

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DESTA CIDADE E
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº **1024218-95.2024.8.26.0564**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **ITAÚ UNIBANCO S/A.** contra **BREEZE ARQUITETURA LTDA E ORTIZ ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, processo número **1024218-95.2024.8.26.0564**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, nos seguintes termos:

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A finalidade do presente laudo objetiva apurar o valor do mercado imobiliário do imóvel localizado na rua Joaquim Oliveira Freitas, 2086, Vila Mangalot, São Paulo.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligência no endereço da rua Joaquim Oliveira Freitas, 2086, Vila Mangalot, São Paulo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Um terreno designado lote 34-A da subdivisão de parte do lote 34 da quadra E, localizado na rua Joaquim Oliveira Freitas, 2086, Vila Mangalot, medindo 10,00 metros de frente para a citada rua, 19,00 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

confronta com o lote 34-B (do projeto do desdobro), onde acha-se construído o prédio nº 2082 da rua Joaquim Oliveira Freitas, 20,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo onde confronta com o prédio nº 2106 da mesma rua, e 7,60 metros nos fundos, onde confronta com o prédio 105 da Travessa Santa Joaquina, encerrando a área de 160,00 metros quadrados. Referido imóvel está devidamente matriculado sob nº 156.258 no 16º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

1.1- DO CADASTRAMENTO

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel encontra-se cadastrado sob nº

078.010.0042-0

1.2- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se situa o referido imóvel é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- guias e sarjetas;
- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede telefônica;

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

- rede de energia elétrica;
- iluminação a vapor de mercúrio;
- transportes coletivos,
- coleta de lixo;
- escola pública, etc.

1.3- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso predominante residencial.

A destinação residencial é caracterizada por residências térreas e assobradadas.

A ocupação comercial da região é bastante diversificada, observando-se farmácias, lojas, padarias, etc, localizados nas proximidades do imóvel.

2- DO IMÓVEL

2.1- DO TERRENO

O terreno possui formato irregular, em aclave até 10%, medindo 10,00 metros de testada para a rua Joaquim Oliveira Freitas, encerrando a área de 160,00 metros quadrados.

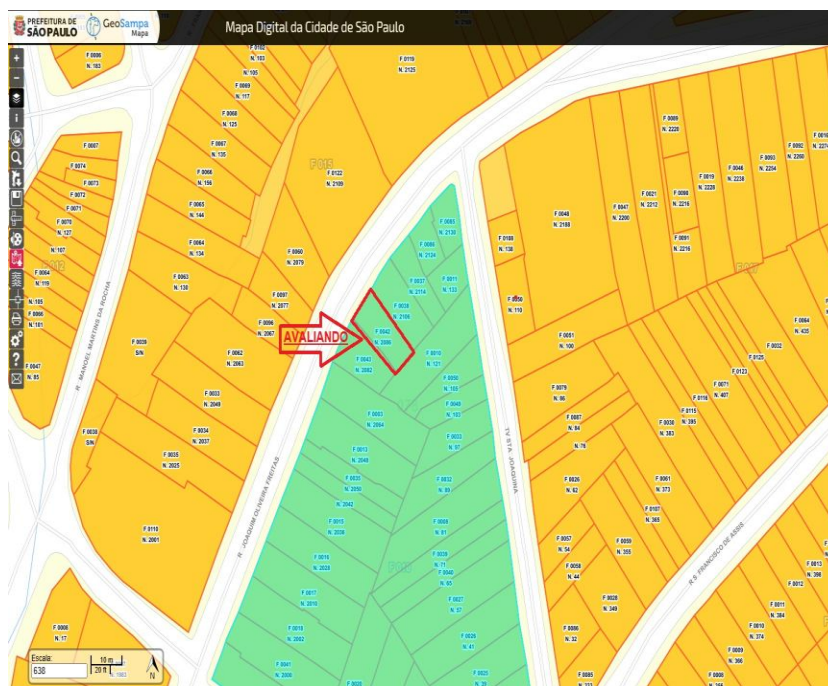
As ilustrações a seguir ilustram os principais aspectos do imóvel em estudo.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Localização do imóvel



Vista frontal do imóvel

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Nova vista do terreno



Vista da rua Joaquim Oliveira Freitas sentido centro-bairro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Vista da rua Joaquim Oliveira Freitas sentido bairro-centro



III- DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

1.1- DA PESQUISA DO METRO QUADRADO

O método utilizado no presente laudo é o comparativo.

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de valores de venda de imóveis, abrangendo elementos assemelhados localizados nas proximidades do imóvel avaliando. A íntegra da pesquisa instrui o presente laudo.

Segue, nesta oportunidade, apenas o seu resumo, conforme segue:

Data:	06/05/2026	Tipo:	CASA		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R JOAQUIM OLIVEIRA FREITAS, 2342				
Empreendimento:	CASA	Edifício:			
Bairro:	VILA MANGALOT	Distrito:	SAO DOMINGOS	Zona de Valor:	SAO DOMINGOS
Setor:	078	Quadra:	017	IF:	1.443,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:495.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	215 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	21.5 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Em aclave até 10%			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEMI-ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Reparos Importantes
Área da Construção:	104 m²				
Descrição do Imóvel:	COM 02 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇOS; VARANDA E 01 W.C'S. + QUINTAL AMPLO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ELIANA			Site:	
Imobiliária:	FJR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS			Fone:	5026-8891 / 99970-3636 / 94017-5162

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Endereço:	RUA CELESTINO MARINELLI, 13, - PARQUE SÃO DOMINGOS
OBS:	IMÓVEL COM 01 VAGA DE GARAGEM - COM NECESSIDADE DE GRANDE REFORMA.

3- ELEMENTO Nº 3: Casa na rua Joaquim Oliveira Freitas, 2296, Vila Mangalot - SP – R\$ 489.000,00

Data:	06/05/2026	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R JOAQUIM OLIVEIRA FREITAS, 2296		
Empreendimento:	CASA	Edifício:	
Bairro:	VILA MANGALOT	Distrito:	SAO DOMINGOS
		Zona de Valor:	SAO DOMINGOS
Setor:	078	Quadra:	017
		IF:	1.443,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:489.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	175 m²	Frente:	5 m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Em aclave até 10%		Fração Ideal:
			N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	35
		Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	100 m²		
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; VARANDA; LAVANDERIA; 02 W.C'S. + QUINTAL		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. ÉRICA RISSI	Site:	
Imobiliária:	REMAX AGILITY IMÓVEIS	Fone:	2640-6740 / 94020-5913 / 97360-6915
Endereço:	AV. ELÍSIO CORDEIRO DE SIQUEIRA, 272 - PIRITUBA		
OBS: IMÓVEL COM 01 VAGA DE GARAGEM.			

4- ELEMENTO Nº 4: Sobrado na rua Joaquim Oliveira de Freitas, 971, Jardim Santo Elias - SP - R\$ 920.000,00

Data:	06/05/2026	Tipo:	SOBRADO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R JOAQUIM OLIVEIRA FREITAS, 971			
Bairro:	JARDIM SANTO ELIAS	Distrito:	SAO DOMINGOS	Zona de Valor: SAO DOMINGOS
Setor:	078	Quadra:	280	IF: 1.802,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:920.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	240 m²	Frente:	8 m	Prof. Equiv.: 30 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Caído para os fundos até 5%			
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM	Idade Estimada:	45	Conservação: Reparos Simples/Importantes

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Área da Construção:	ELEVADOR 250 m²		
Descrição do Imóvel:	COM 02 SALÕES COMÉRCIAIS NA FRENTE + 03 CASAS NOS FUNDOS COM 02 DORMITÓRIOS; 01 W.C. E DEMAIS DEPENDÊNCIAS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. PEDRO JOSÉ DA SILVA	Site:	
Imobiliária:	TOP LAR IMÓVEIS	Fone:	3971-8457 / 95295-7677
Endereço:	RUA SANTO ALÍRIO, 57 - VILA BARRETO		
OBS: IMÓVEL COM NECESSIDADE DE REFORMA.			

OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.

Valor:	R\$:850.000,00	Locação:	0,00
--------	----------------	----------	------

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Dados do Terreno:			
Área:	297 m²	Fronte:	9 m
Formato:	Regular	Prof. Equiv.:	33 m
Topografia:	Terreno plano		
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	45
		Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	195 m²		
Descrição do Imóvel:	COM 01 SALÃO DE 30 M² + 02 CASAS DE 2 DORMITÓRIOS; 01 W.C. E DEMAIS DEPENDÊNCIAS CADA 01 SOBRADO DE 1 DORMITÓRIO; 01 W.C. E DEMAIS DEPENDÊNCIAS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. RENATO BATISTA DE SENE	Site:	
Imobiliária:	NORTELAR IMÓVEIS	Fone:	3972-0000 / 96418-4065
Endereço:	AV. ITABERABA, 876 - NOSSA SENHORA DO Ó		
OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM - COM NECESSIDADE DE REFORMA.			

1.2- DO VALOR DO METRO QUADRADO

A média aritmética do valor do metro quadrado dos imóveis paradigmas será aquela adotada para a avaliação do terreno do imóvel avaliando.

Para tanto, será utilizada a seguinte expressão:

$$qu = \frac{[(VO \times FO) - VC]}{At \times Ftop} \times FT$$

onde:

qu = quociente de valor unitário

VO = valor da oferta

FO = fator de oferta (0,9)

VC = valor da construção (VC = ac x c x R8N x fdep), onde ac = área de construção – c= intervalor de índices –Pc - R8N = custo unitário básico (R\$ 2.146,09) - fdep – coeficiente de depreciação, obtido através da idade aparente e a interpolação entre a Tabela 1 e 2)

FT = fator de transposição (FT = IF (índice fiscal do imóvel avaliando) : IFa (índice fiscal da amostra)

At = área do terreno

Ftop = fato topográfico

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Sustituindo os valores encontrados na pesquisa, obtemos o seguinte resultado:

1- ELEMENTO Nº 1:	$qu = \frac{[(850.000 \times 0,9) - 323.679,90]}{220 \times 1} \times 0,751$	R\$ 1.506,50
2- ELEMENTO Nº 2:	$qu = \frac{[(495.000 \times 0,9) - 75.177,10]}{215 \times 0,95} \times 0,976$	R\$ 1.769,57
3- ELEMENTO Nº 3:	$qu = \frac{[(489.000 \times 0,9) - 95.095,82]}{175 \times 0,95} \times 0,976$	R\$ 2.025,40
4- ELEMENTO Nº 4:	$qu = \frac{[(920.000 \times 0,9) - 366.347,22]}{240 \times 0,95} \times 0,971$	R\$ 1.966,07
5- ELEMENTO Nº 5:	$qu = \frac{[(657.000 \times 0,9) - 183.316,47]}{240 \times 1} \times 0,770$	R\$ 1.308,94
6- ELEMENTO Nº 6:	$qu = \frac{[(850.000 \times 0,9) - 198.592,84]}{297 \times 1} \times 0,751$	R\$ 1.432,22

Para a média aritmética teremos:

$$R\$ 1.506,50 + R\$ 1.769,57 + R\$ 2.025,40 + R\$ 1.966,07 + R\$ 1.308,94 + R\$ 1.432,22 : 6 = R\$ 1.668,11$$

1.3- DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

Para a homogeneização dos elementos desprezaremos das médias aritméticas encontradas os valores discrepantes, sendo estes considerados 30% inferiores e 30% superiores.

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = R\$ 1.668,11 \times 0,70 = R\$ 1.167,67$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = R\$ 1.668,11 \times 1,30 = R\$ 2.168,54$$

Não havendo elementos discrepantes, teremos como média final saneada igual a:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

$$V_u = R\$ 1.668,11/m^2$$

(hum mil, seiscentos e sessenta e oito reais e onze centavos por metro quadrado)

1.4- VALOR DO TERRENO AVALIANDO

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$V_t = A_{ut} \times V_u$, temos a seguinte expressão:

$$V_t = A_{ct} \times A_{cl} \times V_u$$

onde:

V_i = valor total do imóvel

A_{ct} = área do terreno em m^2

A_{cl} = em aclave até 10%

V_u = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_i = 160,00 \times 0,95 \times 1.668,11 = R\$ 253.552,72$$

$$V_i = R\$ 254.000,00$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

IV- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário do imóvel localizado na rua Joaquim Oliveira Freitas, 2086, Vila Mangalot, São Paulo, corresponde a:

VI = R\$ 254.000,00

(duzentos e cinquenta e quatro mil reais)

válido para maio de 2026.

V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo em treze (13) laudas digitadas apenas no anverso, que vai devidamente datado e assinado eletronicamente, além de mais dois anexos.

Santo André, 18 de maio de 2026.

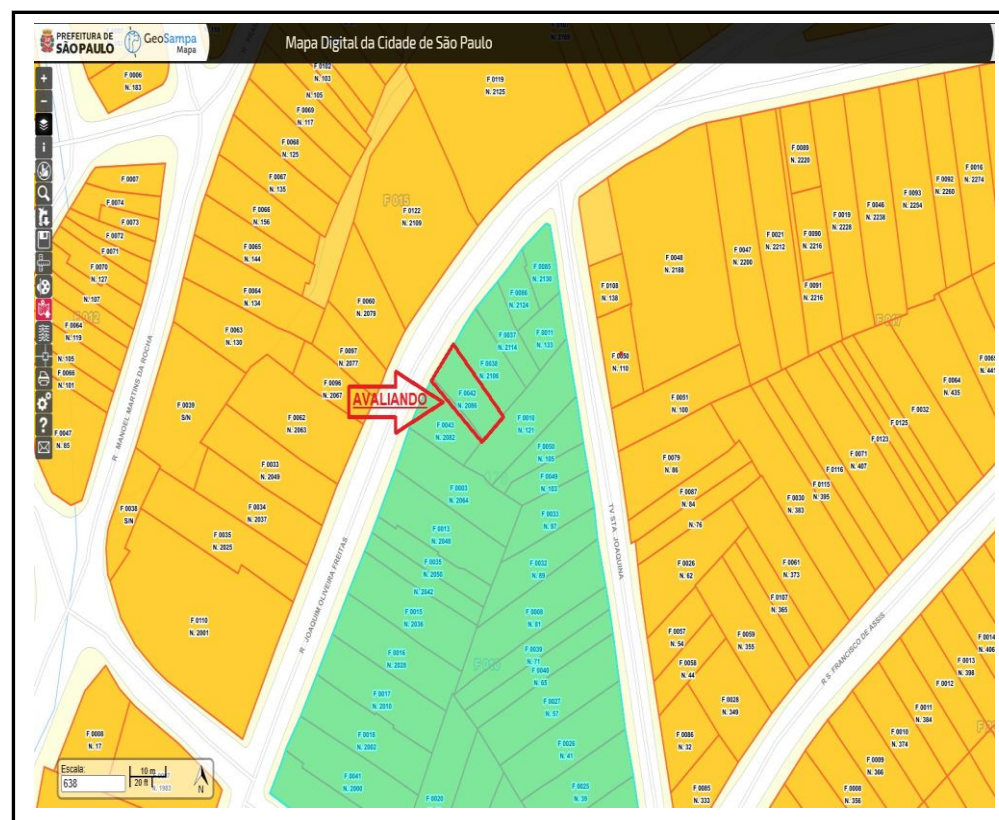
Eloísa Helena Butolo Dutra

Avaliadora Judicial

PESQUISA DE VALORES – VENDA DE IMÓVEIS

SETOR 078 – QUADRA 010 – ZONEAMENTO: ZC – ÍNDICE FISCAL: 1.409,00 / 2026

RUA JOAQUIM OLIVEIRA FREITAS, 2086 – VILA MANGALOT – SÃO PAULO – SP



Data:	06/05/2026	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R JOAQUIM OLIVEIRA FREITAS, 1622		
Empreendimento:	CASA	Edifício:	
Bairro:	PARQUE MARIA DOMITILA	Distrito:	SAO DOMINGOS
Setor:	078	Quadra:	343
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		IF:	1.876,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:850.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	220 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.:	44 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	180 m²				
Descrição do Imóvel:	COM 04 DORMITÓRIOS SENDO 01 SUÍTE: 02 SALAS: COZINHA: LAVANDERIA: QUINTAL E 02 W.C'S.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. CLÁUDIA	Site:	
Imobiliária:	NOSSO TETO IMÓVEIS	Fone:	3904-0816
Endereço:	AV. ELISIO CORDEIRO DE SIQUEIRA, 871 - JD. SANTO ELIAS		

OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.



Data:	06/05/2026	Tipo:	CASA	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R JOAQUIM OLIVEIRA FREITAS, 2342			
Empreendimento:	CASA	Edifício:		
Bairro:	VILA MANGALOT	Distrito:	SAO DOMINGOS	Zona de Valor: SAO DOMINGOS
Setor:	078	Quadra:	017	IF: 1.443,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:495.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	215 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.: 21.5 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Em aclave até 10%			Fração Ideal: N/F
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação: Reparos Importantes
Área da Construção:	104 m²			
Descrição do Imóvel:	COM 02 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇOS; VARANDA E 01 W.C'S. + QUINTAL AMPLO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. ELIANA		Site:	
Imobiliária:	FJR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		Fone: 5026-8891 / 99970-3636 / 94017-5162	
Endereço:	RUA CELESTINO MARINELLI, 13, - PARQUE SÃO DOMINGOS			
OBS: IMÓVEL COM 01 VAGA DE GARAGEM - COM NECESSIDADE DE GRANDE REFORMA.				



Data:	06/05/2026	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R JOAQUIM OLIVEIRA FREITAS, 2296		
Empreendimento:	CASA	Edifício:	
Bairro:	VILA MANGALOT	Distrito:	SAO DOMINGOS
		Zona de Valor:	SAO DOMINGOS
Setor:	078	Quadra:	017
		IF:	1.443,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:489.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	175 m²	Frente:	5 m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Em active até 10%		Fração Ideal: N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada: 35	Conservação: Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	100 m²		
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; VARANDA; LAVANDERIA; 02 W.C'S. + QUINTAL		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. ÉRICA RISSI	Site:	
Imobiliária:	REMAX AGILITY IMÓVEIS	Fone:	2640-6740 / 94020-5913 / 97360-6915
Endereço:	AV. ELÍSIO CORDEIRO DE SIQUEIRA, 272 - PIRITUBA		
OBS: IMÓVEL COM 01 VAGA DE GARAGEM.			



Data:	06/05/2026	Tipo:	SOBRADO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R JOAQUIM OLIVEIRA FREITAS, 971			
Bairro:	JARDIM SANTO ELIAS	Distrito:	SAO DOMINGOS	Zona de Valor: SAO DOMINGOS
Setor:	078	Quadra:	280	IF: 1.802,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:920.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	240 m²	Frente:	8 m	Prof. Equiv.: 30 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Caído para os fundos até 5%			
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação: Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	250 m²			
Descrição do Imóvel:	COM 02 SALÕES COMÉRCIAIS NA FRENTE + 03 CASAS NOS FUNDOS COM 02 DORMITÓRIOS; 01 W.C. E DEMAIS DEPENDÊNCIAS.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. PEDRO JOSÉ DA SILVA		Site:	
Imobiliária:	TOP LAR IMÓVEIS		Fone: 3971-8457 / 95295-7677	
Endereço:	RUA SANTO ALÍRIO, 57 - VILA BARRETO			
OBS: IMÓVEL COM NECESSIDADE DE REFORMA.				



Data:	06/05/2026	Tipo:	CASA	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R JOAQUIM OLIVEIRA FREITAS, 962			
Empreendimento:	CASA ASSOBRADADA	Edifício:		
Bairro:	VILA MANGALOT	Distrito:	SAO DOMINGOS	Zona de Valor : SAO DOMINGOS
Setor:	078	Quadra:	047	IF: 1.828,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:657.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	240 m²	Frente:	8 m	Prof. Equiv.: 30 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação: Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	180 m²			
Descrição do Imóvel:	TRATAM-SE DE 02 CASAS ASSOBRADADAS COM: CASA 1 - 02 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇOS; VARANDA; QUINTAL E 02 W.C'S. CASA 2 - 03 DORMITÓRIOS SENDO 02 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇOS; QUINTAL E 01 W.C.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. SANDRA REGINA		Site:	
Imobiliária:	DESPERTAR IMÓVEIS		Fone: 3902-2984 / 93015-3084 / 98748-4015	
Endereço:	AV. RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, 4539 - JD. IRIS			
OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.				



Data:	06/05/2026	Tipo:	CASA		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R JOAQUIM OLIVEIRA FREITAS, 1674				
Bairro:	PARQUE MARIA DOMITILA	Distrito:	SAO DOMINGOS	Zona de Valor: SAO DOMINGOS	
Setor:	078	Quadra:	343	IF:	1.876,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:850.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	297 m²	Frente:	9 m	Prof. Equiv.:	33 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	195 m²				
Descrição do Imóvel:	COM 01 SALÃO DE 30 M² + 02 CASAS DE 2 DORMITÓRIOS; 01 W.C. E DEMAIS DEPENDÊNCIAS CADA 01 SOBRADO DE 1 DORMITÓRIO; 01 W.C. E DEMAIS DEPENDÊNCIAS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. RENATO BATISTA DE SENE		Site:		
Imobiliária:	NORTELAR IMÓVEIS		Fone:		3972-0000 / 96418-4065
Endereço:	AV. ITABERABA, 876 - NOSSA SENHORA DO Ó				
OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM - COM NECESSIDADE DE REFORMA.					



