

Condomínio Residencial Ágata
Rua Kenkiti Shimomoto, nº 1.500, apto 24, bloco 14
Jardim Boa Vista (Zona Oeste) - São Paulo/SP.

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1019155-02.2024.8.26.0011

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento	
Matrícula: 243.982	
Cartório: 18º CRI de São Paulo/SP	
Área privativa: 38,72m² - Área comum: 31,05m² - Área total: 69,77m²	
Endereço: Rua Kenkiti Shimomoto	Nº: 1.500
Complemento: apto 24, bloco 14	Bairro: Jardim Boa Vista (Zona Oeste)
CEP: 05583-000	Cidade: São Paulo UF: SP

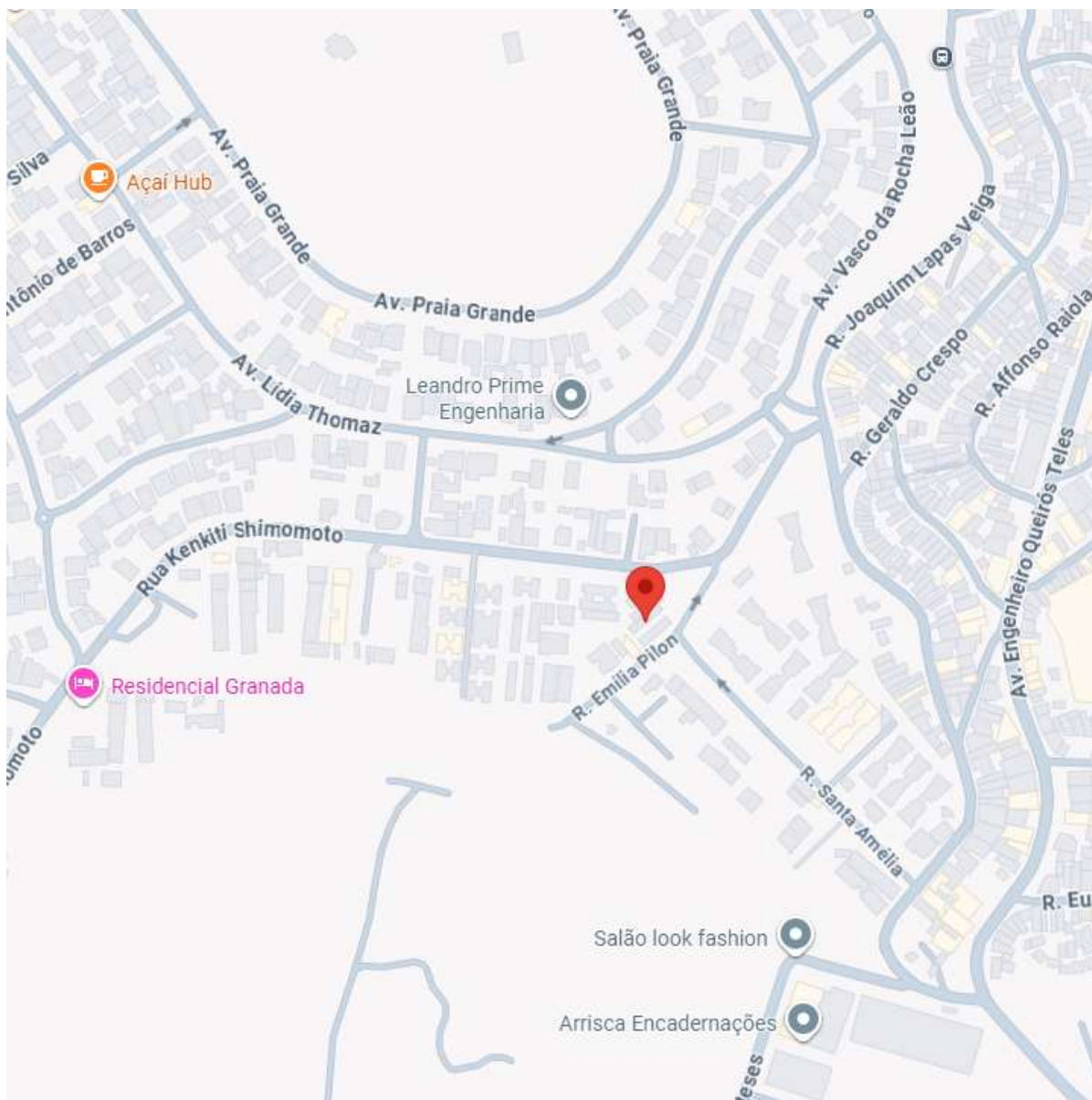
CARACTERÍSTICAS

	Quartos N/A		Suítes N/A		Banheiros N/A		Vagas N/A
---	----------------	---	---------------	---	------------------	---	--------------

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA

VALIDAR
a certidão.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
243982

ficha
01

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Sara Francez

São Paulo 26 de fevereiro de 2018

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 24, localizado no 2º pavimento do BLOCO 14, do empreendimento imobiliário denominado "ÁGATA", situado na RUA KENKITI SHIMOMOTO nº.1500, esquina com a RUA EMILIA PILON e com o BALÃO DE RETORNO DA RUA EMILIA PILON, Chácara Bussocaba, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 38,720m2, área comum de 31,054m2, perfazendo a área total de 69,774m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0033330 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 186.006.0010-2 e 186.006.0015-3, em maior área.

PROPRIETÁRIO: FERNANDO AURELIO MACIEL, RG 23.810.530-SSP-SP, CPF 153.353.608-28, brasileiro, solteiro, maior, trab. fabr. artefatos de madeira, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua José Alves Dantas, 75.

REGISTRO ANTERIOR: R.364/239.282 de 26/07/2017 (Especificação Condominial registrada sob o número 777 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 12.220, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.

A Escrevente Substituta,
Sara Francez _____

Sara Francez

saac

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2025 às 14:29, sob o número 1019155-02.2024.8.26.0011 e código Z594KFXd.

Nº Pedido: 1.014.882

RS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 12:53, sob o número WPIN25702737741. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019155-02.2024.8.26.0011 e código Hs8ZVIAC.

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Kenkiti Shimomoto, 1500 - Condomínio Residencial Ágata - São Paulo/SP	Salas: 02	Vagas:
Valor: R\$ 215.000,00	Área útil: 38 m²	Valor R\$/m²: R\$ 5.657,89	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-sao-paulo-jardim-boa-vista-zona-oeste-RS215000/id-3942420/			

Responsável técnico: Gabriella Moresi Tieri
CRECISP: 245.844

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel a ser avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foi identificada uma amostra no raio de 300 metros em relação ao endereço do imóvel solicitado, considerado como parâmetro de comparação por apresentar características semelhantes. A análise deste profissional baseia-se nessa referência disponível em divulgação e, após as devidas pesquisas e ajustes de saneamento, chegou-se ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra : R\$ 215.000,00 / 38 m² = R\$ 5.657,89m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 5.657,89m²

(cinco mil, seiscientos e cinquenta e sete reais e oitenta e nove centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 215.000,00

(duzentos e quinze mil reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri

São Paulo, 05 de novembro de 2025.

**Condomínio Residencial Ágata
Rua Kenkiti Shimomoto, nº 1.500, apto 24, bloco 14
Jardim Boa Vista (Zona Oeste) - São Paulo/SP.**

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1019155-02.2024.8.26.0011

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 243.982		
Cartório: 18º CRI de São Paulo/SP		
Área privativa: 38,72m² - Área comum: 31,05m² - Área total: 69,77m²		
Endereço: Rua Kenkiti Shimomoto	Nº: 1.500	
Complemento: apto 24, bloco 14	Bairro: Jardim Boa Vista (Zona Oeste)	
CEP: 05583-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos

N/A



Suítes

N/A



Banheiros

N/A



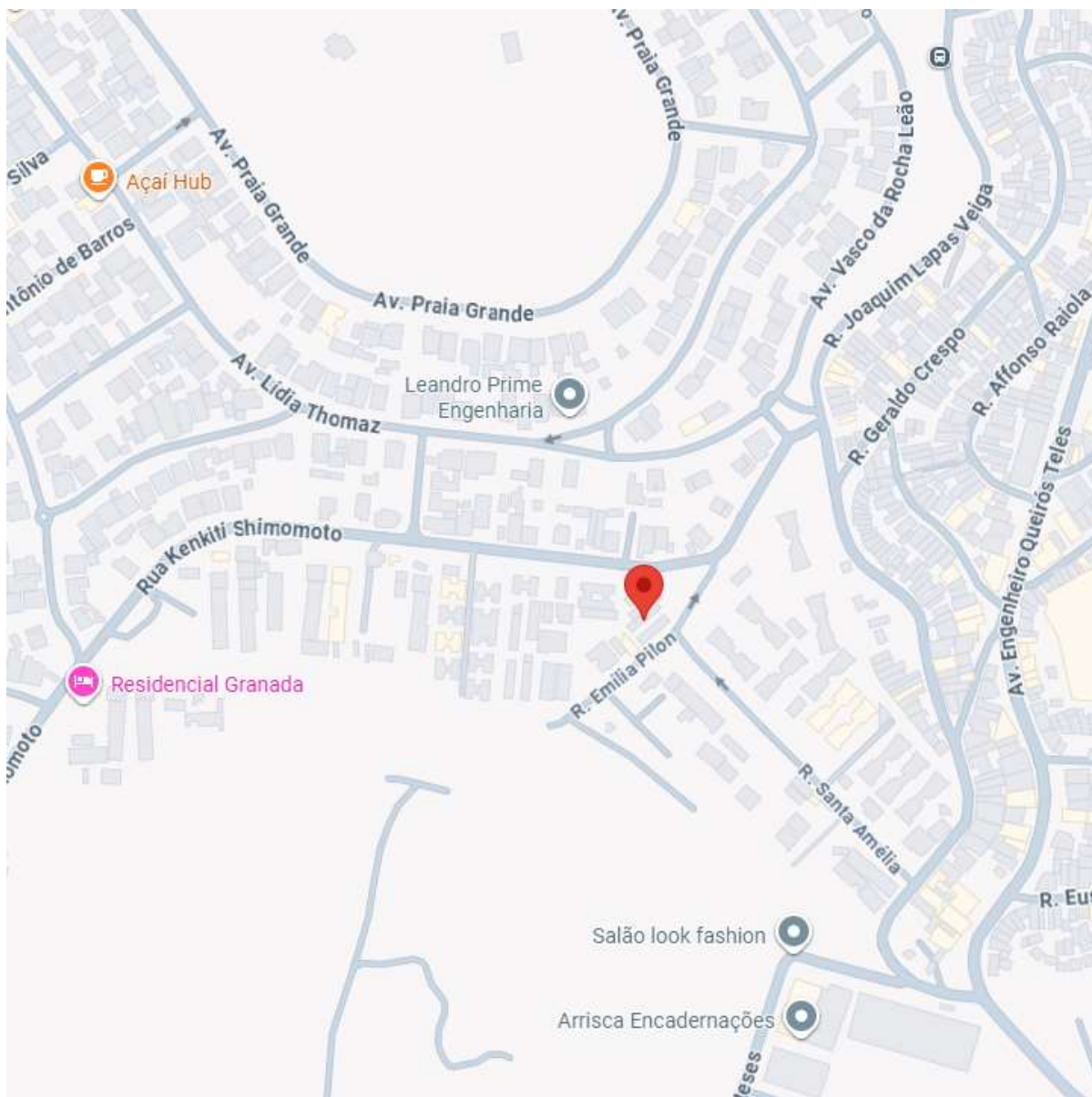
Vagas

N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/37RC3-3L8X2-AKWSQ-LTT86>

Venham aqui a certidão.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

243982

ficha

01

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Sara Francez

São Paulo 26 de fevereiro de 2018

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 24, localizado no 2º pavimento do BLOCO 14, do empreendimento imobiliário denominado "ÁGATA", situado na RUA KENKITI SHIMOMOTO nº.1500, esquina com a RUA EMILIA PILON e com o BALÃO DE RETORNO DA RUA EMILIA PILON, Chácara Bussocaba, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 38,720m2, área comum de 31,054m2, perfazendo a área total de 69,774m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0033330 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 186.006.0010-2 e 186.006.0015-3, em maior área.

PROPRIETÁRIO: FERNANDO AURELIO MACIEL, RG 23.810.530-SSP-SP, CPF 153.353.608-28, brasileiro, solteiro, maior, trab. fabr. artefatos de madeira, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua José Alves Dantas, 75.

REGISTRO ANTERIOR: R.364/239.282 de 26/07/2017 (Especificação Condominial registrada sob o número 777 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 12.220, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.

A Escrevente Substituta,
Sara Francez *Sara Francez*

- continua no verso -

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 14:29, sob o número 1019155-02.2024.8.26.0011 e código 284KFXd.

Nº Pedido: 1.014.882

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 12:53, sob o número WPIN25702737741. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019155-02.2024.8.26.0011 e código 6mLulMri.

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Kenkiti Shimomoto, Jardim Boa Vista (zona Oeste) São Paulo/SP	Salas: 02	Vagas:
Valor: R\$ 201.000,00	Área útil: 39 m²	Valor R\$/m²: R\$ 5.153,84	
Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/894811480/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-boa-vista-zona-oeste-osasco?from_route=%22search_results%22&search_id=%22ba74509a-7119-41e1-ae62-8aebddefc181%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%22%22personalization%22%3Afalse%7D			

Responsável técnico: Edilson Pires Pereira
CRECISP: 124.107

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foi identificada uma amostra no raio de 300 metros em relação ao endereço do imóvel solicitado, considerado como parâmetro de comparação por apresentar características semelhantes. A análise deste profissional basea-se nessa referência disponível em divulgação e, após as devidas pesquisas e ajustes de saneamento, chegou-se ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra: R\$ 201.000,00 / 39 m² = R\$ 5.153,84m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 5.153,84m²

(cinco mil, cento e cinquenta e três reais e oitenta e quatro centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 201.000,00

(duzentos e um mil reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira

CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO


EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

São Paulo, 05 de novembro de 2025.

Condomínio Residencial Ágata
Rua Kenkiti Shimomoto, nº 1.500, apto 24, bloco 14
Jardim Boa Vista (Zona Oeste) - São Paulo/SP.

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1019155-02.2024.8.26.0011

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento	
Matrícula: 243.982	
Cartório: 18º CRI de São Paulo/SP	
Área privativa: 38,72m² - Área comum: 31,05m² - Área total: 69,77m²	
Endereço: Rua Kenkiti Shimomoto	Nº: 1.500
Complemento: apto 24, bloco 14	Bairro: Jardim Boa Vista (Zona Oeste)
CEP: 05583-000	Cidade: : São Paulo UF: SP

CARACTERÍSTICAS

	Quartos		Suítes		Banheiros		Vagas
	N/A		N/A		N/A		N/A

FRENTE DO IMÓVEL



CAPA DA MATRÍCULA

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/37RC3-3L8X2-AKWSO-LTT66>

Valide sempre a certidão.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
243982

ficha
01

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo 26 de fevereiro de 2018

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 24, localizado no 2º pavimento do BLOCO 14, do empreendimento imobiliário denominado "ÁGATA", situado na RUA KENKITI SHIMOMOTO nº.1500, esquina com a RUA EMILIA PILON e com o BALÃO DE RETORNO DA RUA EMILIA PILON, Chácara Bussocaba, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 38,720m2, área comum de 31,054m2, perfazendo a área total de 69,774m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0033330 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 186.006.0010-2 e 186.006.0015-3, em maior área.

PROPRIETÁRIO: FERNANDO AURELIO MACIEL, RG 23.810.530-SSP-SP, CPF 153.353.608-28, brasileiro, solteiro, maior, trab. fabr. artefatos de madeira, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua José Alves Dantas, 75.

REGISTRO ANTERIOR: R.364/239.282 de 26/07/2017 (Especificação Condominial registrada sob o número 777 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 12.220, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.

A Escrevente Substituta,
Sara Francez 

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.014.882

Documento assinado digitalmente

sac

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 14:29, sob o número 1019155-02.2024.8.26.0011 e código 2844KFXd. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019155-02.2024.8.26.0011 e código Ypm6klw.

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Kenkiti Shimomoto, Raposo Tavares, São Paulo	Salas: 02	Vagas:
Valor: R\$ 215.000,00	Área útil: 38 m²	Valor R\$/m²: R\$ 5.657,89	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-bussocaba-2-quartos-38-m-3020451332.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Permite+animais&n_pg=1&n_pos=6			

Responsável técnico: Maria Paes Fernandes
CRECISP: 055.771-F

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foi identificada uma amostra no raio de 300 metros em relação ao endereço do imóvel solicitado, considerado como parâmetro de comparação por apresentar características semelhantes. A análise deste profissional basea-se nessa referência disponível em divulgação e, após as devidas pesquisas e ajustes de saneamento, chegou-se ao seguinte valor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2024 às 12:08:23, sob o número WPIN25702737741. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019155-02.2024.8.26.00.11 e código Ypm6klw.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra : R\$ 215.000,00 / 38m² = R\$ 5.657,89m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 5.657,89m²

(cinco mil, setecentos e cinquenta e sete reais e oitenta e nove centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 215.000,00

(duzentos e quinze mil reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes **CRECISP:** 055771-F

ASS. RESP. TÉCNICO

Maria Paes Fernandes

São Paulo, 05 de novembro de 2025.