

Giuliana Zuanello
Arquiteta - CAU: A86486-2
Perita Judicial

3
717
/

1-CONSIDERACOES PRELIMINARES

- a-) Inicial fls. 002/005;
- b-) Convenção do condomínio fls. 012/026;
- c-) R.I. do imóvel fls. 032/036;
- d-) Contestação fls. 106/109;
- e-) Testamento fls. 163/164;
- f-) Sentença fls. 355/356;
- g-) Apelação fls.368/373;
- h-) Contra Razões da Apelação fls. 395/400;
- i-) Decisão fls. 571;
- j-) Termo de penhora e depósito fls. 643;
- k-) Nomeação da signatária como Perita Judicial fls. 656;
- l-) Estimativa de honorários periciais fls. 660;
- m-) Arbitramento dos honorários periciais fls. 661;
- n-) Depósito das parcelas dos Honorários da Signatária fls. 702/705.

[Handwritten signature]

2-) MOTIVO DA AÇÃO

A-) A REQTE. REQUER (FLS.002/005)

O condomínio reqte. alega que os reqdos. não pagam as taxas condominiais desde novembro de 2008.

Requer a citação dos reqdos. para comparecerem em audiência de conciliação para o pagamento dos débitos, inclusive os vincendos; que a ação seja julgada procedente; condenação dos reqdos. para o pagamento de 20% de honorários advocatícios e por fim, a produção de todo gênero de provas em direito admitidas.

B-) OS REQDOS. CONTESTAM (FLS.106/109)

Que o imóvel avaliando está arrolado em processo de inventário e que deve se sobrestar o presente feito até que a partilha seja realizada para determinar de quem é a responsabilidade dos débitos.

Que os reqdos. não tem condições de arcar com nenhuma despesa e estão com suas contas bloqueadas.

Que ainda se opõem ao pagamento de honorários advocatícios em 20% sobre o total do débito.

Requer que a ação seja extinta sem julgamento de mérito ou o sobrestado o presente feito até que a partilha no processo de inventário da mãe dos reqdos. seja finalizada, ou ainda seja intimada a inventariante judicial, bem como os outros herdeiros para que se manifestem, sobe pena de nulidade do feito e as expensas do Reqte.

Requer ainda a justiça gratuita.

720
V

3º.B-) VISTA AÉREA



[Handwritten signature]

4º.-) ENQUADRAMENTO E ZONEAMENTO DOS IMÓVEIS.

O Imóvel vistoriado está contido na **PLANTA GENÉRICA DE VALORES** de São Paulo e situados em:

- ⇒ SETOR = 013
- ⇒ QUADRA = 048
- ⇒ ÍNDICE de USO = 4.067,00
- ⇒ CEP = 05413-000
- ⇒ N°. Contribuinte: 013.048.0010/0011
- ⇒ Matrícula Apto: 24131

4º.A-) TOPOGRAFIA

Terreno plano em sua totalidade.

4º.B-) DIMENSÕES

Apto. 32:

- ⇒ Área Útil: 137,11m²;
- ⇒ Área Total: 235,31m²;
- ⇒ Fração Ideal: 1/19avos do terreno;
- ⇒ N°. Vagas: 2.

4º.C-) CARACTERÍSTICAS

Terreno firme e seco não apresentando sinais de lençol freático a olho nú.

5º-) AVALIAÇÃO

Será determinada pelo Método Comparativo Direto obtido através da pesquisa e homogeneização de elementos comparativos (semelhantes ao imóvel) localizados no mesmo setor do imóvel avaliando, como preconizam as Normas de Avaliação do IBAPE.

5º.A-) FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

- ⇒ FLocal: fator comparativo entre a localização do imóvel avaliando e as dos elementos comparativos.
- ⇒ FPadrão: fator comparativo entre as diferenças no padrão construtivo do imóvel avaliando e dos elementos comparativos.
- ⇒ FDepreciação: fator comparativo entre os estados de conservação do imóvel avaliando e dos imóveis comparativos, através da idade aparente e método do valor decrescente, com depreciação de 2% ao ano.
- ⇒ FOferta: fator para compensar a natural elasticidade dos negócios imobiliários, faremos o deságio de 10%, adotando, portanto, o fator 0,90.

Giuliana Zuanello
Arquiteta - CAU: AB6486-2
Perita Judicial

9
723
1

5º.B-) FÓRMULA PARA HOMOGENEIZAÇÃO

$V_{\text{Homogeneização}} = (\text{Valor da Oferta} / \text{Área Útil}) \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$

Onde:

$K1 = F_{\text{Oferta}} = 0,90;$

$K2 = F_{\text{Depreciação}} = (\text{IDep. Avaliando} / \text{IDep. Comparativo}, \text{IDep. Avaliando} = 0,45;$

$K3 = F_{\text{Padrão}} = (\text{IPadrão Avaliando} / \text{IPadrão Comparativo}, \text{IPadrão Avaliando} = 100;$

$K4 = F_{\text{Local}} = (\text{ILocal Avaliando} / \text{ILocal Comparativo}, \text{ILocal Avaliando} = 100.$

5º.C-) ATUALIZAÇÃO

A Atualização dos Valores, será feita utilizando-se os referidos ÍNDICES do CUSTO de VIDA em SÃO PAULO - USP.

6º.-) RESUMO DAS OFERTAS COLETADAS

OFERTA.....PREÇO/m2

1ª.-).....R\$ 7.769,43/m2

2ª.-).....R\$ 7.302,97/m2

3ª.-).....R\$ 7.325,47/m2

4ª.-).....R\$ 7.569,65/m2

5ª.-).....R\$ 7.380,76/m2

6ª.-).....R\$ 7.441,88/m2

7ª.-).....R\$ 7.381,31/m2

8ª.-).....R\$ 7.328,44/m2

TOTAL.....R\$ 59.499,91

7º.-) MÉDIAS E LIMITES

Média Aritmética dos Valores Anteriores.....	R\$ 7.437,49
Limite Inferior.....	R\$ 5.206,24
Limite Superior.....	R\$ 9.668,74
Elementos Discrepantes.....	0
Soma dos Discrepantes.....	R\$ 0
Total- Discrepantes.....	R\$ 59.499,91
<u>MÉDIA SANEADA.....</u>	<u>R\$ 7.437,49</u>

226
y

RESUMO DAS OFERTAS COLETADAS

PRIMEIRA OFERTA	7769,43
SEGUNDA OFERTA	7302,97
TERCEIRA OFERTA	7325,47
QUARTA OFERTA	7569,65
QUINTA OFERTA	7.380,76
SETIMA OFERTA	7441,88
OITAVA OFERTA	7381,31
NONA OFERTA	7328,44
DECIMA OFERTA	0,00
DECIMA PRIMEIRA OFERTA	0,00
DECIMA SEGUNDA OFERTA	0,00
DECIMA TERCEIRA OFERTA	0,00
DECIMA QUARTA OFERTA	0,00
DECIMA QUINTA OFERTA	0,00
DECIMA SEXTA OFERTA	0,00
DECIMA SETIMA OFERTA	0,00
DECIMA OITAVA OFERTA	0,00
DECIMA NONA OFERTA	0,00
VIGESIMA OFERTA	0,00
TOTAL	59499,91

MÉDIAS E LIMITES

Média Aritmética dos Valores Anteriores	7437,49
Limite Inferior (- 30 %)	5206,24
Limite Superior (+ 30 %)	9668,74
Elementos Discrepantes	0
Soma dos Discrepantes	0
Total - Discrepantes	59499,91
MÉDIA SANEADA	= 7437,49

707
1

8º.-) VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Será determinado pela fórmula:

$$V_{\text{Imóvel}} = S \times q$$

onde:

$$S = \text{Área Útil} \dots \dots \dots = 137,11\text{m}^2$$

$$q = \text{Preço por m}^2 \text{ Útil} \dots \dots \dots = \text{R\$ } 7.437,49/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 137,11 \times 7.437,49$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 1.019.754,25$$

(UM MILHÃO, DEZENOVE MIL, SETECENTOS E CINQUENTA E QUATRO REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS).

(NOVEMBRO/17)

728
1

VALOR DO APARTAMENTO	
$Vt = S \times q$	
S = Area útil Apto	137,11
q = Preço por m ²	7.437,4900
Vt = VALOR do APARTAMENTO	1019754,254



9º-) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHATEAU D'AMBOISE

- O imóvel avaliando é o apartamento nº. 32 e suas 2 vagas de garagem, no Condomínio Edifício Chateau D'Amboise, na R. Lisboa, 133, bairro Cerqueira César, São Paulo/SP.
 - O condomínio possui portaria com portões social e das vagas de garagem no térreo e subsolo, eletrônicos. Áreas ajardinadas, condomínio em bom estado de conservação, com idade aparente de 40 anos.
 - No térreo encontra-se o hall social e salão de festas reformado.
 - o imóvel localiza-se em região de uso misto, com residências e comércios variados, dotada de meios de transporte público (ônibus e metrô).
 - O apto. avaliando de nº. 32, possui 4 dormitórios, sendo duas suítes (uma com closet), 1 banheiro social, sala para 2 ambientes, copa/cozinha, lavanderia, quarto com banheiro de empregada.
 - O apto em estado de conservação ruim, precisando de reformas: nas áreas "molhadas" (cozinha, banheiros e lavanderia) com acabamento soltos ou quebrados e muito antigos, refazer parte de hidráulica e elétrica, manutenção do piso de madeira da sala (raspagem e envernização) ou substituição, substituição do carpete da suíte, reforma ou troca de armários e pintura em geral.
- A vistoria foi acompanhada pela síndica do edifício, Sra. Patrícia Denker Sakko e os reqdos., Sr. Claudio e Sra. Maria Cristina.

Giuliana Zuonella
Arquiteta - CAU: A86486-2
Perita Judicial

14

730
/



2 VAGAS DE GARAGEM



HALL DE ENTRADA DO ELEVADOR SOCIAL

Rua Gomes Freire, 219 - Lapa - São Paulo-SP - CEP 05075-010 - Fone: (11) 99111-0143
gluzuonella@hotmail.com

Giuliana Zuanella
Arquiteta - CAU: A86486-2
Perita Judicial

15
731
Y



ÁREA COMUM



COZINHA DO SALÃO DE FESTAS

Rua Gomes Freire, 219 - Lapa - São Paulo-SP - CEP 05075-010 - Fone: (11) 99111-0143
giuzuanella@hotmail.com

Giuliana Zuanello
Arquiteta - CAU: A86486-2
Perita Judicial

16

732
1



SALÃO DE FESTAS



HALL DE ENTRADA DO APTO 32

Giuliana Zuanello
Arquiteta - CAU: A86486-2
Perita Judicial

17
733
1



SUÍTE 1

J.



CLOSET SUÍTE 1

Giuliana Zuanello
Arquiteta - CAU: AB6486-2
Perita Judicial

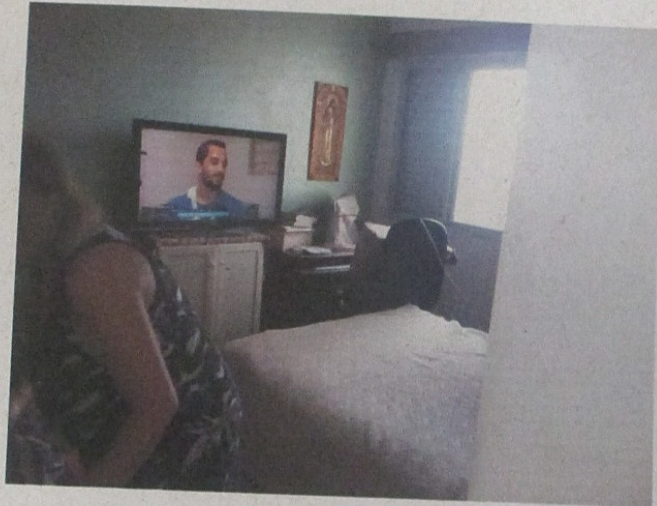
18

234

v



BANHEIRO SUÍTE 1



SUÍTE 2

Rua Gomes Freire, 219 - Lapa - São Paulo-SP - CEP 05075-010 - Fone: (11) 99111-0143
giuzanello@hotmail.com

Giuliana Zuarella
Arquiteta - CAU: A86486-2
Perita Judicial

19

235
Y



BANHEIRO SUÍTE 2

Handwritten signature or mark.



BANHEIRO SOCIAL

Giuliana Zuanello
Arquiteta - CAU: A86486-2
Perita Judicial

20

736

Y



DORMITÓRIO 3



DORMITÓRIO 4

Giuliana Zuanello
Arquiteta - CAU: A86486-2
Perita Judicial

21

337
Y



SALA - AMBIENTE 1

Handwritten signature or mark



SALA - AMBIENTE 2

Giuliana Zuanello
Arquiteta - CAU: A86486-2
Perita Judicial

22

738
/



COPA/COZINHA



LAVANDERIA

Giuliana Zuonella
Arquiteta - CAU: A86486-2
Perita Judicial

23

339

Y



QUARTO E BANHEIRO DE EMPREGADA

Giuliana Zuarella
Arquiteta - CAU: A86486-2
Perita Judicial

24

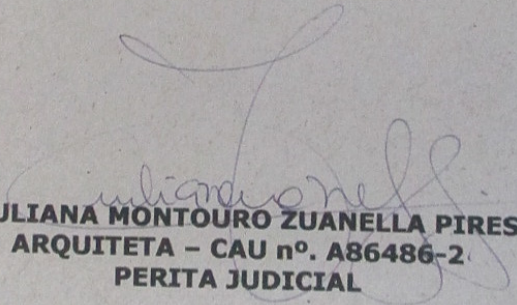
290
Y

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.019.754,25

ENCERRAMENTO

Este Laudo apresenta-se com 46 folhas numeradas (incluindo anexos), sendo esta assinada pela perita e demais rubricadas.


**GIULIANA MONTOURO ZUANELLA PIRES
ARQUITETA - CAU nº. A86486-2
PERITA JUDICIAL**

ANEXO I = Pesquisa de Mercado (Elementos Comparativos).

Rua Gomes Freire, 219 - Lapa - São Paulo-SP - CEP 05075-010 - Fone: (11) 99111-0143
giuzuarella@hotmail.com

ANEXO I

1ª.-) OFERTA

SITUAÇÃO: Rua Oscar Freire
S = 013

FONTE: Chimento Desenvolvimento Imobiliário - Fone: 2324-5030

PREÇO: R\$ 1.340.000,00 em novembro de 2017

ÁREA ÚTIL: 148,00m²

Nº. DORMITÓRIOS: 4

Nº. VAGAS: 2

IDADE APARENTE: 40 anos - $I_{depreciação} = (1 - 0,02)^{40} = 0,45$

ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO: 110

ÍNDICE LOCAL: 100

PREÇO POR m²

$$q = \frac{1.340.000,00}{148,00} \times 0,90 \times (0,45/0,45) \times (100/110) \times (100/100)$$

$$q = \text{R\$ } 7.769,43 \text{ m}^2 \text{ DE ÁREA ÚTIL.}$$

2ª.-) OFERTA

SITUAÇÃO: Av. Rebouças
S = 013

FONTE: SH Prime Negócios Imobiliários - Fone: 5061-9604

PREÇO: R\$ 1.400.000,00 em novembro de 2017

ÁREA ÚTIL: 150,00m²

Nº. DORMITÓRIOS: 4

Nº. VAGAS: 1

IDADE APARENTE: 40 anos - $I_{\text{depreciação}} = (1 - 0,02)^{40} = 0,45$

ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO: 120

ÍNDICE LOCAL: 105

PREÇO POR m²

$$q = \frac{1.400.000,00}{150,00} \times 0,90 \times (0,45/0,45) \times (100/120) \times (100/105)$$

$$q = \text{R\$ } 7.302,97 \text{ m}^2 \text{ DE ÁREA ÚTIL.}$$

743
1

GIULIANA ZUANELLA
ARQUITETA - CAU A86486-2
PERITA JUDICIAL

VALOR DO APTO	
AREA DO UTIL	1.340.000,00
FATOR ELASTICIDADE	148,00
DEPRECAÇÃO IMÓVEL	0,90
DEPRECAÇÃO DA OFERTA	0,45
INDICE CONSTRUTIVO IMÓVEL	0,45
INDICE CONSTRUTIVO OFERTA	100,00
INDICE DO IMÓVEL	110,00
INDICE DA OFERTA	100,0000
FIPE DA CITAÇÃO/RENOVAÇÃO.	100,0000
FIPE DA DATA DA OFERTA.	483,03
ZONA DO IMÓVEL	483,03
ZONA DO IMÓVEL OFERTADO	1,00
FATOR DUAS FRENTES	1,00
	1,00

VALOR P/m2 HOMOG. 7769,43

1ª OFERTA

GIULIANA ZUANELLA
ARQUITETA - CAU A86486-2
PERITA JUDICIAL

VALOR DO APTO	
AREA DO UTIL	1.400.000,00
FATOR ELASTICIDADE	150,00
DEPRECAÇÃO IMÓVEL	0,90
DEPRECAÇÃO DA OFERTA	0,45
INDICE CONSTRUTIVO IMÓVEL	0,45
INDICE CONSTRUTIVO OFERTA	100,00
INDICE DO IMÓVEL	120,00
INDICE DA OFERTA	100,0000
FIPE DA CITAÇÃO/RENOVAÇÃO.	105,0000
FIPE DA DATA DA OFERTA.	483,03
ZONA DO IMÓVEL	483,03
ZONA DO IMÓVEL OFERTADO.	1,00
FATOR DUAS FRENTES	1,00
	1,00

VALOR P/m2 HOMOG. 7302,97

2ª OFERTA

3ª.-) OFERTA

SITUAÇÃO: Rua Cristiano Viana
S = 013

FONTE: LGV Consultoria de Imóveis - Fone: 9.9908-9437

PREÇO: R\$ 1.500.000,00 em novembro de 2017

ÁREA ÚTIL: 160,00m²

Nº. DORMITÓRIOS: 4

Nº. VAGAS: 3

IDADE APARENTE: 30 anos - IDepreciação = $(1 - 0,02)^{30} = 0,55$

ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO: 120

ÍNDICE LOCAL: 100

PREÇO POR m²

$$q = \frac{1.500.000,00}{160,00} \times 0,90 \times (0,45/0,55) \times (100/120) \times (100/100)$$

$$q = \text{R\$ } 7.325,47 \text{ m}^2 \text{ DE ÁREA ÚTIL.}$$

ZAS
Y

4ª.-) OFERTA

SITUAÇÃO: Rua Cristiano Viana, 627
S = 013

FONTE: Consulte Imóveis - Fone: 9.7592-0041

PREÇO: R\$ 1.550.000,00 em novembro de 2017

ÁREA ÚTIL: 160,00m²

Nº. DORMITÓRIOS: 4

Nº. VAGAS: 3

IDADE APARENTE: 30 anos - IDepreciação = $(1 - 0,02)^{30} = 0,55$

ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO: 120

ÍNDICE LOCAL: 100

PREÇO POR m²

$$q = \frac{1.550.000,00}{160,00} \times 0,90 \times (0,45/0,55) \times (100/120) \times (100/100)$$

q = R\$ 7.569,65 m² DE ÁREA ÚTIL.

796
V

GIULIANA ZUANELLA ARQUITETA - CAU A86486-2 PERITA JUDICIAL	
VALOR DO APTO	1.500.000,00
AREA DO UTIL	160,00
FATOR ELASTICIDADE	0,90
DEPRECIACAO IMOVEL	0,45
DEPRECIACAO DA OFERTA	0,55
INDICE CONSTRUTIVO IMOVEL	100,00
INDICE CONSTRUTIVO OFERTA	120,00
INDICE DO IMOVEL	100,0000
INDICE DA OFERTA	100,0000
FIPE DA CITACAO/RENOVACAO.	483,03
FIPE DA DATA DA OFERTA.	483,03
ZONA DO IMOVEL	1,00
ZONA DO IMOVEL OFERTADO.	1,00
FATOR DUAS FRENTE	1,00
VALOR P/m2 HOMOG.	7325,47
3º) OFERTA	

g

GIULIANA ZUANELLA ARQUITETA - CAU A86486-2 PERITA JUDICIAL	
VALOR DO APTO	1.550.000,00
AREA DO UTIL	160,00
FATOR ELASTICIDADE	0,90
DEPRECIACAO IMOVEL	0,45
DEPRECIACAO DA OFERTA	0,55
INDICE CONSTRUTIVO IMOVEL	100,00
INDICE CONSTRUTIVO OFERTA	120,00
INDICE DO IMOVEL	100,0000
INDICE DA OFERTA	100,0000
FIPE DA CITACAO/RENOVACAO.	483,03
FIPE DA DATA DA OFERTA.	483,03
ZONA DO IMOVEL	1,00
ZONA DO IMOVEL OFERTADO.	1,00
FATOR DUAS FRENTE	1,00
VALOR P/m2 HOMOG.	7569,65
4º) OFERTA	

5ª.-) OFERTA

SITUAÇÃO: Rua da Consolação
S = 013

FONTE: fabio@bniimoveis.net.br - Fone: 9.8181-0351

PREÇO: R\$ 1.500.000,00 em novembro de 2017

ÁREA ÚTIL: 170,00m²

Nº. DORMITÓRIOS: 4

Nº. VAGAS: 1

IDADE APARENTE: 40 anos - IDepreciação = $(1 - 0,02)^{40} = 0,45$

ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO: 105

ÍNDICE LOCAL: 105

PREÇO POR m2

$$q = \frac{1.500.000,00}{170,00} \times 0,90 \times (0,45/0,45) \times (100/105) \times (100/105)$$

q = R\$ 7.380,76 m² DE ÁREA ÚTIL.

6ª.-) OFERTA

SITUAÇÃO: Rua Bela Cintra
S = 013

FONTE: Tânia Amorim Consultoria Imobiliária - Fone: 3255-1230

PREÇO: R\$ 1.500.000,00 em novembro de 2017

ÁREA ÚTIL: 138,00m²

Nº. DORMITÓRIOS: 4

Nº. VAGAS: 1

IDADE APARENTE: 40 anos - IDepreciação = $(1 - 0,02)^{40} = 0,45$

ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO: 120

ÍNDICE LOCAL: 120

PREÇO POR m²

$$q = \frac{1.500.000,00}{138,00} \times 0,90 \times (0,45/0,45) \times (100/120) \times (100/120)$$

q = R\$ 7.441,88 m² DE ÁREA ÚTIL.

349
1

GIULIANA ZUANELLA ARQUITETA - CAU A86486-2 PERITA JUDICIAL	
VALOR DO APTO	1.500.000,00
AREA DO UTIL	170,00
FATOR ELASTICIDADE	0,90
DEPRECIACAO IMOVEL	0,45
DEPRECIACAO DA OFERTA	0,45
INDICE CONSTRUTIVO IMOVEL	100,00
INDICE CONSTRUTIVO OFERTA	105,00
INDICE DO IMOVEL	100,0000
INDICE DA OFERTA	105,0000
FIPE DA CITAÇÃO/RENOVAÇÃO.	483,03
FIPE DA DATA DA OFERTA.	483,03
ZONA DO IMOVEL	1,00
ZONA DO IMOVEL OFERTADO.	1,00
FATOR DUAS FRENTE	1,00
VALOR P/m2 HOMOG.	7380,76
5º OFERTA	

GIULIANA ZUANELLA ARQUITETA - CAU A86486-2 PERITA JUDICIAL	
VALOR DO APTO	1.500.000,00
AREA DO UTIL	138,00
FATOR ELASTICIDADE	0,90
DEPRECIACAO IMOVEL	0,45
DEPRECIACAO DA OFERTA	0,45
INDICE CONSTRUTIVO IMOVEL	100,00
INDICE CONSTRUTIVO OFERTA	120,00
INDICE DO IMÓVEL	100,0000
INDICE DA OFERTA	120,0000
FIPE DA CITAÇÃO/RENOVAÇÃO.	483,03
FIPE DA DATA DA OFERTA.	483,03
ZONA DO IMOVEL	1,00
ZONA DO IMOVEL OFERTADO.	1,00
FATOR DUAS FRENTE	1,00
VALOR P/m2 HOMOG.	7441,88
6º OFERTA	

7ª.-) OFERTA

SITUAÇÃO: Rua da Consolação
S = 013

FONTE: Strutura Imóveis - Fone: 3141-3004

PREÇO: R\$ 1.550.000,00 em novembro de 2017

ÁREA ÚTIL: 168,00m²

Nº. DORMITÓRIOS: 4

Nº. VAGAS: 2

IDADE APARENTE: 35 anos - IDepreciação = $(1 - 0,02)^{35} = 0,49$

ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO: 110

ÍNDICE LOCAL: 105

PREÇO POR m²

$$q = \frac{1.550.000,00}{168,00} \times 0,90 \times (0,45/0,49) \times (100/110) \times (100/105)$$

q = R\$ 7.381,31 m² DE ÁREA ÚTIL.

8ª.-) OFERTA

SITUAÇÃO: Rua Lisboa, 133
S = 013

FONTE: Zimmermann Imóveis - Fone: 3868-0255

PREÇO: R\$ 1.170.000,00 em novembro de 2017

ÁREA ÚTIL: 137,00m²

Nº. DORMITÓRIOS: 4

Nº. VAGAS: 2

IDADE APARENTE: 40 anos - IDepreciação = $(1 - 0,02)^{40} = 0,45$

ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO: 110

ÍNDICE LOCAL: 100

PREÇO POR m²

$$q = \frac{1.170.000,00}{137,00} \times 0,90 \times (0,45/0,45) \times (100/110) \times (100/100)$$

$$q = \text{R\$ } 7.328,44 \text{ m}^2 \text{ DE ÁREA ÚTIL.}$$

752
✓

GIULIANA ZUANELLA
ARQUITETA - CAU A86486-2
PERITA JUDICIAL

VALOR DO APTO	1.550.000,00
AREA DO UTIL	168,00
FATOR ELASTICIDADE	0,90
DEPRECIACAO IMOVEL	0,45
DEPRECIACAO DA OFERTA	0,49
INDICE CONSTRUTIVO IMOVEL	100,00
INDICE CONSTRUTIVO OFERTA	110,00
INDICE DO IMOVEL	100,0000
INDICE DA OFERTA	105,0000
FIPE DA CITACAO/RENOVACAO.	483,03
FIPE DA DATA DA OFERTA.	483,03
ZONA DO IMOVEL	1,00
ZONA DO IMOVEL OFERTADO.	1,00
FATOR DUAS FRENTE	1,00
VALOR P/m2 HOMOG.	7381,31
7º) OFERTA	

(Handwritten signature)

GIULIANA ZUANELLA
ARQUITETA - CAU A86486-2
PERITA JUDICIAL

VALOR DO APTO	1.170.000,00
AREA DO UTIL	137,00
FATOR ELASTICIDADE	0,90
DEPRECIACAO IMOVEL	0,45
DEPRECIACAO DA OFERTA	0,45
INDICE CONSTRUTIVO IMOVEL	100,00
INDICE CONSTRUTIVO OFERTA	110,00
INDICE DO IMOVEL	100,0000
INDICE DA OFERTA	100,0000
FIPE DA CITACAO/RENOVACAO.	483,03
FIPE DA DATA DA OFERTA.	483,03
ZONA DO IMOVEL	1,00
ZONA DO IMOVEL OFERTADO.	1,00
FATOR DUAS FRENTE	1,00
VALOR P/m2 HOMOG.	7328,44
8º) OFERTA	

P7233 Apartamento Residencial / Cerqueira César

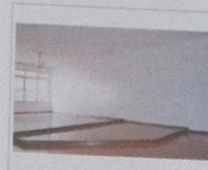
imovelweb

Opental

753

Anunciante: **CHIMENTO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA** - Telefone: (011)23245030 - E-mail: chimento@chimento.com.br

Valor	R\$ 1.340.000
Valor	R\$ 4.900
Valor Condominio	1370
188m² Área total	
148m² Área útil	
4 Quartos	
3 Banheiros	
1 Suite	
2 Vagas	
Idade do imóvel: 34 anos	



📍 Rua Oscar Freire,, Cerqueira César, São Paulo

Num ponto cobiçado dos jardins, pertinho de tudo, para deixar o carro na garagem e ir a pé, apartamento de 148m2, com 4 quartos, e uma suite, todos com armários embutidos. Sala espaçosa e iluminada que comporta até 3 ambientes com lavabo. Cozinha com janelas em toda a bancada, armários embutidos. Área de serviço ampla, com quarto e banheiro de empregada. 2 vagas de garagem fixas. Há alguns passos da futura estação Oscar Freire do metrô, com academia de ginástica na frente, o prédio tem entrada com paisagismo de autor.


Outros

Andares (15)
Aceita FGTS
Posição do Apto (Frente)
Posição do Sol (Nascente)








Áreas Comuns

Playground
Portão Eletrônico
Portaria 24 horas
Salão de festas
Salão de Jogos
Sauna
Sistema de alarme
Solarium

indo apartamento reformado e decorado.


 **imovelweb**

Anunciante: **SH PRIME NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** - Telefone: (11) 5061-9604 / (11) 5171-0060 / (11)97652-0442 - E-mail: sac@gruposhprime.com.br

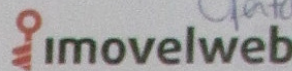
Valor	R\$ 1.400.000
 Valor Condomínio	1200
 150m² Área total	
 150m² Área útil	
 4 Quartos	
 4 Banheiros	
 1 Suite	
 1 Vaga	

Apto de 150mts, duas quadras da Oscar Freire, totalmente reformado, com armários novos, API do fundo sem barulho, mas com janela anti ruído nos quartos, ar condicionado em todos os cômodos. Excelente localização, fácil acesso as marginais e centro de SP.



 AV REBOUÇAS , Cerqueira César, São Paulo

Apartamento em Cerqueira César



Clata 3

755

Anunciante: **LGV Consultoria de Imóveis** - Telefone: 011 9 9908-9437 / 011 96421-5314 - E-mail: lgvconsultoriadelmovels@gmail.com

Valor	R\$ 1.500.000
Valor Condomínio	2500
160m² Área total	
160m² Área útil	
4 Quartos	
2 Banheiros	
2 Suites	
3 Vagas	



Apartamento um por andar, living para três ambientes, sacada, piso laminado, lareira, cozinha com armários, fogão, banheiro com box de vidro e hidro massagem, amplo lazer com piscina, sauna. Excelente localização, fácil acesso aos principais pontos da cidade, próximo da Estação Clínicas, do Metrô, Hospital das Clínicas e cercado de entretenimento, serviços e oportunidades.

Conheça esse lindo Apartamento de 160,00m² com 4 dormitórios, 2 suítes, 2 banheiros e 3 vagas para compra ou alugor.

No bairro:

O Jardim América é um bairro da Zona Sul de São Paulo. Considerado nobre e de alto padrão, tem como bairros vizinhos o Jardim Europa, Jardim Paulista, Pinheiros e Cerqueira César. A região é conhecida por oferecer inúmeros serviços de qualidade e por estar próximo a vários pontos importantes da cidade. No Jardim América você encontra os Hospitais Israelita Albert Einstein e o Paulistano, duas grandes referências na área da saúde. O conhecido restaurante Figueira Rubalyat e a Galeria dos Pães estão entre os estabelecimentos de destaque no ramo gastronômico.

Condomínio com:

- Câmeras de segurança.
- Portaria com controle de acesso.
- Portão eletrônico.
- Sistema de alarme.
- Segurança e portaria 24 horas.
- Segurança interna.

Estabelecimentos próximos deste imóvel:

- Academias
- Bancos
- Bares
- Clínicas
- Cinemas
- Empórios
- Escolas
- Farmácias
- Hipermercados
- Hospitais
- Hotéis

Áreas Comuns e Áreas Privativas

- Área de lazer com piscina, sauna e quadra de tênis.
- Área de estacionamento para 30 veículos.
- Área de guarda-chuva para 50 pessoas.
- Área de recepção e portaria 24 horas.
- Área de segurança com câmeras e sistema de alarme.
- Área de manutenção e limpeza.
- Área de armazenamento de lixo.
- Área de armazenamento de materiais.
- Área de armazenamento de ferramentas.
- Área de armazenamento de produtos de limpeza.
- Área de armazenamento de produtos de manutenção.
- Área de armazenamento de produtos de limpeza.
- Área de armazenamento de produtos de manutenção.
- Área de armazenamento de produtos de limpeza.
- Área de armazenamento de produtos de manutenção.

Apartamento | Cerqueira Cesar | Rua Cristiano Viana, 627 | 3 Vagas

imovelweb

Oferta 4

256
1

Anunciante: **Consulte Imóveis** - Telefone: (11) 975920041 / 11973862743 - E-mail: anderson@consultemoveis.com.br

Valor	R\$ 1.550.000
🏠 Valor Condomínio	3000
📏 160m² Área total	
📏 160m² Área útil	
🚗 4 Quartos	
🚗 4 Banheiros	
🛏 1 Suite	
🚗 3 Vagas	



Apartamento Clássico No Bairro Cerqueira Cesar, Área Nobre De São Paulo. - Possui Acabamento Em Mármore. - Sala De Home Theater. - Sala Com Lareira. A Suite Máster Possui Closet E Banheira De Hidromassagem.

- Ótima Varanda. - Armários Planejados. - Lavabo. - A Cozinha É Ampla, Com Piso Em Granito. O Piso Da Sala E Dos Quartos É De Madeira (Assoalho). Possui Dormitório E Banheiro Para Empregados.

- 160 M². - 4 Dormitórios, (1 Suite). - 4 Banheiros. - 3 Vagas Paralelas.

- O Condomínio Edifício California Dream Possui A Exclusividade De Torre Única Com 12 Andares, Sendo 1 Apto Por Andar. | Possui Ótima Recepção E Oferece Piscina, Playground, Salão De Festa, Sauna E Lindo Jardim. O Aquecimento É Central.

- Venha Conhecer Esse Clássico Apartamento No Condomínio Edifício California Dream, Na R. Cristiano Viana, 627, Cerqueira Cesar.

- Proximidades: Ruas (Artur De Azevedo, Teodoro Sampaio, Joao Moura, Alves Guimaraes E Cardeal Arcoverde), Avenidas (Reboucas, Paulo VI, Henrique Schaumann, Brasil E Dr. Arnaldo), Hospital Das Clinicas, Faculdade De Medicina Da USP, Estacao Clinicas Do Metro - Linha 2 Verde (950 Metros - 10 Minutos A Pe) E Estacao Sumare Do Metro - Linha 2 Verde (1,2 Km - 15 Minutos A Pe).

#Valor E Disponibilidade Sujeito A Alteração Sem Prévio Aviso. - 13/11/2017

Áreas Privativas

Elevador
Suites

📍 Rua Cristiano Viana 627, Cerqueira César, São Paulo

Ap Rua da Consolação => Entre a Al. Franca e I...

Oferta 5
289
1
imovelweb

Anunciante: fabio@bnlimoveis.net.br - Telefone: 11981810351 - E-mail: bnl.imoveis@hotmail.com

Valor	R\$ 1.500.000
🏠 170m² Área total	
🏠 170m² Área útil	
🛏 4 Quartos	
🚿 5 Banheiros	
🚗 1 Vaga	

Ap Rua da Consolação => Entre a Al. Franca e Itu com 170 metros2 Úteis;

VER DADOS PVenda; Pacote locação; 8824 Valor_m2; >=4

Dorm: 1 vagasArquitetura moderna, janelão de piso a teto,com vaga demarcada,interior bem iluminado e arejado,com varanda envidraçada,Lindo e sofisticado pronto para morar impecável venha conhecer e vai se apaixonarsala ampla com janelão muito sol e uma vista lindacom piso em tacos de madeira,Edificação nova ou com reforma geral e substancial realizada com menos de dois anos, apresenta apenas sinais leves de desgastes natural da pintura externa.

#ref: VER DADOS - VER DADOS - Bons Negócios imobiliários

Áreas Comuns

Próximo ao Metro



📍 Rua da Consolação, Cerqueira César, São Paulo

Apartamento residencial à venda,
Cerqueira César, São Paulo - AP23995.

Oferta 6
imovelweb

Anunciante: **TÂNIA AMORIM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA** - Telefone: (11) 32551230 /
11970700007 - E-mail: atendimento@taniaamorim.com.br

Valor	R\$ 1.500.000
🏠 Valor Condomínio	1080
📏 138m² Área total	
📏 138m² Área útil	
🛏 4 Quartos	
🚿 2 Banheiros	
🛏 1 Suite	
🚗 1 Vaga	
📅 Idade do imóvel: 42 anos	

Sofisticado apartamento, típico da década de 70. Amplo, com charmosos janelões na sala apresentando extrema luz natural. Suite com hidromassagem e três dormitórios com guarda-roupa embutido e ar condicionado. Dois banheiros e um lavado. Cozinha planejada com copa. Área de serviço arejada e dependência de empregada. Condomínio tranquilo com oito apartamentos por andar. Portaria 24 horas e uma vaga fixa de garagem. Venha já conhecer o seu novo lar. - 13/11/2017

Áreas Comuns Áreas Privativas

Sistema de alarme	Aceita Financiamento
	Ar condicionado
	Área de serviço
	Armário de cozinha
	Copa
	Dependência de empregados
	Dispensa
	Elevador
	Suítes
	Piso de madeira



📍 Rua R BELA CINTRA 103, Cerqueira César, São Paulo

Apartamento com 4 Quartos, 4
Banheiros, 2 Vagas - 168 m² por R\$
1.550.000,00

Oferta
imovelweb

Anunciante: **STRUTURA IMÓVEIS** - Telefone: (11) 31413004 - E-mail:
tiago@struturaimoveis.com.br

Valor R\$ 1.550.000

Valor Condomínio 2728

168m² Área total

168m² Área útil

4 Quartos

4 Banheiros

1 Suíte

2 Vagas

Idade do imóvel: 34 anos

168m² - Maravilhoso apartamento, bem decorado, bem iluminado, pronto para morar. 1 por andar, elevador podendo ser privativo. Excelente região, próximo à ótimos restaurantes, padaria, academias um ótimo comércio. Fácil acesso as principais ruas e avenidas da região, metrô Consolação linha verde.

4 Dormitórios, sendo 1 suíte e 1 escritório reversível à dormitório. Todos com armários embutidos/ Sala dois ambientes/ Sala de jantar/ Lavabo/ Banheiro social/ Cozinha dois ambientes/ Área de serviço/ Banheiro de serviço/ Adegas/ 2 Vagas de garagem

Outros

Andares (15)

Posição do Apto (Frente)

Áreas Comuns

Acesso asfaltado

Acesso para deficientes

Área de Lazer

Área verde

Bicicletário

Câmeras de segurança

Elevador

Piscina

Portaria 24 horas

Próximo ao Metro

Salão de festas

Interfone

Áreas Privativas

Adegas

Aquecedor

Área de serviço

Armário de cozinha

Armário embutido

Despensa

Entrada de serviço

Gas encanado

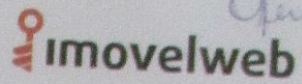
Suítes

Luminárias



📍 Rua da Consolação, 2984, Cerqueira César, São Paulo

APARTAMENTO, 4 DORMITÓRIOS, 2 SUITES, PINHEIROS.



Quilates

Anunciante: **ZIMMERMANN IMÓVEIS** - Telefone: (11) 3868-0255 / 3868-0255 - E-mail: sac@zimmovels.com.br

760
Y

Valor	R\$ 1.170.000
🏠 Valor Condomínio	1800
📏 187m² Área total	
📏 137m² Área útil	
🛏 4 Quartos	
🚿 4 Banheiros	
🛏 2 Suites	
🚗 2 Vagas	



3

Apartamento para quem que morar bem, muito bem localizado com rua arborizada, prédio tranquilo, próximo a comércios, avenidas principais, feira livre, apto espaçoso. Possui 3 dormitórios, 2 suítes, closet, sala ampliada e bem arejada com 3 ambientes, cozinha grande com área para empregada. 02 Vagas Na Garagem.

📍 LISBOA, Pinheiros, São Paulo

Áreas Privativas

- Área de serviço
- Armário de cozinha
- Suítes