



São Paulo, 12 de Fevereiro de 2019.

Ao Ilmo. Dr.

Carlos Souza Coelho

REF.: ESTIMATIVA DE PREÇO DE MERCADO - Edifício Jardim América.  
**IMÓVEL:** Rua Francisco Leitão, 104 – apto. 181

=====

Prezado Senhor,

Informamos que o preço atual de mercado do apartamento 181 da Rua Francisco Leitão 104 apto 181 está estimado entre R\$ 1.800,000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais) e R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), isto porque na portaria do prédio, Edifício Jardim América, o porteiro informou que o apto 181 (em referencia) está sendo ofertado à venda pelo proprietário por R\$ 2.000.000,00, valor este que também foi encontrado nas pesquisas realizadas da internet.

- 1) <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-116m2-venda-RS2000000-id-1081795477/? vt=ranking:sem>

Endereço: Rua Francisco Leitão 104 apto 181

Valor oferecido R\$: 2.000.000,00

M<sup>2</sup>: 116 m<sup>2</sup>



*[Handwritten signature]*

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Oeste · Pinheiros  
**Apartamento com 1 Quarto à Venda, 116 m<sup>2</sup>**  
**por R\$ 2.000.000** COD. 4656  
 Pinheiros, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 2.000.000**  
 Condomínio R\$ 1.450  
 IPTU R\$ 400

116m<sup>2</sup> 1 quarto 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

[MAIS 4 CARACTERÍSTICAS](#)

Fale agora com o anunciante   
 (011) 3088 [VER TELEFONE](#)

Locações ★ Vendas

Rua Senador Feijó, 161 - 10º And. - Sé - Cep 01006-001 - São Paulo - SP - Tel.: (0xx11) 3188-4488 - Fax (0xx11) 3188-4484  
 e-mail: [locacao@pereiradequeiroz.com.br](mailto:locacao@pereiradequeiroz.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DE SOUZA COELHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 14/02/2019 às 15:51. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007495-45.2018.8.26.0100 e código 6785ADF.



PEREIRA DE QUEIROZ  
ADMINISTRAÇÃO DE BENS

2) [https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-1-quartos-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-116m2-venda-RS2000000-id-1155095480/?\\_vt=ranking:sem](https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-1-quartos-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-116m2-venda-RS2000000-id-1155095480/?_vt=ranking:sem)

Endereço: Rua Francisco Leitão 104 apto 181

Valor oferecido R\$: 2.000.000,00

M<sup>2</sup>: 116 m<sup>2</sup>

Viva Real - Venda - SP - Coberturas à venda em São Paulo - Zona Oeste - Pinheiros - Rua Francisco Leitão

**Cobertura com 1 Quarto à Venda, 116 m<sup>2</sup> por R\$ 2.000.000** COD. 44226 CO-BDS  
Rua Francisco Leitão - Pinheiros, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 2.000.000**

Condomínio R\$ 1.484  
IPTU R\$ 545

116m<sup>2</sup> 1 quarto 1 banheiro 1 suite 2 vagas

Fale agora com o anunciante (011) 306 **VER TELEFONE**

Sendo o que nos apresenta, subscrevemo-nos,

Atenciosamente,

**PEREIRA DE QUEIROZ** Administração de Bens Ltda.  
Ruy Pereira de Queiroz

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

RUA FRANCISCO LEITÃO, 104 – APTO 181 - JARDIM AMERICA  
SÃO PAULO - SP, CEP: 05414-020

Atendendo solicitação, efetuamos estudo do mercado imobiliário na região de Jardim América, a fim de apurar o valor ideal de venda do imóvel referenciado e constatamos o que segue:

### • DO EMPREENDIMENTO (EDIFÍCIO)

#### Condomínio Edifício Jardim América

Edifício de torre única, localizado na Rua Francisco Leitão, 104 - Jardim América, São Paulo - SP, 05414-020, construído no ano de 1990, com unidades de 58 e 116m<sup>2</sup> de área útil, com uma ou duas vagas.

O prédio dispõe de:

- Jardim
- Piscina adulto
- Piscina Infantil
- Playground
- Salão De Festa



Figura 1 - fachada

## • DO IMÓVEL

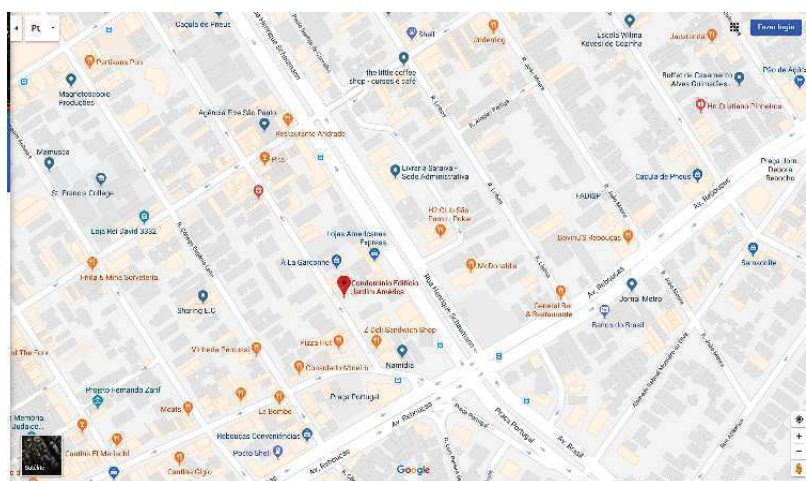
Apartamento Cobertura, com um dormitório, terraço, duas vagas de garagem cobertas e distribuídas entre pavimentos de estacionamento no subsolo do edifício, possui área privativa de 116m<sup>2</sup>.



Figura 2 – área de lazer

## • DA LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado na zona oeste da Cidade de São Paulo, rua predominantemente residencial, próximo a Estação Metrô O. Freire, com boas opções de serviços, comércio e lazer. Ótimas opções de instituições de ensino, vias de acesso entre outros. A região é amplamente servida por rede de transporte público, a se destacar Linha Amarela do Metrô.



## • DA AVALIAÇÃO

Após estudo feito na região, utilizando o método comparativo, concluímos que:

### **- VALOR SUGERIDO PARA VENDA:**

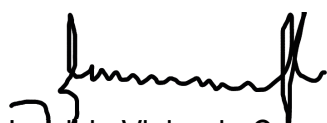
- **R\$16.637,93 / m<sup>2</sup> de área útil**
- **R\$1.930.000,00 (Um milhão novecentos e trinta mil reais).**

## • CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de venda sugerido acima poderá sofrer variação média de 5% a 7% para mais ou para menos a depender do estado de conservação, acabamento e margem de negociação.

Permanecemos a disposição para outros esclarecimentos.

Atenciosamente,



Ivandro Vieira de Carvalho  
Creci/SP: 66.739-F



Fotos

Mapa

Street view

Imagem 360

Anúncio da Sorte

Favorito



1/10

**Apartamento - 150m<sup>2</sup> - 2 Quartos - 3 Vagas**  
VICENTE FELIX, Jardim América, São Paulo

Publicado há 644 dias

**Apartamento à Venda - no Jardim América**

Cobertura triplex, com 150m, 2 suítes, living para 2 ambientes, terraço, cozinha, sala de jantar, hall, estar íntimo, lavabo, água quente, área de serviço, dependência de empregada, piscina, solarium e churrasqueira. Tudo com material de acabamento de primeira qualidade. No condomínio: playground, sala de fitness, salão de festas, entre outros lazeres. 3 vagas de garagem, zelador e portaria 24 horas. Boa localização, rua tranquila, com restaurantes, padarias, pólos culturais e com fácil acesso aos serviços do entorno. Todas as informações aqui anunciadas são fornecidas pelo proprietário (a) do imóvel e estão sujeitas ainda à confirmação documental pela nossa empresa. Todos os valores podem ser alterados sem prévio aviso.

300m <sup>2</sup> Área total	150m <sup>2</sup> Área útil	1 Banheiro	3 Vagas	2 Quartos	2 Suítes

**Áreas Privativas**

- |                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Suítes                    | Churrasqueira   |
| Varanda                   | Estuda permuta  |
| Despensa                  | Piscina         |
| Dependência de empregados | Closet          |
| Hidromassagem             | Área de serviço |

**Áreas Comuns**

- |                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Fitness/Sala de Ginástica | Salão de Jogos |
| Jardim                    |                |

**Localização**

VICENTE FELIX, Jardim América, São Paulo



**Venda** **R\$ 1.600.000**  
 Simular financiamento  
**Condomínio** R\$ 2.600  
**IPTU** R\$ 1.200

**Contate o anunciante**



**Auxiliadora Turiassú - Amanda Pires Neves - Epp**  
 1 Ver o telefone

**Mensagem**

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo.

**Email**

Digite seu email

**Nome**

Digite seu nome

**Telefone**

Digite seu telefone

**Contatar anunciante**

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições](#).

[Denunciar anúncio](#)

**Dados do anunciante**

**Auxiliadora Turiassú - Amanda Pires Neves - Epp**

Ver mais imóveis

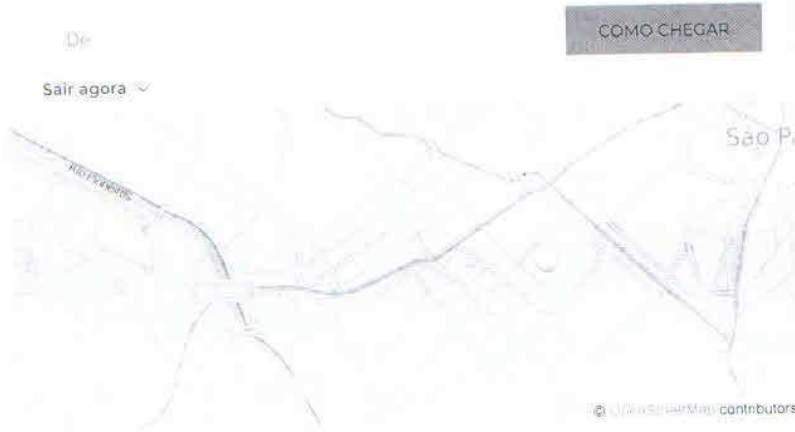
Código do anunciante: 101904

Cód. Imovelweb: 2927102376

Publicado há 644 dias



**Apartamento à Venda - no Jardim América**



Linhas de transporte público alrededor de VICENTE FELIX

moovit

Obtén un widget



**Apartamento · 94m<sup>2</sup> · 2 Quartos · 2 Vagas**  
Alameda Campinas 701, Jardim Paulista, São Paulo

Publicado há 138 dias

### Jardim América - Apartamento Duplex 94 m<sup>2</sup> 02 Dorms (2 Suítes) 02 Vagas na Alameda Campinas para Vend

Jardim América - Apartamento DUPLEX 94m<sup>2</sup> 02 Dorms (2 Suítes) 02 Vagas na Alameda Campinas para Venda.

Descrição:

ALAMEDA CAMPINAS, AP 101E - JARDIM AMÉRICA - SÃO PAULO SP ( Pronto )

- Área Útil: 94 m<sup>2</sup>
- 2 SUÍTES
- LAVABO
- VARANDAS
- 2 VAGAS DE GARAGEM FIXAS E DEMARCADAS
- UMA DAS MELHORES LOCALIZAÇÕES DO JARDIM AMÉRICA
- Jardim Pamplona Shopping
- Restaurante Tatini
- Pizzaria Veridiana
- Pizzaria Camelo Pamplona
- Colégio Dante Alighieri
- Shopping Cidade São Paulo
- Parque Trianon
- MASP
- PLANTA EXCELENTE DISTRIBUIÇÃO DE ESPAÇO
- Duas confortáveis suítes
- Duplex
- Sala ampla
- Varandas agradáveis na sala e nos quartos
- Lavabo
- Cozinha gourmet
- Projeto assinado pelo premiado escritório Cria Arquitetura
- SALAS
- Ampla sala
- Excelente espaço para quem gosta de receber
- Excelente iluminação e ventilação natural
- Varanda agradável
- SALA DE JANTAR
- Iluminação 100 % em LED
- Integração com a cozinha
- Excelente iluminação e ventilação natural
- Piso de madeira Indusparquet
- COZINHA
- Armários BONTEMPO
- Metais alemães Hansgrohe
- Iluminação 100% em LED



Integração com as salas

Excelente iluminação e ventilação natural

SUITE MASTER

Ampla suite master

Banheiro espaçoso

Varanda

Piso de madeira Indusparquet

Excelente iluminação e ventilação natural

BANHO MASTER

Armários BONTEMPO

Nicho para shampoos e acessórios dentro do box

Bancadas em Aglostone

Metais alemães Hansgrohe (torneiras e monocomandos)

Excelente iluminação e ventilação natural

Iluminação 100% em LED

INFRAESTRUTURA

Infraestrutura para ar-condicionados split em todos os quartos e sala

Infraestrutura de elétrica

Infraestrutura de hidráulica

Infraestrutura para sistema de aquecimento de água

Infraestrutura para internet (cabramento) - 11/02/2019

					
94m2	94m2	2	2	2	2
Área total	Área útil	Banheiros	Vagas	Quartos	Suites

Áreas Privativas

Suítes

Elevador

Varanda Gourmet

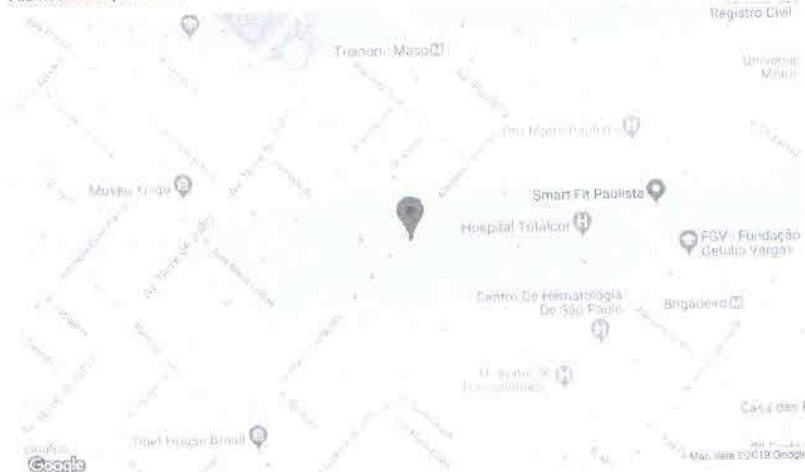
Área de serviço

Áreas Comuns

Sistema de alarme

Localização

Alameda Campinas 701, Jardim Paulista, São Paulo



<b>Venda</b>	<b>R\$ 1.549.000</b>
	Simular financiamento
Condomínio	R\$ 1.200
IPTU	R\$ 280

Contate o anunciante



4House Imóveis

Mensagem

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo.

Email

Digite seu Email

Nome

Digite seu nome

Telefone

Digite seu telefone

**Contatar anunciante**

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições](#).

Gerenciar anúncio

Dados do anunciante

4House Imóveis

Ver perfil do anunciante

Código do anunciante: A00049

Cód. Imovelweb: 2939673216

CRECI: 30231 J

Publicado há 138 dias

Jardim América - Apartamento Duplex 94 m² 02 Dorms (2 Suites) 02 Vagas na Alameda Campinas para Vend

De

COMO CHEGAR

Sair agora



Linhas de transporte público alrededor de Alameda Campinas 701

moovit

Obten un widget

Mais imóveis como este



Preço Venda R\$ 1.500.000

89 total · 2 quartos · 2 banheiros  
Consolação



Preço Venda R\$ 1.600.000

2 quartos · 2 banheiros  
R Helena 300, Vila Olimpia



Preço Venda R\$ 1.614.000

102 total · 2 quartos · 4 banheiros  
Rua Pintassilgo 204, Moema



Preço Ve R\$ 1.

106 tota  
Rua Pens

Ver mais Apartamentos no Brasil

Mais Imovelweb

Ver mais no Brasil

Países

Siga-nos

