

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL - SP.

Proc. No. : 1117354-35.2014.8.26.0100.

Classe: Inventário.

Alexandre Gomes Pérez, abaixo assinado, graduado em Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário de Belas Artes de São Paulo, registrado no CAU/SP sob No.A144892-7, Engenheiro de Segurança do Trabalho Pós-graduado na Universidade Nove de Julho, com Curso de Perícias e Avaliações de Imóveis concluído no IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, membro efetivo da APEJESP - Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo sob No.1608, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da supracitada **Ação**, após proceder aos exames, vistorias, diligências e estudos que se fizeram necessários, vêm, mui respeitosamente, perante a Vossa Excelência apresentar os resultados alcançados e consubstanciados no presente:

LAUDO TÉCNICO PERICIAL **DE** **AValiação DE IMÓVEIS**



Alexandre G. Pérez

Perito Judicial Nomeado

Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

PROLEGÔMENOS

“Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom da profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja freqüente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.

Stanley L. McMichael - “Tratado de Transación”



Alexandre G. Pérez

Perito Judicial Nomeado

Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

ITENS:

SUMÁRIO

PÁGINAS:

1.0 - OBJETIVO	04
2.0 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS	05
3.0 - DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS	08
4.0 - DA CONCLUSÃO	32
5.0 - DO ENCERRAMENTO	33

- MAIS 02 (TRÊS) ANEXOS:

- ANEXO 01 - ELEMENTOS COMPARATIVOS
- ANEXO 02 - FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS IMÓVEIS

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

1.0 - OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico executado por este signatário tem por objetivo determinar, através de estudos da Engenharia de Avaliações, o **JUSTO VALOR DE MERCADO** de QUATRO unidades de imóveis descritos da seguinte forma:

- **IMÓVEL 01**: Fls. 142/145 dos autos: imóvel de Matrícula nº 211.899 - 15º Registro de Imóveis dessa Capital - Imóvel nº 06, localizado no Residencial Santa Inês, situado na Avenida Santa Inês, 3500, Mandaqui, São Paulo/SP;
- **IMÓVEL 02**: Fls. 146/150 dos autos: imóvel de Matrícula nº 126.093 - 3º Registro de Imóveis dessa Capital - Sala comercial nº 175, localizada no 17º andar do Edifício North Office, situado na Rua José Debieux, 35, Santana, São Paulo/SP ;
- **IMÓVEL 03**: Fls. 151/155 dos autos: imóvel de Matrícula nº 126.094 - 3º Registro de Imóveis dessa Capital - Sala comercial nº 176, localizada no 17º andar do Edifício North Office, situado na Rua José Debieux, 35, Santana, São Paulo/SP;
- **IMÓVEL 04**: Fls. 156/160 dos autos: imóvel de Matrícula nº 126.095 - 3º Registro de Imóveis dessa Capital - Sala comercial nº 177, localizada no 17º andar do Edifício North Office, situado na Rua José Debieux, 35, Santana, São Paulo/SP.

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

2.0 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

2.1 - Conceito da Engenharia de Avaliações:

A Engenharia de Avaliações é a ciência que estuda todo o processo de apuração de valores de propriedades e bens específicos; é a arte de se estimar baseada no conhecimento técnico apurado e no bom senso do profissional.

O termo Avaliação é denominado como: a atividade que envolve a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo, ou monetário de um bem, ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado.

2.2 - Considerações Gerais Sobre a Técnica de Avaliações e a terminologia aplicada

“As avaliações devem ser o quanto possível imparciais, sem omissões dos fatos considerados desfavoráveis, nem exaltação demasiada dos fatos favoráveis ”

Eng. Luis Carlos Berrini.

A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência e o bom senso do avaliador, mas há regras científicas que o avaliador não pode dispensar, principalmente para restringir, tanto quanto possível, a subjetividade da formação do valor de um bem.

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

Objetivando facilitar a compreensão da técnica da Engenharia de avaliações e a terminologia básica aplicável à mesma de acordo com o IBAPE/SP e NBR 12721/93, freqüentemente citadas neste Laudo Técnico, cumpre esclarecer, conforme abaixo descrito, alguns conceitos e definições pertinentes à matéria:

- **PROPRIEDADE**: Relação de direito entre a pessoa e o bem tangível ou intangível, certo e determinado, podendo dela usar, gozar ou dispor, submetendo-a de maneira absoluta, exclusiva e direta à sua vontade e poder. Quando a propriedade sofre limitação em alguns de seus direitos elementares em virtude de ônus real que sobre ela recai, é classificada como propriedade limitada, ou nua-propriedade.
- **IMÓVEIS DE REFERÊNCIA**: Aqueles identificados pela semelhança de características com o imóvel avaliando e que, por isso, se prestam para servir de base a uma determinada avaliação.
- **BENFEITORIAS**: São obras ou serviços que se realizem num bem com o intuito de aproveitá-lo, conserva-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo, nele incorporados permanentemente pelo homem, que não podem ser retirados, sem destruição, fratura ou dano. São citadas às vezes como **construção**.

Podem ser classificadas em três tipos:

- a) **Necessárias**: São as indispensáveis para conservar o bem ou evitar a sua deterioração;
- b) **Úteis**: São as que aumentam o valor do bem ou facilitam o seu uso, embora dispensáveis;
- c) **Voluptuárias**: São as que têm exclusiva utilidade para quem as faz, com finalidade de mero recreio ou deleite, sem aumentar o uso normal do bem.

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

- **CUSTO DE REPRODUÇÃO:** É o custo que seria necessário para reproduzir um bem instantaneamente, numa certa data.
- **DEPRECIACÃO:** Diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por causa que lhe modificou o estado ou qualidade. Costuma ser classificada em:
 - a) **Decrepitude:** Depreciação de um bem pela idade, no decorrer de sua vida útil, em consequência de sua utilização, desgaste e manutenção normal;
 - b) **Deterioração:** Depreciação de um bem devido ao desgaste de seus componentes ou falhas de funcionamento de sistemas, em razão de uso ou manutenção inadequados
 - c) **Mutilação:** Depreciação de um bem devido à retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes;
 - d) **Obsoletismo:** Depreciação de um bem devido à superação da tecnologia do equipamento ou do sistema;
 - e) **Desmontagem:** Depreciação de um bem, devido a efeitos deletérios decorrentes dos trabalhos normais de desmontagem necessários para a remoção do equipamento.
- **HOMOGEINIZAÇÃO:** Tratamento técnico dos preços observados, mediante a aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os imóveis pesquisados e o avaliando.
- **VIDA ÚTIL:** Prazo de utilização econômica de um bem.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO OU MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:** Consiste na comparação direta do valor dos imóveis em oferta na região com características semelhantes às do imóvel em questão, devidamente saneados, com o imóvel avaliando.

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

3.0) DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS:

3.1- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL No.01:

Casa nº 06, localizada em condomínio horizontal denominado: “Residencial Santa Inês”, situado na Avenida Santa Inês, 3500, Bairro do Mandaqui, Cidade de São Paulo/SP.

3.1.1 - TIPO E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA:

Para realização da presente avaliação foi adotado como critério o tipo de método conhecido como **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, juntamente com os demais parâmetros especificados na norma técnica NBR 14653 - 1 e 2, conjuntamente com as normas de avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP.

O método comparativo direto ou método comparativo de dados de mercado consiste na comparação direta do valor dos imóveis em oferta na região com características semelhantes às do imóvel em questão, devidamente saneados, com o imóvel avaliando.

Apenas no presente caso, pelo fato de todos os imóveis pesquisados se encontrarem com suas características semelhantes muito próximos uns dos outros, inclusive todos no mesmo condomínio do imóvel avaliando, este perito adotou para efeito de cálculo, a igualdade dos índices fiscais.

Todo o rol foi pesquisado conforme os ditames preconizados pelas **NORMAS DO IBAPE**, em vigor, **CONJUNTAMENTE COM OS INFORMES DAS IMOBILIÁRIAS LOCAIS**, com o fito de se apurar com rigor normal o **REAL VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**.

3.1.2 - DAS CONSIDERAÇÕES E FATORES ADOTADOS:

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

Nos casos de ofertas que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto previsto nas Normas chamado de **Fator de Fonte**, correspondente a 10%, compensando-se, assim, a sua superestimativa natural. $Ff = 0,9$

Quanto ao índice fiscal, adotaremos como referência $If = 1,0$, devidos aos motivos justificados no item anterior 3.1.

Para cada elemento aplicaremos a expressão e encontraremos o seu valor em relação ao elemento em questão, ou seja, o valor encontrado não corresponde ao valor real do elemento. O mesmo será homogeneizado conforme as características e padrões adotados com base nas Normas vigentes.

De acordo com a “Portaria Cajufa” publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Caderno 2 - em 17 de maio de 2002, o imóvel avaliando pode ser classificado como do tipo:

1.2.5 - Casa padrão MÉDIO

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS:

Edificações térreas ou assobradadas, construídas obedecendo a projetos que apresentam preocupação com a fachada e a distribuição interna. Normalmente são geminadas apenas de um lado.

Geralmente com uma suíte e, em sobrados, lavabo no térreo. Usualmente apresentam edícula e cobertura para um ou dois veículos. Os materiais e acabamentos são padronizados, geralmente de boa qualidade. Cobertura executada em telhado, sobre laje.



Alexandre G. Pérez

Perito Judicial Nomeado

Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS:

aplicação 1- Fachada: Eventual detalhe na face principal com de pedras, pastilhas ou outros materiais.

2- Área externa: Jardim, piso cimentado ou cerâmico.

3- Revestimentos de paredes:

Externas: Reboco com pintura em látex

Internas: Áreas secas: Massa corrida ou gesso com pintura em látex. Áreas molhadas: composição de Azulejo ou cerâmica até o teto.

4- Revestimento de pisos

Áreas secas: Tacos, assoalho, revestimento vinílico ou carpete.

Áreas molhadas: Cerâmica esmaltada.

5- Revestimento de forros

Áreas secas: Massa corrida ou gesso com pintura em látex.

Áreas molhadas: Massa corrida ou gesso com pintura em látex.

6- Esquadrias

ferragens Portas: Madeira e/ou ferro, eventualmente com detalhes, de padrão comercial.

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**

Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

Janelas: Madeira, ferro ou alumínio, padrão comuns.

7- Instalações elétricas: Completas e embutidas

8- Instalações hidráulicas: Com aparelhos sanitários e metais comuns, eventualmente com aquecedor central ou individual.

9- Outras Instalações: Mais de um ponto de telefonia e de antena para televisão

C - VALOR UNITÁRIO: 1,01 a 1,30 de H8-2N

3.1.3 - **SOBRE OS ELEMENTOS COMPARATIVOS UTILIZADOS:**

Conforme anteriormente explicado, convém reiterar que para a avaliação do imóvel avaliando, este perito com o intuito de obter uma conclusão com valores mais precisos, teve o cuidado de prospectar elementos comparativos com características muito similares ao do imóvel avaliando, ou seja, praticamente todos os imóveis de referência utilizados estão localizados no mesmo Condomínio do imóvel avaliando ou em locais lindeiros muito próximos, com áreas úteis extremamente aproximadas e com os seus respectivos padrões de construção estabelecidos pelo IBAPE/SP também praticamente idênticos.

Demais dados característicos dos elementos comparativos, como: padrão construtivo, andar de localização e idade aparente foram coletados através dos informes obtidos por fotografias de propagandas e contatos telefônicos diretamente com os corretores.

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

De posse de todos os elementos comparativos necessários perante as normas (mínimo de 03 unidades), os mesmos foram inseridos na planilha a seguir, denominada: Tabela de Homogeneização, sendo que para cada elemento aplicaremos a expressão adequada (baseada num paradigma) onde encontraremos o seu valor (por metro quadrado) em relação ao elemento em questão, ou seja, o valor encontrado não corresponde ao valor real do elemento.

O mesmo será homogeneizado conforme as características e padrões do imóvel avaliando, sendo os resultados expostos na tabela de cálculos.

Todos os elementos comparativos e respectivos dados dos mesmos estão presentes no ANEXO 01 deste Laudo.

3.1.4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Trata-se da unidade de Número 06 do Condomínio Horizontal denominado: “Residencial Santa Inês”, situado na Avenida Santa Inês, 3500, Bairro do Mandaqui, Cidade de São Paulo/SP.

Basicamente, o Condomínio em tela se caracteriza por apresentar diversas unidades de casas geminadas de ambos os lados, unidas e no alinhamento na porção lateral esquerda, com sua respectiva implantação em formato de retangular, com sentido da frente do terreno aos fundos do mesmo, sendo todas as unidades praticamente idênticas quanto às suas composições e disposições arquitetônicas, compostas por pavimento térreo com nível pouco acima do passeio público, pavimento superior, terraço e garagem na porção do subsolo.

As fotografias descritivas do imóvel se encontram no ANEXO 02 deste Laudo.

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

Segundo dados constantes na matrícula de número 211.899 - Ficha: 01, apensa sob fls.143 dos autos da presente ação, sendo devidamente lavrada no 15º Cartório de Registros de Imóveis da Capital - SP na data de 07 de novembro de 2011, o imóvel avaliando em tela possui uma área útil privativa total (já inclusos as 03 unidades de vagas de garagens) de 128,500 m² e área comum de 97,430 m², perfazendo uma área total de 225,930 m².

O imóvel possui uma fração ideal de terreno em relação à sua distribuição perante ao condomínio de 10,1332%, sendo cadastrado na PMSP com o seguinte numero de contribuinte geral: 108.182.0012-9.

Quanto à sua tipologia construtiva, o imóvel avaliando em tela possui seu sistema de elevação dotado estruturalmente de forma convencional em concreto armado: Fundações, vigas, pilares e lajes, sendo vedado por alvenaria de fechamento composta por: tijolos de concreto, blocos cerâmicos e tijolos de barro, revestidos de reboco, com idade aparente em torno de 10 anos, padrão construtivo médio (índice médio), necessitando de reparos simples.

Quanto à distribuição e quantidade de cômodos existentes no apartamento avaliando em tela, os mesmos se apresentam distribuídos de da seguinte forma:

- Pav. Térreo: Sala, Copa, Cozinha, Banheiro e Lavanderia descoberta;
- Pav. Superior: 01 Dormitório tipo suíte, 02 dormitórios comuns, um Banheiro;
- Cobertura: Terraço com churrasqueira e banheira tipo jacuzzi;
- Subsolo: Garagem para 03 unidades de automóveis.

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

3.1.5 - DESCRIÇÃO GERAL DO LOCAL ONDE SE ENCONTRA INSERIDO O IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel avaliando se encontra localizado em região nobre, na Zona Norte da Cidade de São Paulo, mais precisamente no Bairro de Mandaqui, defronte ao Horto Florestal, sendo que o seu respectivo entorno se encontra munido de uma farta infra-estrutura urbanística, com diversidade de vias coletoras de acesso e com diversos equipamentos e melhoramentos públicos, destacando-se os seguintes:

- *Água, energia elétrica, esgotos encanados, coleta de lixo, iluminação e transporte publico subsidiados à rede pública de fornecimento;*
- *Comércio próximo ao local: Restaurantes, Farmácias, Padarias, Supermercados, Lojas diversas, Lotéricas, Shopping Center, etc.;*
- *Serviços: Bancos, Instituições financeiras, Hospitais, Posto de Saúde, Correio, Cartórios, etc.;*
- *Vias principais de acesso e secundárias com seus respectivos leitos carroçáveis pavimentados, devidamente complementados por suas guias e sarjetas em bom estado de conservação;*
- *Áreas de esporte e de Lazer: Praças.*
- *Delegacias de Polícia, postos comunitários de segurança, creches, escolas públicas e particulares, Hospitais Públicos e Particulares, Clinicas médicas;*
- *Clubes, associações particulares e igrejas diversas.*

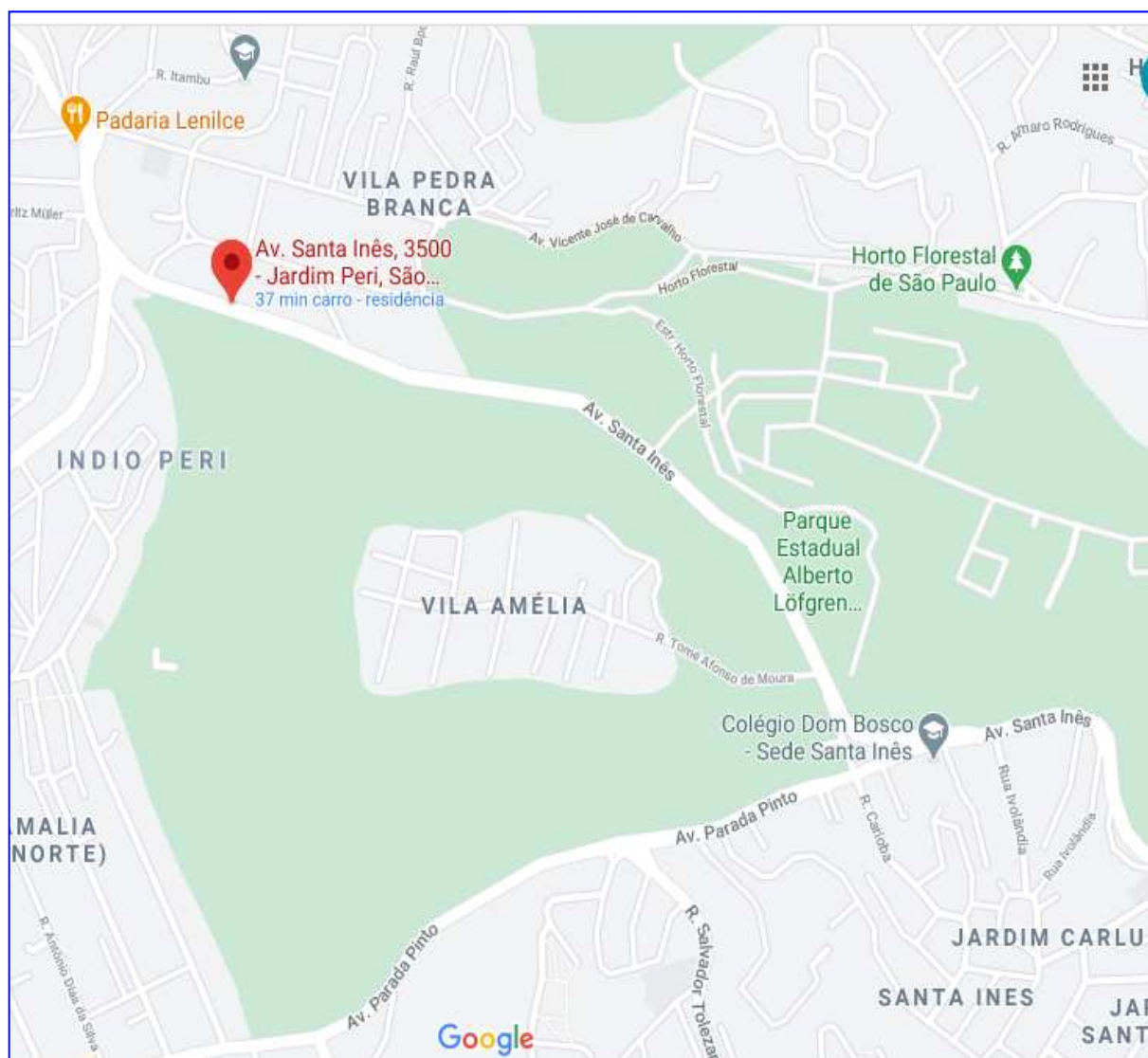


Alexandre G. Pérez

Perito Judicial Nomeado

Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

3.1.6 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:



LEGENDA:



- Indicação aproximada e sem escala da localização do imóvel avaliando, de caráter meramente ilustrativo.



Alexandre G. Pérez

Perito Judicial Nomeado

Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

3.1.7 - DOS CÁLCULOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

- DA TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

elemento 1		elemento 2		elemento 3	
preço	495.000,00	preço	550.000,00	preço	990.000,00
área útil útil	128,5	área útil	128,50	área útil	210,00
área total	225,93	área total	225,93	área total	210,00
índice	1,00	índice	1,00	índice	1,00
idade	10,00	idade	10,00	idade	10,00
fator oferta	0,90	fator oferta	0,90	fator oferta	0,90
andar	2,00	andar	2,00	andar	2,00
Padrão	1,50	Padrão	1,70	Padrão	2,00
comparativo	4.788,31	comparativo	4.694,42	comparativo	6.394,38
elemento 4		elemento 5		elemento 6	
preço	0,00	preço	0,00	preço	
área útil	0,00	área útil	0,00	área útil	
área total	0,00	área total	0,00	área total	
índice	0,00	índice	0,00	índice	
idade	0,00	idade	0,00	idade	
fator oferta	0,00	fator oferta	0,00	fator oferta	
andar	0,00	andar	0,00	andar	
Padrão	0,00	Padrão	0,00	Padrão	
comparativo	0,00	comparativo	0,00	comparativo	
área útil	128,5	comparativo mé media		elemento	V unitário
área total	225,93	mínimo	2.222,79	1	4.788,31
idade do imóvel	10	média	3.175,42	2	4.694,42
valor imóvel	460.883,83	máximo	4.128,05	3	6.394,38
		comparativo média saneada		4	0,00
garagem	3,00	mínimo	2.222,79	5	0,00
área útil	0,00	média	3.175,42	6	0,00
área total	0,00	máximo	4.128,05	15.877,10	
valor	0,00	valor total do imóvel			
		valor apart. 460.883,83			
		valor garagen 0,00			
		valor total 460.883,83			

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**

Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

3.1.8 - DAS OBSERVAÇÕES FINAIS REFERENTES AOS CÁLCULOS:

As “idades dos imóveis” constantes nas tabelas são referentes às idades aparente dos mesmos, podendo, dependendo do caso, depreciar ou não as avaliações.

Na apuração dos valores do apartamento anteriormente avaliado não foram considerados eventuais ônus ou restrições existentes que possam recair sobre os mesmos, bem como partiu do pressuposto de que as propriedades possuem as características descritas em seus títulos e escrituras disponibilizadas no universo amostral contido nos autos.

Obervando à tabela de homogeneização apresentada anteriormente, veremos que temos como média os seguintes valores:

$$V_{mb} = \frac{4.788,31 + 4.694,42 + 6.394,38}{3} = 5.292,36$$

- Como sabemos que os elementos comparativos utilizados devem ficar no intervalo de valores entre R\$ 6.880,06/m² e R\$ 3.704,65/m², concluímos que os mesmos são totalmente aproveitáveis, estando dentro da faixa limítrofe de 30% prevista pela Norma Brasileira.

- Já o valor da Média saneada devidamente homogeneizada pela Tabela, cujo mesmo deverá ser utilizado na aplicação na fórmula para obtenção do valor total do imóvel avaliando em tela, apresenta-se com o montante de: R\$ 3.704,65/m².

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**

Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

- Portanto, o valor da média saneada (valor por metro quadrado obtido) de R\$ 3.528,25, aplicada na expressão:

$$V_t = \varphi_m \times (A_u + (A_t - A_u) \times 0,6) \times (1 - 0,025)^{IA}$$

Resultará o valor de **R\$ 460.883,83** onde:

V_t = Valor Total

φ_m = Valor por metro quadrado (Média Saneada)

A_u = Área útil

A_t = Área total

IA = Idade Aparente
(condições aparentes do imóvel avaliando).

- Portanto, o valor total do apartamento avaliando, em números redondos é de:

R\$ 460.000,00

(Quatrocentos e sessenta mil reais)

em fevereiro de 2021

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

3.2- **DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS No.02,03 e 04:**

3.2.1 - **DAS LOCALIZAÇÕES:**

- **IMÓVEL 02:** Fls. 146/150 dos autos: imóvel de Matrícula nº 126.093 - 3º Registro de Imóveis dessa Capital - Sala comercial nº 175, localizada no 17º andar do Edifício North Office, situado na Rua José Debieux, 35, Santana, São Paulo/SP ;
- **IMÓVEL 03:** Fls. 151/155 dos autos: imóvel de Matrícula nº 126.094 - 3º Registro de Imóveis dessa Capital - Sala comercial nº 176, localizada no 17º andar do Edifício North Office, situado na Rua José Debieux, 35, Santana, São Paulo/SP;
- **IMÓVEL 04:** Fls. 156/160 dos autos: imóvel de Matrícula nº 126.095 - 3º Registro de Imóveis dessa Capital - Sala comercial nº 177, localizada no 17º andar do Edifício North Office, situado na Rua José Debieux, 35, Santana, São Paulo/SP.

3.2.2 - **DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

Trata-se da avaliação de 03 (três) unidades de conjuntos comerciais, os quais estão localizados no mesmo andar, todos defronte ao hall de elevadores, paralelos entre si, no mesmo alinhamento do edifício e com suas respectivas janelas voltados para a mesma fachada do edifício.

Outrossim, os referidos conjuntos comerciais se encontram com o mesmo tipo de acabamento, ou seja, com placas cerâmicas no piso, forro de gesso e/ou laje de concreto, com pintura em massa corrida sob tinta do tipo látex nas paredes e forros, contendo uma unidade de banheiro em cada conjunto comercial.

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

Apesar de às três unidades avaliadas estarem na data de hoje unidas entre si em um único escritório, torna-se de fácil monta o retorno de sua situação original, apenas com a elevação de duas divisórias, pois cada conjunto se apresenta com sua janela, banheiro e ar condicionado preservados.

3.2.3 - TIPO E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA:

Para realização da presente avaliação foi adotado como critério o tipo de método conhecido como **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, juntamente com os demais parâmetros especificados na norma técnica NBR 14653 - 1 e 2, conjuntamente com as normas de avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP.

O método comparativo direto ou método comparativo de dados de mercado consiste na comparação direta do valor dos imóveis em oferta na região com características semelhantes às do imóvel em questão, devidamente saneados, com o imóvel avaliando.

Apenas no presente caso, pelo fato de todos os imóveis pesquisados se encontrarem com suas características semelhantes muito próximos uns dos outros, inclusive todos no mesmo condomínio do imóvel avaliando, este perito adotou para efeito de cálculo, a igualdade dos índices fiscais.

Todo o rol foi pesquisado conforme os ditames preconizados pelas **NORMAS DO IBAPE**, em vigor, **CONJUNTAMENTE COM OS INFORMES DAS IMOBILIÁRIAS LOCAIS**, com o fito de se apurar com rigor normal o **REAL VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**.

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

3.2.4 - DAS CONSIDERAÇÕES E FATORES ADOTADOS:

Nos casos de ofertas que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto previsto nas Normas chamado de **Fator de Fonte**, correspondente a 10%, compensando-se, assim, a sua superestimativa natural. $Ff = 0,9$

Quanto ao índice fiscal, adotaremos como referência $If = 1,0$, devidos aos motivos justificados no item anterior 3.1.

Para cada elemento aplicaremos a expressão e encontraremos o seu valor em relação ao elemento em questão, ou seja, o valor encontrado não corresponde ao valor real do elemento. O mesmo será homogeneizado conforme as características e padrões adotados com base nas Normas vigentes.

Quanto ao seu padrão construtivo, os mesmos se enquadram de acordo com a “Portaria Cajufa” publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Caderno 2 - em 17 de maio de 2002, o imóvel avaliando pode ser classificado como do tipo:

2.1.3- Escritório padrão MÉDIO:

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com pouco recuo mínimos e em geral ajardinadas.

B - CARACTERÍSTICAS DOS ITENS CONSTRUTIVOS:

1 - Fachada Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

2 - Área comum Piso cerâmico ou pedras decorativas, parede e forro com pintura látex sobre massa corrida.

3 - Revestimentos de paredes nas áreas privativas:

- Áreas secas: Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso.

- Áreas molhadas: Azulejo ou pintura impermeabilizante sobre massa corrida.

4 - Revestimento de pisos nas áreas privativas:

- Áreas secas: Cerâmico, revestimento vinílico ou carpete.

- Áreas molhadas: Cerâmica comum.

5 - Revestimento de forros nas áreas privativas:

- Áreas secas: Pintura em látex sobre massa corrida ou placas gesso.

- Áreas molhadas: Pintura em látex sobre placa de gesso.

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

- 6 - Portas Madeira bem estruturada, com ferragens de padrão comercial.
- 7- Instalações elétricas Com quantidade satisfatória de pontos que permita melhor flexibilização
- 8- Instalações hidráulicas Com componentes e materiais de boa qualidade.
- 9- Instalações especiais Interfonia e telefonia (com mais de um ponto), eventual sistema de segurança e local para ar condicionado.

C - VALOR UNITÁRIO sem elevador: 1,21 a 1,55 de H8-2N
com elevador: 1,36 a 1,70 de H8-2N

3.2.5 - SOBRE OS ELEMENTOS COMPARATIVOS UTILIZADOS:

Conforme anteriormente explicado, convém reiterar que para a avaliação do imóvel avaliando, este perito com o intuito de obter uma conclusão com valores mais precisos, teve o cuidado de prospectar elementos comparativos com características muito similares ao do imóvel avaliando, ou seja, todos os imóveis de referência utilizados estão localizados no mesmo Condomínio do imóvel avaliando, com áreas úteis extremamente aproximadas e com os seus respectivos padrões de construção estabelecidos pelo IBAPE/SP também praticamente idênticos.

Demais dados característicos dos elementos comparativos, como: padrão construtivo, andar de localização e idade aparente foram coletados através dos informes obtidos por fotografias de propagandas e contatos telefônicos diretamente com os corretores.

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

De posse de todos os elementos comparativos necessários perante as normas (mínimo de 03 unidades), os mesmos foram inseridos na planilha a seguir, denominada: Tabela de Homogeneização, sendo que para cada elemento aplicaremos a expressão adequada (baseada num paradigma) onde encontraremos o seu valor (por metro quadrado) em relação ao elemento em questão, ou seja, o valor encontrado não corresponde ao valor real do elemento.

O mesmo será homogeneizado conforme as características e padrões do imóvel avaliando, sendo os resultados expostos na tabela de cálculos.

Nota: todos os elementos comparativos, considerações sobre os mesmos e demais dados pertinentes estão presentes no ANEXO 01 deste Laudo.

3.2.6 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: IMÓVEL 02: Fls. 146/150 dos autos: imóvel de Matrícula nº 126.093 - 3º Registro de Imóveis dessa Capital - Sala comercial nº 175, localizada no 17º andar do Edifício North Office, situado na Rua José Debieux, 35, Santana, São Paulo/SP .

Trata-se de conjunto comercial de nível médio, sendo que sua área comum se apresenta com piso e respectivo rodapé, ambos revestidos de placas cerâmicas, forro de gesso sob laje de concreto, com pintura em massa corrida sob tinta do tipo látex nas paredes e forros, contendo uma unidade de banheiro em cada conjunto comercial, cujas paredes se encontram igualmente revestidas com tinta do tipo látex sobre massa corrida.

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

Segundo dados constantes na supracitada matrícula o imóvel avaliando em tela possui uma área útil privativa de 29,62 m², e Área comum coberta de 27,505 m² e Área comum coberta de 6,789, perfazendo uma área total de 63,914 m².

O imóvel possui uma fração ideal de terreno em relação à sua distribuição perante ao condomínio de 0,7228%, sendo cadastrado na PMSP com o seguinte numero de contribuinte geral: 069.164.0447-7.

Quanto à sua tipologia construtiva, o imóvel avaliando em tela possui seu sistema de elevação dotado estruturalmente de forma convencional em concreto armado: Fundações, vigas, pilares e lajes, sendo vedado por alvenaria de fechamento composta por: tijolos de concreto, blocos cerâmicos e tijolos de barro, revestidos de reboco, com idade aparente em torno de 10 anos, padrão construtivo médio (índice médio), necessitando de reparos simples.

Convém lembrar que o imóvel se encontra em andar alto e com os seus respectivos acabamentos internos em excelente estado de conservação física.

Quanto às fotografias descritivas do imóvel, as mesmas se encontram devidamente dispostas no ANEXO 02, deste Laudo.

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

3.2.7 - DESCRIÇÃO GERAL DO LOCAL ONDE SE ENCONTRA INSERIDO O IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel avaliando se encontra localizado em região nobre, na Zona Norte da Cidade de São Paulo, mais precisamente no Bairro de Santana, sendo que o seu respectivo entorno se encontra munido de uma farta infra-estrutura urbanística, com diversidade de vias coletoras de acesso e com diversos equipamentos e melhoramentos públicos, destacando-se os seguintes:

- *Água, energia elétrica, esgotos encanados, coleta de lixo, iluminação e transporte publico subsidiados à rede pública de fornecimento;*
- *Comércio próximo ao local: Restaurantes, Farmácias, Padarias, Supermercados, Lojas diversas, Lotéricas, Shopping Center, etc.;*
- *Serviços: Bancos, Instituições financeiras, Hospitais, Posto de Saúde, Correio, Cartórios, etc.;*
- *Vias principais de acesso e secundárias com seus respectivos leitos carroçáveis pavimentados, devidamente complementados por suas guias e sarjetas em bom estado de conservação;*
- *Áreas de esporte e de Lazer: Praças.*
- *Delegacias de Polícia, postos comunitários de segurança, creches, escolas públicas e particulares, Hospitais Públicos e Particulares, Clinicas médicas;*
- *Clubes, associações particulares e igrejas diversas.*

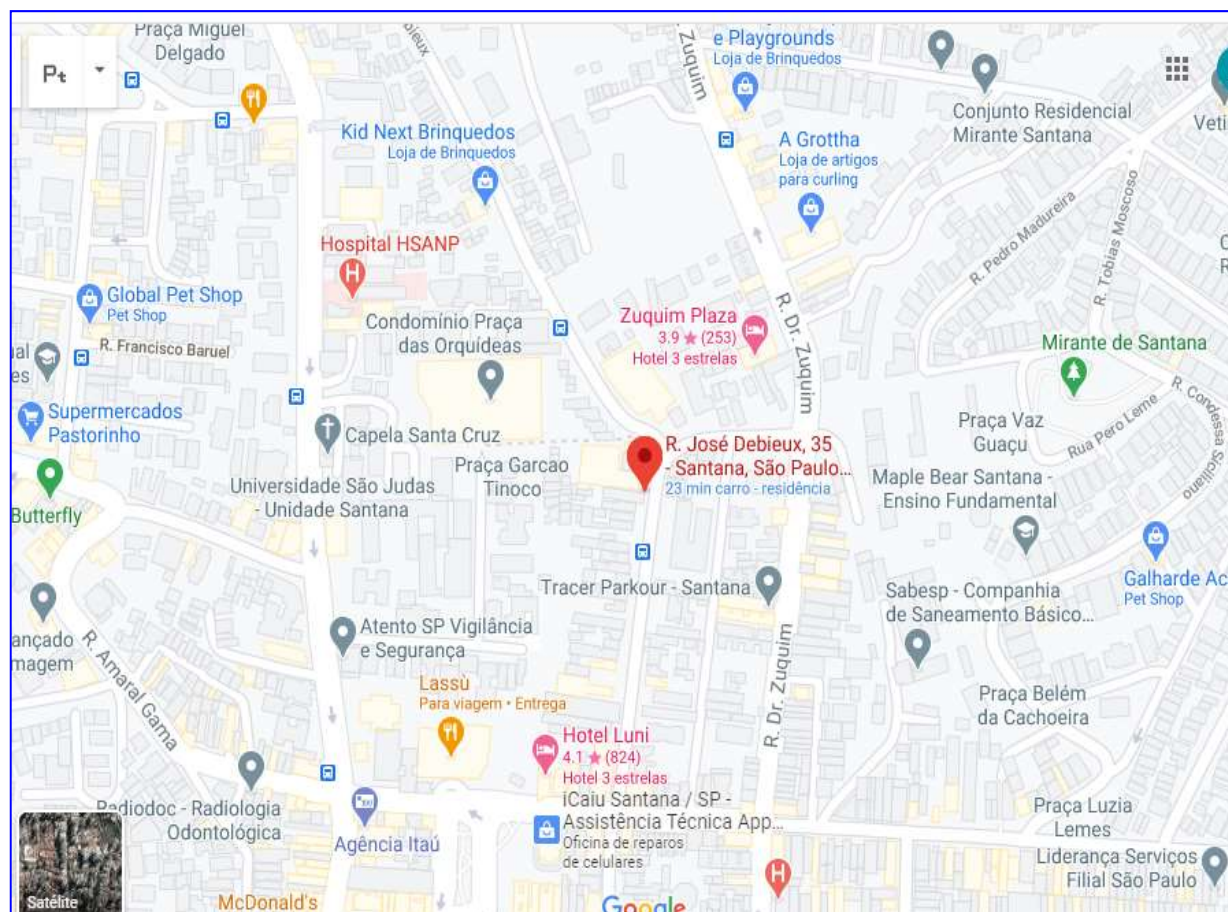


Alexandre G. Pérez

Perito Judicial Nomeado

Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

3.2.8 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:



LEGENDA: RUA JOSÉ DEBIEUX No.35



- Indicação aproximada e sem escala da localização do imóvel avaliando, de caráter meramente ilustrativo.



Alexandre G. Pérez

Perito Judicial Nomeado

Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

3.2.9 - DOS CÁLCULOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

- DA TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

elemento 1		elemento 2		elemento 3	
preço	220.000,00	preço	235.000,00	preço	220.000,00
área útil útil	29,62	área útil	29,62	área útil	29,62
área total	63,91	área total	63,91	área total	63,91
índice	1,00	índice	1,00	índice	1,00
idade	10,00	idade	10,00	idade	10,00
fator oferta	0,90	fator oferta	0,90	fator oferta	0,90
andar	1,13	andar	1,12	andar	1,03
Padrão	1,30	Padrão	1,30	Padrão	1,30
comparativo	9.716,84	comparativo	10.287,01	comparativo	8.856,52
elemento 4		elemento 5		elemento 6	
preço	0,00	preço	0,00	preço	
área útil	0,00	área útil	0,00	área útil	
área total	0,00	área total	0,00	área total	
índice	0,00	índice	0,00	índice	
idade	0,00	idade	0,00	idade	
fator oferta	0,00	fator oferta	0,00	fator oferta	
andar	0,00	andar	0,00	andar	
Padrão	0,00	Padrão	0,00	Padrão	
comparativo	0,00	comparativo	0,00	comparativo	
área útil	29,62	comparativo mé media		elemento	V unitário
área total	63,91	mínimo	4.040,45	1	9.716,84
idade do imóvel	10	média	5.772,07	2	10.287,01
valor imóvel	224.920,87	máximo	7.503,69	3	8.856,52
		comparativo média saneada		4	0,00
garagem	1,00	mínimo	4.040,45	5	0,00
área útil	0,00	média	5.772,07	6	0,00
área total	0,00	máximo	7.503,69	28.860,36	
valor	0,00	valor total do imóvel			
		valor apart. 224.920,87			
		valor garagen 0,00			
		valor total 224.920,87			

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

3.2.10 - DAS OBSERVAÇÕES FINAIS REFERENTES AOS CÁLCULOS:

As “idades dos imóveis” constantes nas tabelas são referentes às idades aparente dos mesmos, podendo, dependendo do caso, depreciar ou não as avaliações.

Na apuração dos valores do apartamento anteriormente avaliado não foram considerados eventuais ônus ou restrições existentes que possam recair sobre os mesmos, bem como partiu do pressuposto de que as propriedades possuem as características descritas em seus títulos e escrituras disponibilizadas no universo amostral contido nos autos.

Obervando à tabela de homogeneização apresentada anteriormente, veremos que temos como média os seguintes valores:

$$V_{mb} = \frac{9.716,84 + 10.287,01 + 8.856,52}{3} = 9.620,12$$

- Como sabemos que os elementos comparativos utilizados devem ficar no intervalo de valores entre R\$ 12.506,15/m² e R\$ 6.734,08/m², concluímos que os mesmos são totalmente aproveitáveis, estando dentro da faixa limítrofe de 30% prevista pela Norma Brasileira.

- Já o valor da Média saneada devidamente homogeneizada pela Tabela, cujo mesmo deverá ser utilizado na aplicação na fórmula para obtenção do valor total do imóvel avaliando em tela, apresenta-se com o montante de: R\$ 5.772,07/m².

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**

Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

- Portanto, o valor da média saneada (valor por metro quadrado obtido) de R\$ 5.509,71, aplicada na expressão:

$$V_t = \varphi_m \times (A_u + (A_t - A_u) \times 0,6) \times (1 - 0,025)^{IA}$$

Resultará o valor de **R\$ 224.920,87** onde:

V_t = Valor Total

φ_m = Valor por metro quadrado (Média Saneada)

A_u = Área útil

A_t = Área total

IA = Idade Aparente
(condições aparentes do imóvel avaliando).

- Portanto, o valor total do apartamento avaliando, em números redondos é de:

R\$ 225.000,00

(Duzentos e vinte e cinco mil reais)

em fevereiro de 2021

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

3.3 - QUANTO ÀS AVALIAÇÕES DOS IMOVEIS No.03 e No.04:

Conforme pode-se observar os imóveis 03 e 04, conforme já dito anteriormente, se encontram no mesmo endereço, andar e localização do imóvel avaliando No.02, senão vejamos:

- **IMÓVEL 03:** Fls. 151/155 dos autos: imóvel de Matrícula nº 126.094 - 3º Registro de Imóveis dessa Capital - Sala comercial nº 176, localizada no 17º andar do Edifício North Office, situado na Rua José Debieux, 35, Santana, São Paulo/SP;
- **IMÓVEL 04:** Fls. 156/160 dos autos: imóvel de Matrícula nº 126.095 - 3º Registro de Imóveis dessa Capital - Sala comercial nº 177, localizada no 17º andar do Edifício North Office, situado na Rua José Debieux, 35, Santana, São Paulo/SP.

Outro ponto importante em citar é que ambos os imóveis avaliandos em tela, denominados de No.02, No.03 e No.04 estão localizados na mesma porção (voltados para a fachada dos fundos do edifício), paralelos entre si, todos com seu respectivo acesso defronte ao hall de elevadores, com o mesmo tipo de acabamento, todos com uma unidade de garagem cada e um sanitário por conjunto, bem como com as idades aparentes dos mesmos idênticas.

Dito posto, não tem como este perito modificar um valor de venda distinto para cada um, ou imputar qualquer tipo de característica, detalhe ou distinção que justificasse um acréscimo ou decréscimo de valores entre ambos imóveis avaliandos, portanto, ficando os mesmos com o mesmo valor de mercado.

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

4.0) DA CONCLUSÃO:

Tendo em vista o exposto durante a evolução dos trabalhos, bem o que se foi dado à observar nos cálculos e demais análises que se tornaram necessárias, este subscritor infere a seguinte conclusão:

4.1 - VALOR DO TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO 01:

R\$ 460.000,00(Quatrocentos e sessenta mil reais)
em fevereiro de 2021

4.2 - VALOR DO TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO 02:

R\$ 225.000,00(Duzentos e vinte e cinco mil reais)
em fevereiro de 2021

4.3 - VALOR DO TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO 03:

R\$ 225.000,00(Duzentos e vinte e cinco mil reais)
em fevereiro de 2021

4.4 - VALOR DO TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO 04:

R\$ 225.000,00(Duzentos e vinte e cinco mil reais)
em fevereiro de 2021

**Alexandre G. Pérez****Perito Judicial Nomeado**Gabinete de Perícias e Investigações Forenses.
Engenharia e Grafotécnica.
aleperez.perito@gmail.com

5.0) DO ENCERRAMENTO:

Este Laudo Técnico Pericial foi redigido e impresso em computador por este técnico relator, que o subscreveu no anverso de 33 (trinta e três) páginas, sendo esta última do encerramento, assinada.

Acompanham ainda o presente trabalho, 02 (duas) unidades de anexos totalizando um acréscimo de mais 22 (vinte e duas) paginas.

Sem mais nada a relatar, este signatário finaliza o presente trabalho, agradecendo a oportunidade de nomeação e colocando-se à disposição deste r.juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2021.

ALEXANDRE GOMES PEREZ
PERITO JUDICIAL NOMEADO

ANEXO 01

- ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO 01-A

- ELEMENTOS COMPARATIVOS REFERENTES AO IMÓVEL SITUADO NA AV. SANTA
INÊS No.3500 – BAIRRO DO MANDAQUI – SÃO PAULO –SP.

LOCAL DO IMÓVEL: AV. SANTA INÊS No.3500 casa 05

Ligue para o anunciante no número abaixo:

(11) 98258-6326

ELEMENTO 02

Não seguro | vitordearagao.com.br/imovel/casa-sobrado-condominio-horto-florestal-2dorm/3011

analisar Links Importado do IE e-SAJ Entrada (919) - alep... Jamones Salamanc... Google Maps (77) Reiki music for... (255) Abundance Fr...

Selecione o idioma



Telefone

(11) 2204-0286

(11) 2263-9965

Whatsapp

(11) 94793-1032

Email

contato@vitordearagao.com.br

HOME

IMÓVEIS

INSTITUCIONAL

INFORMAÇÕES

CONTATO

Busca por Código

Voltar

Casa à venda, Horto Florestal, São Paulo

Referência: 301

Valor de venda	Condomínio	Venda por m²	Quartos(s)
R\$ 550.000,00	R\$ 319,00	R\$ 4.700,00	2,1 suite(s)
Vagas(s)	Banheiro(s)	Sala(s)	Área Útil
2	5	2	117m²

Venda R\$ 550.000,00





INFORMAÇÕES DE CONTATO

 Vitor de Aragão - Assessoria Imobiliária CRECI: 28933

 Av. Santa Inês, 1254 Mandaqui São Paulo/SP CEP: 02415-001

 (11) 94793-1032

 (11) 2204-0286

 (11) 2263-9965

 contato@vitordearagao.com.br

Siga e compartilhe





Descrição do Imóvel

Lindo sobrado, acabamento de primeira, em frente ao Horto Florestal, 02 dormitórios sendo 01 suíte, 3º opcional ou closet/escritório, sala 02 ambientes, cozinha com armários, 03 w.c.s., lavabo, lavanderia com teto retrátil, jardim de inverno, sacada, terraço gourmet, churrasqueira, piscina, salão de festas, depósito e 02 vagas de garagem.

LOCAL DO IMÓVEL: AV. SANTA INÊS 3.500 - CASA 4.

Lazer: Espaço Gourmet E Piscina Adulto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GOMES PEREZ, protocolado em 15/03/2021 às 14:43, sob o número WJMJ21403903778. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117354-35.2014.8.26.0100 e código A941BBE.

4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GOMES PEREZ, protocolado em 15/03/2021 às 14:43, sob o número WJMJ21403903778. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117354-35.2014.8.26.0100 e código A941BBE

 **VITOR**
de **ARAGÃO**
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Email
contato@vitordearagao.com.br

[← Voltar](#) Casa à venda, Mandaqui, São Paulo

Referência: 33

Valor de venda R\$ 990.000,00	IPTU R\$ 330,00	Condomínio R\$ 550,00	Venda por m² R\$ 4.714,00
Quartos(s)  4,4 suíte(s)	Vagas(s)  3	Banheiro(s)  6	Sala(s)  2
Área Útil  210m²			

Venda

R\$ 990.000,00

Mais Informações



 Vitor de Aragão - Assessoria Imobiliária CRECI: J-28933

Av. Santa Inês, 1254
Mandaqui São Paulo/SP
CEP: 02415-001

 (11) 94793-1032

 (11) 2204-0286

 (11) 2263-9965

 contato@vitordearagao.com.br

Siga e compartilhe



Introdução: VENDA - COND. FECHADO – MANDAQUI

Descrição do Imóvel: Rico em armário, 4 dormitórios, sendo 2 suítes, closet, hidro, sala 2 ambientes, cozinha, wc, lavabo, lavanderia, quintal, sacada, piscina, churrasqueira, portão eletrônico, 3 vagas. Aceita permuta.

ANEXO 01-B

- ELEMENTOS COMPARATIVOS REFERENTES AOS IMÓVEIS SITUADOS NA RUA
JOSÉ DEBIEUX Nº.35 – BAIRRO DE SANTANA – SÃO PAULO –SP.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Preliminarmente, convém ressaltar que todos os elementos comparativos em tela foram coletados através dos informes do Sr. Christiano José P. Siqueira, zelador do Edifício aonde se encontram as unidades de Salas Comerciais ora objetos da presente avaliação.

Com o intuito de tornar ainda mais fidedigna a coleta de padrões, este Perito Avaliador resolveu realizar uma pesquisa de mercado através das imobiliárias locais, em busca de elementos comparativos semelhantes aos imóveis ora avaliados em tela, comprovando assim que os valores informados pelo Sr. Christiano coadunam com os valores expostos no mercado, inclusive de ofertas disponibilizadas no próprio edifício, senão vejamos:

agenteimovel.com.br/imoveis/a-venda/sp/sao-paulo/santana/rua-jose-debieux/d/8010618/

Personalizar Link Importado do IE e-SAJ Entrda (B19) - alep... lemons Salamanc... Google Maps (77) Reiki music for... (255) Abundance Fr...

agenteimóvel
Inteligência de busca

Lançamentos Venda Aluguel Favoritos

< Voltar para sua busca Home > Imóveis à Venda > São Paulo > Santana > Rua José Debieux

Escondelar

Comercial à venda por R\$ 230.000

Rua José Debieux, Santana, São Paulo, SP

Seu nome

30 m² 1 vaga(s)

-Sala comercial com 30m² em Santana -1 Sala com piso laminado e gesso -1 banheiros -1 copas -Instalação para ar condicionado -1 vaga de garagem coberta -No condomínio há uma área com jardim -Cafeteria e sala de convenções -Próximo às ruas Dr. Zuquim e Rua Voluntários da Pátria. -Comércio em geral, bancos, lojas, padarias -Metrô Santana a 500ms

- OFERTA DE IMÓVEL NO MESMO EDIFÍCIO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS EM TELA.



- IMAGENS DO EDIFÍCIO AONDE SE ENCONTRA A OFERTA DO CONJUNTO COMERCIAL ACIMA CITADO.

DOS IMÓVEIS CONSIDERADOS:

- 01) Sala/Conjunto No. 138 - 13º andar - Área útil: 29,62, 01 Banheiro e 01 vaga de automóvel, Oferta, Valor R\$ 220.000,00;
- 02) Sala/Conjunto No. 124 - 12º andar - Área útil: 29,62, 01 Banheiro e 01 vaga de automóvel, Oferta, Valor R\$ 235.000,00;
- 03) Sala/Conjunto No. 37 - 03º andar - Área útil: 29,62, 01 Banheiro e 01 vaga de automóvel, Oferta, Valor R\$ 220.000,00;
- 04) Sala/Conjunto No. 102 - 10º andar - Área útil: 29,62, 01 Banheiro e 01 vaga de automóvel, VENDIDO em outubro 2019, Valor R\$ 220.000,00.

ANEXO 02

- FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS IMÓVEIS **AVALIANDOS**

ANEXO 02 A- FOTOGRAFIAS IMÓVEL 01

**AV. SANTA INÊS No.3500 – BAIRRO DO
MANDAQUI – SÃO PAULO -SP**



- FOTO 01 – Vista da fachada do Condomínio.



- FOTO 02

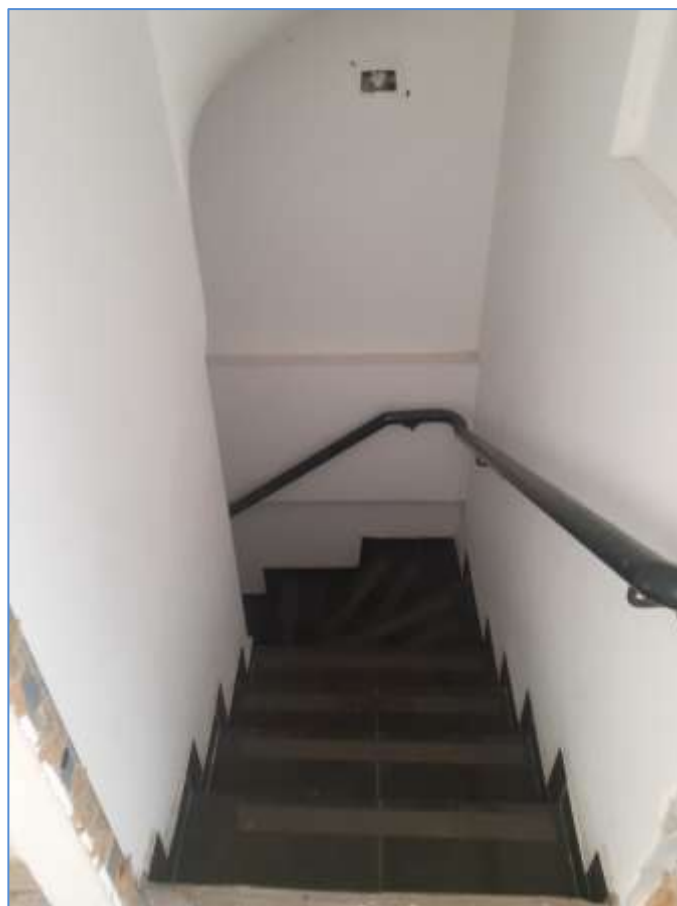


- FOTO 03

FOTO 02 – Vista geral do corredor lateral direito. FOTO 03 – Vista da fachada da unidade No.06 de imóvel avaliando do Condomínio.



- FOTO 04



- FOTO 05

- FOTO 04 – Vista geral da sala de estar no Pav. Térreo, defronte a entrada do imóvel. Nota que o piso se encontra sem revestimentos, necessitando de reforma.

- FOTO 05 – Vista geral da escada de acesso ao Pav. Superior.



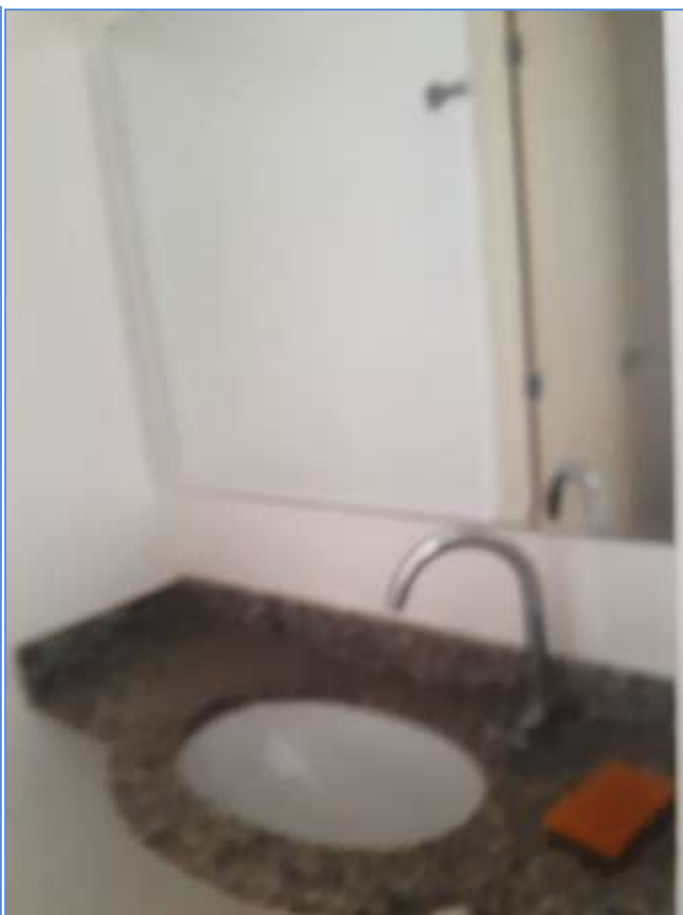
- FOTO 06 – Vista geral da Copa/cozinha.



- FOTO 07 – Vista geral da cozinha. Note que ainda faltam executar parte dos acabamentos e reforma parcial.



- FOTO 08



- FOTO 09

- fotos 08 e 09 vista geral do lavabo localizado no Pav. Térreo.



FOTO 10 – Vista da área de serviço no Pav. Térreo



- FOTO 11 – Vista geral do corredor íntimo no Pav. Superior.



- FOTO 12 – Vista geral do Dormitório Suíte.



- FOTO 13 – Dormitório 02.



- FOTO 14 – Vista Banheiro comum.



- FOTO 15 – Vista do Dormitório 03. Nota-se, conforme indicação das setas, pontos de infiltração provindos do forro e da janela.

ANEXO 02 B - FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS 02, **03 E 04**

- **IMÓVEL 02:** Fls. 146/150 dos autos: imóvel de Matrícula nº 126.093 - 3º Registro de Imóveis dessa Capital - Sala comercial nº 175, localizada no 17º andar do Edifício North Office, situado na Rua José Debieux, 35, Santana, São Paulo/SP;
- **IMÓVEL 03:** Fls. 151/155 dos autos: imóvel de Matrícula nº 126.094 - 3º Registro de Imóveis dessa Capital - Sala comercial nº 176, localizada no 17º andar do Edifício North Office, situado na Rua José Debieux, 35, Santana, São Paulo/SP;
- **IMÓVEL 04 :** Fls. 156/160 dos autos: imóvel de Matrícula nº 126.095 - 3º Registro de Imóveis dessa Capital - Sala comercial nº 177, localizada no 17º andar do Edifício North Office, situado na Rua José Debieux, 35, Santana, São Paulo/SP.



- FOTO 01 - Vista geral das 03 unidades de conjuntos comerciais defronte ao Hall de elevadores, unidas em um único escritório, com a demarcação sem escala, meramente ilustrativa das setas à direita.



- FOTO 02

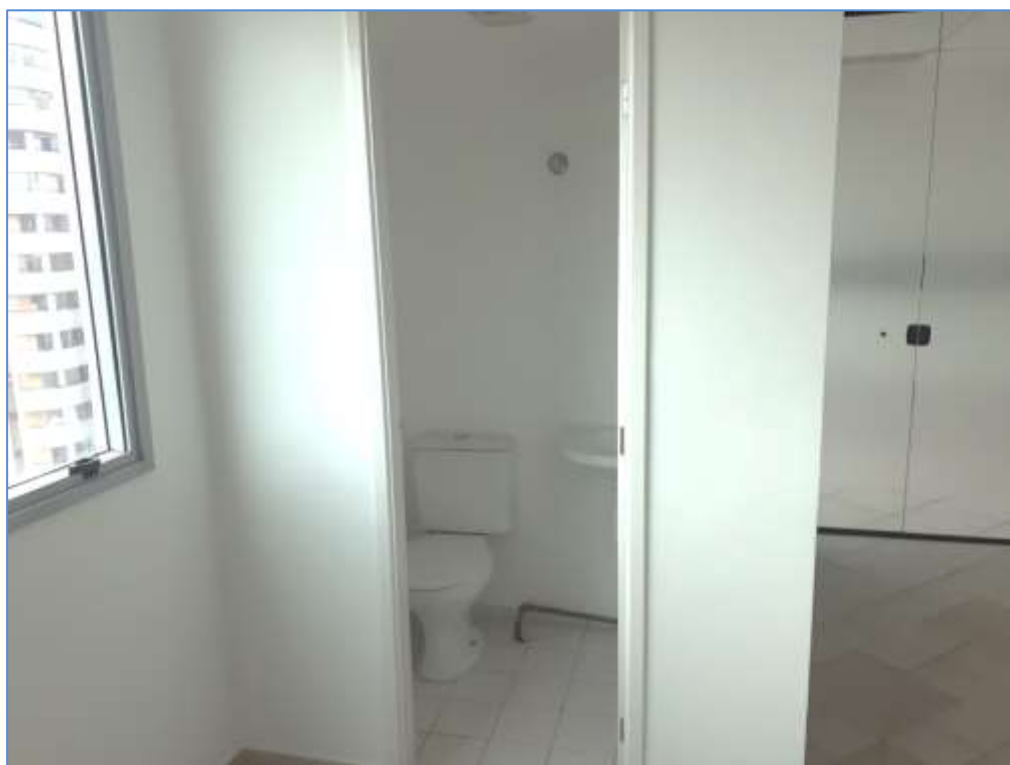


- FOTO 03

- Foto 02 e 03, vista geral da área pertinente ao Cj.175 avaliando, com o seu respectivo banheiro.



- FOTO 04 – Vista da área pertinente ao Cj.176



- FOTO 05 – Vista do banheiro da área pertinente ao Cj.176.



- FOTO 06 – Vista geral da área pertinente ao Cj.177.



- FOTO 07

-Vista do banheiro do Cj.177.



- FOTO 08 - Vista geral da área comum de descanso no Mezzanino.



- FOTO 09 - Vista geral da área mezzanino, com ênfase a churrasqueira.



- FOTO 10 - Vista geral da fachada do edifício.