nº 2106B, situada no 21º e 22º andares do Bloco B, que se constitui num apartamento residencial do tipo duplex de **48,50 m² de área privativa**, composto por sala de estar/jantar, cozinha, lavabo, 1 dormitório e 1 banheiro. A unidade conta ainda com 1 vaga coberta indeterminada.

Conforme apurado na vistoria, a unidade se encontra atualmente alugada para a atual inquilina, Sra. Lucidalva da Costa Santos, que reside no imóvel desde 2021.

2.2. Memorial Fotográfico

O memorial fotográfico obtido na ocasião de nossa vistoria realizada ao imóvel em questão é reproduzido a seguir, sendo nosso acesso à unidade franqueado pela atual locatária do imóvel.



Figura 4. Fachada e entrada do Edifício Impression.



Figura 5. Vista do corredor do 21º andar (acesso à unidade avalianda).



Figura 6. Acesso à unidade avalianda e vistas da sala.



Figura 7. Vistas da cozinha e mezanino.



Figura 8. Vistas do lavabo.

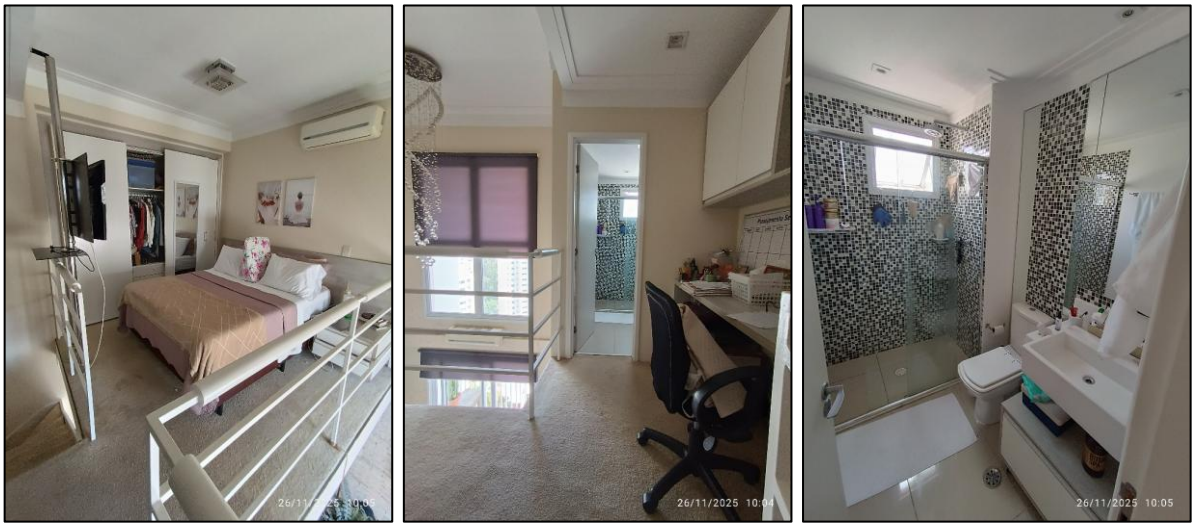


Figura 9. Quarto e banheiro localizados no segundo pavimento.

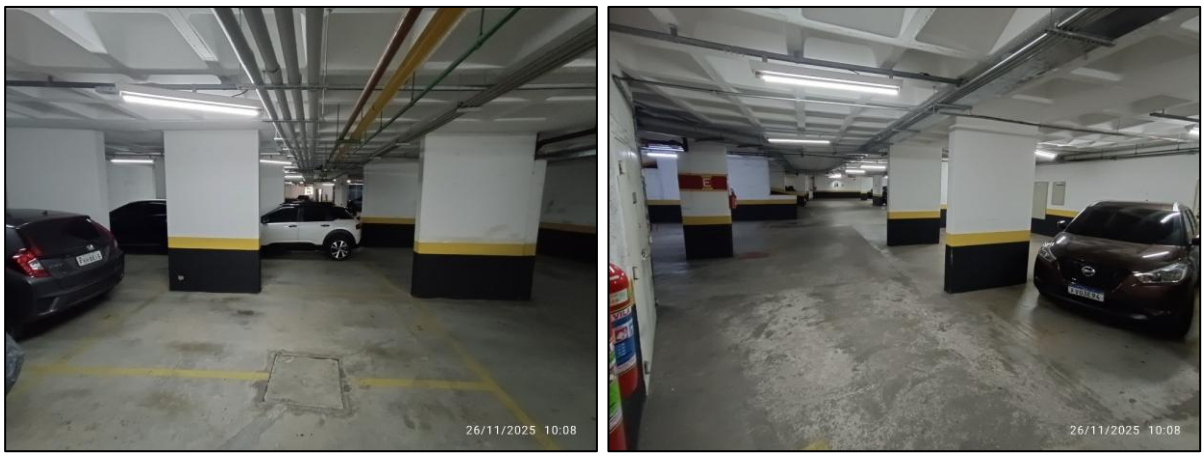


Figura 10. Vista geral da garagem e vagas indeterminadas.



Figura 11. Indicação das instalações de uso comum do condomínio.



Figura 12. Vistas do espaço "zen" e piscina.



Figura 13. Vistas do salão de jogos e academia.



Figura 14. Vistas do spa/massagem e salão de festas.

3. METODOLOGIA

O IBAPE/SP (2011) define o conceito do valor de mercado de um bem como a *"quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas"*.

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, são utilizados diferentes métodos avaliatórios para a determinação do valor de mercado do bem, observando-se sempre a metodologia mais adequada ao caso.

3.1. Métodos de Identificação do Valor de Mercado de um Bem

De acordo com a NBR 14653-1 e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, os métodos conceituados para a identificação do valor de um bem, de seus frutos e direitos são:

- ✓ **Método Comparativo Direto:** o valor do imóvel é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. As discrepâncias observadas dos imóveis deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização;

- ✓ **Método da Composição ou Método Evolutivo:** o valor do imóvel é obtido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes;

- ✓ **Método Involutivo:** baseia-se em estudo de viabilidade técnico-econômica para aproveitamento eficiente, mediante hipotético modelo imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições de mercado;

- ✓ **Método da Capitalização da Renda:** identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Já para a identificação do custo de um bem, os métodos indicados pelas normas vigentes são:

- ✓ **Método Comparativo Direto de Custo:** identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra;

- ✓ **Método da Quantificação de Custo:** identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Embora não exista hierarquia entre os métodos avaliatórios, a NBR 14653-1 (2019) e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011) orientam a utilização, sempre que possível, do método comparativo direto de dados de mercado.

3.2. Metodologia Adotada

A metodologia adotada na presente avaliação se fundamenta na determinação do valor do imóvel pelo Método comparativo direto de dados de mercado.

Trata-se do método preferencialmente utilizado para terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando disponíveis no mercado (IBAPE/SP, 2011).

O valor unitário (V_{un}) será obtido a partir de dados de mercado homogeneizados por tratamento de fatores, sendo eliminadas as amostras discrepantes pelo critério excludente de Chauvenet.

O intervalo de confiança será obtido por meio da distribuição estatística "t" de Student dos dados com 80% de confiança e o campo de arbítrio será obtido pela variação de 15% em torno da média.

4. CÁLCULO AVALIATÓRIO

4.1. Cálculo do Valor do Imóvel

Para aplicação do método comparativo direto foram encontrados 12 elementos comparativos, todos referentes a unidades de apartamento do tipo duplex situados no **mesmo condomínio do imóvel avaliando**, com áreas privativas de 48 m² a 80 m², e com estado de conservação semelhante, conforme pesquisa de mercado juntada em Anexo ao presente Laudo.

Para homogeneização das amostras foi adotado apenas o Fator Oferta de 0,90 (IBAPE/SP, 2011), haja vista demais características dos elementos e do avaliando apresentaram grande similaridade, dispensando-se a aplicação de outros fatores homogeneizantes no presente caso. Os principais dados dos elementos comparativos empregados são apresentados na tabela a seguir:

Tabela 1: Dados dos elementos comparativos (fonte: Anexo).

ELEM.	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR TOTAL	NATUREZA
1	Rua Charles Spencer Chaplin, 120	49,00	R$ 450.000,00	Oferta
2	Rua Charles Spencer Chaplin, 120	55,00	R$ 460.000,00	Oferta
3	Rua Charles Spencer Chaplin, 120	48,00	R$ 459.000,00	Oferta
4	Rua Charles Spencer Chaplin, 120	49,00	R$ 568.000,00	Oferta
5	Rua Charles Spencer Chaplin, 120	50,00	R$ 585.000,00	Oferta
6	Rua Charles Spencer Chaplin, 120	50,00	R$ 565.000,00	Oferta
7	Rua Charles Spencer Chaplin, 120	48,00	R$ 549.000,00	Oferta
8	Rua Charles Spencer Chaplin, 120	50,00	R$ 540.000,00	Oferta
9	Rua Charles Spencer Chaplin, 120	70,00	R$ 681.000,00	Oferta
10	Rua Charles Spencer Chaplin, 120	69,00	R$ 670.000,00	Oferta
11	Rua Charles Spencer Chaplin, 120	69,00	R$ 669.000,00	Oferta
12	Rua Charles Spencer Chaplin, 120	80,00	R$ 750.000,00	Oferta

Procedendo-se ao cálculo estatístico, observou-se que todos os elementos atenderam ao critério excludente de Chauvenet, tendo os desvios permanecidos abaixo do valor crítico de 2,04 (valor crítico para 12 elementos).

Tabela 2: Cálculo para homogeneização das amostras.

Amostra	R$/m²	F_{oferta}	$R\$/m^2_{hom}$	Desvio
1	R$ 9.183,67	0,90	***R$ 8.265,31***	0,92
2	R$ 8.363,64	0,90	***R$ 7.527,27***	1,66
3	R$ 9.562,50	0,90	***R$ 8.606,25***	0,58
4	R$ 11.591,84	0,90	***R$ 10.432,65***	1,25
5	R$ 11.700,00	0,90	***R$ 10.530,00***	1,35
6	R$ 11.300,00	0,90	***R$ 10.170,00***	0,99
7	R$ 11.437,50	0,90	***R$ 10.293,75***	1,11
8	R$ 10.800,00	0,90	***R$ 9.720,00***	0,54
9	R$ 9.728,57	0,90	***R$ 8.755,71***	0,43
10	R$ 9.710,14	0,90	***R$ 8.739,13***	0,45
11	R$ 9.695,65	0,90	***R$ 8.726,09***	0,46
12	R$ 9.375,00	0,90	***R$ 8.437,50***	0,75

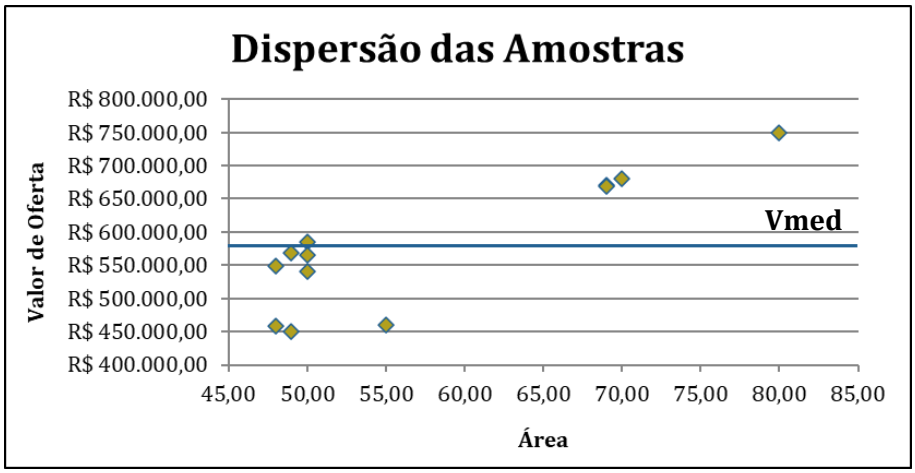


Figura 15: Dispersão das amostras (valor oferta x área).

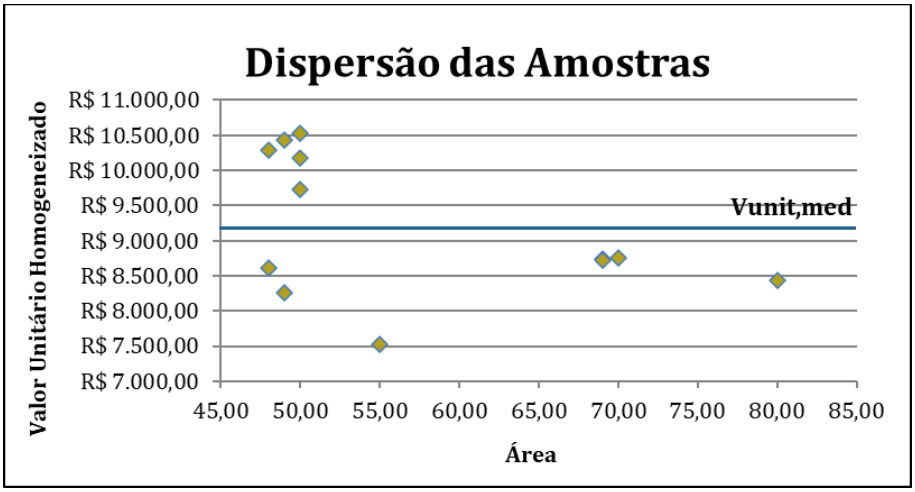


Figura 16: Dispersão das amostras (valor unitário homogeneizado x área).

Tabela 3: Quadro de frequências.

Classe	De	Até	Frequência
1	R$ 7.527,27	R$ 8.253,62	1
2	R$ 8.253,63	R$ 8.979,97	6
3	R$ 8.979,98	R$ 9.706,33	0
4	R$ 9.706,34	R$ 10.432,68	5

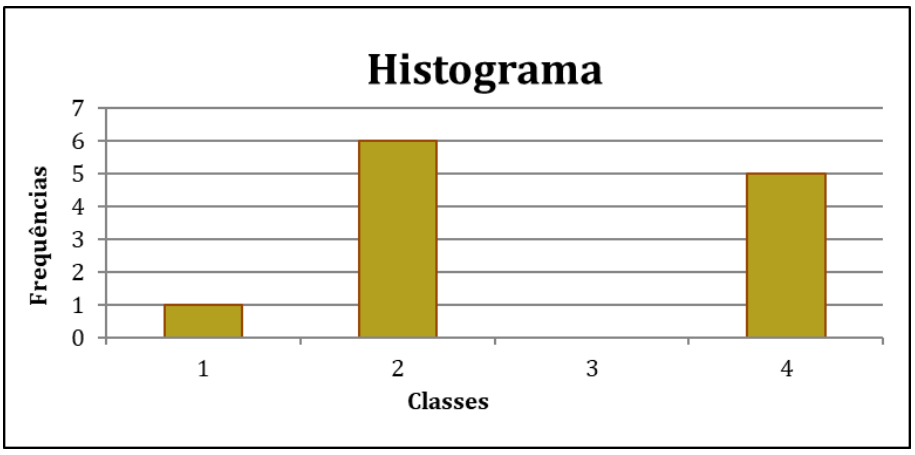


Figura 17: Histograma (nº classe x frequência).

Procedendo-se ao cálculo estatístico do valor unitário médio, do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, tem-se o seguinte resultado:

Tabela 4: Resultado do cálculo estatístico.

Valor Mediano	**R$ 9.183,64 / m² (fev/26)**
Intervalo de Confiança	R$ 8.769,22/m² a R$ 9.598,06/m²
Amplitude	R$ 828,84/m² (9,03%)
Campo de Arbítrio (15%)	R$ 7.806,09/m² a R$ 10.561,18/m²
Valor Adotado	**R$ 8.769,22/m² (fev/26)**

Sendo a área privativa do imóvel de 48,50 m², e adotando-se o valor unitário mínimo do intervalo de 80% de confiança em função do elevado número de ofertas do mesmo empreendimento, o valor do imóvel é obtido da seguinte forma:

$$V = V_{un} \times A = R\$\ 8.769,22 / m^2 \times 48,50\ m^2$$

V = R$ 425.307,16 (fevereiro/2026).

4.2. Especificação Atingida

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão, definidos por uma escala numérica que varia de I a III, onde o grau I é o menor. Os critérios para obtenção dos graus de fundamentação e precisão são definidos na NBR 14653 da seguinte forma:

- ✓ **Fundamentação**: será em função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis no mercado;

- ✓ **Precisão**: será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

No presente laudo, foi utilizado o método comparativo direto com tratamento por fatores para determinação do valor de mercado do avaliando, obtendo-se o **grau de fundamentação III e grau de precisão III**.

Tabela 5: Grau de fundamentação do cálculo avaliatório (tratamento por fatores).

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1. Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	**Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento**	Adoção de situação paradigma	2 (dois)
2. Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	**12**	5	3	3 (três)
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	**Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas**	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2 (dois)
4. Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	**0,80 a 1,25**	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3 (três)

Tabela 6: Enquadramento do cálculo avaliatório (tratamento por fatores).

	Grau III (10 pontos)	Grau II (6 pontos)	Grau I (4 pontos)	Enquadramento
Itens obrigatórios	**2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II**	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	**Grau III**

Tabela 7: Grau de precisão atingido no cálculo avaliatório (tratamento por fatores).

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Enquadramento
1. Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central (**9,03%**)	**≤30 %**	≤ 40 %	≤ 50 %	**Grau III**

5. CONCLUSÃO

Após aplicação da metodologia e procedimentos estabelecidos nas normas técnicas vigentes, obteve-se o **valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula nº 351.813**, registrada no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Para avaliação do imóvel em questão foi empregado o método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores, atingindo-se o **grau III de fundamentação e o grau III de precisão**.

Considerando-se o arredondamento previsto na NBR 14653-1[3], o valor de mercado obtido no cálculo avaliatório, para **fevereiro de 2026**, é de:

R$ 425.000,00 (fevereiro/2026)

(quatrocentos e vinte e cinco mil reais).

[3] *"**6.8.1 Arredondamento** Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%"*. Fonte: ABNT NBR 14653-1:2019.

6. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 14653-2:** Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2004.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 14653-1:** Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.** São Paulo: IBAPE/SP, 2011.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidade Isoladas.** São Paulo: IBAPE/SP, 2019.

7. ENCERRAMENTO

Considera-se cumprido o objetivo proposto para o presente trabalho, encerrando-se assim este laudo pericial, compreendendo 19 páginas assinadas digitalmente, sendo esta última datada, complementadas pelo seguinte anexo:

Anexo: Elementos Comparativos de Apartamento – Edifício Impression, São Paulo/SP.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2026.

Murilo Schmidt Oliveira Soto

Perito Judicial

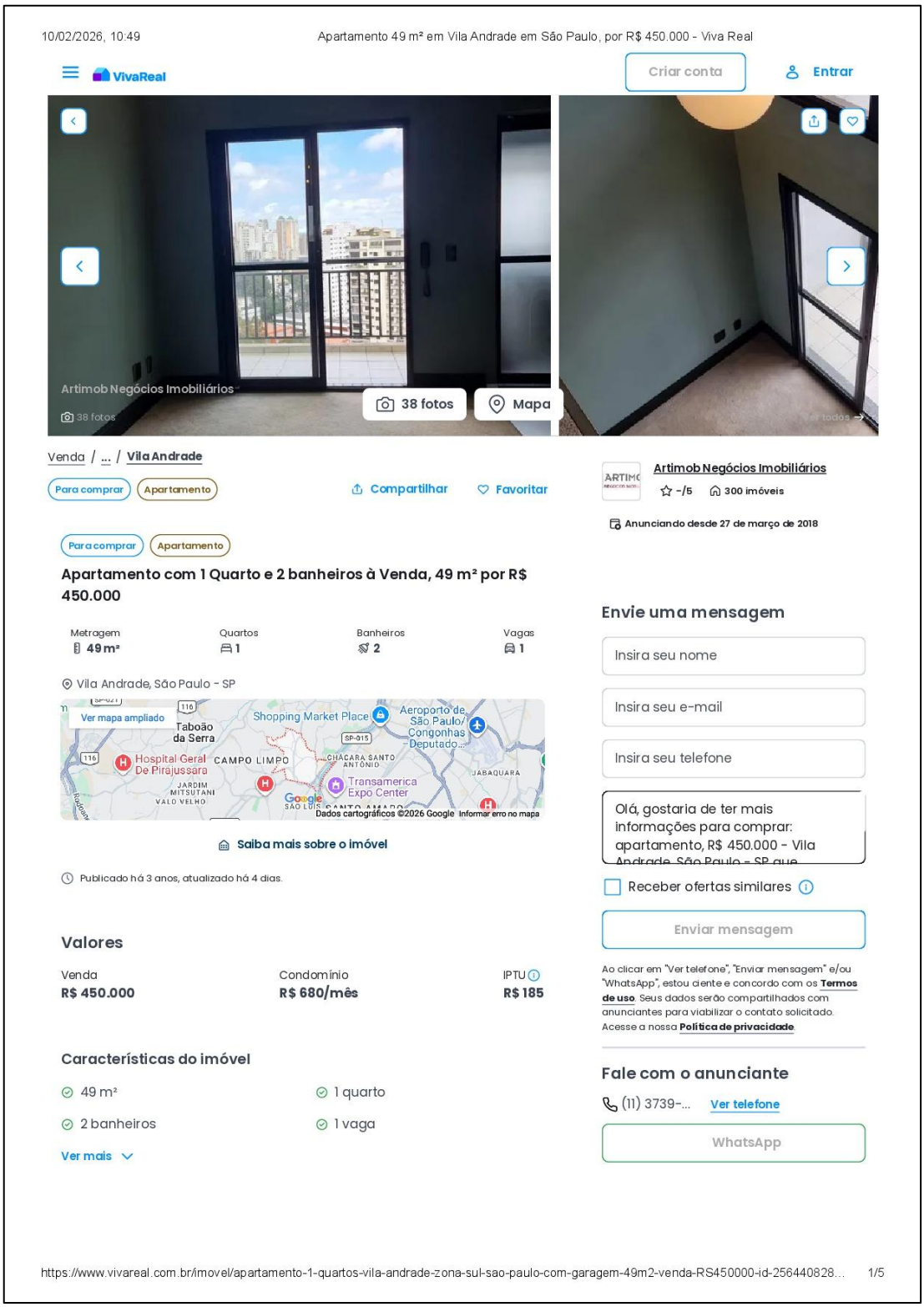
(assinado digitalmente)

ANEXO

Elementos Comparativos de Apartamento – Edifício Impression, São Paulo/SP

Elemento 01:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS450000-id-2564408286/?source=ranking%2Crp



10/02/2026, 10:49 Apartamento 49 m² em Vila Andrade em São Paulo, por R$ 450.000 - Viva Real

VivaReal | Criar conta | Entrar

Artimob Negócios Imobiliários | 38 fotos | Mapa

Venda / ... / Vila Andrade

Para comprar | Apartamento | Compartilhar | Favoritar

Artimob Negócios Imobiliários ☆ -/5 300 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Para comprar | Apartamento

Apartamento com 1 Quarto e 2 banheiros à Venda, 49 m² por R$ 450.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
49 m²	1	2	1

Vila Andrade, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado | Taboão da Serra | Shopping Market Place | Aeroporto de São Paulo/Congonhas - Deputado... | Hospital Geral De Pirajussara | CAMPO LIMPO | CHÁCARA SANTO ANTÔNIO | JABAQUARA | JARDIM MITSUTANI VALO VELHO | Transamerica Expo Center | Dados cartográficos ©2026 Google | Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 3 anos, atualizado há 4 dias.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 450.000	R$ 680/mês	R$ 185

Características do imóvel

- 49 m²
- 1 quarto
- 2 banheiros
- 1 vaga

Ver mais

Envie uma mensagem

Insira seu nome
Insira seu e-mail
Insira seu telefone
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R$ 450.000 - Vila Andrade, São Paulo - SP que

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

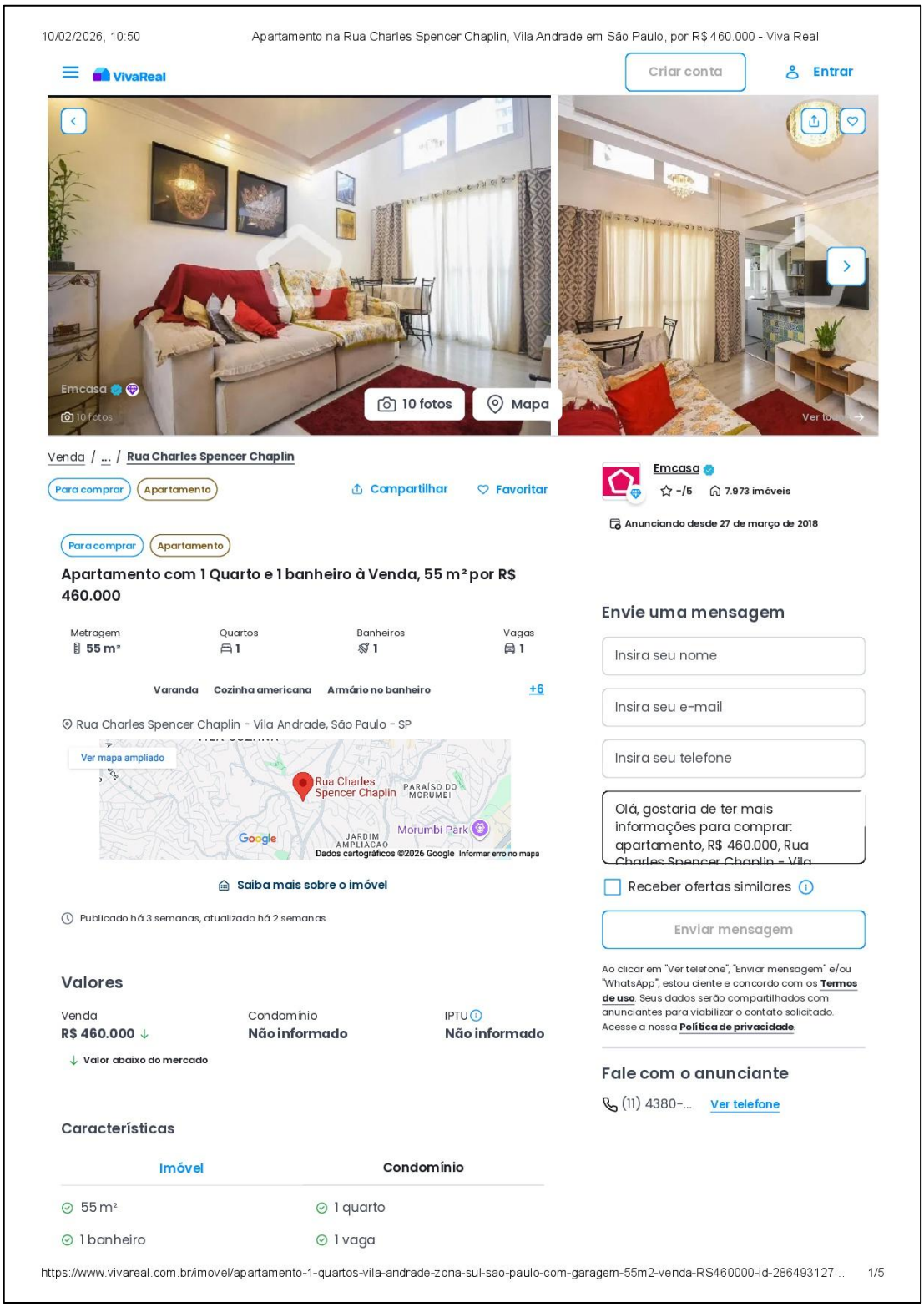
(11) 3739-... Ver telefone

WhatsApp

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS450000-id-256440828... 1/5

Elemento 02:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS460000-id-2864931271/?source=ranking%2Crp



10/02/2026, 10:50 Apartamento na Rua Charles Spencer Chaplin, Vila Andrade em São Paulo, por R$ 460.000 - Viva Real

VivaReal | Criar conta | Entrar

Emcasa | 10 fotos | Mapa

Venda / ... / Rua Charles Spencer Chaplin

Para comprar | Apartamento | Compartilhar | Favoritar

Para comprar | Apartamento

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R$ 460.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
55 m²	1	1	1

Varanda | Cozinha americana | Armário no banheiro | +6

Rua Charles Spencer Chaplin - Vila Andrade, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado | Rua Charles Spencer Chaplin | PARAÍSO DO MORUMBI | Morumbi Park | JARDIM AMPLIAÇÃO | Google | Dados cartográficos ©2026 Google | Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 3 semanas, atualizado há 2 semanas.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 460.000 ↓	Não informado	Não informado

↓ Valor abaixo do mercado

Características

Imóvel	Condomínio
55 m²	1 quarto
1 banheiro	1 vaga

Emcasa | -/5 | 7.973 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R$ 460.000, Rua Charles Spencer Chaplin - Vila

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

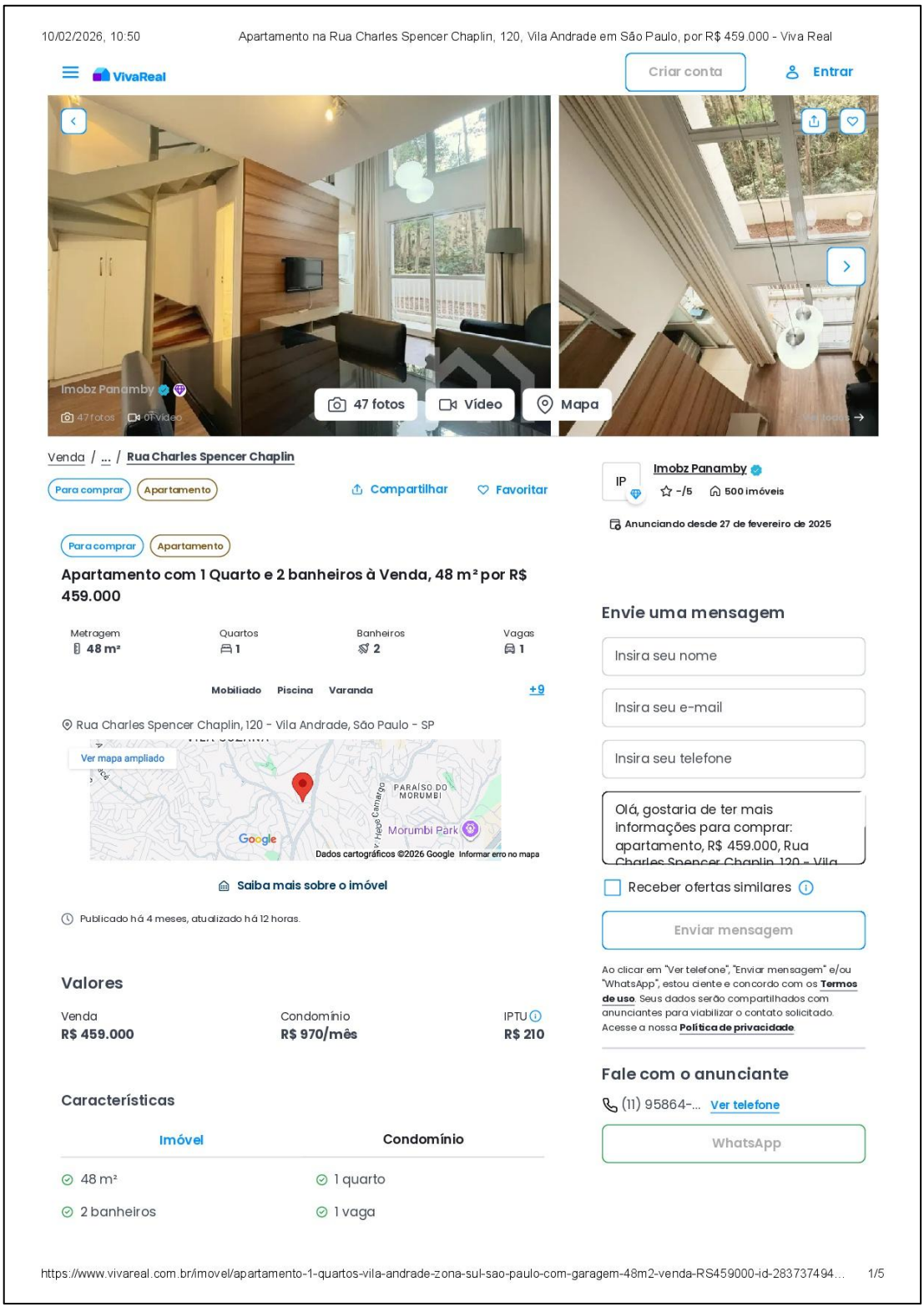
Fale com o anunciante

(11) 4380-... Ver telefone

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS460000-id-286493127... 1/5

Elemento 03:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS459000-id-2837374946/?source=ranking%2Crp



10/02/2026, 10:50 Apartamento na Rua Charles Spencer Chaplin, 120, Vila Andrade em São Paulo, por R$ 459.000 - Viva Real

VivaReal | Criar conta | Entrar

Imobz Panamby | 47 fotos | 0 Vídeo | 47 fotos | Vídeo | Mapa

Venda / ... / Rua Charles Spencer Chaplin

Para comprar | Apartamento | Compartilhar | Favoritar

Para comprar | Apartamento

Apartamento com 1 Quarto e 2 banheiros à Venda, 48 m² por R$ 459.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
48 m²	1	2	1

Mobiliado | Piscina | Varanda | +9

Rua Charles Spencer Chaplin, 120 - Vila Andrade, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado | PARAÍSO DO MORUMBI | Morumbi Park | Google | Dados cartográficos ©2026 Google | Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 4 meses, atualizado há 12 horas.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 459.000	R$ 970/mês	R$ 210

Características

Imóvel	Condomínio
48 m²	1 quarto
2 banheiros	1 vaga

IP | Imobz Panamby | -/5 | 500 imóveis

Anunciando desde 27 de fevereiro de 2025

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R$ 459.000, Rua Charles Spencer Chaplin 120 - Vila

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

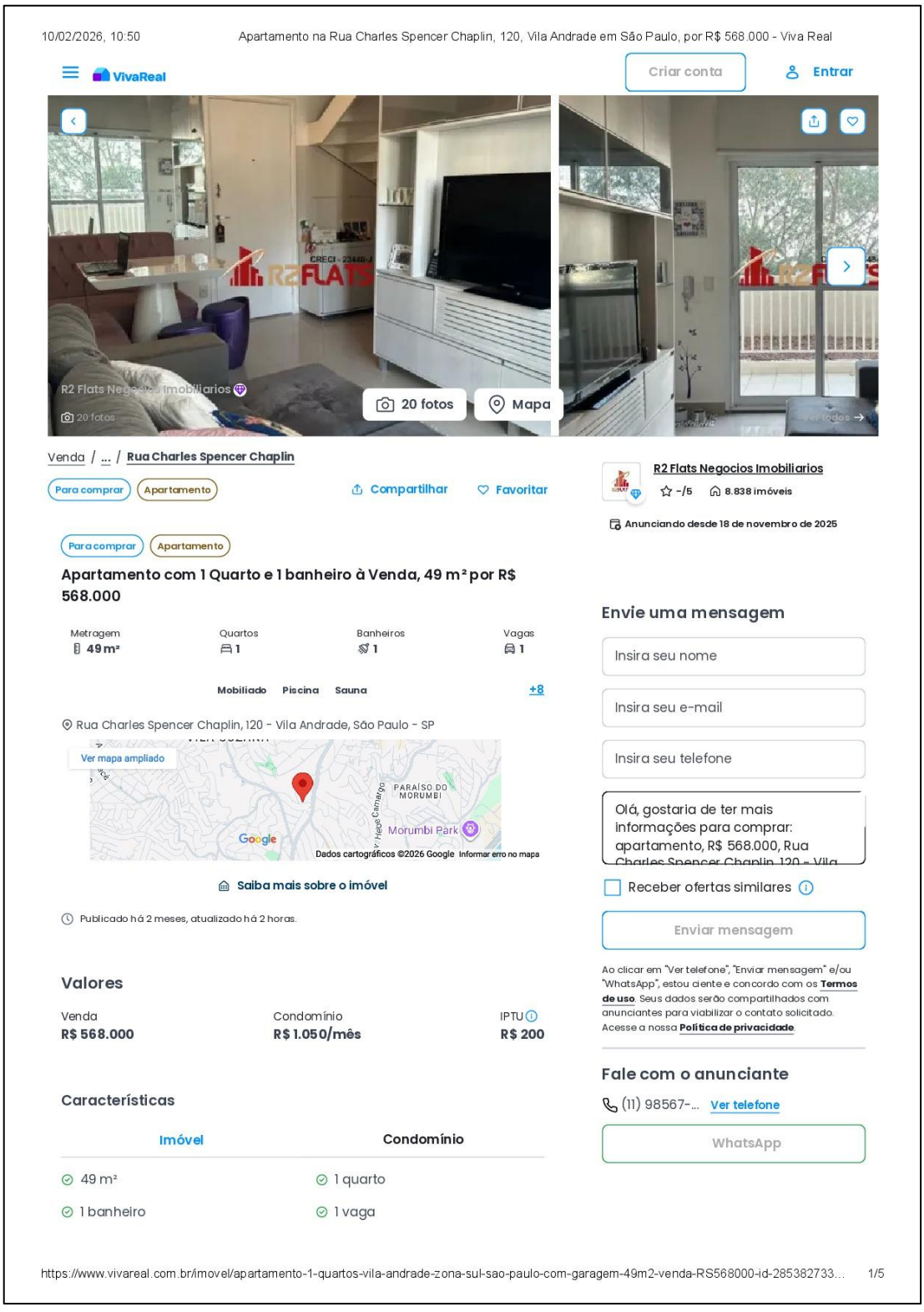
(11) 95864-... Ver telefone

WhatsApp

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS459000-id-283737494... 1/5

Elemento 04:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS568000-id-2853827338/?source=ranking%2Crp



10/02/2026, 10:50 Apartamento na Rua Charles Spencer Chaplin, 120, Vila Andrade em São Paulo, por R$ 568.000 - Viva Real

VivaReal | Criar conta | Entrar

20 fotos | Mapa

Venda / ... / Rua Charles Spencer Chaplin

Para comprar | Apartamento | Compartilhar | Favoritar

Para comprar | Apartamento

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R$ 568.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
49 m²	1	1	1

Mobiliado Piscina Sauna +8

Rua Charles Spencer Chaplin, 120 - Vila Andrade, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 2 meses, atualizado há 2 horas.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 568.000	R$ 1.050/mês	R$ 200

Características

Imóvel	Condomínio
49 m²	1 quarto
1 banheiro	1 vaga

R2 Flats Negocios Imobiliarios
-/5 8.838 imóveis
Anunciando desde 18 de novembro de 2025

Envie uma mensagem

Insira seu nome
Insira seu e-mail
Insira seu telefone
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R$ 568.000, Rua Charles Spencer Chaplin 120 - Vila

Receber ofertas similares
Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

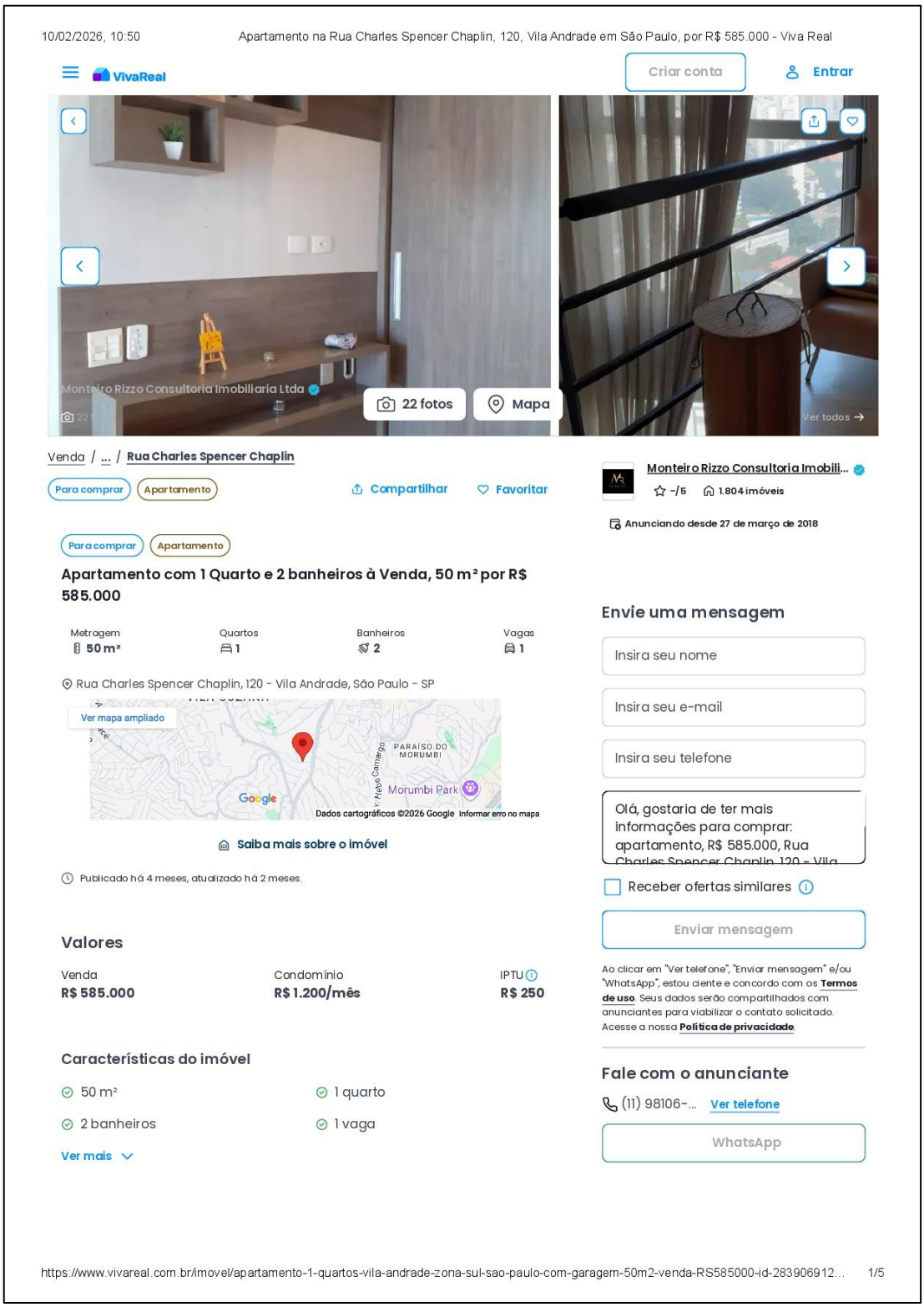
Fale com o anunciante

(11) 98567-... Ver telefone
WhatsApp

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS568000-id-285382733... 1/5

Elemento 05:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS585000-id-2839069122/?source=ranking%2Crp



10/02/2026, 10:50 Apartamento na Rua Charles Spencer Chaplin, 120, Vila Andrade em São Paulo, por R$ 585.000 - Viva Real

VivaReal | Criar conta | Entrar

Monteiro Rizzo Consultoria Imobiliaria Ltda | 22 fotos | Mapa | Ver todos

Venda / ... / Rua Charles Spencer Chaplin

Para comprar | Apartamento | Compartilhar | Favoritar

Monteiro Rizzo Consultoria Imobili... -/5 1.804 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Para comprar | Apartamento

Apartamento com 1 Quarto e 2 banheiros à Venda, 50 m² por R$ 585.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
50 m²	1	2	1

Rua Charles Spencer Chaplin, 120 - Vila Andrade, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado | PARAÍSO DO MORUMBI | Morumbi Park | Google | Dados cartográficos ©2026 Google | Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 4 meses, atualizado há 2 meses.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 585.000	R$ 1.200/mês	R$ 250

Características do imóvel

- 50 m²
- 1 quarto
- 2 banheiros
- 1 vaga

Ver mais

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R$ 585.000, Rua Charles Spencer Chaplin 120 - Vila

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

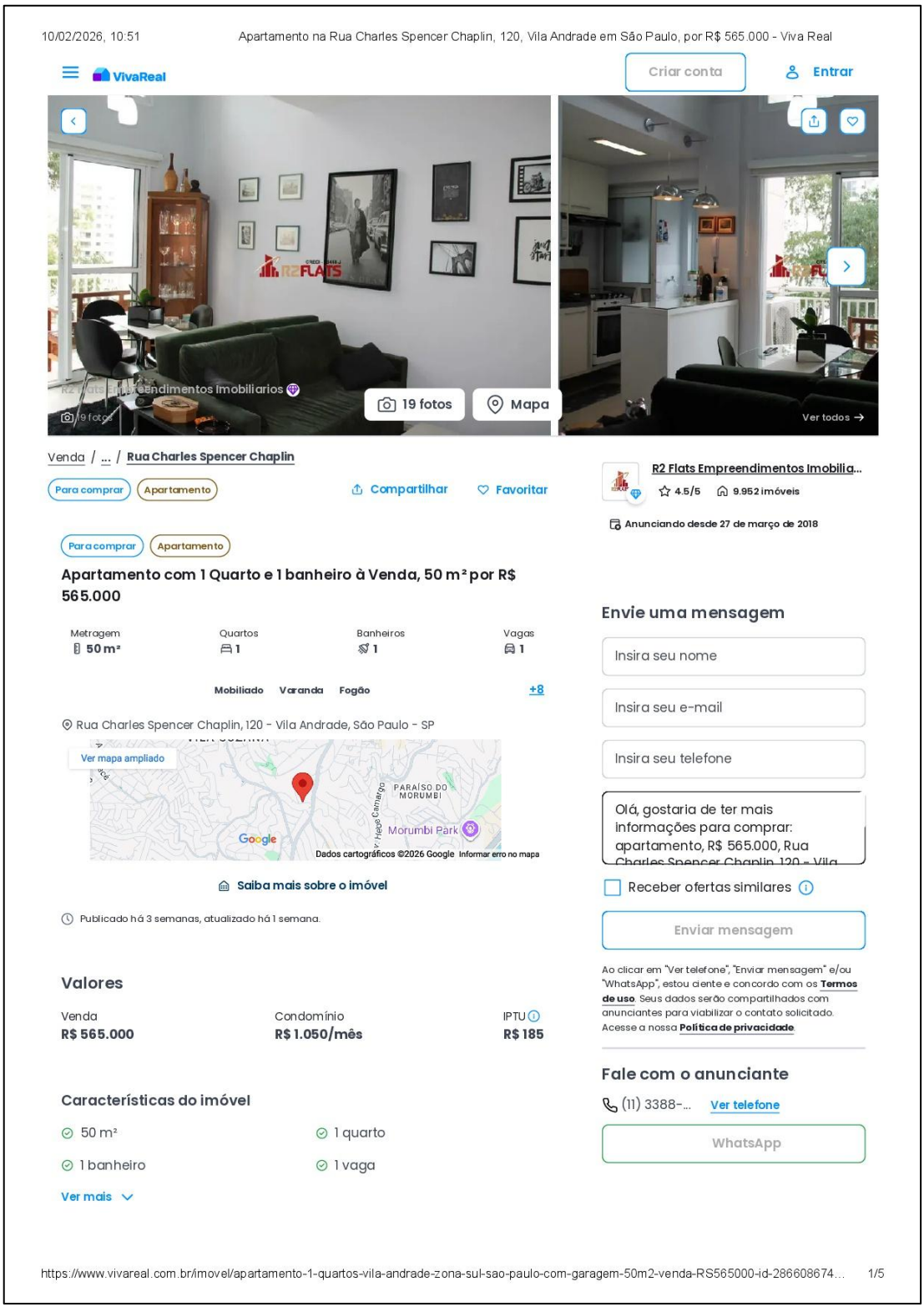
(11) 98106-... Ver telefone

WhatsApp

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS585000-id-283906912... 1/5

Elemento 06:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS565000-id-2866086749/?source=ranking%2Crp



10/02/2026, 10:51 Apartamento na Rua Charles Spencer Chaplin, 120, Vila Andrade em São Paulo, por R$ 565.000 - Viva Real

VivaReal | Criar conta | Entrar

19 fotos | Mapa | Ver todos

Venda / ... / Rua Charles Spencer Chaplin

Para comprar | Apartamento | Compartilhar | Favoritar

R2 Flats Empreendimentos Imobilia... 4.5/5 9.952 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Para comprar | Apartamento

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R$ 565.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
50 m²	1	1	1

Mobiliado | Varanda | Fogão | +8

Rua Charles Spencer Chaplin, 120 - Vila Andrade, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado | PARAÍSO DO MORUMBI | Morumbi Park | Google | Dados cartográficos ©2026 Google | Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 3 semanas, atualizado há 1 semana.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 565.000	R$ 1.050/mês	R$ 185

Características do imóvel

- 50 m²
- 1 quarto
- 1 banheiro
- 1 vaga

Ver mais

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R$ 565.000, Rua Charles Spencer Chaplin 120 - Vila

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

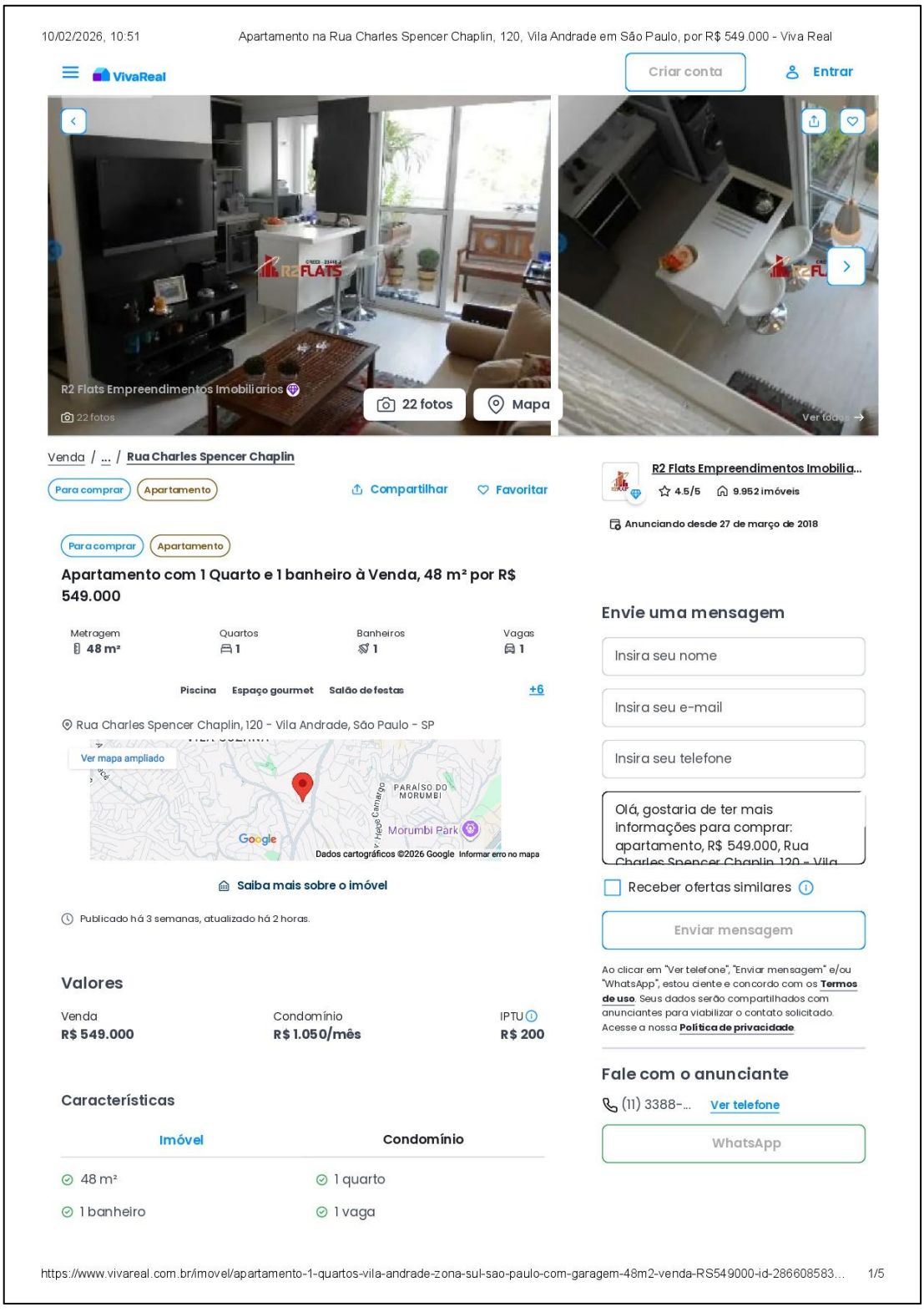
(11) 3388-... Ver telefone

WhatsApp

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS565000-id-286608674... 1/5

Elemento 07:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS549000-id-2866085834/?source=ranking%2Crp



10/02/2026, 10:51 Apartamento na Rua Charles Spencer Chaplin, 120, Vila Andrade em São Paulo, por R$ 549.000 - Viva Real

VivaReal | Criar conta | Entrar

R2 Flats Empreendimentos Imobiliarios | 22 fotos | Mapa

Venda / ... / Rua Charles Spencer Chaplin

Para comprar | Apartamento | Compartilhar | Favoritar

R2 Flats Empreendimentos Imobilia... ★ 4.5/5 | 9.952 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Para comprar | Apartamento

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R$ 549.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
48 m²	1	1	1

Piscina | Espaço gourmet | Salão de festas | +6

Rua Charles Spencer Chaplin, 120 - Vila Andrade, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado | PARAÍSO DO MORUMBI | Morumbi Park | Google | Dados cartográficos ©2026 Google | Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 3 semanas, atualizado há 2 horas.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 549.000	R$ 1.050/mês	R$ 200

Características

Imóvel	Condomínio
48 m²	1 quarto
1 banheiro	1 vaga

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R$ 549.000, Rua Charles Spencer Chaplin 120 - Vila

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

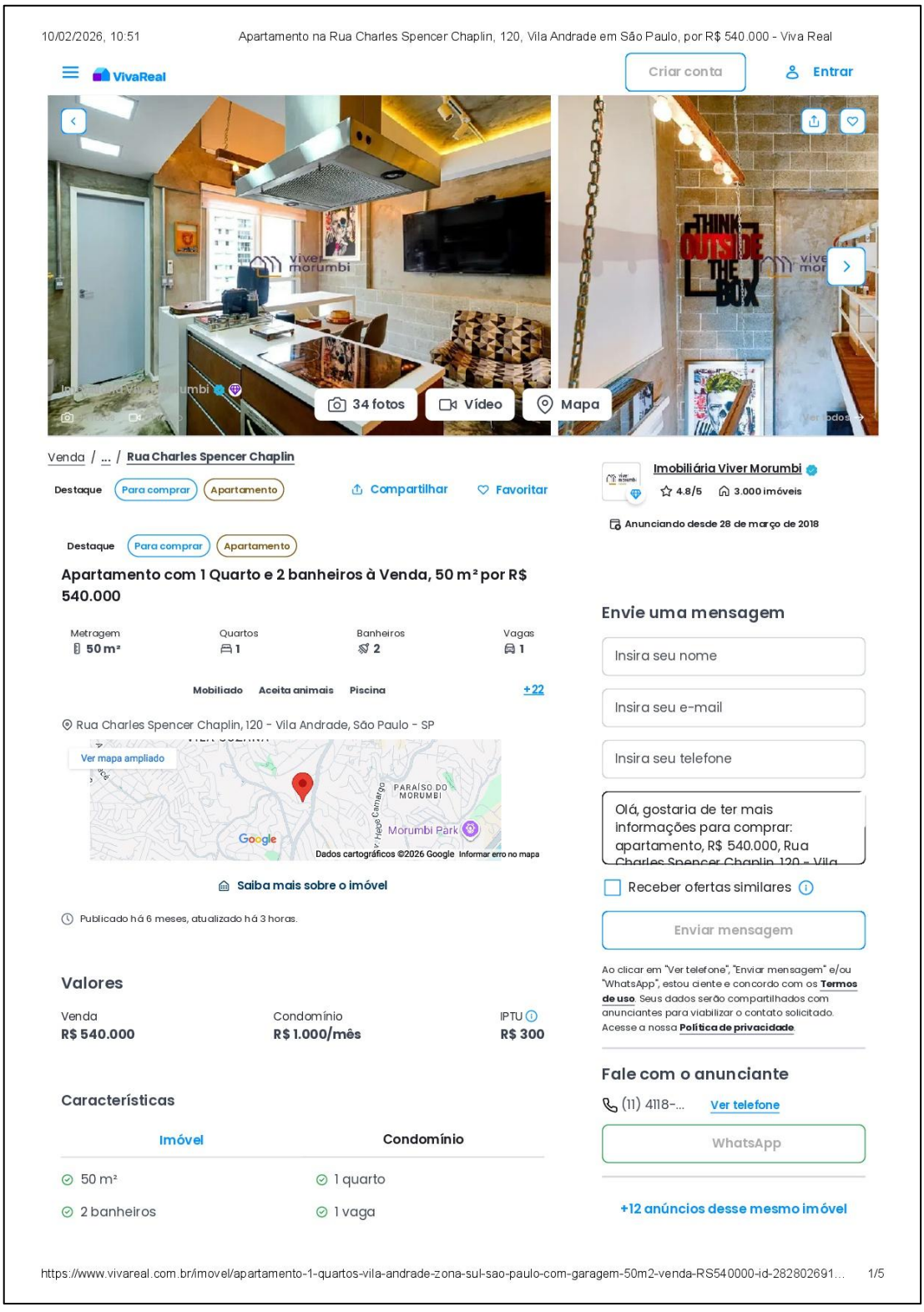
(11) 3388-... Ver telefone

WhatsApp

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS549000-id-286608583... 1/5

Elemento 08:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS540000-id-2828026918/?source=ranking%2Crp



10/02/2026, 10:51 Apartamento na Rua Charles Spencer Chaplin, 120, Vila Andrade em São Paulo, por R$ 540.000 - Viva Real

VivaReal | Criar conta | Entrar

34 fotos | Vídeo | Mapa

Venda / ... / Rua Charles Spencer Chaplin

Destaque | Para comprar | Apartamento | Compartilhar | Favoritar

Destaque | Para comprar | Apartamento

Apartamento com 1 Quarto e 2 banheiros à Venda, 50 m² por R$ 540.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
50 m²	1	2	1

Mobiliado | Aceita animais | Piscina | +22

Rua Charles Spencer Chaplin, 120 - Vila Andrade, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado | PARAÍSO DO MORUMBI | Morumbi Park | Google | Dados cartográficos ©2026 Google | Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 6 meses, atualizado há 3 horas.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 540.000	R$ 1.000/mês	R$ 300

Características

Imóvel	Condomínio
50 m²	1 quarto
2 banheiros	1 vaga

Imobiliária Viver Morumbi
4.8/5 | 3.000 imóveis
Anunciando desde 28 de março de 2018

Envie uma mensagem

Insira seu nome
Insira seu e-mail
Insira seu telefone
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R$ 540.000, Rua Charles Spencer Chaplin 120 - Vila

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 4118-... Ver telefone

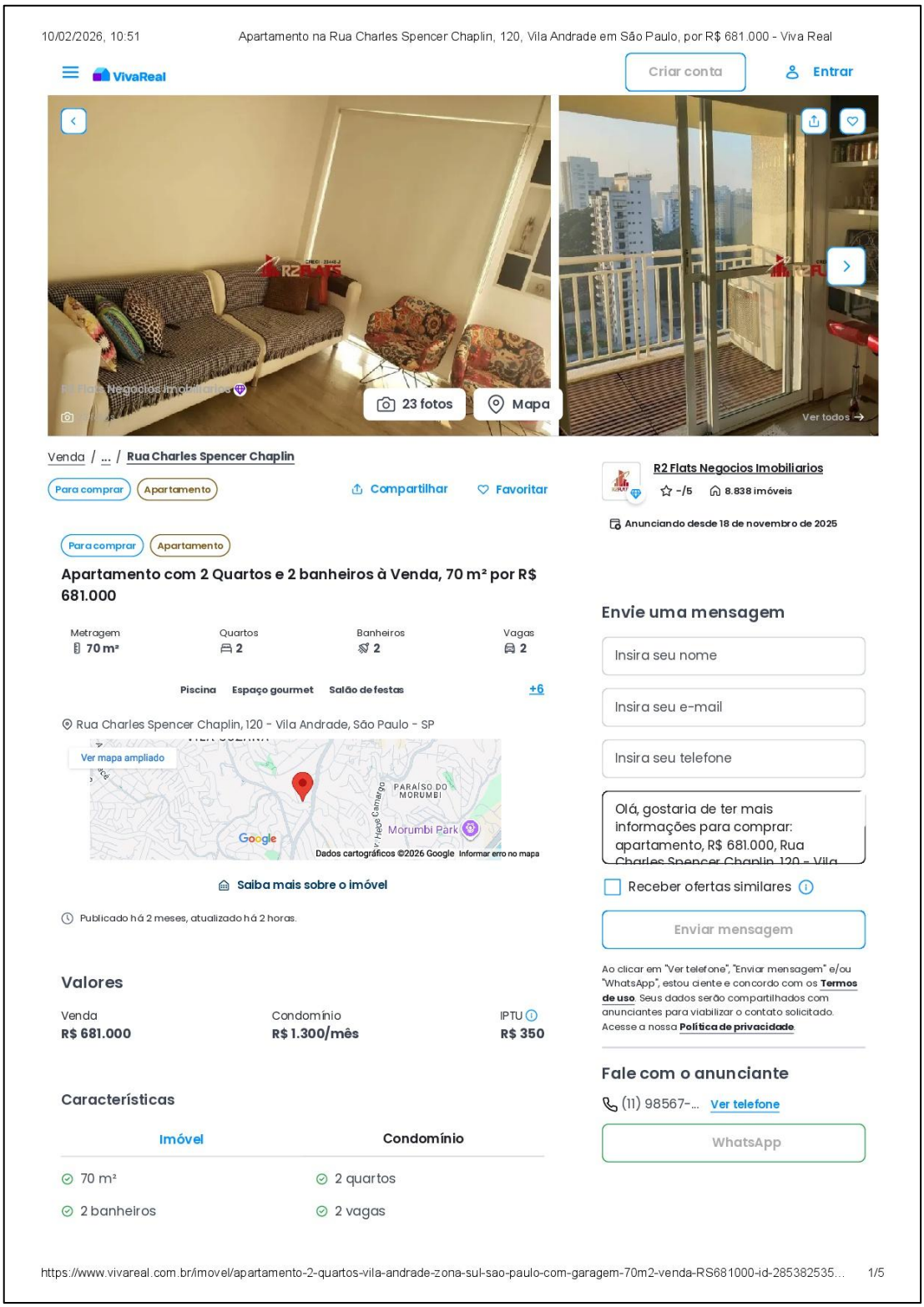
WhatsApp

+12 anúncios desse mesmo imóvel

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS540000-id-282802691... 1/5

Elemento 09:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS681000-id-2853825358/?source=ranking%2Crp



10/02/2026, 10:51 Apartamento na Rua Charles Spencer Chaplin, 120, Vila Andrade em São Paulo, por R$ 681.000 - Viva Real

VivaReal | Criar conta | Entrar

23 fotos | Mapa | Ver todos

Venda / ... / Rua Charles Spencer Chaplin

Para comprar | Apartamento | Compartilhar | Favoritar

R2 Flats Negocios Imobiliarios
-/5 | 8.838 imóveis
Anunciando desde 18 de novembro de 2025

Para comprar | Apartamento

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 70 m² por R$ 681.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
70 m²	2	2	2

Piscina | Espaço gourmet | Salão de festas | +6

Rua Charles Spencer Chaplin, 120 - Vila Andrade, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado | PARAÍSO DO MORUMBI | Morumbi Park | Google | Dados cartográficos ©2026 Google | Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 2 meses, atualizado há 2 horas.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 681.000	R$ 1.300/mês	R$ 350

Características

Imóvel	Condomínio
70 m²	2 quartos
2 banheiros	2 vagas

Envie uma mensagem

Insira seu nome
Insira seu e-mail
Insira seu telefone
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R$ 681.000, Rua Charles Spencer Chaplin, 120 - Vila

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

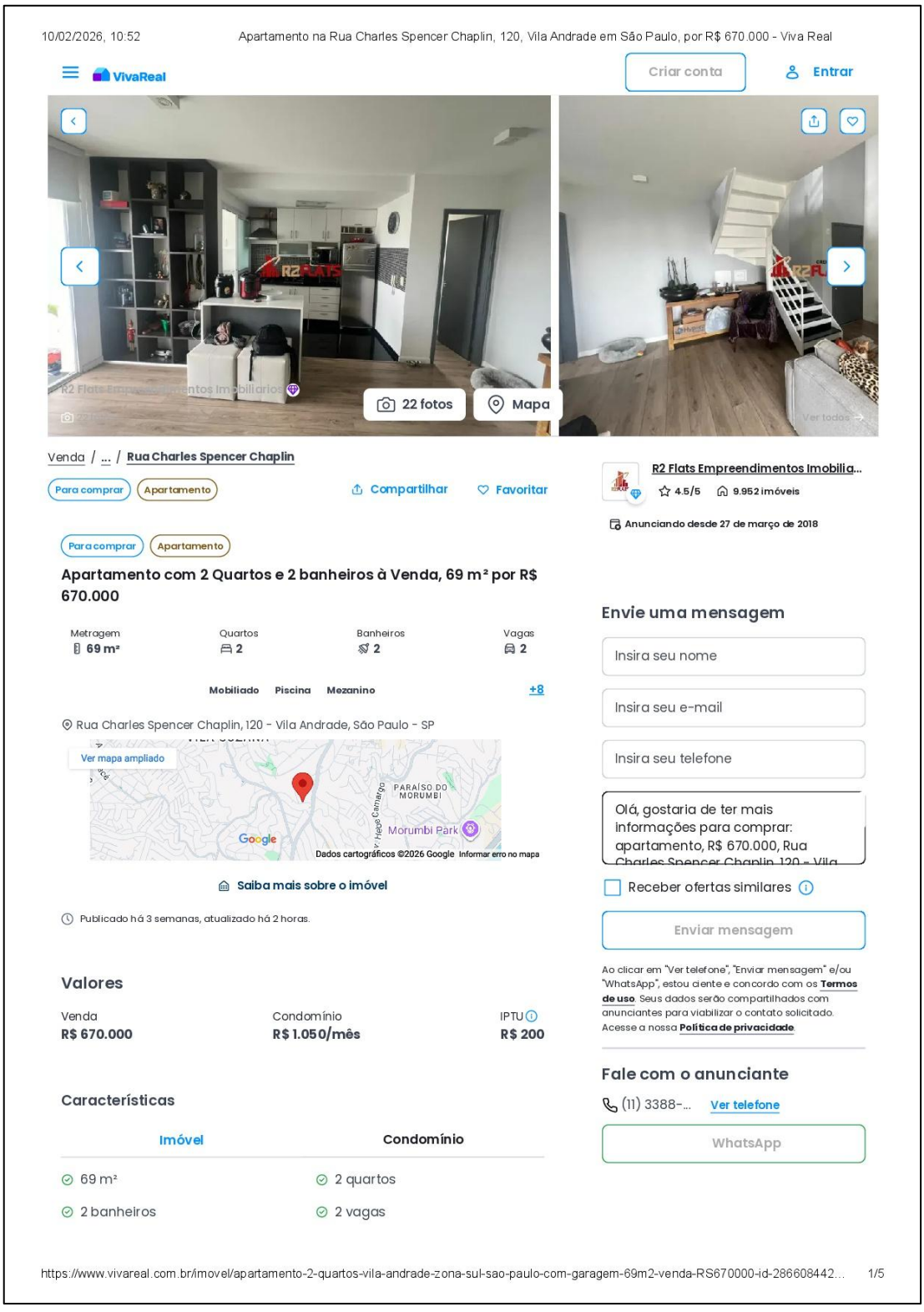
(11) 98567-... Ver telefone

WhatsApp

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS681000-id-285382535... 1/5

Elemento 10:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-69m2-venda-RS670000-id-2866084425/?source=ranking%2Crp



10/02/2026, 10:52 Apartamento na Rua Charles Spencer Chaplin, 120, Vila Andrade em São Paulo, por R$ 670.000 - Viva Real

VivaReal | Criar conta | Entrar

22 fotos | Mapa

Venda / ... / Rua Charles Spencer Chaplin

Para comprar | Apartamento | Compartilhar | Favoritar

R2 Flats Empreendimentos Imobilia... 4.5/5 9.952 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Para comprar | Apartamento

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 69 m² por R$ 670.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
69 m²	2	2	2

Mobiliado | Piscina | Mezanino | +8

Rua Charles Spencer Chaplin, 120 - Vila Andrade, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado | PARAÍSO DO MORUMBI | Morumbi Park | Google | Dados cartográficos ©2026 Google | Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 3 semanas, atualizado há 2 horas.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 670.000	R$ 1.050/mês	R$ 200

Características

Imóvel	Condomínio
69 m²	2 quartos
2 banheiros	2 vagas

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R$ 670.000, Rua Charles Spencer Chaplin 120 - Vila

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

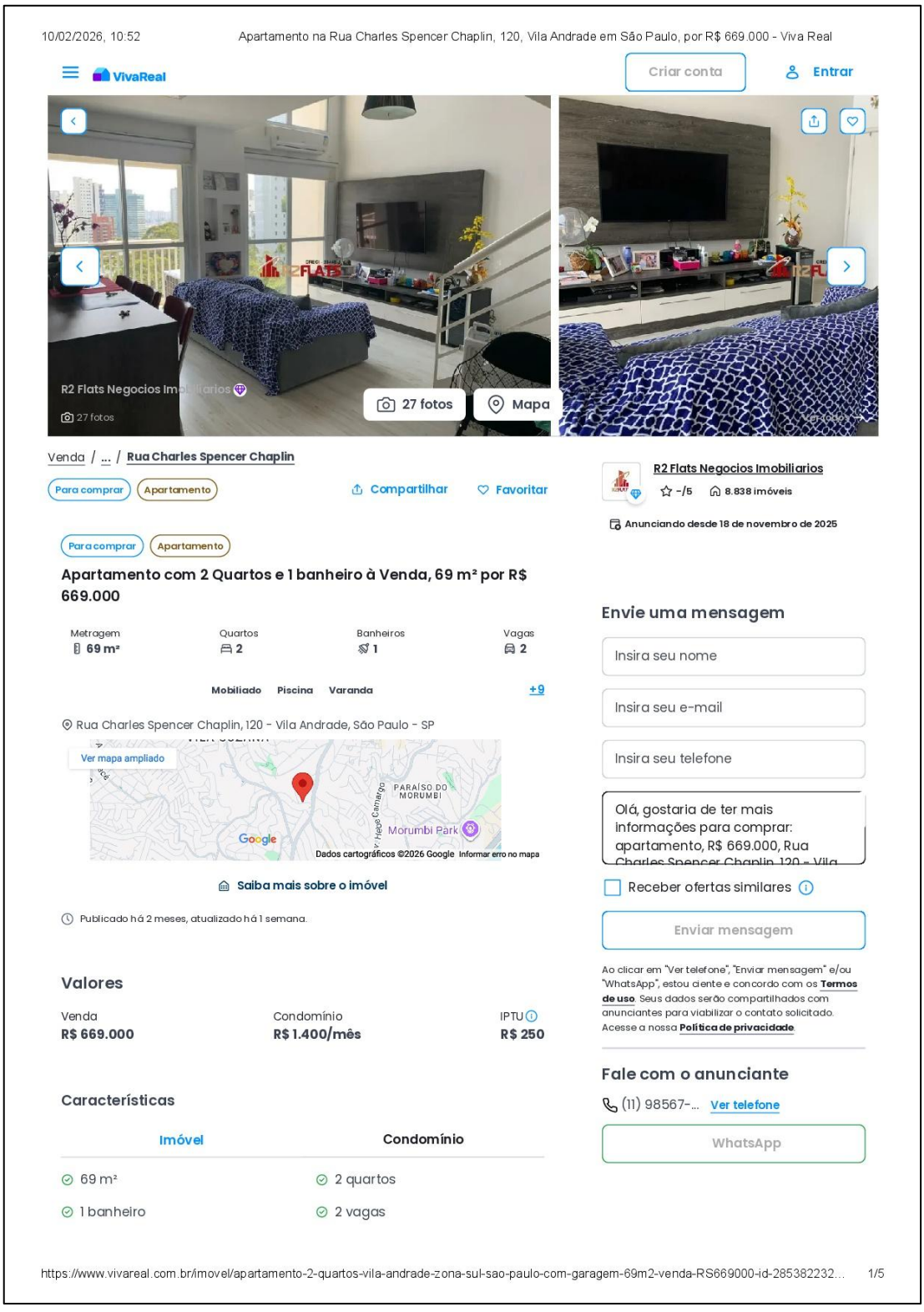
(11) 3388-... Ver telefone

WhatsApp

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-69m2-venda-RS670000-id-286608442... 1/5

Elemento 11:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-69m2-venda-RS669000-id-2853822329/?source=ranking%2Crp



10/02/2026, 10:52 Apartamento na Rua Charles Spencer Chaplin, 120, Vila Andrade em São Paulo, por R$ 669.000 - Viva Real

VivaReal | Criar conta | Entrar

27 fotos | Mapa

Venda / ... / Rua Charles Spencer Chaplin

Para comprar | Apartamento | Compartilhar | Favoritar

Para comprar | Apartamento

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 69 m² por R$ 669.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
69 m²	2	1	2

Mobiliado Piscina Varanda +9

Rua Charles Spencer Chaplin, 120 - Vila Andrade, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado | PARAÍSO DO MORUMBI | Morumbi Park | Google | Dados cartográficos ©2026 Google Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 2 meses, atualizado há 1 semana.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 669.000	R$ 1.400/mês	R$ 250

Características

Imóvel	Condomínio
69 m²	2 quartos
1 banheiro	2 vagas

R2 Flats Negocios Imobiliarios
-/5 | 8.838 imóveis
Anunciando desde 18 de novembro de 2025

Envie uma mensagem

Insira seu nome
Insira seu e-mail
Insira seu telefone
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R$ 669.000, Rua Charles Spencer Chaplin 120 - Vila

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

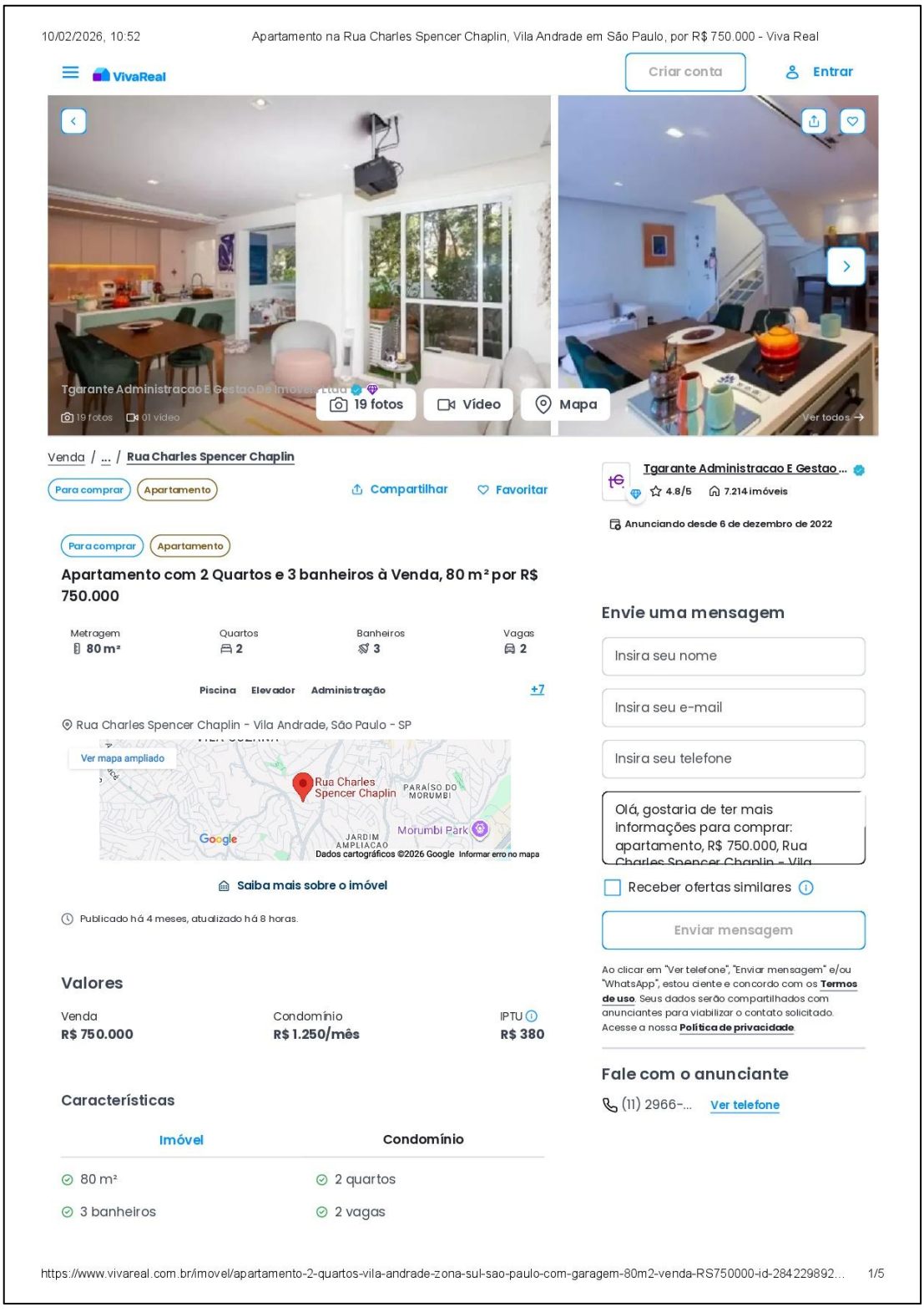
(11) 98567-... Ver telefone

WhatsApp

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-69m2-venda-RS669000-id-285382232... 1/5

Elemento 12:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS750000-id-2842298921/?source=ranking%2Crp



10/02/2026, 10:52 Apartamento na Rua Charles Spencer Chaplin, Vila Andrade em São Paulo, por R$ 750.000 - Viva Real

VivaReal | Criar conta | Entrar

19 fotos | Vídeo | Mapa

Venda / ... / Rua Charles Spencer Chaplin

Para comprar | Apartamento | Compartilhar | Favoritar

Tgarante Administracao E Gestao ... ☆ 4.8/5 | 7.214 imóveis

Anunciando desde 6 de dezembro de 2022

Para comprar | Apartamento

Apartamento com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 80 m² por R$ 750.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
80 m²	2	3	2

Piscina | Elevador | Administração | +7

Rua Charles Spencer Chaplin - Vila Andrade, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado | Rua Charles Spencer Chaplin | PARAÍSO DO MORUMBI | Morumbi Park | JARDIM AMPLIAÇÃO | Google | Dados cartográficos ©2026 Google Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 4 meses, atualizado há 8 horas.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 750.000	R$ 1.250/mês	R$ 380

Características

Imóvel	Condomínio
80 m²	2 quartos
3 banheiros	2 vagas

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R$ 750.000, Rua Charles Spencer Chaplin - Vila

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 2966-... Ver telefone

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS750000-id-284229892... 1/5