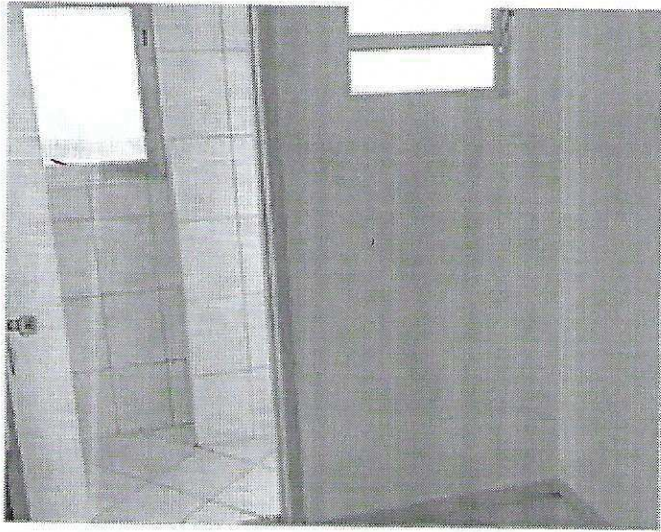


Imóvel

Rua Tamandaré, 272



Quartos: 2 dormitórios

Vagas: Sem vagas

Metragem: 75 m²

Valor: R\$390.000,00

Condomínio: R\$ 608,00

IPTU/20: Isento

Apartamento espaçoso de 2 dormitórios mais escritório que pode ser revertido em dormitório. Sem vaga de garagem. Com banheiro e WC. Repleto de armários na cozinha, quartos e gabinete no banheiro. Piso de taco de madeira. Com aquecedor de água a gás. Caso necessário, o condomínio tem vagas de garagem para venda ou locação. Condomínio excelente com quadra poliesportiva, mini rampa de skate, salão de festas e de jogos, playground, biblioteca, sala de ginástica e um jardim de convivência muito agradável, com portaria 24 horas e muito silencioso.

Localização: 11 minutos caminhando até estação São Joaquim do Metro. Próximo a comércio, faculdades, cursinho do Anglo, vários hospitais e atrações turísticas do bairro oriental da Liberdade. VALE A PENA VISITAR.

Veja mais detalhes no vídeo:

<https://youtu.be/2ffZfwt7NmM>

Viva Real • Venda • SP • Apartamentos à venda em São Paulo • Centro • Liberdade •
Rua Senador Felício dos Santos

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 85 m² por R\$ 340.000

COD. 130782

Rua Senador Felício dos Santos - Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

 85m²  2 quartos  1 banheiro  Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

APARTAMENTO VENDA em LIBERDADE

 [Salvar nos favoritos](#)

 [Enviar para alguém](#)

COMPRA

R\$ 340.000

Condomínio

R\$ 261

IPTU

R\$ 167

ANUNCIANTE
Marc Negócios
Imobiliários

marc
Negócios Imobiliários

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

 (11) 3

[VER TELEFONE](#)

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Centro · Liberdade ·
Rua Conselheiro Furtado

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 82 m² por R\$ 390.000

COD. 19011601

Condomínio SALVADOR PRIOLLI · Rua Conselheiro Furtado, 627 - Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

 82m²

 2 quartos

 2 banheiros

 Não informado
[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento com 82m, 2 quartos, dispensa (pode ser usada como escritório), varanda, sala ampla com e
Apartamento com 82m, 2 quartos, dispensa (pode ser usada como escritório), varanda, sala ampla com estante
em dry-wall, 2 banheiros, área de serviço. Parte elétrica reformada recentemente, armários em todos os
cômodos.

Prédio residencial, com 2 elevadores, portaria 24h e câmeras de segurança. Área tranquila da Liberdade, próxima
a hospitais, restaurantes, farmácias e faculdades. Localizado a 10min a pé das estações de metrô São Joaquim e
Liberdade.

COMPRA

R\$ 390.000

Condomínio

R\$ 666

IPTU

[SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

Integração Negócios
Imobiliários



[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

 (11) 4

[VER TELEFONE](#)

 [Salvar nos favoritos](#)

 [Enviar para alguém](#)

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Centro · Liberdade · Rua Tamandaré

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 67 m² por R\$ 400.000

COD. obra: 127.02

Rua Tamandaré, 525 · Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)



67m²



2 quartos



1 banheiro



Não informado

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(10\)](#)

Bom apartamento de 2 dormitórios com uma excelente
Apartamento super ventilado e aconchegante, com uma excelente sacada.
Andar alto e bem distribuído.
Condomínio incluso o gás e Tv à cabo.

Agende uma visita sem compromisso com o Corretor Luciano.



[Salvar nos favoritos](#)



[Enviar para alguém](#)

COMPRA

R\$ 400.000

Condomínio

R\$ 772

IPTU

[SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

OKADA & OSHIRO

IMOBILIARIA LTDA - ME



[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)



(11) 3

[VER TELEFONE](#)

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

-Referente ao:

APARTAMENTO Nº 121-D no 12º andar do EDIFÍCIO ALMIRANTE PESTANA, bloco D, do CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DAS FONTES, na rua Tamandaré 272/278, no 2º subdistrito Liberdade, contribuinte 033.023.060/78/79, com área útil de uso exclusivo de 73,30m², área comum de 25,65m² e área total de 98,95m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,3100% ou 12,09m².

Atendendo solicitação verbal de V.Sa. pelo presente, temos a satisfação de encaminhar o resultado da avaliação do imóvel em referência no qual foi levado em conta.

Com o atual mercado imobiliário no qual acompanhamos cotidianamente e os dados obtidos para tal estimativa basearam-se em imóveis semelhantes da localidade e em elementos colhidos na própria região.

Concluimos que o valor para venda à vista é de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

Esclarecemos que a presente avaliação não tem valor para instruir processo judicial.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2020.

Atenciosamente,



K. Matsumoto Imóveis Ltda – CRECI 10029
Kazunori Matsumoto – CRECI 41967
RG: 2.139.220-SSP/SP
CPF/MF: 055.002.578-20

PONTINE

IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/S LTDA
ADMINISTRAÇÃO DE BENS E CONDOMÍNIOS

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL

Apartamento- Localizado na Rua Tamandaré, nº 272/278, apartamento 121 bloco D, n bairro da Liberdade, São Paulo- SP

OBJETIVO

Esta avaliação tem como objetivo a avaliação do valor patrimonial do imóvel em atendimento a solicitação de pessoa interessada.

CARACTERÍSTICAS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O referido imóvel, objeto desta avaliação, trata-se de um apartamento residencial, em local com infraestrutura de transporte coletivo e comércio, localizado na Rua Tamandaré nº 272/278, apartamento 121 bloco D, no bairro da Liberdade, São Paulo - SP. O imóvel constituído de 02 quartos, banheiro, sala, cozinha e vaga de garagem.

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

Área total – 98,95 m²

Área útil- 73,30m²

Área comum – 25,65 m²

Inscrição Municipal: 033.023.0678-4

Matrícula: 533 do 1º Cartório de Registro de Imóveis

PARAMETROS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens:

- 1-Localização do Imóvel;
- 2- Acessibilidade;
- 3-Potencial da área;
- 4-Pesquisa com corretores da região (venda realizadas recentemente e outros imóveis com anúncios);
- 5-Topografia;
- 6-Infraestrutura;

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor de avaliação do referido imóvel para atualização do cadastro é de R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais).

São Paulo, 19 de fevereiro de 2020.



PONTINE IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/S LTDA
CRECI 8590
CELSO PELLEGRINI

**Técnica de Administração Imobiliária Ltda**

Rua Tamandaré, 272 - loja 7 - Liberdade - CEP - 01525-000
Tronco (11) 2914-5044 (tel/fax) e-mail: tail@tail.com.br
www.tail.com.br CRECI 23.336

São Paulo, 14 de fevereiro de 2020

Ao
Condomínio Edifício Conjunto Residencial Jardim das Fontes
Rua Tamandaré, 272/278
Liberdade
São Paulo/SP
Em mãos

Prezados Senhores

O presente trabalho objetiva aferir o valor de mercado para venda do imóvel, situado, nesta Capital, na **Rua Tamandaré, 272/278- apartamento 121-D, Liberdade, São Paulo, SP.**

Este parecer de avaliação pressupõe que o imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, especialmente de problemas com documentação e manutenção da propriedade, que eventualmente possam prejudicar o seu valor de mercado.



Técnica de Administração Imobiliária Ltda

Rua Tamandaré, 272 – loja 7 - Liberdade – CEP – 01525-000
Tronco (11) 2914-5044 (tel/fax) e-mail: tail@tail.com.br
www.tail.com.br CRECI 23.336

A metodologia empregada neste trabalho é a da comparação.

Buscamos identificar imóveis assemelhados que estejam sendo ofertados no mercado da região onde se situa o imóvel.

Nessa pesquisa descartamos, por experiência, os dados destoantes a fim de apurar as reais médias de mercado da área em questão.

Localização

O imóvel situa-se no bairro da Liberdade, centro da cidade de São Paulo, na Rua Tamandaré, entre as ruas Conselheiro Furtado e Galvão Bueno.

Serviços Públicos

O local conta com todos os melhoramentos presentes na cidade de São Paulo, estando próximo a hospitais, supermercados e de todo tipo de atividade comercial, além de farta condução.

Vizinhança



Técnica de Administração Imobiliária Ltda

Rua Tamandaré, 272 – loja 7 - Liberdade – CEP – 01525-000
Tronco (11) 2914-5044 (tel/fax) e-mail: tail@tail.com.br
www.tail.com.br CRECI 23.336

Mista, residencial e comercial.

Imóvel

Trata-se de apartamento no 12º andar do Edifício Jardim das Fontes, construído há aproximadamente 50 anos, com área útil de 73,30 m2 sem vaga na garagem do edifício. O imóvel está devidamente matriculado sob nº 533 no 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital.

Do Método Comparativo

Apuramos em pesquisas “in loco” assim como através de anúncios na Internet e ainda em páginas especializadas do mercado imobiliário, que imóveis similares naquela região estão sendo negociados pelo valor médio de R\$ 5.000,00 o m2 de área útil, permitindo-nos assim uma melhor conclusão final.



Técnica de Administração Imobiliária Ltda

Rua Tamandaré, 272 – loja 7 - Liberdade – CEP – 01525-000
Tronco (11) 2914-5044 (tel/fax) e-mail: tail@tail.com.br
www.tail.com.br CRECI 23.336

Resultado Final

Pelo material disponível, julgado suficiente para a aferição pretendida, concluímos que podemos atribuir ao imóvel em questão o **VALOR DE R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais)**.

Consideramos ainda que o valor apurado pode sofrer variação de até 10% (dez por cento) para mais ou para menos, para negociação.

Qualquer dúvida, nos colocamos à sua inteira disposição para esclarecimentos adicionais.

Estando sempre ao seu inteiro dispor,

atenciosamente,

Luis Alberto Ricetti

CRECI 23336/SP

luis@tail.com.br