

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL-SP.**

**Processo nº: 1009589-94.2016.8.26.0565**

**Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**

**Exeqüente: Condomínio The Adress**

**Executado: Marcos Ferrari e outro**

**MAURÍCIO PREVIATO**, brasileiro, Corretor de Imóveis, e Perito Judicial, RG: 9.887.833-5 e CPF: 034.470.518-84 CRECI-SP: 92691, domiciliado na Avenida Dr. Augusto de Toledo, 999 – apartamento 55 – Bairro Santa Paula – São Caetano do Sul – São Paulo, onde deverá receber todas as intimações, tendo sido nomeado perito nos AUTOS DO PROCESSO acima indicado, vem à presença de Vossa Excelência, requerer que se digne a juntar ao mesmo, **LAUDO PERICIAL**, realizado por este Perito, do imóvel objeto do mesmo processo judicial, visando à avaliação mercadológica do mesmo, para seus ulteriores efeitos e, pelos seguintes fundamentos:

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) Nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliado, de propriedade de Luciana Aparecida Giansante e Marcos Ferrari, localizado à Rua Justino Paixão 317, apto 21 – Bloco II, e Box de garagem Nº 267 e 268, Município de São Caetano do Sul, São Paulo, e encontra-se devidamente registrado na matrícula 37439 e 37671, Livro 2 - Registro Geral, Ficha 1, em 21/06/2010, no, segundo Oficial de Registro de Imóveis da comarca de São Caetano do Sul - SP.

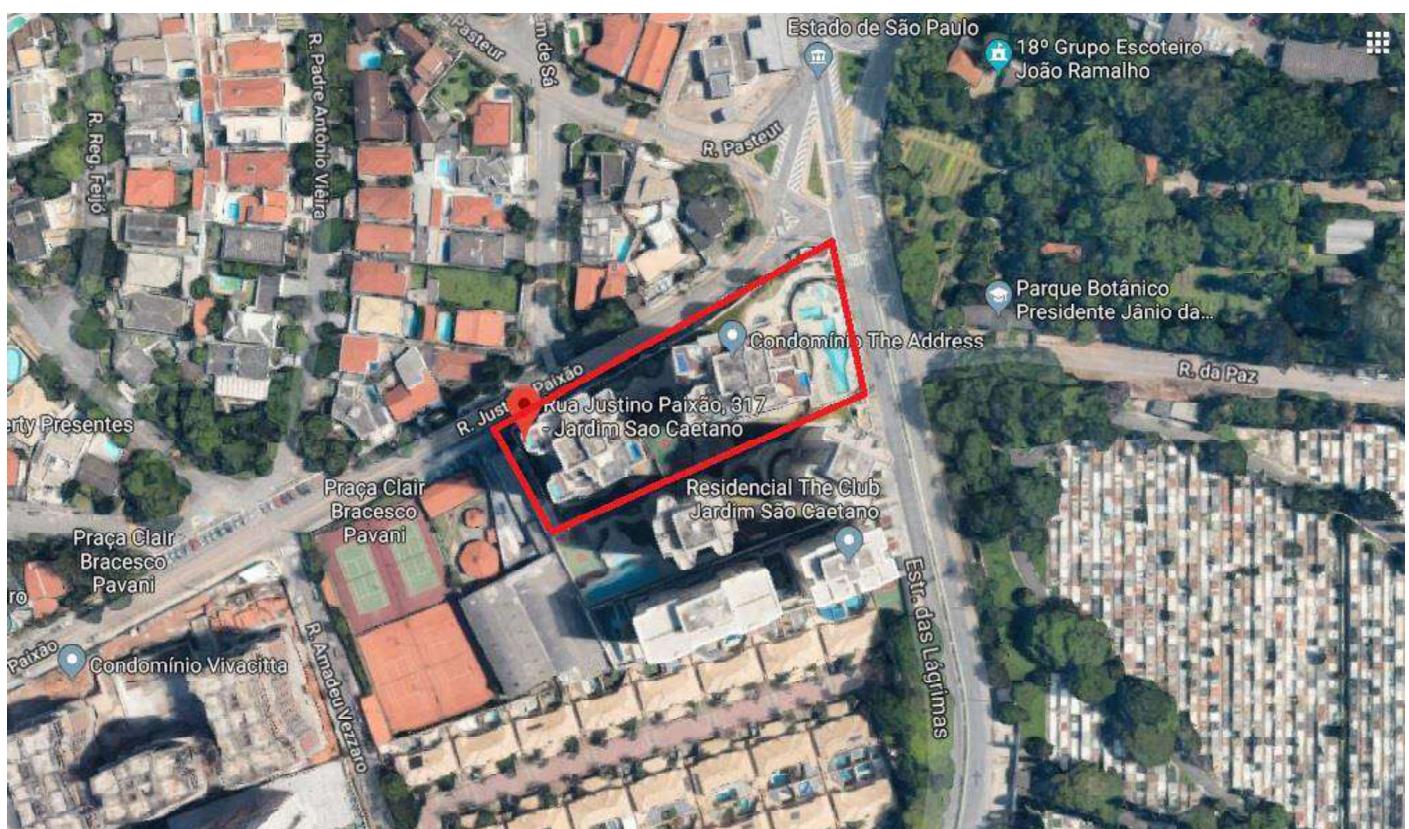
A Unidade Autônoma, designada apartamento Nº 21, localizado no 2º pavimento do bloco 02 do Condomínio denominado “THE ADDRESS”, situado na Rua Justino Paixão Nº 317, nesta cidade, comarca de São Caetano do Sul, com área real privada de 128,55m<sup>2</sup>, área real comum de 62,33m<sup>2</sup>, área real total de 190,88m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno de 0,47065%, confrontando, de quem da Rua Justino Paixão olha para o conjunto, pela frente com o recuo da construção do edifício voltado para a Rua Justino Paixão, pelo lado direito com o hall social, elevador social, hall de serviço e apartamento de final 4, pelo lado esquerdo com o recuo lateral da construção do edifício voltado para o bloco 01 e pelos fundos com o hall, hall de serviço, escadas, vazio e apartamento de final 2.

### VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliado não foi realizada, pois não julgamos necessário tal procedimento.

### CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliado localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, gás encanado, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, hospital, supermercado, posto de combustíveis.



## **METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

## **PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 16 (dezesseis) imóveis todos no mesmo condomínio do imóvel avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas abaixo.

Foram pesquisadas em (13) Imobiliárias, todas localizadas em São Caetano do Sul nas mediações do imóvel objeto desta perícia, onde fazemos a anexação dos respectivos materiais de divulgação (anexo 1).

ITEM	IMOBILIARIA	REF.:	DORM	SUÍTE	VAGAS	M2	PREÇO	R\$-M2
1	Hagop	VR299	03	03	02	128,55	R\$ 898.000,00	R\$ 6.985,61
2	Brasil Brokers	69036	03	03	02	128,55	R\$ 845.000,00	R\$ 6.573,32
3	Thera	2208	03	02	03	128,55	R\$ 950.000,00	R\$ 7.390,12
4	Providence	2609	03	02	03	128,55	R\$ 899.000,00	R\$ 6.993,39
5	Providence	2553	03	02	02	128,55	R\$ 940.000,00	R\$ 7.312,33
6	Providence	2430	03	03	02	128,55	R\$ 785.000,00	R\$ 6.106,57
7	Moura	AP0035	03	03	03	128,55	R\$ 950.000,00	R\$ 7.390,12
8	Damasco	96870	03	03	02	128,55	R\$ 900.000,00	R\$ 7.001,17
9	MYL Imóveis	4989	04	03	02	128,55	R\$ 765.000,00	R\$ 5.950,99
10	Gilmar Bonifácio	AP1556	03	03	02	128,55	R\$ 750.000,00	R\$ 5.834,31
11	MYL Imóveis	3945	03	03	02	128,55	R\$ 795.000,00	R\$ 6.184,36
12	Odair Alcantara	P6756	03	01	02	128,55	R\$ 800.000,00	R\$ 6.223,26
13	Camaro Imoveis	981	03	03	03	128,55	R\$ 950.000,00	R\$ 7.390,12
14	Nuclear	AP1491	03	03	02	128,55	R\$ 770.000,00	R\$ 5.989,89
15	Newcore	11933	02	01	02	128,55	R\$ 875.000,00	R\$ 6.806,69
16	Paulinho	AP00612	03	03	02	128,55	R\$ 810.000,00	R\$ 6.301,05
<b>SOMA TOTAL</b>							R\$ 106.433,29	
							Média	R\$ 6.652,08

## **EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**

### **1) Cálculo da Média Aritmética:**

Média	Somatório dos valores (m2) pesquisados
Aritmética =	Número de valores pesquisados

R\$ 106.433,29

Média

Aritmética = 16

Média

R\$ 6.652,08 /m<sup>2</sup>

Aritmética =

## 2) Cálculo da Média Ponderada e Homogeneizada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup>:

- Inferiores à R\$ 5.986,87 (média aritmética - 10%)
- Superiores à R\$ 7.317,29 (média aritmética + 10%).

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

**Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:**

ITEM	IMOBILIARIA	REF.:	DORM	SUÍTE	VAGAS	M2	PREÇO	R\$-M2	PREÇO	R\$-M2
1	Hagop	VR299	03	03	02	128,55	R\$ 898.000,00	R\$ 6.985,61	R\$ 898.000,00	R\$ 6.985,61
2	Brasil Brokers	69036	03	03	02	128,55	R\$ 845.000,00	R\$ 6.573,32	R\$ 845.000,00	R\$ 6.573,32
3	Thera	2208	03	02	03	128,55	R\$ 950.000,00	R\$ 7.390,12		R\$ 0,00
4	Providence	2609	03	02	03	128,55	R\$ 899.000,00	R\$ 6.993,39	R\$ 899.000,00	R\$ 6.993,39
5	Providence	2553	03	02	02	128,55	R\$ 940.000,00	R\$ 7.312,33	R\$ 940.000,00	R\$ 7.312,33
6	Providence	2430	03	03	02	128,55	R\$ 785.000,00	R\$ 6.106,57	R\$ 785.000,00	R\$ 6.106,57
7	Moura	AP0035	03	03	03	128,55	R\$ 950.000,00	R\$ 7.390,12		R\$ 0,00
8	Damasco	96870	03	03	02	128,55	R\$ 900.000,00	R\$ 7.001,17	R\$ 900.000,00	R\$ 7.001,17
9	MYL Imóveis	4989	04	03	02	128,55	R\$ 765.000,00	R\$ 5.950,99		R\$ 0,00
10	Gilmar Bonifácio	AP1556	03	03	02	128,55	R\$ 750.000,00	R\$ 5.834,31		R\$ 0,00
11	MYL Imóveis	3945	03	03	02	128,55	R\$ 795.000,00	R\$ 6.184,36	R\$ 795.000,00	R\$ 6.184,36
12	Odair Alcantara	P6756	03	01	02	128,55	R\$ 800.000,00	R\$ 6.223,26	R\$ 800.000,00	R\$ 6.223,26
13	Camaro Imoveis	981	03	03	03	128,55	R\$ 950.000,00	R\$ 7.390,12		R\$ 0,00
14	Nuclear	AP1491	03	03	02	128,55	R\$ 770.000,00	R\$ 5.989,89	R\$ 770.000,00	R\$ 5.989,89
15	Newcore	11933	02	01	02	128,55	R\$ 875.000,00	R\$ 6.806,69	R\$ 875.000,00	R\$ 6.806,69
16	Paulinho	AP00612	03	03	02	128,55	R\$ 810.000,00	R\$ 6.301,05	R\$ 810.000,00	R\$ 6.301,05
<b>SOMA TOTAL</b>							R\$ 106.433,29			
							Média	R\$ 6.652,08		
							Média	R\$ 6.588,88		

Média Ponderada	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação Número de valores pesquisados, após ponderação
-----------------	--

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ } 72.477,64}{11}$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ } 6.588,88 / \text{m}^2$$

**Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 6.588,88**

### **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Valor do imóvel avaliado = Área total do imóvel avaliado X Valor médio do m<sup>2</sup>

Valor do imóvel avaliado = 128,55m<sup>2</sup> X R\$ 6.588,88/m<sup>2</sup> = R\$ 847.000,00

**Valor do Imóvel Avaliado = R\$ 847.000,00**

### **GRÁFICO MERCADOLÓGICO**

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliado, sem depreciação.

**agenteimóvel**  
Inteligência de busca

Lançamentos      Venda      Aluguel      Notícias

Home >> Tendências >> Preços de Imóveis São Caetano Do Sul >> Jardim São Caetano

Bairro, Cidade e Estado      ▾ Tendências

Preços atuais de Apartamentos & Casas - Jardim São Caetano, São Caetano Do Sul, SP

O valor médio para Comprar um Imóvel - Jardim São Caetano, São Caetano Do Sul, SP				
Preço Médio Anunciado <b>R\$ 684.371</b>	↓ R\$ -4.332 -0.63% Mensal	Preço Metro Quadrado <b>R\$ 6.745</b>	↓ R\$ -27 -0.4% Mensal	Tamanho da amostra: <b>773</b>
Seteira 30/09/2018		Seteira 30/09/2018		

O Preço do Metro Quadrado de um Imóvel à Venda em Jardim São Caetano, São Caetano Do Sul, SP em 30/09/2018 reduziu de 0.4% para R\$ 6.745 em comparação ao mesmo período do mês passado. A análise do valor pedido no mercado imobiliário no mesmo período do Preço Médio dos imóveis à venda em Jardim São Caetano, São Caetano Do Sul, SP Reduziu de 0.63%, ou R\$ 4.332 para R\$ 684.371. O número total da amostra aumentou 6.98% para um total de 797 imóveis divulgados para venda.

## CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, **conclui-se que:**

O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de:

- **R\$ 847.000,00** (Oitocentos e quarenta e sete mil reais).

Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre:

- Mínimo de **R\$ 804.650,00** (oitocentos e quatro mil seiscentos e cinquenta reais)
- Máximo de **R\$ 889.350,00** (Oitocentos e oitenta e nove mil trezentos e cinquenta reais).

São Caetano do Sul, 05 de Novembro de 2018.

**MAURÍCIO PREVIATO**  
Corretor de Imóveis  
CRECI-SP 92691

## Anexo 1

### PESQUISA DE MERCADO – 01 e 02

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Caetano do Sul > Jardim São Caetano > Rua Justino Paixão

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 898.000**

Condomínio The Address • Rua Justino Paixão, 317 - Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. VR-299



1 de 30 ▶

**PREÇO DE COMPRA**  
R\$ 898.000

**CONDÔMINTO**  
R\$ 637

**IPTU**  
R\$ 1.126

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA**  
128m<sup>2</sup> (R\$ 7.015/m<sup>2</sup>)

**3 quartos (sendo 3 suítes)**

**4 banheiros**

**2 vagas**

Fale agora com o anunciante 

Ao ligar para o anunciante da Hagop Katchavartanian, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código VR-299

(011) 96769-0806  
(011) 96769-0806

Olá, tenho interesse neste imóvel:  
Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 3 quartos, Rua Justino Paixão, 317 - Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP,

Nome \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Telefone \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

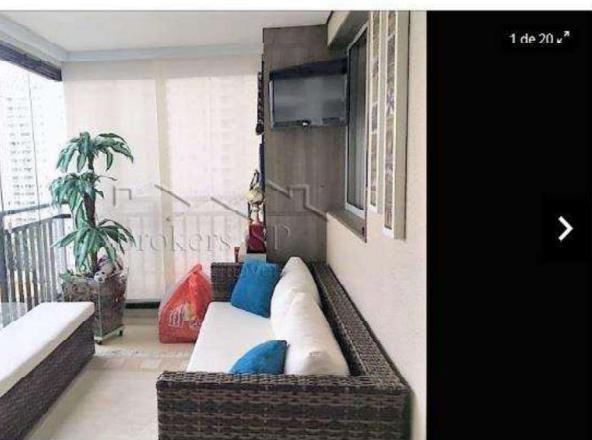
GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Caetano do Sul > Jardim São Caetano > Rua Justino Paixão

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 845.000**

Condomínio The Address • Rua Justino Paixão, 317 - Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. 69036



1 de 20 ▶

**PREÇO DE COMPRA**  
R\$ 845.000

**CONDÔMINTO**  
R\$ 623

**IPTU**  
R\$ 180

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA**  
128m<sup>2</sup> (R\$ 6.601/m<sup>2</sup>)

**3 quartos (sendo 3 suítes)**

**4 banheiros**

**2 vagas**

Fale agora com o anunciante 

Ao ligar para o anunciante da Brokers SP Empreendimentos Imobiliários Ltda., diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 69036

(011) 2306-8817  
(011) 2306-9206

Olá, tenho interesse neste imóvel:  
Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 3 quartos, Rua Justino Paixão, 317 - Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP,

Nome \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Telefone \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

## Anexo 1

### PESQUISA DE MERCADO – 03 e 04

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Caetano do Sul > Jardim São Caetano > Rua Justino Paixão

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 950.000**

Rua Justino Paixão - Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. 2208



1 de 19 ▶

STAR GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

**PREÇO DE COMPRA**  
R\$ 950.000

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA**  
128m<sup>2</sup> (R\$ 7.421/m<sup>2</sup>)

**3 quartos (sendo 2 suítes)**

**4 banheiros**

**3 vagas**

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da **TERRA IMÓVEIS**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 2208

(011) 4114-3825  
(011) 97564-9550

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 3 quartos, Rua Justino Paixão - Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP, Venda, R\$ 950.000.

Nome \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Telefone \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Ao contatar o anunciante, você concorda com os Termos de Uso e Política de Privacidade

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Caetano do Sul > Jardim São Caetano

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 899.000**

Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. 2609



1 de 20 ▶

STAR GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

**PREÇO DE COMPRA**  
R\$ 899.000

**CONDÔMÍNIO**  
R\$ 650

**IPTU**  
R\$ 230

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA**  
128m<sup>2</sup> (R\$ 7.023/m<sup>2</sup>)

**3 quartos (sendo 2 suítes)**

**2 banheiros**

**3 vagas**

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da **PROVIDENCE IMÓVEIS LTDA - ME**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 2609

(011) 4861-0779

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 3 quartos, Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP, Venda, R\$ 899.000. Aguardo

Nome \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Telefone \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Ao contatar o anunciante, você concorda com os Termos de Uso e Política de Privacidade

## Anexo 1

### PESQUISA DE MERCADO – 05 e 06

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Caetano do Sul > Jardim São Caetano

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 940.000**

Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. 2553



1 de 1 ▶

**PREÇO DE COMPRA**  
R\$ 940.000

**CONDÔMÍNIO**  
R\$ 675

**IPTU**  
R\$ 77

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA**  
128m<sup>2</sup> (R\$ 7.343/m<sup>2</sup>)

**3 quartos (sendo 2 suítes)**

**2 banheiros**

**2 vagas**

**Fale agora com o anunciante**

Ao ligar para o anunciante da PROVIDENCE IMÓVEIS LTDA - ME, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 2553  
(011) 4861-0779

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 3 quartos, Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP, Venda, R\$ 940000. Aguardo

Nome \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Telefone \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Ao contatar o anunciante, você concorda com os [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

★ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Caetano do Sul > Jardim São Caetano

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 785.000**

Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. 2430



1 de 14 ▶

**PREÇO DE COMPRA**  
R\$ 785.000

**CONDÔMÍNIO**  
R\$ 760.000

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA**  
128m<sup>2</sup> (R\$ 6.132/m<sup>2</sup>)

**3 quartos (sendo 3 suítes)**

**5 banheiros**

**2 vagas**

**Fale agora com o anunciante**

Ao ligar para o anunciante da PROVIDENCE IMÓVEIS LTDA - ME, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 2430  
(011) 4861-0779

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 3 quartos, Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP, Venda, R\$ 785000. Aguardo

Nome \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Telefone \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Ao contatar o anunciante, você concorda com os [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

★ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

## Anexo 1

### PESQUISA DE MERCADO – 07 e 08

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Caetano do Sul > Jardim São Caetano > Rua Justino Paixão

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 950.000**

Rua Justino Paixão - Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. AP0035



1 de 6 >

**PREÇO DE COMPRA:** R\$ 950.000  
**CONDÔMÍNIO:** R\$ 600  
**IPTU:** R\$ 180

**TIPO DE IMÓVEL:** Apartamento  
**ÁREA:** 128m<sup>2</sup> (R\$ 7.421/m<sup>2</sup>)  
**3 quartos (sendo 3 suítes)**  
**5 banheiros**  
**3 vagas**

**Fale agora com o anunciante**   
 Ao ligar para o anunciante da **MOURA IMOVEIS**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **AP0035**  
 (011) 2947-1797  
 (011) 4238-1111

Olá, tenho interesse neste imóvel:  
 Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 3 quartos, Rua Justino Paixão - Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP, Venda, R\$ 950.000.

Nome \_\_\_\_\_  
 E-mail \_\_\_\_\_  
 Telefone \_\_\_\_\_  
 Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Caetano do Sul > Jardim São Caetano

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 900.000**

Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. 96870



1 de 30 >

**PREÇO DE COMPRA:** R\$ 900.000  
**CONDÔMÍNIO:** R\$ 550

**TIPO DE IMÓVEL:** Apartamento  
**ÁREA:** 128m<sup>2</sup> (R\$ 7.031/m<sup>2</sup>)  
**3 quartos (sendo 3 suítes)**  
**2 vagas**

**Fale agora com o anunciante**   
 Ao ligar para o anunciante da **DAMASCO INVESTIMENTOS S/S LTDA**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **96870**  
 (011) 4750-7775

Olá, tenho interesse neste imóvel:  
 Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 3 quartos, Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP, Venda, R\$ 900.000. Aguardo.

Nome \_\_\_\_\_  
 E-mail \_\_\_\_\_  
 Telefone \_\_\_\_\_  
 Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Ao contatar o anunciante, você concorda com os **Termos de Uso** e **Política de Privacidade**.

## Anexo 1

### PESQUISA DE MERCADO – 09 e 10

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Caetano do Sul > Jardim São Caetano

**Apartamento com 4 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 765.000**

Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. 4989



1 de 15 v<sup>2</sup>

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

**PREÇO DE COMPRA**  
R\$ 765.000

**CONDÔMÍNIO**  
R\$ 610

**IPTU**  
R\$ 1.900

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA**  
128m<sup>2</sup> (R\$ 5.976/m<sup>2</sup>)

**4 quartos (sendo 3 suítes)**

**5 banheiros**

**2 vagas**

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da **MYL Imóveis**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **4989**

(011) 4750-7315

Olá, tenho interesse neste imóvel:  
Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 4 quartos,  
Jardim São Caetano, São Caetano do  
Sul - SP, Venda, R\$ 765000. Aguardo

Nome \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Telefone \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Ao contatar o anunciante, você concorda  
com os **Termos de Uso** e **Política de  
Privacidade**.

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Caetano do Sul > Jardim São Caetano > Rua Justino Paixão

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 749.997**

Rua Justino Paixão - Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. AP1556



1 de 17 v<sup>2</sup>

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

**PREÇO DE COMPRA**  
R\$ 749.997

**CONDÔMÍNIO**  
R\$ 590

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA**  
128m<sup>2</sup> (R\$ 5.859/m<sup>2</sup>)

**3 quartos (sendo 3 suítes)**

**3 banheiros**

**2 vagas**

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da **GILMAR BONIFACIO**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **AP1556**

(011) 4347-9980

(011) 2374-1760

Olá, tenho interesse neste imóvel:  
Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 3 quartos, Rua  
Justino Paixão - Jardim São Caetano,  
São Caetano do Sul - SP, Venda, R\$

Nome \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Telefone \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Ao contatar o anunciante, você concorda

## Anexo 1

### PESQUISA DE MERCADO – 11 e 12

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Caetano do Sul > Jardim São Caetano

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 795.000**

Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. 3945



1 de 12 v\*

**PREÇO DE COMPRA**  
R\$ 795.000

**CONDÔMÍNIO**  
R\$ 600

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA**  
128m<sup>2</sup> (R\$ 6.210/m<sup>2</sup>)

**3 quartos (sendo 3 suítes)**

**3 banheiros**

**2 vagas**

**Fale agora com o anunciante**

Ao ligar para o anunciante da MYL Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 3945  
(011) 4750-7315

Olá, tenho interesse neste imóvel; Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 3 quartos, Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP, Venda, R\$ 795000. Aguardo

Nome \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Telefone \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Ao contatar o anunciante, você concorda com os [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Caetano do Sul > Jardim São Caetano

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 950.000**

Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. 981



1 de 8 v\*

**PREÇO DE COMPRA**  
R\$ 950.000

**CONDÔMÍNIO**  
R\$ 550

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA**  
128m<sup>2</sup> (R\$ 7.421/m<sup>2</sup>)

**3 quartos (sendo 3 suítes)**

**4 banheiros**

**3 vagas**

**Fale agora com o anunciante**

Ao ligar para o anunciante da Camaro Imóveis Ltda - ME, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 981  
(011) 4318-7707

Olá, tenho interesse neste imóvel; Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 3 quartos, Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP, Venda, R\$ 950000. Aguardo

Nome \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Telefone \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Ao contatar o anunciante, você concorda com os [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

## Anexo 1

### PESQUISA DE MERCADO – 13 e 14

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 950.000**

Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. 981



PREÇO DE COMPRA  
R\$ 950.000

CONDÔNIO  
R\$ 550

TIPO DE IMÓVEL  
Apartamento

ÁREA  
128m<sup>2</sup> (R\$ 7.421/m<sup>2</sup>)

3 quartos (sendo 3 suítes)

4 banheiros

3 vagas

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da Camaro Imóveis Ltda - ME, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 981

(011) 4318-7707

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 3 quartos, Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP, Venda, R\$ 950.000. Aguardo

Nome \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Telefone \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Ao contatar o anunciante, você concorda com os [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 770.000**

Rua Justino Paixão - Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. AP1491



PREÇO DE COMPRA  
R\$ 770.000

CONDÔNIO  
R\$ 600

IPTU  
R\$ 2.000

TIPO DE IMÓVEL  
Apartamento

ÁREA  
128m<sup>2</sup> (R\$ 6.015/m<sup>2</sup>)

3 quartos (sendo 3 suítes)

1 banheiro

2 vagas

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da NUCLEAR ORGANIZACAO IMOBILIARIA LTDA - EPP, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código AP1491

(011) 2015-2000

(011) 2015-2000

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 3 quartos, Rua Justino Paixão - Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP, Venda, R\$

Nome \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Telefone \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

## Anexo 1

### PESQUISA DE MERCADO – 15 e 16

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Caetano do Sul > Jardim São Caetano > Rua Justino Paixão

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 875.000**

Rua Justino Paixão - Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. 11933



1 de 18 ▶

**PREÇO DE COMPRA**  
R\$ 875.000

**CONDÔMÍNIO**  
R\$ 637

**IPTU**  
R\$ 1.040

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA**  
128m<sup>2</sup> (R\$ 6.835/m<sup>2</sup>)

**QUARTOS**  
2 quartos (sendo 1 suíte)

**BANHEIROS**  
1 banheiro

**VAGAS**  
2 vagas

**Fale agora com o anunciante**

Ao ligar para o anunciante da **USUÁRIO NEWCORE**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **11933**

(011) 98925-1160  
(011) 97107-4412

Olá, tenho interesse neste imóvel:  
Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 2 quartos, Rua Justino Paixão - Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP, Venda, R\$ 875.000

Nome \_\_\_\_\_  
E-mail \_\_\_\_\_  
Telefone \_\_\_\_\_  
 Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Caetano do Sul > Jardim São Caetano

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 128 m<sup>2</sup> por R\$ 810.000**

Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP COD. AP00612



1 de 16 ▶

**PREÇO DE COMPRA**  
R\$ 810.000

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA**  
128m<sup>2</sup> (R\$ 6.328/m<sup>2</sup>)

**QUARTOS**  
3 quartos (sendo 3 suítes)

**BANHEIROS**  
5 banheiros

**Fale agora com o anunciante**

Ao ligar para o anunciante da **MAURICIO PREVIATO** e **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**, protocolado em 05/11/2018 às 20:44, sob o número **WSCS18700935522**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **AP00612**

0000-0000  
(011) 97189-2890

Olá, tenho interesse neste imóvel:  
Apartamento, 128m<sup>2</sup>, 3 quartos, Jardim São Caetano, São Caetano do Sul - SP, Venda, R\$ 810.000. Aguardo

Nome \_\_\_\_\_  
E-mail \_\_\_\_\_  
Telefone \_\_\_\_\_  
 Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**