

**EXMO. SRº. DRº. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL X –
IPIRANGA/SP**

PROCESSO Nº 1000325-59.2022.8.26.0010

ANTONIO IKUO NISHI, Arquiteto, Engenheiro de Segurança e Higiene do Trabalho, com Especialização em Perícias de Engenharia, Patologia da Construção, Avaliações de Imóveis e Inspeção Ambiental Imobiliária, membro do IBAPE/SP 2199 - CAU/SP A-79814-2 nomeado Perito Judicial nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO** requerido por **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL** contra **Espólio de AMNINADAB DOMINGOS e outro**, tendo procedido o estudo, diligências, vistoriado o apartamento, efetuado pesquisa de mercado, fotografado, concluídos os trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I- PRELIMINARMENTE

Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO** movido pelo **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL** em face de **Espólio de AMINADAB DOMINGOS e outro**, foi penhorado o apartamento nº 204 – Bloco A, parte integrante do Condomínio Conjunto Residencial Parque Imperial, situado à Estrada das Lágrimas, nº 3.539 – São João Clímaco, nesta capital.

E, para avaliação deste imóvel, foi este perito honrado com a nomeação às fls. 164.


II- DO OBJETIVO PERICIAL

Examinar os autos, levantar e avaliar o imóvel, no caso o apartamento nº 204 – Bloco A, parte integrante do Condomínio Conjunto Residencial Parque Imperial, situado à Estrada das Lágrimas, nº 3.539 – São João Clímaco, nesta capital.

III- CONSIDERAÇÕES

Para avaliação do apartamento objeto do estudo será adotado “Método Comparativo Direto”. Aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a apartamentos de características semelhantes, se possível do mesmo condomínio. As discrepâncias observadas nas características dos apartamentos deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

Este será o método adotado para avaliação do apartamento penhorado, visto ter elementos suficientes para elaboração do laudo de avaliação, conforme as recomendações das Normas CAJUFA 2019 – Avaliações de imóveis.

<p><i>Critérios, parâmetros, diretrizes e metodologias consolidadas</i></p> <p>————— 2019 —————</p> <h1 style="margin: 0;">NORMAS CAJUFA</h1> <p>para avaliações de imóveis nas Varas da Fazenda Pública de São Paulo</p> <hr/> <p>COMISSÃO DE PERITOS Jaques Gerab Junior • José Zarif Neto José Adrian Patiño Zorz • Luiz Carlos de Mello Ribeiro</p> 	<p>10. AVALIAÇÃO DE APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS</p> <p>10.1. A avaliação de unidades condominiais – apartamentos e escritórios – deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto.</p> <p style="border: 1px dashed red; padding: 2px;">10.1.1. Havendo disponibilidade mínima de 3 (três) elementos comparativos diretos no mesmo edifício da unidade avaliada, consideram-se atendidas as necessidades básicas para a avaliação do imóvel.</p> <p>10.2. Serão admitidas, no caso de uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para a homogeneização de valores, as seguintes influências na formação do valor do metro quadrado médio do imóvel: condição de oferta; localização do imóvel; padrão construtivo; obsolescimento e estado de conservação.</p> <p>10.3. Recomenda-se que a pesquisa de mercado seja homogeneizada em relação à área útil da unidade condominial.</p> <p>10.4. Elementos pesquisados que manifestem discrepância de área fora do intervalo 0,70 à 1,30 em relação à área útil do imóvel avaliando não poderão ser utilizados na homogeneização de valores.</p> <p>10.5. As vagas de garagem coletivas (subsolos ou térreo sob pilotis) serão avaliadas à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem.</p>
---	--

IV- VISTORIA

1- APARTAMENTO 204 – Bloco A

Agendada a vistoria para o dia **27/07/2023 – 10:00hs**, foi acompanhado pela síndica Sr^a Nádia Maria Ramos da Silva e Sr^a Jaqueline da Silva (Neta do executado), que apresentou o apartamento 204 do Bloco A, objeto da avaliação, que passamos a expor:

1.1- SITUAÇÃO

Localiza-se à Estrada das Lágrimas, nº 3.539 esquina Rua Pelegrino Varani – Apartamento 204 do Bloco A, parte integrante do Condomínio Conjunto Residencial Parque Imperial, bairro São João Clímaco, nesta capital, na quadra completada pelas vias:

- Rua Eugenio Beltrani; e,
- Av. Patente.

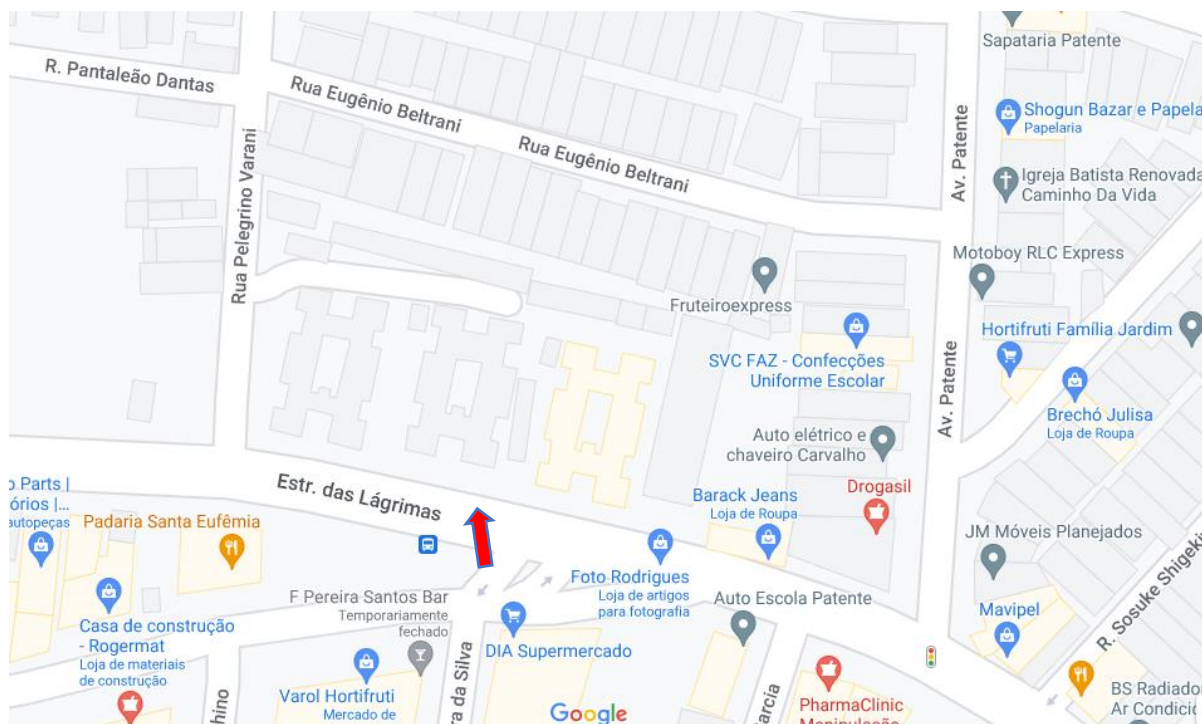
1.2- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A Estrada das Lágrimas no trecho onde entesta o Condomínio Conjunto Residencial Parque Imperial é dotada de todos os melhoramentos públicos, como, asfalto, guias, sarjetas, água encanada, esgoto, luz domiciliar, iluminação pública e transporte coletivo nas proximidades, entre outros.

Região com predominância de construções residenciais, comerciais, restaurantes, comércio de âmbito local e outros, distante 12,5 Km da Praça da Sé e posiciona-se no quadrante Sul.

Merece destaque a proximidade com a Rodovia Anchieta, com a Av. Guido Aliberti (Av. Marginal ao Ribeirão do Meninos) e com o Parque Shopping São Caetano.

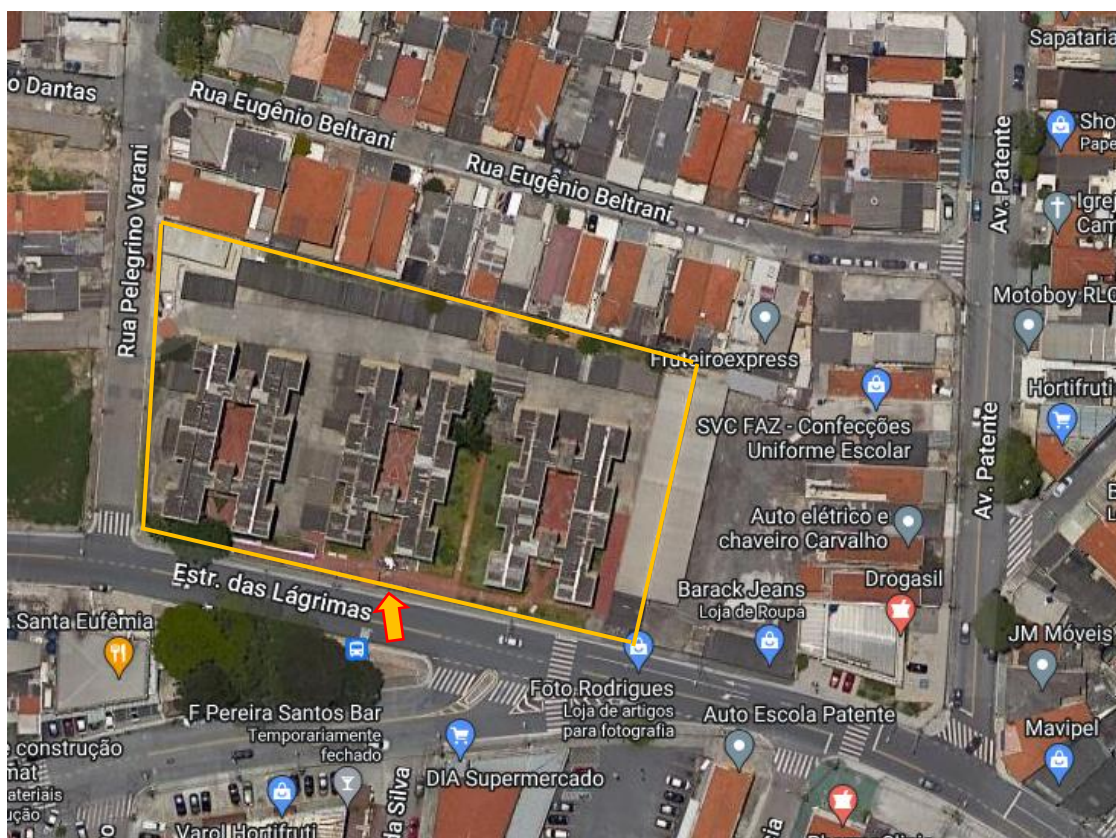
1.3- CROQUI DE SITUAÇÃO



Identificado no Cadastro Municipal de São Paulo, como sendo:

Setor	119
Quadra	171
I. Fiscal	580,00/14 p/ Estrada das Lágrimas
I. Fiscal	511,00/14 p/Rua Pelegrino Varani
Zoneamento	ZC (Zona de Centralidade)

1.4- FOTO AÉREA – GOOGLE MAPS



1.5- PLANTA DE SETOR E QUADRA (GEOSAMPA)



1.6- ZONEAMENTO



O imóvel situa-se de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo e do Estudo da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbano, segundo o Plano Diretor Regional Estratégico da Subprefeitura do Sacomã, em zona **ZC** (Zona de Centralidade).

TIPO DE ZONA	ZONA (i)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade de (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	TO, para lotes até 500 metros ²	TO, para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frete (j)	Fundos e Laterais			
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
Transformação	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,7	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (-)	NA	1	1	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	40
ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,7	45	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	3 (j)	NA	
	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	

1.7- DOCUMENTAÇÃO DA UNIDADE PENHORADA

a) MATRÍCULA Nº 71.084 – 6º CRI (fls. 161/163)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula 71.084	ficha 01	São Paulo, 20 de janeiro de 19 84	
<p>Imóvel: O apartamento nº 204, localizado no 2º andar do Edifício Visconde de Ouro Preto, Bloco A, integrante do Conjunto Residencial Parque Industrial, situado à Estrada das Lagrimas, nº 3.477, esquina com a rua Pelegrino Varani, Jardim Patente, em São João Climaco, no 18º Subdistrito-Ipiranga, possuindo dito apartamento a área útil de 49,820m², área comum de 24,984m², área total de 74,804m² coeficiente de proporcionalidade de 0,8814% e a fração ideal de terreno de 43,2417m².</p> <p>Proprietária: NOVAÇÃO ENGENHARIA DE EMPREENDIMENTOS LTDA., sediada à rua Florencio de Abreu, 157, 8º andar, nesta Capital, inscrita no CGC/MF nº 43.459.320/0001-17.</p>			

R.1/M. 71.084 em 20 de janeiro de 1984.

Por instrumento particular de 19 de dezembro de 1983, na forma das Leis 4380/64 e 5049/66, a proprietária NOVAÇÃO ENGENHARIA DE EMPREENDIMENTOS LTDA., já qualificada, transmitiu por Venda feita a AMINADAB DOMINGOS, portador do RG. 9.542.639-SP, fiscal de Tráfego e sua mulher MARIA JOSÉ / DOMINGOS, RG. nº 4.937.848-SP, do lar, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscriço, digo 77, inscritos no CPF. sob nº 293.596.948-00, brasileiros, domiciliados nesta Capital, à rua Coronel Graça Martins, 169, pelo valor de Cr\$13.743.725,00, o imóvel objeto desta matrícula.

[Assinatura]
DURVAL B. CARVALHO
Escrivente Autorizado

AV.5/M.71.084 – Penhora

1.8- CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**a) CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL**

O Empreendimento composto de 3 (três) blocos de edifícios designados Bloco A, Bloco B e Bloco C, totalizando 120 unidades autônomas.

PAVIMENTO TÉRREO – ÁREA COMUM:- Portaria, salão de festas (desativado em reforma), quadra, área livre e estacionamento coberto.

PAVIMENTO TIPO DE CADA EDIFÍCIO:- Hall de entrada e 8(oito) apartamentos por pavimento, sem elevador e escada de acesso.

COBERTURA:- Caixa d'água.

b) APARTAMENTO 204 – 2º andar

Apartamento composto de 2(dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e uma vaga de garagem coberta no pavimento térreo, conforme segue a planta do apartamento.

PADRÃO CONSTRUTIVO:- Apartamento Residencial – Padrão Simples sem elevador (Item 1.3.2 – Apartamento Padrão Simples do Estudo de Edificações – Valores de Venda).

PLANTA TIPO – APARTAMENTO 204 – BLOCO A



c) **DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO**



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2001

Cadastro do Imóvel: 119.171.0056-5

Local do Imóvel:
ES DAS LAGRIMAS, 3477 - AP 204 E BOX
ED VDE OURO PRETO CEP 04244-000
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
ES DAS LAGRIMAS, 3477 - AP 204 E BOX
ED VDE OURO PRETO CEP 04244-000

Contribuinte(s):
AMINADAB DOMINGOS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.817	Testada (m):	86,26
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0102
Área total (m²):	4.817		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	101	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.335	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1983		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	99,50
- da construção:	227,30

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	6.795,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	16.989,00
Base de cálculo do IPTU:	23.784,00



Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2001.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/10/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão:	27/07/2023
Número do Documento:	2.2023.017517157-1
Solicitante:	ANTONIO IKUJO NISHI (CPF 036.265.998-25)

NOTA:- O lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) – Contribuinte 119.171.0056-5 (apartamento 204 – Bloco A), até o exercício/ano de 2001. Após essa data não há lançamento.

O Condomínio Conjunto Residencial Parque Imperial tem idade real de 40 anos - Estado da Edificação (Depreciação 33,20% – Item "F" – Necessitando de reparos de simples a importantes, conforme QUADRO A da Portaria CAJUFA nº 01/03) teremos:

FOC = $R + k \times (1 - R)$, onde:

FOC = Fator de adequação ao Obsolescimento e ao estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela-1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke - Tabela-2

$$K = \frac{40}{60} \times 100 \rightarrow 66 = 0,302$$

$$\text{FOC} = [(0,20 + 0,302 (1 - 0,20))] = \underline{\underline{0,4416}}$$

1.9- ÁREAS

Área do terreno..... 4.817,00 m²

Fração ideal de terreno (0,8814%) 43,2417 m²

APARTAMENTO Nº 204 – 2º ANDAR – BLOCO A

Área privativa 49,820 m²

Área comum 29,984 m²

Total – Área Construída..... 74,804 m²

V- MÉTODOLOGIA E CRITÉRIOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO consiste na determinação do valor de mercado por comparação com apartamentos semelhantes, no mesmo condomínio no que concerne a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO empregados:

- a) FATOR OFERTA:- Consiste em aplicação do deságio de 10% ($F = 0,90$) sobre o valor de oferta, tendo em vista a elasticidade dos negócios prevista nas transações imobiliárias;
- b) ELEMENTOS DE PESQUISA:- Todos os elementos comparativos utilizados pertencem ao mesmo Condomínio Conjunto Residencial Parque Imperial, apartamentos similares, mesma área privativa, área comum e uma vaga de garagem;
- c) PADRÃO CONSTRUTIVO/ACABAMENTO:- Mesmo padrão de acabamento ($f = 1,0$) e apartamento reformado com acabamento superior ($f = 1,10$) e padrão de acabamento inferior ao avaliando ($f = 0,9$),
- d) VAGA DE GARAGEM:- Uma vaga ($f = 1,0$).

PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO M²

PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO M ²										
APARTAMENTO 204 - BLOCO A - Condomínio Conjunto Residencial Parque Imperial										
Local:- Estrada das Lágrimas, nº 3.539 - Jardim Patente/São João Climaco										
Venda = 1,00 - Oferta = 0,90 - Padrão construtivo similar = 1,0 - superior = 1,10 / Vaga = 1,0										
	Ofertante	Telefone	Contato	Área (m ²)	Valor (R\$)	oferta	Vaga	Padrão	Vl. Unit (m ²)	Observação
1	Corretora autônoma	3229 6646	Alaíde	49,820	230.000,00	0,90	1,00	1,00	4.154,96	Padrão similar
2	Corretor autônomo	2924 1282	Fábio	49,820	200.000,00	0,90	1,00	1,00	3.613,01	Padrão similar
3	Platnum Imóveis	2645 3980	Felipe	49,820	209.000,00	0,90	1,00	1,00	3.775,59	Padrão similar
4	Quinto Andar	3230 4186	Patricia	49,820	210.000,00	0,90	1,00	1,00	3.793,66	Padrão similar
5	Vani Casa Imóveis	2969 7808	Vania	49,820	210.000,00	0,90	1,00	1,00	3.793,66	Padrão similar
6	Quinto Andar	3230 4186	Patricia	49,820	220.000,00	0,90	1,00	1,00	3.974,31	Padrão similar
7	Kavaleski Imóveis	2182 4500	Marcelo	49,820	230.000,00	0,90	1,00	1,00	4.154,96	Padrão similar
8	Informação	Apartamento vendido		49,820	205.532,26	1,00	1,00	1,00	4.125,50	Padrão similar
							SOMA		31.385,63	
							MÉDIA SIMPLES		3.923,20	
							(+ 30 %)		5.100,17	
							(- 30 %)		2.746,24	

Valor unitário médio = **R\$ 3.923,20/m²** (Data base Julho/2023)

VI- AVALIAÇÃO**a) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

- Área privativa = 49,820 m²
- Valor unitário/m² = R\$ 3.923,20/m²
- Valor do apartamento penhorado:

$$Vlp = 49,820 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.923,20 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 195.453,82$$

Arredondamos para:

Vlp = R\$ 196.000,00

(Cento e noventa e seis mil reais – Data base Julho de 2023)

VII- CONCLUSÃO – VALOR DO APARTAMENTO PENHORADO

Conforme o TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO (fls. 122) - O apartamento 204 do Bloco A, parte integrante do Conjunto Residencial Parque Imperial, situado na Estrada das Lágrimas, nº 3.539/3.477 esquina Rua Pelegrino Varani – Matrícula 71.084 do 6º CRI de São Paulo/SP – Contribuinte 119.171.0056-5, bairro Jardim Patente/São João Clímaco, nesta capital. Avaliado obedecendo os critérios, parâmetros, diretrizes e metodologias consolidadas das Normas Técnicas ABNT 14353-2, determinando o valor de:

Vlp = R\$ 196.000,00 (Cento e noventa e seis mil reais – Data base Julho de 2.023)

VIII- ENCERRAMENTO

Colocando-se a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação composto de 16(dezesseis) páginas digitalizadas, esta vai datada e assinada para todos os fins de direito.

Acompanham:

- ANEXO I – Relatório fotográfico, e
- ANEXO II – Pesquisa de apartamentos no Condomínio Conjunto Residencial Parque Imperial.

São Paulo, 28 de julho de 2.023.

Assinatura válida para LAUDO DE AVALIAÇÃO
1000325-59.2022.8.26.0010
28/07/2023



ANTONIO IKUO NISHI

(Perito Judicial)




CAU – A 79814-2

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - Vistoria do apartamento.

<p>Foto 1 – Vista geral do Condomínio Conjunto Residencial Parque Imperial, situado na Estrada das Lágrimas, 3.539 – Jardim Patente/Sacomã, nesta capital.</p>	
<p>Foto 2 – Vista da Estrada das Lágrimas, no trecho onde entesta o Condomínio Conjunto Residencial Parque Imperial.</p>	
<p>Foto 3 – Vista geral do Bloco A, onde situa o apartamento 204 – Bloco A, objeto da avaliação.</p>	

<p>Foto 4 – Entrada principal do Bloco A, onde situa o apartamento 204 – 2º andar.</p>	
<p>Foto 5 – Identificando o apartamento 204 – Bloco A, objeto da avaliação.</p>	
<p>Foto 6 – Sala.</p>	

<p>Foto 7 – Cozinha.</p>	
<p>Foto 8 – Área de serviço.</p>	
<p>Foto 9 – Dormitório 1.</p>	

<p>Foto 10 – Dormitório 2.</p>	
<p>Foto 11 – Banheiro.</p>	
<p>Foto 12 – Vaga de garagem do apartamento 204 – Bloco A.</p>	

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - ÁREA COMUNS



Quadra

Área interna.

ANEXO I – Pesquisa de apartamentos mesmo condomínio

Pesquisa 1

<p>Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 230.000 COD. AP0541</p> <p>Estrada das Lágrimas - São João Climaco, São Paulo - SP VER NO MAPA</p> <p> 🏠 49m² 🛏️ 2 quartos 🚿 1 banheiro 🚗 Não informado </p> <p>SOLICITAR</p> <p>Simular Financiamento</p> <p>Apartamento com 2 dormitórios, 49 m² - venda por R\$ 230.000,00 ou aluguel por R\$ 1.500,00/mês - São Apartamento com 2 dormitórios,1 banheiro e 1 vaga de garagem -</p>	<p>ANUNCIANTE Alaíde Reis Corretora de Imóveis Tel:- 98776.1285 c/Srª Alaíde</p> <p>Área útil = 49,820m²</p>
<p>9 fotos</p>	
<p>9 fotos</p>	
<p>IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: AP0541 - Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 230.000 - Estrada das Lágrimas - São João Climaco, São Paulo - SP. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de Alaíde Reis Corretora de Imóveis. Todas as informações são fornecidas e mantidas por Alaíde Reis Corretora de Imóveis - CRECI 95134-F-SP . Por favor, entre diretamente em contato com Alaíde Reis Corretora de Imóveis para obter informações mais detalhadas. Reportar problemas no anúncio</p>	

Pesquisa 2

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 200.000

Ipiranga, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COD. AP14394

50m²
 2 quartos
 1 banheiro
 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Simular Financiamento

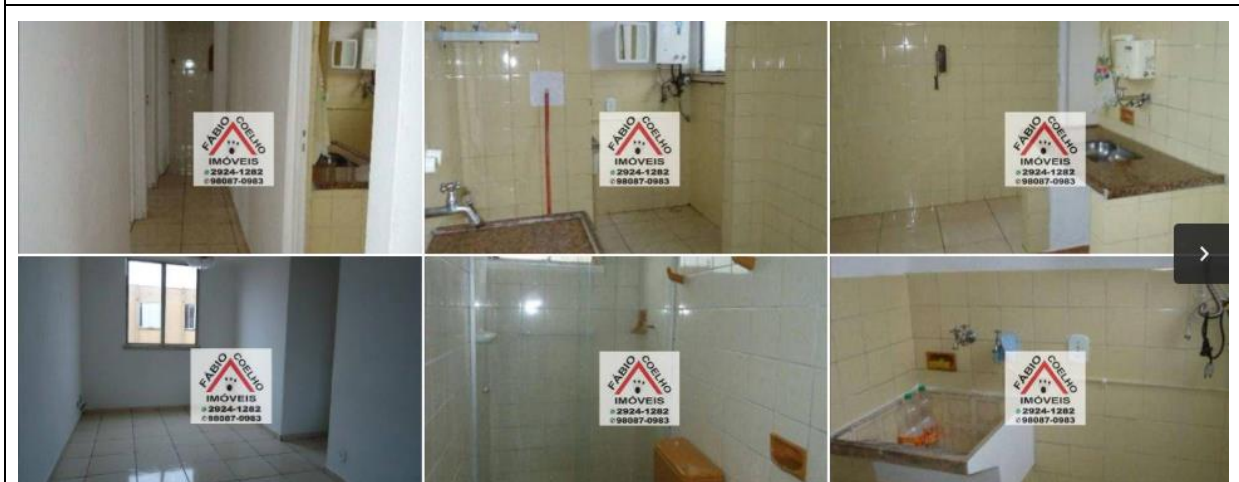
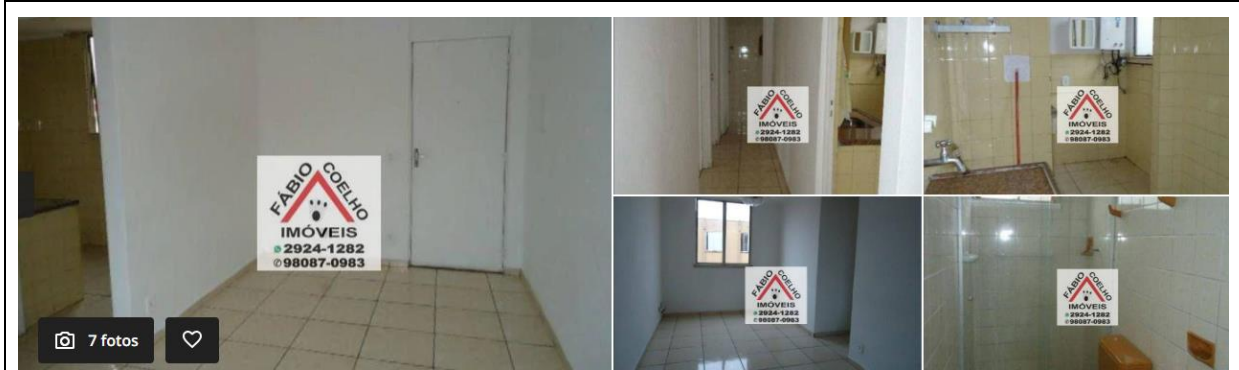
Apartamento com 2 dormitórios à venda, 50 m² - Ipiranga - São Paulo/SP
 Apartamento com 2 dormitórios à venda, 50 m² - Ipiranga - São Paulo/SP, excelente opção, localizado na regiao de ipiranga, local de facil acesso, agende uma visita com um de nossos corretores. -

ANUNCIANTE

Fabio Coelho Imoveis zona sul - Jardim marajoara

Tel:- 2924.1882
c/Srº Fabio

Área útil = 49,820m².



IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: AP14394 - Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 200.000 - Ipiranga, São Paulo - SP . O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de Fabio Coelho Imoveis zona sul - Jardim marajoara. Todas as informações são fornecidas e mantidas por Fabio Coelho Imoveis zona sul - Jardim marajoara - CRECI 21769-J-SP . Por favor, entre diretamente em contato com Fabio Coelho Imoveis zona sul - Jardim marajoara para obter informações mais detalhadas. [Reportar problemas no anúncio](#)

Pesquisa 3

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 209.000 COD. 53892

Condomínio Conjunto Residencial Parque Imperial •
Estrada das Lágrimas, 3539 - São João Climaco, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

50m²
 2 quartos
 1 banheiro
 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Simular Financiamento

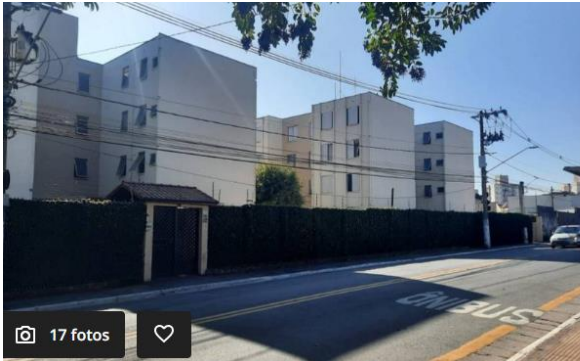
Apartamento com 2 Dormitórios em São J. Clímaco.
Apartamento 50 metros, cozinha ampla arejada, área de serviço e 1 vaga de garagem. Localização altamente privilegiada com fácil acesso a transportes públicos, comércios e principais avenidas. À 5 minutos do shopping São Caetano e condução com acesso às estações metrô Tamanduateí e Sacomã. (Term. ônibus)

ANUNCIANTE


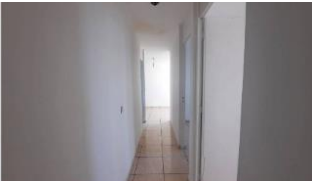


Imobiliária Platnum


Tel:- 2645.3980
c/Sr^o Felipe

Área útil = 49,820m²

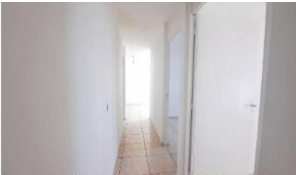



17 fotos

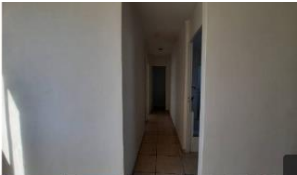








17 fotos












17 fotos







IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: 53892 - Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 209.000 - Estrada das Lágrimas, 3539 - São João Climaco, São Paulo - SP . O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de Imobiliária Platnum. Todas as informações são fornecidas e mantidas por Imobiliária Platnum. Por favor, entre diretamente em contato com Imobiliária Platnum para obter informações mais detalhadas. [Reportar problemas no anúncio](#)

Pesquisa 4

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 57 m² por R\$ 210.000

Estrada das Lágrimas - São João Clímaco, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

57m²
 2 quartos
 1 banheiro
 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Simular Financiamento

Apartamento à Venda - São João Clímaco, 2 Quartos, 57 m2
 Apartamento à Venda - São João Clímaco, 2 Quartos, 57 m2. Sobre o imóvel:

ANUNCIANTE

QuintoAndar Vendas

Tel:- 3230.4186
c/Sr^a Patrícia

Área útil = 49,820m².

IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: 5894140842 - Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 57 m² por R\$ 210.000 - Estrada das Lágrimas - São João Clímaco, São Paulo - SP. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de QuintoAndar Vendas. Todas as informações são fornecidas e mantidas por QuintoAndar Vendas. Por favor, entre diretamente em contato com QuintoAndar Vendas para obter informações mais detalhadas.

Pesquisa 5

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 57 m² por R\$ 210.000 COD. 5497

Condomínio Conjunto Residencial Parque Imperial • Estrada das Lágrimas, 3539 - Sacomã, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

57m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Apartamento 2 Quartos à venda, Sacomã - São Paulo

Apartamento espaçoso, com área de 57 m², Sendo 2 Quartos, 1 banheiro com box, sala ampla, cozinha espaçosa, área de serviço, vaga 1 carro.

ANUNCIANTE

VANI CASA IMÓVEIS

Tel:- 2969.7808

c/Srª Vania

Área útil = 49,820m²

16 fotos

16 fotos

16 fotos

IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: 5497 - Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 57 m² por R\$ 210.000 - Estrada das Lágrimas, 3539 - Sacomã, São Paulo - SP. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de VANI CASA IMÓVEIS. Todas as informações são fornecidas e mantidas por VANI CASA IMÓVEIS - CRECI 154538-F-SP. Por favor, entre diretamente em contato com VANI CASA IMÓVEIS para obter informações mais detalhadas.

Pesquisa 6

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 220.000

Estrada das Lágrimas - São João Clímaco, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COD. S894110303

40m²
 2 quartos
 1 banheiro
 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Simular Financiamento

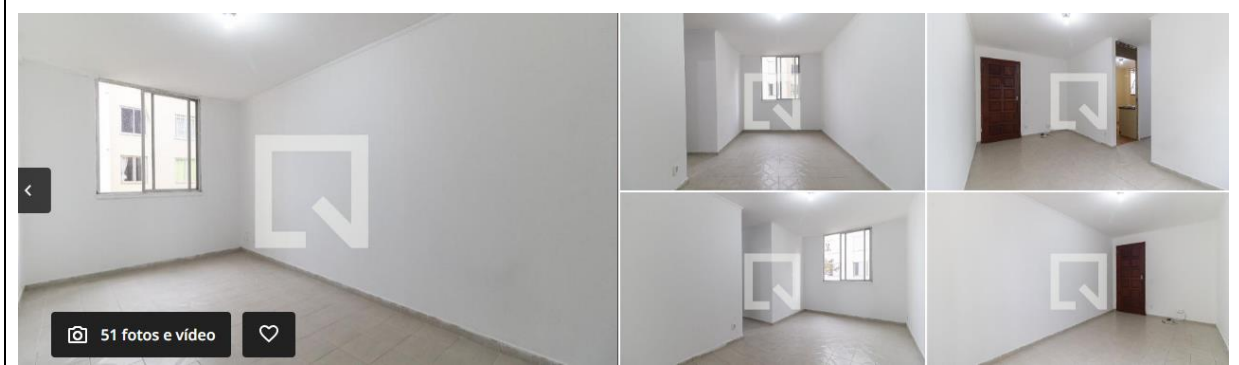
Apartamento à Venda - São João Clímaco, 2 Quartos, 40 m2
Apartamento à Venda - São João Clímaco, 2 Quartos, 40 m2. Sobre o imóvel:

ANUNCIANTE

QuintoAndar Vendas


Tel:- 3230.4186
c/Sr^a Patricia

Área útil = 49,820m².



IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: S894110303 - Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 220.000 - Estrada das Lágrimas - São João Clímaco, São Paulo - SP. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de QuintoAndar Vendas. Todas as informações são fornecidas e mantidas por QuintoAndar Vendas. Por favor, entre diretamente em contato com QuintoAndar Vendas para obter informações mais detalhadas.

Pesquisa 7

<p style="text-align: center;">Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 230.000 COD. KV18069</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">Estrada das Lágrimas - São João Clímaco, São Paulo - SP VER NO MAPA</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> 50m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga </div> <p style="margin-top: 10px; font-size: small;">VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)</p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> Simular Financiamento </div> <p style="font-size: x-small; margin-top: 20px;">Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² Apartamento residencial à venda, São João Clímaco, São Paulo. Próximo ao comércio local e fácil acesso ao transporte público. -</p>	<p>KAVALESKI Tel:- 2182.4800 c/Srº Marcelo</p> <p style="font-size: large; margin-top: 20px;">Área útil = 49,820m²</p>
	
<p>IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: KV18069 - Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 230.000 - Estrada das Lágrimas - São João Clímaco, São Paulo - SP. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de Kavaleski Imóveis. Todas as informações são fornecidas e mantidas por Kavaleski Imóveis - CRECI 20877-J-SP. Por favor, entre diretamente em contato com Kavaleski Imóveis para obter informações mais detalhadas.</p>	

Pesquisa 8

Apartamento 1 – Bloco A – Apartamento semelhante ao avaliando.

Valor R\$ 205.000,00 (Venda)

Área privativa = 49,820 m².

Data:- Maio/2023

Atualização:-

$$VI = R\$ 205.000,00 \times \frac{92,252543}{92,013639} = R\$ 205.532,26 \text{ (julho/2023).}$$