

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP

PROCESSO Nº 0030957-98.2017.8.26.02240

ANTONIO IKUO NISHI, Arquiteto, Engenheiro de Segurança e Higiene do Trabalho, com Especialização em Perícias de Engenharia, Patologia da Construção, Avaliações de Imóveis e Inspeção Ambiental Imobiliária CAU/SP A-79814-2 nomeado Perito Judicial nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerido por **Condomínio ILHA DE SÃO SEBASTIÃO e ILHA DE SANTO AMARO** em face de **Imobiliária TRABULSI LTDA**, tendo procedido o estudo, diligências, vistoriado o apartamento, efetuado pesquisa de mercado, fotografado, concluídos os trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I- PRELIMINARMENTE

TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO (fls.82), em favor de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE SÃO SEBASTIÃO e ILHA DE SANTO AMARO, do seguinte bem: apartamento nº 54, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Edifício Ilha de Santo Amaro, bloco II, situado na Avenida André Luiz, 784, Bairro Picanço, em Guarulhos /SP, com área útil de 54,793 m², área comum de 52,2522m², área total de 107,0452m² no terreno exclusivo e a fração ideal de 0,53069% em todo o terreno. A esta unidade autônoma corresponde o direito ao uso de uma vaga indeterminada de garagem, sujeita a atuação de manobrista, na garagem coletiva do conjunto a ser ocupada por ordem de chegada. Matrícula nº 155993 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, títulos e documentos e civil de pessoa jurídica da Comarca de Guarulhos /SP. Inscrição Cadastral 081.60.94.0088.02.043, do qual foi nomeado depositário a Imobiliária Trabulsi Ltda, CNPJ nº 60.760.824/0001-91.

E, para avaliação deste imóvel, foi este perito honrado com a nomeação às fls. 78.

II- DO OBJETIVO PERICIAL

Examinar os autos, levantar e avaliar o imóvel, no caso o apartamento nº 54 – Edifício Ilha de Santo Amaro - Bloco B, parte integrante do Condomínio Edifício Ilha de São Sebastião e Ilha de Santo Amaro, situado à Av. André Luiz, nº 784 – Bairro Picanço em Guarulhos.

III- CONSIDERAÇÕES

Recomendam as NORMAS de ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO:

a) Método Comparativo Indireto

Desenvolvendo-se pesquisas do unitário do terreno na mesma região geoeconômica; se na pesquisa constar edificação, esta será descontada por comparação com os valores definidos no Provimento 2002 – atualizado para 2007, restando o valor do terreno obtendo-se com isso o unitário, que através de correções do conjunto das pesquisas define-se o unitário e o valor do terreno (Vt). (fração ideal).

O valor da construção será calculado comparando-se com os unitários definidos na já referida NORMA obtendo-se assim o valor da edificação (Vc).

A soma dos valores Vt e Vc é o valor do imóvel VI.

b) Método Comparativo Direto

É aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a apartamentos de características semelhantes, se possível do mesmo condomínio. As discrepâncias observadas nas características dos apartamentos deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

No caso em questão o método apropriado é o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO (Comparativo Direto ou Método Direto, segundo a classificação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas) que consiste em analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de preço. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamentos de fatores e a interferência estatística.

A metodologia avaliatória a ser utilizada é alicerçada em pesquisa de mercado, onde foram pesquisados elementos comparativos, cujos preços comercializados e/ou ofertados, assim como as características e atributos que exerçam influência no valor se prestam para formação do valor do apartamento avaliando.

IV- VISTORIA

1- APARTAMENTO 54 – EDIFÍCIO ILHA DE SANTO AMARO – BLOCO B

1.1- SITUAÇÃO

Localiza-se à Av. André Luiz, nº 784 – Apartamento 54 do Edifício Ilha de Santo Amaro (Bloco B), parte integrante do Condomínio Edifício ILHA DE SÃO SEBASTIÃO e ILHA DE SANTO AMARO, bairro Picanço, município de Guarulhos, na quadra completada pelas vias:

- Av. Transguarulhense;
- Rua Carrefour; e,
- Rua Telma.

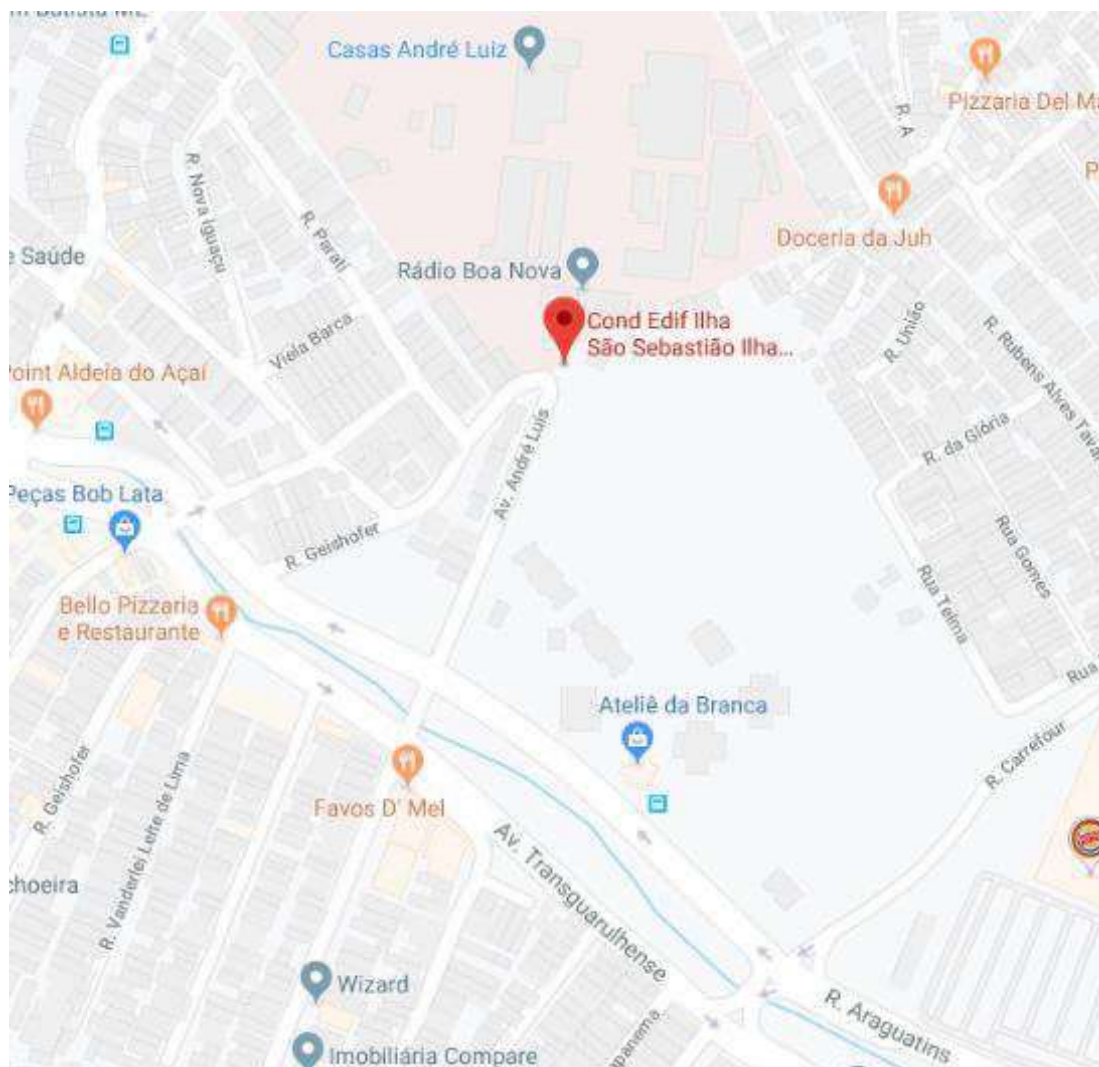
1.2- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A Av. André Luiz no trecho onde entesta o Condomínio Ilha de São Sebastião e Ilha de Santo Amaro é dotada de todos os melhoramentos públicos, como, asfalto, guias, sarjetas, água encanada, esgoto, luz domiciliar, iluminação pública e transporte coletivo nas proximidades, entre outros.

O bairro onde situa o condomínio é caracterizado por construções residenciais (casas, sobrados e edifícios), comercio é representativo e diversificado ao longo das vias que compõe o bairro.

O fluxo de veículos pela Transguarulhense e Av. André Luiz, este último que entesta o Edifício são corretores importantes da região.

1-3 - CROQUI DE SITUAÇÃO



1-4 - VISTA AÉREA – GOOGLE MAPS



Identificado no Cadastro Municipal de Guarulhos como sendo do:

Inscrição Cadastral 081.60.94.0088.02.043 e Matrícula 155.993 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

1.5- DOCUMENTAÇÃO DA UNIDADE PENHORADA

a) MATRÍCULA Nº 155.993 – 2º CRI DE GUARULHOS (fls. 75)

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO		fls. 75
 <p style="text-align: center;">Marcelo Velloso dos Santos OFICIAL</p>		
<p>CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:</p>		
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP <small>CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.384-0</small>	
matrícula 155.993	ficha 01	Guarulhos, 03 de outubro de 2018.
<p>IMÓVEL: Apartamento 54, localizado no 5º andar ou 6º pavimento, do "Edifício Ilha de Santo Amaro - Bloco II", situado na Avenida André Luiz, 784, Bairro do Picanço, em Guarulhos/SP, com área útil de 54,793m², área comum de 52,2522m², área total de 107,0452m² no terreno exclusivo e a fração ideal de 0,53069% em todo o terreno. A esta unidade autônoma corresponde o direito ao uso de uma vaga indeterminada de garagem, sujeita a atuação de manobrista, na garagem coletiva do conjunto a ser ocupada por ordem de chegada.</p>		
<p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: 081.60.94.0088.02.043.</p>		
<p>PROPRIETÁRIA: IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA, CNPJ/MF 60.760.824/0001-91, com sede em São Paulo/SP, na Rua Estados Unidos, 322.</p>		

Proprietário **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA.**

Segundo informação colhida na vistoria o apartamento pertence a Espólio de AMELIO DA SILVA, residindo no apartamento viúva **MARIA JUCINEIDA DA SILVA ROCHA** desde 1997 com filho, nora e neto menor de idade.

1.6- CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

A) CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE SÃO SEBASTIÃO e ILHA DE SANTO AMARO

O Empreendimento composto de 2 (dois) torres de edifícios designados Edifício ilha SÃO SEBASTIÃO (Bloco A) e Edifício ILHA DE SANTO AMARO (Bloco B). Cada torre com Pavimento térreo , 11(onze) pavimentos tipo e ático, na razão de 8(oito) unidades por andar, totalizando 90 unidades autônomas.

PAVIMENTO TÉRREO – ÁREA COMUM:- Jardins, quadra poliesportiva, 2(dois) salões de festas, brinquedoteca, sala de vídeo, salão de jogos, academia, portaria/guarita, bicicletário e estacionamento de veículos.

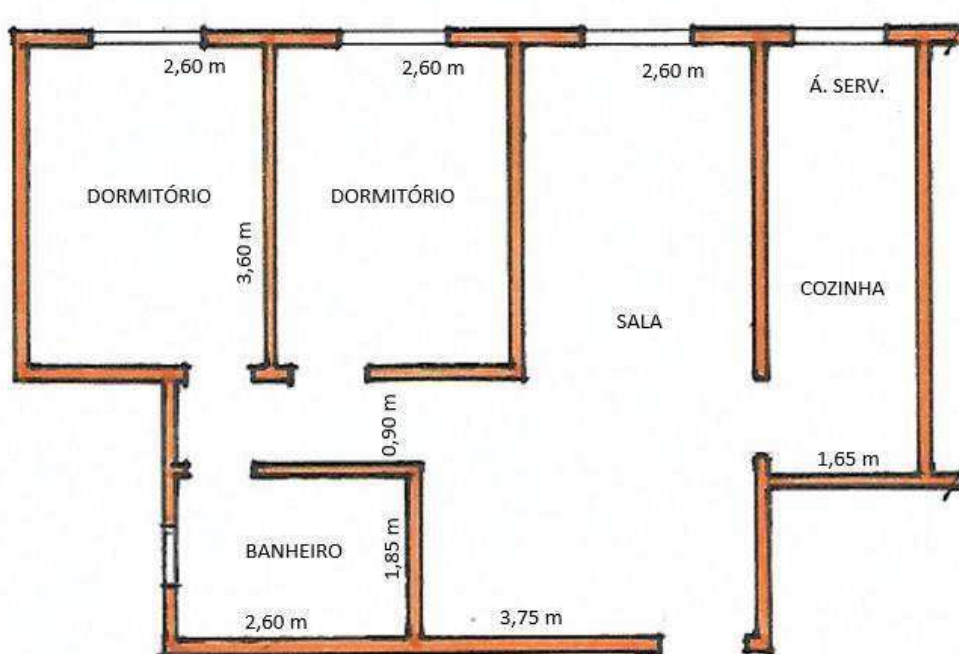
1º ao 11º PAVIMENTO TIPO DE CADA EDIFÍCIO:- 2 poços para elevadores, anti-câmara, escada de acesso aos demais pavimentos e 8(oito) apartamentos por andar.

COBERTURA - ÁTICO:- Casa de máquinas, barrilete e escada de acesso aos demais pavimentos.

B) APARTAMENTO 54 – Edifício ILHA DE SANTO AMARO (Bloco B)

Apartamento composto de 2(dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e uma vaga demarcada de garagem. Áreas molhadas com piso cerâmico e paredes com azulejos até o teto de padrão comercial. Áreas secas com piso cerâmicos, paredes com pintura à base de látex sobre emboço. Instalações elétricas e hidráulicas com louças e metais de padrão comercial. Esquadrias de alumínio padronizados e portas de madeira.

C) PLANTA DO APARTAMENTO 54 – BLOCO B



D) PADRÃO CONSTRUTIVO – Item 1.3.3 – Padrão Médio

1.3.3- Apartamento padrão MÉDIO

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS
Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS

1- Fachada	Pintura sobre massa corrida, massa texturizada, pastilha, cerâmicas ou "fulget", podendo ocorrer a combinação destes materiais. Caixilharia em madeira, ferro ou alumínio padrão comercial.
2- Área comum	Piso cerâmico, granilite ou pedras. Paredes e forro com pintura látex sobre massa corrida ou quantia.
3 - Revestimentos de paredes nas áreas privativas	
Áreas secas	Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso.
Áreas molhadas	Azulejo decorado.
4 - Revestimento de pisos nas áreas privativas	
Áreas secas	Cerâmico, taco, carpete acrílico ou de madeira.
Áreas molhadas	Cerâmica.
5 - Revestimento de forros nas áreas privativas	
Áreas secas	Pintura em látex sobre massa corrida.
Áreas molhadas	Pintura em látex sobre placa de gesso.
6 - Portas	Madeira estruturada, com ferragens de padrão comercial.
7- Instalações elétricas	Completas com alguns circuitos independentes
8- Instalações hidráulicas	Com aparelhos sanitários e metais comuns, eventualmente com aquecedor central ou individual.
9- Instalações especiais	Com mais de um ponto de telefone e antena de TV.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO NISHI, sob o número WGRU20700798536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030957-28.2016.8.26.0224 e código 4545795.

E) IDADE DO EMPREENDIMENTO

O Condomínio Edifício Ilha de São Sebastião e Ilha de Santo Amaro tem idade de aproximadamente 30 anos - Estado da Edificação (Depreciação 8,09% – Item "D" – Entre regular e necessitando de reparos simples, conforme QUADRO A da Portaria CAJUFA nº 01/03) teremos:

FOC = $R + k \times (1 - R)$, onde:

FOC = Fator de adequação ao Obsolescimento e ao estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela-1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke - Tabela-2

$$K = \frac{30}{60} \times 100 \rightarrow 50 = 0,574$$

$$FOC = [(0,20 + 0,574 (1 - 0,20))] =$$

$$FOC = 0,6592$$

1.7- ÁREAS

APARTAMENTO Nº 54 – Bloco B – EDIFÍCIO ILHA DE SANTO AMARO

Área útil 54,7930 m²

Área comum..... 52,2522 m²

Área total Construída 107,0452 m²

Nota:- Área comum está incluído a vaga demarcada no pavimento térreo.

V- PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO M²

PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO M²									
APARTAMENTO 54-B - Condomínio Edifícios Ilha de São Sebastião e Ilha de Santo Amaro									
Local:- Rua Av. André Luiz, 784 - Picanço - Município de Guarulhos									
Padrão construtivo Padrão similar = 1,0 /S/acabamento = 0,90 / Acabamento superior = 1,10 – Foc = 0,6592									
Ofertante	Telefone	Refer.	Área (m²)	Valor (R\$)	oferta	Vaga	Padrão	Vl. Unit (m²)	Observação
1	HOME FIRST IMÓVEIS	AP1038	55,00	225.000,00	0,95	1	1,00	3.886,36	Acabamento similar
2	COMPARE IMÓVEIS	AP 7098	55,00	223.000,00	0,95	1	1,00	3.851,82	Acabamento similar
3	ALIANÇA IMÓVEIS	AP 5721	55,00	201.400,00	0,95	1	1,00	3.478,73	Acabamento similar
4	COMPARE IMÓVEIS	AP 3883	55,00	220.000,00	0,95	1	1,00	3.800,00	Acabamento similar
5	MONTE SIÃO	AP 0342	55,00	220.000,00	0,95	1	1,00	3.800,00	Acabamento similar
6	NEW CORE	222.546	55,00	223.000,00	0,95	1	1,00	3.851,82	Acabamento similar
7	TRATAR PELO TEL.	AP 94-B	55,00	230.000,00	0,95	1	1,00	3.972,73	Acabamento similar
8	TRATAR PELO TEL.	AP 41-A	55,00	225.000,00	0,95	1	1,00	3.886,36	Acabamento similar
				SOMA				30.527,82	
				MÉDIA SIMPLES				3.815,98	
				(+ 30 %)				4.960,77	
				(- 30 %)				2.671,18	

NOTA:- Não aplicou o fator Idade / Estado de conservação (foc = 0,6592), visto que todas os elementos de pesquisa são do mesmo condomínio.

VI- AVALIAÇÃO**a) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

- Área privativa = 54,793 m²
- Valor unitário/m² = R\$ 3.815,98/m²
- Valor do apartamento penhorado:

$$Vlp = 54,793 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.815,98/\text{m}^2 = \text{R\$ } 209.089,00$$

Vlp = R\$ 209.089,00

(Duzentos e nove mil e oitenta e nove reais – Data base Agosto de 2019)

VII- CONCLUSÃO

O apartamento 54-B do Edifício ILHA DE SANTO AMARO (Bloco B), parte integrante do Condomínio Edifício ILHA DE SÃO SEBASTIÃO e ILHA DE SANTO AMARO, Matrícula 155.993 do 2º CRI de GUAURLHOS, foi avaliado por este signatário, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO (Comparativo Direto ou Método Direto, segundo a classificação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas), obtendo o valor de:

Vlp = R\$ 209.089,00 (Duzentos e nove mil oitenta e nove reais – Data base agosto de 2019)

VIII- ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação, constituído de 13 (treze) folhas digitalizadas, vai datado e assinado nesta, as demais rubricadas.

Acompanham:

- ANEXO I – Pesquisa de apartamentos

São Paulo, 12 de agosto de 2.019.






Processo 0030957-98.2017.8.26.0224
12/08/2019

ANTONIO IKUO NISHI




(Perito Judicial)
CAU – A 79814-2

FOTOGRAFIAS LEGENDADAS DO APARTAMENTO PENHORADO

<p>Foto 1 – Vista geral do Condomínio Edifício Ilha de São Sebastião e Ilha de Santo Amaro, situado na Av. André Luiz, 784 – bairro Picanço, município de Guarulhos.</p>	
<p>Foto 2 – Vista dos Edifícios Ilha de São Sebastião (Bloco A) e Ilha de Santo Amaro (Bloco B).</p>	
<p>Foto 3 – Aspecto geral do Edifício Ilha de Santo Amaro, onde situa o apartamento objeto da avaliação.</p>	

<p>Foto 4 – Aspecto geral do interior do terreno.</p>	
<p>Foto 5 – Entrada do Edifício Ilha de Santo Amaro (Bloco B).</p>	
<p>Foto 6 – Pavimento térreo – hall de entrada.</p>	

<p>Foto 7 – Identificando a unidade objeto da avaliação – Apartamento 54-B.</p>	
<p>Foto 8 – Sala.</p>	
<p>Foto 9 – Interior do apartamento.</p>	

<p>Foto 10 – Cozinha e área de serviço.</p>	
<p>Foto 11 – Banheiro.</p>	
<p>Foto 12 – Vaga demarcada da garagem (unidade 54-B).</p>	

ANEXO I - PESQUISA DE APARTAMENTO NO MESMO CONDOMÍNIO

Pesquisa 1

<p>Apartamento com 2 Quartos à Venda, 56 m² por R\$ 225.000 <small>COD. AP1038</small></p> <p><small>Avenida André Luíz, 784 - Picanço, Guarulhos - SP VER NO MAPA</small></p> <p>56m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga</p> <p>VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)</p> <p><small>Apartamento residencial à venda, Picanço, Guarulhos - AP1038. 02 dormitórios sendo 01 dormitório com armários - sala ampla - cozinha - área de serviço - 01 vaga de garagem determinada. Condomínio com salão de festas, ginástica, brinquedoteca, quadra poliesportiva. -</small></p>	<p>HOME FAST IMÓVEIS Fale agora com o anunciante</p> <p>Dicas ao ligar:</p> <ul style="list-style-type: none"> Diga que você viu o imóvel na Viva Real com o código AP1038 Pergunte quando você poderia visitar o imóvel Pergunte o que é necessário para alugar ou comprar o imóvel <p>Telefones: (11) 2087-2602</p>

Pesquisa 2

<p><small>Avenida André Luíz - Picanço, Guarulhos - SP</small></p> <p>Venda R\$ 223.000 · Aluguel R\$ 840/mês</p> <p><small>condomínio R\$ 380 · IPTU R\$ 60 · aluguel e condominio R\$ 1.220</small></p> <p>60 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga</p>	<p>Compare Imobiliária. Creci: 23030-F-SP (11) 95252-1641 (11) 2382-9466</p> <p><small>Código da oferta no anunciante: AP7098 no ZAP: 2441777446</small></p>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO NISHI, CPF nº 08.124.131-00, e publicado no sistema de registro de atos jurídicos em vigor de São Paulo em 14/03/2024 às 14:03, sob o número WGRU20700798536. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003957-28.2016.8.26.0224 e código 45451295.



Pesquisa 3

<p>Avenida André Luiz - Picanço, Guarulhos - SP </p> <p>R\$ 201.400</p> <p>condomínio R\$ 460 • IPTU R\$ 270</p> <p> 55 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga</p>	<p>ALIANCA IMOVEIS</p> <p>Creci: 04383-J-SP</p> <p>(11) 2442-3100 (11) 2442-3101</p> <p>Código da oferta no anunciante: AP5721 no ZAP: 244498218</p>

Pesquisa 4

<p>Avenida André Luiz - Picanço, Guarulhos - SP </p> <p>R\$ 220.000</p> <p>condomínio R\$ 310 • IPTU R\$ 23</p> <p> 57 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga</p>	<p>Compare Imobiliária.</p> <p>Creci: 23030-F-SP</p> <p>(11) 95252-1641 (11) 2382-9466</p> <p>Código da oferta no anunciante: AP3883 no ZAP: 2191015497</p>

Pesquisa 5

<p>Avenida André Luís - Picanço, Guarulhos - SP </p> <p>R\$ 220.000</p> <p>condomínio R\$ 350 • IPTU R\$ 32</p>		<p>Imobiliária Monte Sião - LTDA</p> <p>Creci: 183771-F-SP</p> <p>(11) 95314-5769</p> <p>(11) 33801-6780</p>	
			
60 m ²	2 quartos	1 banheiro	1 vaga
<p> fotos (20)  mapa</p>   		<p>Código da oferta no anunciante: AP0342 no ZAP: 2450183476</p>	

Pesquisa 6

<p>Avenida André Luís - Picanço, Guarulhos - SP </p> <p>R\$ 235.000</p> <p>condomínio não informado • IPTU não informado</p>		<p>USUÁRIO NEWCORE</p> <p>Creci: 160778-J-SP</p> <p>(11) 98925-1160</p> <p>(11) 98925-1160</p>	
			
55 m ²	2 quartos	1 banheiro	1 vaga
<p> fotos (10)  mapa</p>    		<p>Código da oferta no anunciante: 18584 no ZAP: 2225465512</p>	

Pesquisa 7

Apartamento a venda – Bloco B
Valor R\$ 230.000,00
Telefone- 98241.7168



Pesquisa 8

Apartamento a venda – Apto 41 - Bloco A
Valor R\$ 220.000,00
Telefone- 98963.1211



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO NISHI, sob o número WGRU20700798536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030957-28.2016.8.26.0224 e código 4545795.



Q Buscar produtos, marcas e muito mais...



Informe seu CEP

Você também pode gostar: casa para alugar particular em limeira 400,00 - estacionamento a venda - aluguel manhuaçu - aluguel casa vila valqueire - aluguel anual canasvieiras

Voltar à lista | Imóveis > Apartamentos > Venda > Propriedades Individuais >

Compartilhar



Apartamentos à Venda

Picanço, Guarulhos



R\$ 233.200

60 m² totais

2 quartos

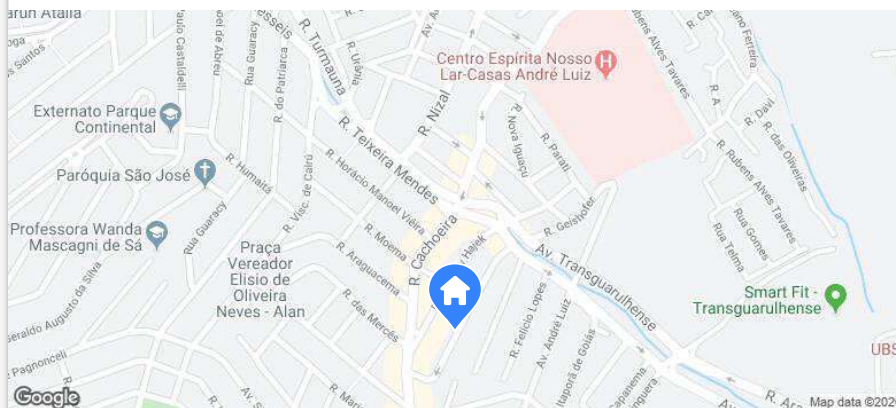
1 banheiro

Contatar

Quero que me liguem

Localização

Picanço, Guarulhos, São Paulo



Vende-se



Nome
Nixon Imoveis

Ver telefone

Ver propiedades

Dicas de segurança

- Do Mercado Livre, nunca te pediremos senhas, PIN ou códigos de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS KAZUO MAETA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2020 às 14:03 , sob o número WGRU20700798536 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043917-23.2016.8.26.0224 e código 5C45D4E.

Características

Área total	Área útil	Quartos
60 m²	60 m²	2
Banheiros	Garagens	Valor do IPTU
1	1	350

Valor do condomínio
350

Características da planta

Descrição

Lindo Apartamento para Venda bem localizado na Avenida André Luiz, Condomínio Edifício Ilha São Sebastião Ilha Santo Amaro, nº 784 - Picanço, Próximo ao Mercado Carrefour, Bancos, Escolas, Posto de Gasolina, Ao lado do Shopping Parque Maia, Açougue, Farmácias, 20 minutos do Bosque maia.

Apto 2 Dormitórios

Sala Ampla

Cozinha

Banheiro

Areá de Serviço

Arejado e Claro

2 Salões de festa

1 Salão de jogos

1 Salão fitness

1 Campo suíço

Churrasqueira

Permitido animais

Academia

Portaria

verificação pelo WhatsApp, telefone, SMS ou e-mail.

- Confira se o imóvel existe e desconfie se disserem que precisam vender ou alugar com urgência.
- Confira o remetente dos e-mails para certificar-se de que foram enviados pelo Mercado Livre. Em caso de dúvidas, acesse [Acho que recebi um e-mail falso](#).
- Peça o máximo de informações possíveis sobre o imóvel, além de fotos e/ou vídeos para comprovar a veracidade.
- Desconfie se o preço parecer muito barato para ser verdade.
- Não use serviços de pagamento anônimos para pagar, reservar ou fazer um adiantamento sem antes ter visto o imóvel.

Anúncio



Vai na Confiável. Certisign



Certisign

Publico

Segurança 24 horas.

#ImóvelCondEdifIlhaSã

SebastiãoIlhaSantoAmaro

#ImobiliariaPicanço

#Apartamentoparavendapicanço

Agenda já sua visita!

Contate o vendedor

Nome

Sobrenome

E-mail

Telefone (fixo ou
celular)

Olá, Nicxon Imoveis,
Tenho interesse em Apartamento Residencial À
Venda, Picanço, Guarulhos. - Ap1203. Por favor,
entre em contato comigo. Obrigado!

Contatar

Al contactar, aceptas los [Términos y condiciones](#) y las [Políticas de privacidad](#) de Mercado Libre.

Anúncio #1124419788 | [Denunciar](#)

Essas propriedades também podem ser do seu interesse

Folheto do imóvel 124

- 2 Dormitórios - 1 Banheiro - 1 Garagem - 1 Cozinha



Referência: 124

Características do imóvel

Edif. Ilha São Sebastião.

60,00 m² de área total.

Observações

Cond. Edif. Ilha São Sebastião Ilha Santo Amaro

Portaria 24 horas

Apartamento com 60 metros..2 dormitórios, uma vaga de garagem demarcada, 2 salões de festa, 1 salão de jogos, 1 salão fitness, 1 Campo suíço, ao lado do shopping Maia, condomínio 350,00...IPTU 380,00.....valor na minha mão 240.000,00

As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.

Valor de Venda: R\$ 210.000,00 (Condomínio R\$ 350,00)

HP Imóveis

E-mail: hpimoveis2019@gmail.com

Telefone: (11) 2408-1900

Para informações visite nosso site (www.hpimob.com.br) e procure o imóvel pela referência 124.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Guarulhos, 16 de janeiro de 2020.

Condomínio Edifício Ilha de São Sebastião e Ilha de Santo Amaro
Avenida André Luiz, 784 – Picanço – Guarulhos – São Paulo

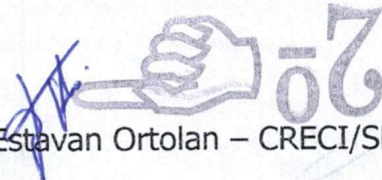
PREZADO:

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel, situado à Av. André Luiz, 784, apartamento 026 - Bloco II - descrito abaixo:

Trata-se de um imóvel constituído de uma área útil de 54,793m² e a área comum de 52,2522m², área total de 107,0452m², com direito a uma vaga indeterminada de garagem, com sua matrícula nº 114.555 registrada no 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 236.500,00 (duzentos e trinta e seis mil e quinhentos reais).

Atenciosamente,


Jose Estavan Ortolan – CRECI/SP 157.751

2º Cartório de Notas
Mônica Cristina Moreira Barbosa Cruz
Escritório Notarial



2º TABELÃO DE NOTAS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP - Mauro Alexandre Barbosa Bordini - Tabelião
 Av. Dr. Timóteo Perfeito, 89/71 - Centro - CEP: 07094-000 - Tel: (11) 4967-9118 - firmas@tabeliãoguarulhos.com.br - www.zibeliaguarulhos.com.br

Reconheço Por Semelhança 1 Firma(s) SEM VALOR ECONOMICO da: / /

JOSE ESTEVAN ORTOLAN*****

Selo(s) : 529098-0369AA*****

Em test.: de Verdade

GUARULHOS, 29 DE Janeiro DE 2020

MONICA CRISTINA MOREIRA BARBOSA CRUZ - ESCREVENTE
 Valor: R\$ 6,54 Carimbo: 6109020 - Operador: MONICA
 VALIDO SOMENTE COM O SELO

Consultar o Tabelião em caso de dúvida