

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 **0146927-51.2008.8.26.0002**

MURILO SCHMIDT OLIVEIRA SOTO, engenheiro, nomeado como perito nos autos da ação de cobrança promovida por **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL BUENA VISTA** em face de **ANTONIO JOSÉ DOS SANTOS**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o seu trabalho e as conclusões que se encontram consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

São Paulo, 9 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	10
3.1. MÉTODOS DE IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE UM BEM.....	10
3.2. METODOLOGIA ADOTADA.....	11
4. CÁLCULO AVALIATÓRIO	12
4.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	12
4.2. ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA	15
5. CONCLUSÃO	17
6. REFERÊNCIAS	18
7. ENCERRAMENTO	18

1. INTRODUÇÃO

1.1. Histórico

Condomínio Conjunto Residencial Buena Vista ajuizou, em agosto de 2008, ação de cobrança em face de **Antonio José dos Santos** em função de débitos condominiais em aberto referentes à unidade nº 33 do “Edifício Serra Negra”, do referido condomínio, que totalizavam à época o montante de R\$ 29.453,15.

O exequente apresentou pedido de penhora do imóvel objeto da lide (fls. 249/250), registrado sob matrícula nº 169.995 do 11º CRI de São Paulo/SP, sendo acolhido conforme decisão de fls. 254.

Posteriormente, determinou-se a avaliação do bem por perito, conforme decisão do “Evento 471”, 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 169.995 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 11h, com o objetivo de apurar todos os elementos, dados e informações que pudessem influir em nossa análise. Na ocasião fomos recebidos pela Auxiliar Administrativa do Condomínio, Sra. Vanilda Amancio, e pelos atuais locatários da unidade avalianda, Srs. Labite Pinheiro Alves e Rodrigo Viana.

2.1. Localização e Caracterização

O imóvel em questão se trata da unidade nº 33 do Edifício “Serra Negra” do Condomínio Conjunto Residencial Buena Vista, localizado na Estrada de Itapeceirica, nº 3250, Jardim Germânia, 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.

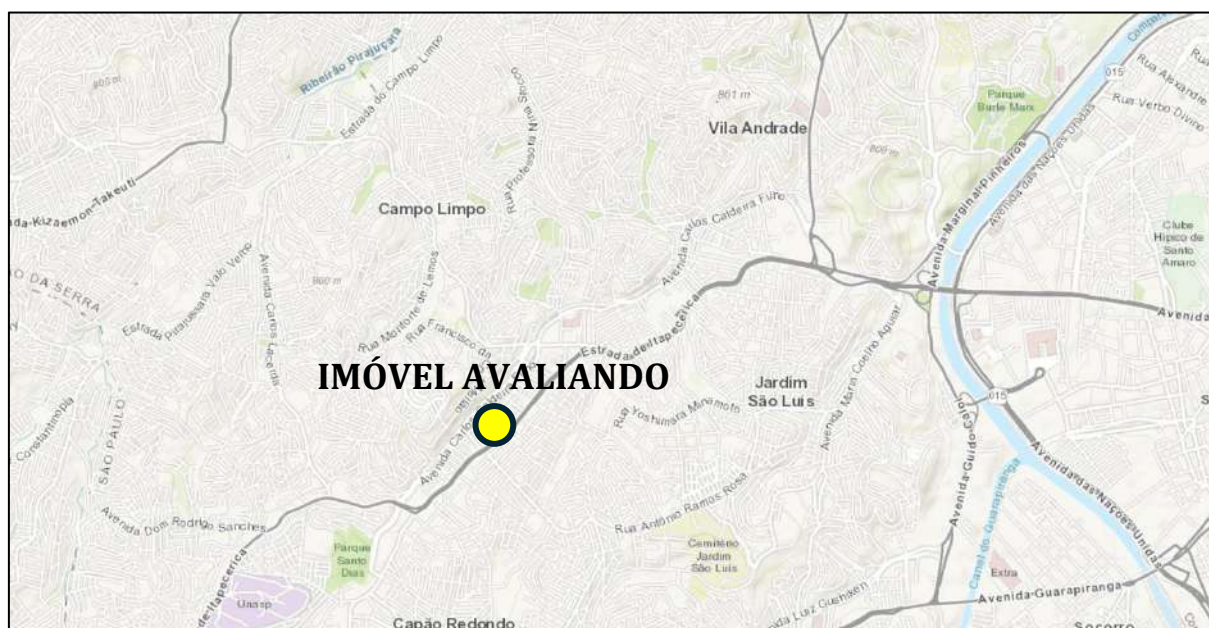


Figura 1: Localização do imóvel avaliando no município de São Paulo/SP (fonte: VGeo – DNIT).

Em consulta ao Portal GeoSampa¹, verifica-se que o imóvel avaliando está inserido na Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU, que abrange *“porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo”*²:



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

O Condomínio Conjunto Residencial Buena Vista se trata de um empreendimento construído na década de 1980, constituído por 8 edifícios de 13 andares com 4 unidades por andar (duplex na cobertura), mais 4 unidades no térreo, perfazendo 52 unidades por torre, todas com 3 dormitórios e área útil de aproximadamente 63 m² (exceto duplex da cobertura, com 132 m²).

As vagas de garagem são compartilhadas (vagas duplas demarcadas), sendo 1 vaga por unidade localizada no térreo (descoberta).

Em relação à área comum, o empreendimento conta com piscina, quadra poliesportiva, salão de jogos, churrasqueira e brinquedoteca.

¹ Disponível em: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>.

² Artigo 7º da Lei nº 16.402/2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo).

A vista e a identificação do Condomínio Conjunto Residencial Buena Vista e do Edifício “Serra Negra” no qual se situa a unidade avalianda são indicadas a seguir.



Figura 3. Identificação do Condomínio Buena Vista e do Edifício "Serra Negra" (Google Maps).

A unidade avalianda é aquela identificada pelo nº 33, situada no 3º andar do Edifício “Serra Negra”, que se constitui num apartamento residencial de **63,10 m² de área privativa**, composto por sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, 3 dormitórios e banheiro. A unidade conta ainda com 1 vaga descoberta indeterminada.

Conforme apurado na vistoria, a unidade se encontra atualmente alugada para os atuais inquilinos, Sra. Labite Pinheiro Alves e Sr. Rodrigo Viana, que residem no imóvel há aproximadamente 1 ano.

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 pelos atuais locatários do imóvel.



Figura 4. Vista da portaria do Condomínio Residencial Buena Vista.



Figura 5. Vista das vias internas do condomínio e área das piscinas.



Figura 6. Brinquedoteca e quadra poliesportiva.



Figura 7. Vista do Edifício "Serra Negra" no qual se situa a unidade avalianda.

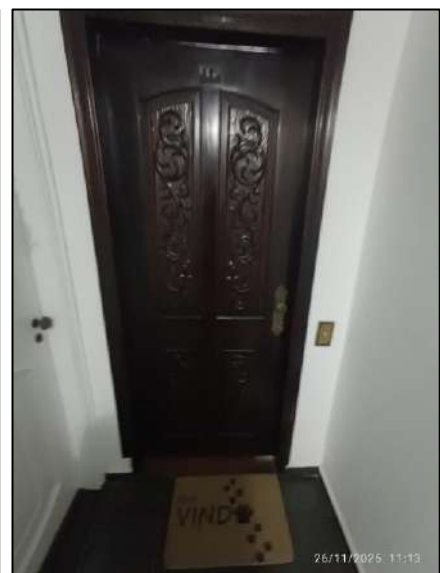


Figura 8. Identificação do Edifício "Serra Negra" e porta da unidade avalianda situada no 3º andar.



Figura 9. Vistas da sala de estar/jantar da unidade.

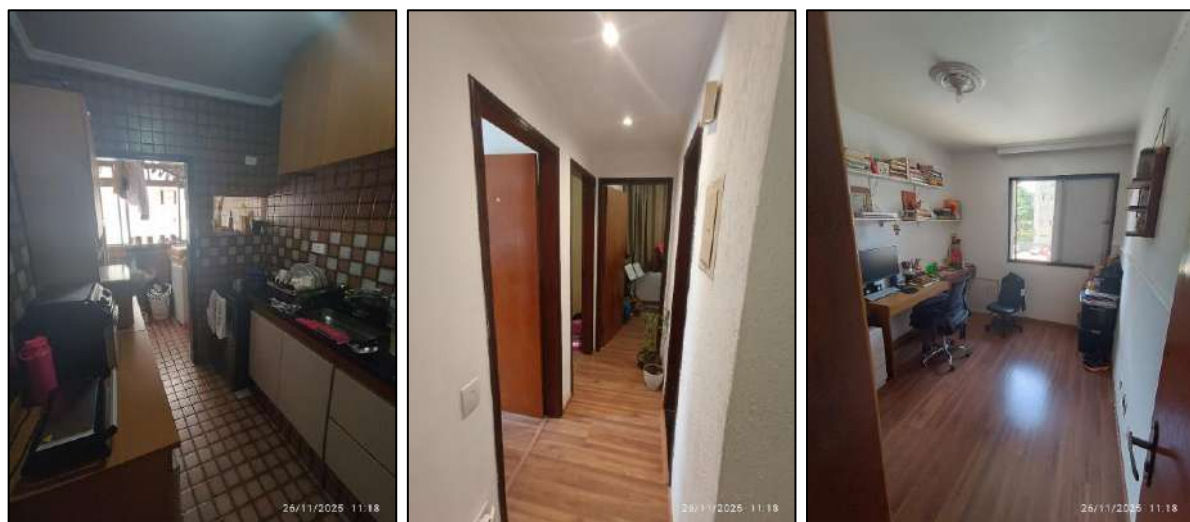


Figura 10. Vistas da cozinha, corredor e dormitório 1.

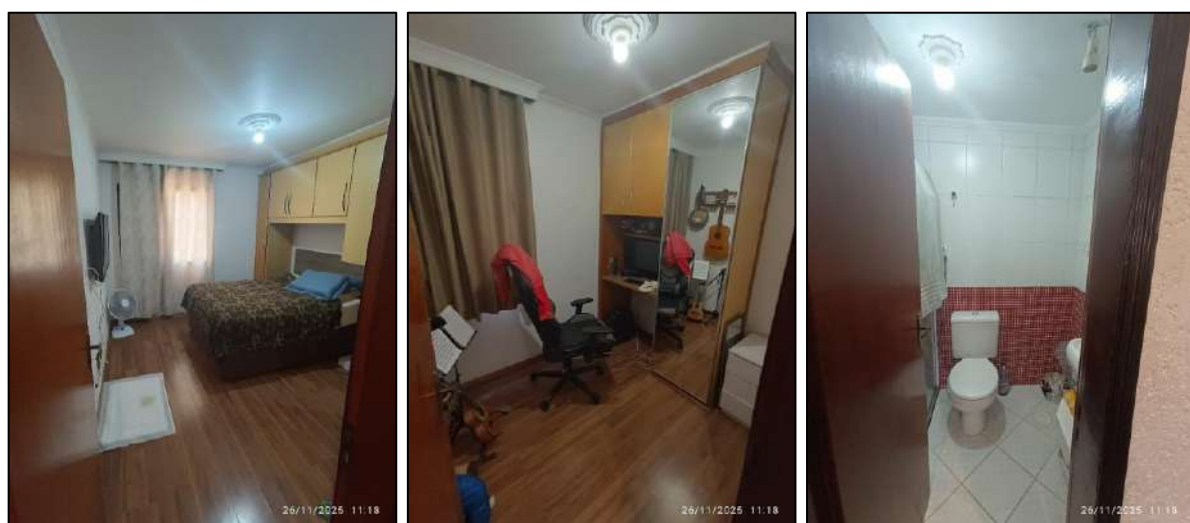


Figura 11. Vista dos demais dormitórios e banheiro da unidade.

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 situados no mesmo condomínio do imóvel avaliando ou em condomínio similar na mesma região, com áreas privativas de 49 m² a 66 m², e com padrão construtivo 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 (m ²)	VALOR TOTAL	NATUREZA
1	Estrada de Itapecerica, nº 1528	50,00	R\$ 320.000,00	Oferta
2	Estrada de Itapecerica, nº 2736	54,00	R\$ 360.000,00	Oferta
3	Estrada de Itapecerica	49,00	R\$ 310.000,00	Oferta
4	Estrada de Itapecerica, nº 6840	49,00	R\$ 350.000,00	Oferta
5	Estrada de Itapecerica, nº 2006	60,00	R\$ 320.000,00	Oferta
6	Estrada de Itapecerica, nº 2006	60,00	R\$ 300.000,00	Oferta
7	Estrada de Itapecerica, nº 2006	59,00	R\$ 300.000,00	Oferta
8	Estrada de Itapecerica, nº 3250	66,00	R\$ 375.000,00	Oferta
9	Estrada de Itapecerica, nº 3250	62,00	R\$ 380.000,00	Oferta
10	Estrada de Itapecerica, nº 3250	66,00	R\$ 395.000,00	Oferta
11	Estrada de Itapecerica, nº 3250	60,00	R\$ 395.000,00	Oferta
12	Estrada de Itapecerica, nº 3250	65,00	R\$ 350.000,00	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\$/m ²	F _{oferta}	R\$/m ² _{hom}	Desvio
1	R\$ 6.400,00	0,90	R\$ 5.760,00	0,62
2	R\$ 6.666,67	0,90	R\$ 6.000,00	1,01
3	R\$ 6.326,53	0,90	R\$ 5.693,88	0,51
4	R\$ 7.142,86	0,90	R\$ 6.428,57	1,71
5	R\$ 5.333,33	0,90	R\$ 4.800,00	0,94
6	R\$ 5.000,00	0,90	R\$ 4.500,00	1,43
7	R\$ 5.084,75	0,90	R\$ 4.576,27	1,31
8	R\$ 5.681,82	0,90	R\$ 5.113,64	0,43
9	R\$ 6.129,03	0,90	R\$ 5.516,13	0,22
10	R\$ 5.984,85	0,90	R\$ 5.386,36	0,01
11	R\$ 6.583,33	0,90	R\$ 5.925,00	0,89
12	R\$ 5.384,62	0,90	R\$ 4.846,15	0,87

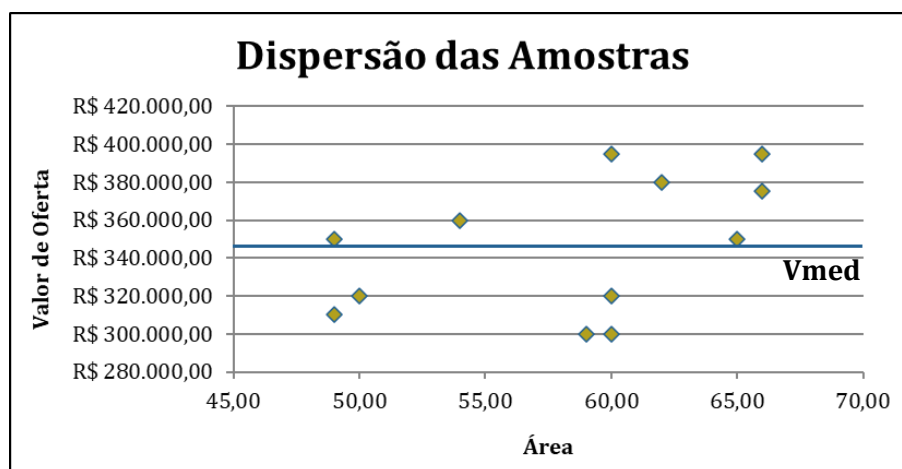


Figura 12: Dispersão das amostras (valor oferta x área).

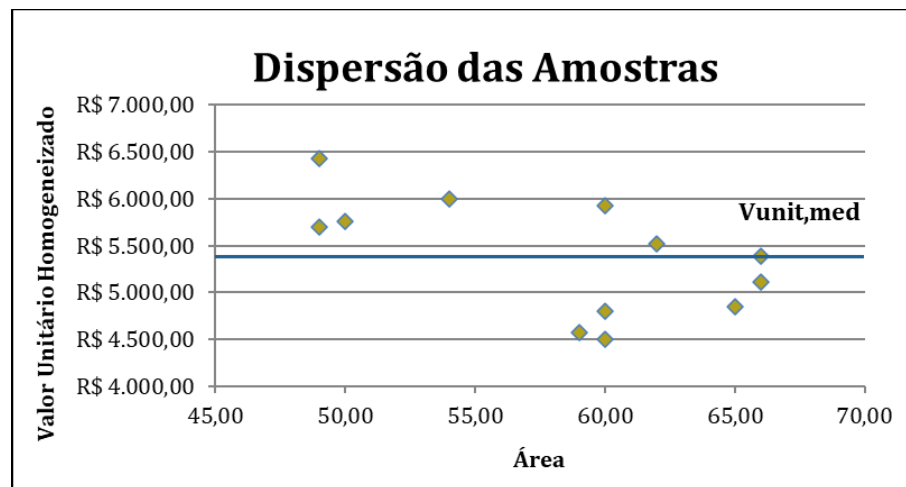


Figura 13: Dispersão das amostras (valor unitário homogeneizado x área).

Tabela 3: Quadro de frequências.

Classe	De	Até	Frequência
1	R\$ 4.576,27	R\$ 5.039,35	4
2	R\$ 5.039,36	R\$ 5.502,43	2
3	R\$ 5.502,44	R\$ 5.965,52	4
4	R\$ 5.965,53	R\$ 6.428,60	2

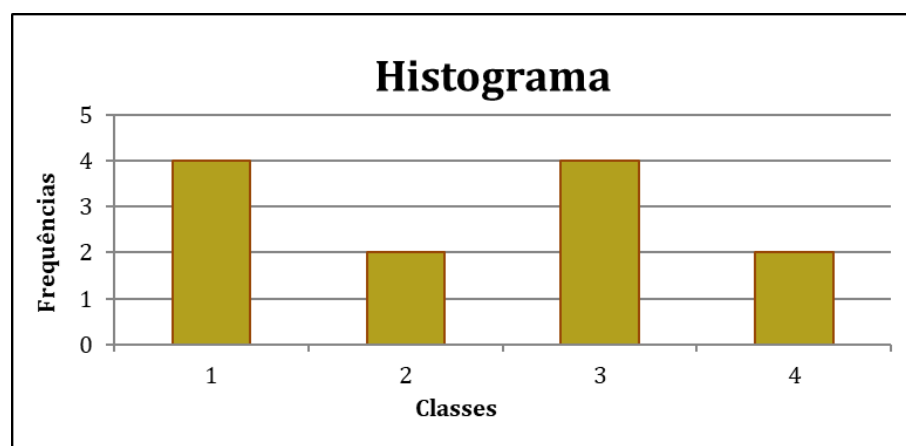


Figura 14: Histograma (nº classe x frequência).

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\$ 5.378,83 / m² (fev/26)
Intervalo de Confiança	R\$ 5.098,96/m ² a R\$ 5.658,70/m ²
Amplitude	R\$ 559,74/m ² (10,41%)
Campo de Arbítrio (15%)	R\$ 4.572,01/m ² a R\$ 6.185,66/m ²
Valor Adotado	R\$ 5.098,96/m² (fev/26)

Sendo a área privativa do imóvel de 63,10 m², e adotando-se o valor unitário mínimo do intervalo de 80% de confiança em função do estado de conservação pouco inferior ao das amostras obtidas, o valor do imóvel é obtido da seguinte forma:

$$V = V_{un} \times A = R\$ 5.098,96 / m^2 \times 63,10 m^2$$

$$V = R\$ 321.744,53 \text{ (fevereiro/2026).}$$

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	<u>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</u>	Adoção de situação paradigma	2 (dois)
2. Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	<u>12</u>	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	<u>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</u>	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	<u>0,80 a 1,25</u>	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	<u>2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II</u>	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	<u>Grau III</u>

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 (10,41%)	<u>≤30 %</u>	≤ 40 %	≤ 50 %	<u>Grau III</u>

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 169.995**, 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 14653-1³, o valor de mercado obtido no cálculo avaliatório, para **fevereiro de 2026**, é de:

R\$ 320.000,00 (fevereiro/2026)
(trezentos e vinte 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 18 páginas assinadas digitalmente, sendo esta última datada, complementadas pelo seguinte anexo:

Anexo: Elementos Comparativos de Apartamento – Jardim Germânia, São Paulo/SP.

São Paulo, 9 de fevereiro de 2026.

Murilo Schmidt Oliveira Soto
Perito Judicial
(assinado digitalmente)

ANEXO

Elementos Comparativos de Apartamento – Jardim Germânia, São Paulo/SP

Elemento 01:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-R\\$320000-id-2869141290/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-R$320000-id-2869141290/?source=ranking%2Crp)

09/02/2026, 10:44

Apartamento na Estrada de Itapeerica, 1528, Capão Redondo em São Paulo, por R\$ 320.000 - Viva Real

VivaReal

Criar conta

Entrar

8 fotos

Mapa

Venda / ... / Capão Redondo

Para comprar

Apartamento

Compartilhar

Favoritar

Imóveis Personalizados

IP

☆ -/5

892 Imóveis

Anunciando desde 4 de fevereiro de 2026

Para comprar

Apartamento

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 320.000

Metragem

50 m²

Quartos

2

Banheiros

1

Vagas

1

Elevador

Academia

Salão de festas

+3

Ver mapa ampliado

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 2 dias, atualizado há 2 dias.

Valores

Venda

R\$ 320.000

Condomínio

R\$ 275/mês

IPTU

R\$ 980

Características

Imóvel

Condomínio

50 m²

2 quartos

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\$ 320.000, Estrada de Itapeerica, 1528 - Capão

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Controle sua privacidade

AdOpt

Mosso site usa cookies para melhorar a navegação.

Política de Privacidade

Termos de uso

Editar preferências

Aceitar

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-R\$320000-id-2869141...

1/5

Murilo Schmidt Oliveira Soto | CREA: 506.997.164-5 | murilo_soto@hotmail.com | (11) 97543-2350
Pinheiros | São Paulo | SP

Elemento 02:

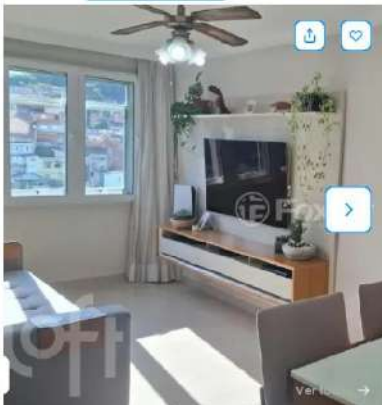
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-R\\$360000-id-2828783720/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-R$360000-id-2828783720/?source=ranking%2Crp)

09/02/2026, 10:44

Apartamento na Estrada de Itapeerica, 2736, Capão Redondo em São Paulo, por R\$ 360.000 - Viva Real

VivaReal

[Criar conta](#) [Entrar](#)

26 fotos [Mapa](#)

Venda / ... / **Capão Redondo**

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

Foxter SP 4.6/5 14.255 Imóveis

Anunciando desde 28 de março de 2024

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

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 360.000

Metragem: **54 m²**
 Quartos: **2**
 Banheiros: **1**
 Vagas: **1**

[Quadra poliesportiva](#)
[Salão de festas](#)
[Playground](#)

[Estrada de Itapeerica, 2736 - Capão Redondo, São Paulo - SP](#)

[Ver mapa ampliado](#)

[Saiba mais sobre o imóvel](#)

Publicado há 5 meses, atualizado há 17 horas.

Valores

Venda
R\$ 360.000

Condomínio
R\$ 509/mês

IPTU
Isento

Características

Imóvel	Condomínio
54 m²	2 quartos
1 banheiro	1 vaga

[Controle sua privacidade](#) [AdOpt](#)

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)

[Editar preferências](#) [Aceitar](#)

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 360.000, Estrada de Itapeerica, 2736 - Capão

☐ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

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

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-R\\$360000-id-2828783720](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-R$360000-id-2828783720) 1/5

Elemento 03:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-R\\$310000-id-2813656940/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-R$310000-id-2813656940/?source=ranking%2Crp)

09/02/2026, 10:44

Apartamento na Estrada de Itapeperica, Capão Redondo em São Paulo, por R\$ 310.000 - Viva Real

[Criar conta](#)
[Entrar](#)

Web Horte
12 fotos

12 fotos
Mapa

Venda / ... / Capão Redondo

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

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

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

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 310.000

Metroagem: 49 m²	Quartos: 2	Banheiros: 1	Vagas: 1
----------------------------	----------------------	------------------------	--------------------

Piscina Quadra poliesportiva Academia +8

Estrada de Itapeperica - Capão Redondo, São Paulo - SP

Dados cartográficos ©2026 Google. Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 8 meses, atualizado há 4 dias.

Valores

Venda R\$ 310.000	Condomínio R\$ 438/mês	IPTU Não informado
-----------------------------	----------------------------------	------------------------------

Características

Imóvel	Condomínio
49 m²	2 quartos
1 banheiro	1 vaga

Web Horte
☆ -/5 47 Imóveis

Anunciando desde 20 de janeiro de 2020

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 310.000, Estrada de Itapeperica - Capão Redondo

☐ 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

Controle sua privacidade Ad Opt

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

Política de Privacidade - Termos de uso

Editar preferências Aceitar

https://www.vivareal.com.br/move/apartamento-2-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS310000-id-2813656... 1/5

Elemento 04:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS350000-id-2855403437/?source=ranking%2Crp>

09/02/2028, 10:44

Apartamento na Estrada de Itapeperica, 6840, Capão Redondo em São Paulo, por R\$ 350.000 - Viva Real

[Criar conta](#)
[Entrar](#)

Sampa Imóveis

12 fotos

Mapa

Venda / ... / Capão Redondo

[Para comprar](#)

[Apartamento](#)

Compartilhar

Favoritar

[Para comprar](#)

[Apartamento](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 350.000

Metroagem 49 m²	Quartos 2	Banheiros 1	Vagas 1
--------------------	--------------	----------------	------------

Piscina Condomínio fechado Quadrapoliesportiva +5

Estrada de Itapeperica, 6840 - Capão Redondo, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado

Dados cartográficos ©2026 Google Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 2 meses, atualizado há 2 meses

Valores

Venda R\$ 350.000	Condomínio R\$ 450/mês	IPU Isto é
-----------------------------	----------------------------------	----------------------

Características

Imóvel	Condomínio
49 m²	2 quartos
1 banheiro	1 vaga

Sampa Imóveis

~5 121 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\$ 350.000, Estrada de Itapeperica, 6840 - Capão Redondo

☐ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" 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](#).

[Controle sua privacidade](#)

Nossa site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)

[Editar preferências](#)

[Aceitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS350000-id-2855403...>

Elemento 06:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS300000-id-2774074857/?source=ranking%2Crp>

09/02/2026, 10:45

Apartamento na Estrada de Itapeperica, 2006, Vila Prel em São Paulo, por R\$ 300.000 - Viva Real

VivaReal

Criar conta Entrar

Pereira Da Silva Imóveis

19 fotos Mapa

Venda / ... / Vila Prel

Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

Para comprar Apartamento

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 60 m² por R\$ 300.000

Metroragem 60 m²	Quartos 2	Banheiros 2	Vagas 1
----------------------------	---------------------	-----------------------	-------------------

Área de serviço Armário na cozinha Condomínio fechado +3

Estrada de Itapeperica, 2006 - Vila Prel, São Paulo - SP

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 1 ano, atualizado há 1 dia.

Valores

Venda
R\$ 300.000 ↓
↓ Valor abaixo do mercado

Condomínio
R\$ 650/mês

IPTU ⓘ
Isento

Características

Imóvel	Condomínio
60 m²	2 quartos
2 banheiros	1 vaga

Perceira Da Silva Imóveis

4.2/5 464 imóveis

Anunciando desde 5 de novembro 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\$ 300.000, Estrada de Itapeperica, 2006 - Vila Prel, São Paulo

☐ 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) 4117-... Ver telefone

WhatsApp

https://www.vivareal.com.br/move/apartamento-2-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS300000-id-2774074857?ps... 1/5

Elemento 07:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-59m2-venda-R\\$299000-id-2846803014/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-59m2-venda-R$299000-id-2846803014/?source=ranking%2Crp)

09/02/2026, 10:45

Apartamento na Estrada de Itapeperica, 2006, Vila Prel em São Paulo, por R\$ 299.000 - Viva Real

29 fotos

Mapa

Venda / ... / **Vila Prel**

Destaque **Para comprar** Apartamento Compartilhar Favoritar

Destaque **Para comprar** Apartamento

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 59 m² por R\$ 299.000

Metragem: **59 m²**
 Quartos: **2**
 Banheiros: **2**
 Vagas: **1**

Churrasqueira Cozinha Jardim +4

📍 Estrada de Itapeperica, 2006 - Vila Prel, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado

🏠 Saiba mais sobre o imóvel

🕒 Publicado há 3 meses, atualizado há 5 horas

Flauzino Imóveis

🌟 -/5 🏠 251 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\$ 299.000, Estrada de Itapeperica, 2006 - Vila Prel, São Paulo

☐ Receber ofertas similares ⓘ

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou de acordo 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) 5513-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Valores

Venda **R\$ 299.000** ↓

Condomínio **R\$ 800/mês**

IPTU ⓘ **Não informado**

↓ Valor abaixo de mercado

Características

Imóvel	Condomínio
59 m²	2 quartos
2 banheiros	1 vaga

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-59m2-venda-R\\$299000-id-2846803014/?s...](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-59m2-venda-R$299000-id-2846803014/?s...) 1/5

Elemento 08:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-R\\$375000-id-2840884721/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-R$375000-id-2840884721/?source=ranking%2Crp)

09/02/2026, 10:45

Apartamento na Estrada de Itapeperica, 3250, Vila Prel em São Paulo, por R\$ 375.000 - Viva Real

32 fotos

Mapa

Venda / ... / **Vila Prel**

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

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

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 66 m² por R\$ 375.000

Metragem: **66 m²**
 Quartos: **3**
 Banheiros: **1**
 Vagas: **1**

[Aceita animais](#)
[Piscina](#)
[Elevador](#)
[+14](#)

Estrada de Itapeperica, 3250 - Vila Prel, São Paulo - SP

[Ver mapa ampliado](#)

[Saiba mais sobre o imóvel](#)

Publicado há 4 meses, atualizado há 3 dias:

Imobiliária Lopes & Silva

5/5
 275 imóveis

Anunciando desde 6 de setembro de 2022

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 375.000, Estrada de Itapeperica, 3250 - Vila Prel, São Paulo.

☐ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou de acordo 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) 98133-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Valores

Venda
R\$ 375.000

Condomínio
R\$ 750/mês

IPTU
Isento

Características

Imóvel	Condomínio
66 m²	3 quartos
1 banheiro	1 vaga

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-R\\$375000-id-2840884721/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-R$375000-id-2840884721/?source=ranking%2Crp)
1/5

Elemento 09:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-R\\$380000-id-2858509928/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-R$380000-id-2858509928/?source=ranking%2Crp)

09/02/2026, 10:48

Apartamento na Estrada de Itapeperica, 3250, Vila Prel em São Paulo, por R\$ 380.000 - Viva Real

[VivaReal](#) [Criar conta](#) [Entrar](#)

20 fotos [Mapa](#)

Venda / ... / **Vila Prel**

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

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

MP **Marina Puzzioli**
★ -/5 🏠 1 Imóvel
Anunciando desde 13 de dezembro de 2025

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 62 m² por R\$ 380.000

Metragem: **62 m²** Quartos: **3** Banheiros: **1** Vagas: **1**

[Aceita animais](#) [Piscina](#) [Elevador](#) **+10**

📍 Estrada de Itapeperica, 3250 - Vila Prel, São Paulo - SP

[Ver mapa ampliado](#)

[Saiba mais sobre o imóvel](#)

🕒 Publicado há 1 mês, atualizado há 1 mês.

Valores

Venda **R\$ 380.000** Condomínio **R\$ 790/mês** IPTU **Isento**

Características

Imóvel	Condomínio
62 m²	3 quartos
1 banheiro	1 vaga

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 380.000, Estrada de Itapeperica, 3250 - Vila Prel, São

☐ Receber ofertas similares

[Enviar mensagem](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou de acordo 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) 97692-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-R\\$380000-id-2858509928/?s...](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-R$380000-id-2858509928/?s...) 1/5

Elemento 11:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS395000-id-2655506465/?source=ranking%2Crp>

09/02/2026, 10:48

Apartamento na Estrada de Itapacerica, 3250, Vila Prel em São Paulo, por R\$ 395.000 - Viva Real

VivaReal

Criar conta Entrar

Venda / ... / Vila Prel

Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

Para comprar Apartamento

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 395.000

Metrogrem 60 m²	Quartos 3	Banheiros 1	Vagas 1
---------------------------	---------------------	-----------------------	-------------------

Mobiliado Cozinha

Estrada de Itapacerica, 3250 - Vila Prel, São Paulo - SP

Sai & Sabor Hospital Central Sul Dados cartográficos ©2026 Google Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 2 anos, atualizado há 1 semana.

Valores

Venda R\$ 395.000	Condomínio R\$ 705/mês	IPTU Não informado
-----------------------------	----------------------------------	------------------------------

Características do imóvel

- 60 m²
- 3 quartos
- 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\$ 395.000, Estrada de Itapacerica, 3250 - Vila Prel, São Paulo - SP

☐ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou de acordo 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) 2765-... Ver telefone

WhatsApp

Elemento 12:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-R\\$350000-id-2826733134/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-R$350000-id-2826733134/?source=ranking%2Crp)

09/02/2026, 10:48

Apartamento na Estrada de Itapeperica, 3250, Vila Prel em São Paulo, por R\$ 350.000 - Viva Real

34 fotos

Mapa

Venda / ... / **Vila Prel**

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

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

Luzmar Consultoria De Imóveis

☆ -/5

 532 Imóveis

 Anunciando desde 27 de março de 2018

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 65 m² por R\$ 350.000

Metragem: **65 m²**
 Quartos: **3**
 Banheiros: **1**
 Vagas: **1**

Aceita animais
 Piscina
 Elevador
 +11

Estrada de Itapeperica, 3250 - Vila Prel, São Paulo - SP

[Ver mapa ampliado](#)

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 6 meses, atualizado há 3 meses

Valores

Venda: **R\$ 350.000** ↓

 ↓ Valor abaixo de mercado

Condomínio: **R\$ 700/mês**

IPTU: **Não informado**

Características

Imóvel	Condomínio
65 m²	3 quartos
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\$ 350.000, Estrada de Itapeperica, 3250 - Vila Prel, São Paulo.

☐ Receber ofertas similares

[Enviar mensagem](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou de acordo 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) 5511-...

[Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-R\\$350000-id-2826733134/?s...](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prel-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-R$350000-id-2826733134/?s...) 1/5