

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI - PINHEIROS.

PROCESSO Nº: 1002087-44.2021.8.26.0011

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

ASSUNTO: PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO

EXEQÜENTE: CONDOMINIO EDIFÍCIO GREEN OFFICE JAGUARÉ

EXECUTADO: CAMILA GOMES NOGUEIRA DE ALMEIDA E OUTROS

AFONSO HIDEO RAFFAELLI, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. nos autos da ação em referência, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões expressas no seguinte **LAUDO**:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Sumário

1. Finalidade do Laudo
2. Dados do Imóvel
3. Vistoria
4. Métodos e Critérios
5. Determinação do Valor do imóvel
6. Conclusão
7. Encerramento

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, matrícula nº 183.788 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, depositada às fls. 116 a 120 dos autos, sendo um conjunto comercial de número 303, com 1 vaga de garagem de uso coletivo, situado na Rua Irmã Pia, nº 422, Edifício Green Office Jaguaré, Bairro Jaguaré, Distrito Jaguaré, na cidade de São Paulo. CEP: 05335-050.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel classifica-se como classe COMERCIAL tipo ESCRITÓRIO padrão MÉDIO situado na Rua Irmã Pia, nº 422, Edifício Green Office Jaguaré, no bairro do Jaguaré, Distrito Jaguaré, na cidade de São Paulo, registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 183.788.

O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato irregular, 1.219 m² de área, 49,40 m de frente nordeste na Rua Irmã Pia (vide a situação do terreno no Anexo II).

A edificação é construída em concreto armado e fechamentos em alvenaria; possui área de uso privativo de 38,17 m², área comum de 46,54 m², nela incluso a área de 8,40 m² correspondente a 1 vaga de veículo de uso coletivo, totalizando a área de 84,71 m², com idade de 16 anos conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel e estado de conservação Necessitando de reparos simples.

O imóvel é constituído por sala comercial, 1 sanitário e 1 copa.

O condomínio possui torre única com 14 pavimentos, sendo 7 unidades por pavimento, garagem subterrânea e em sua área comum consta Recepção e Sala de reunião.

2.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

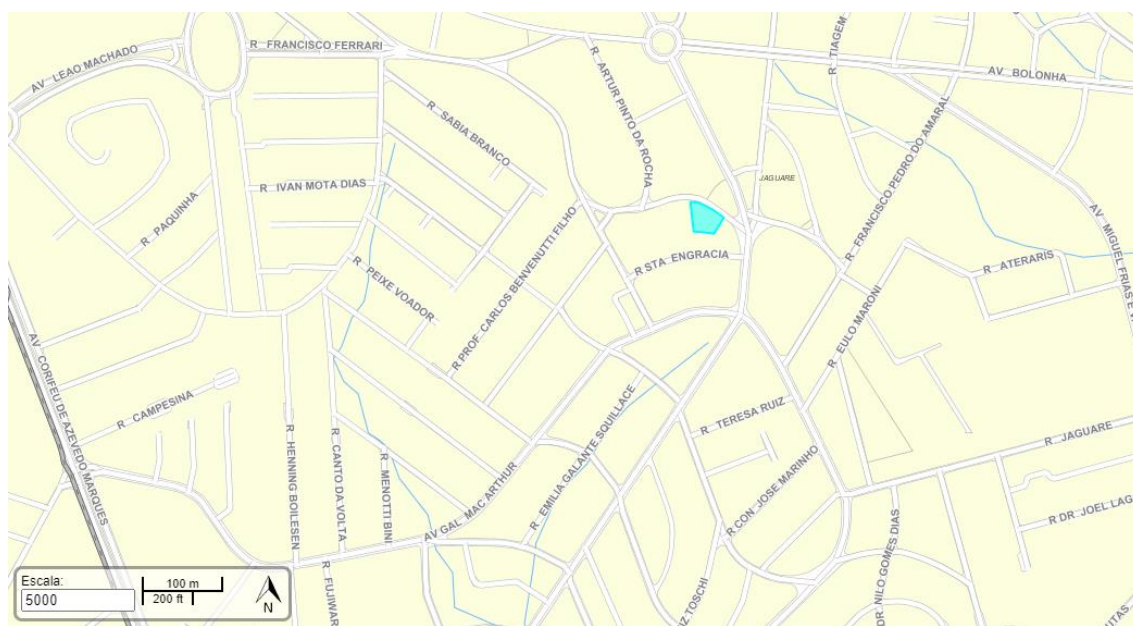


Figura 1: Localização do imóvel na cidade de São Paulo

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

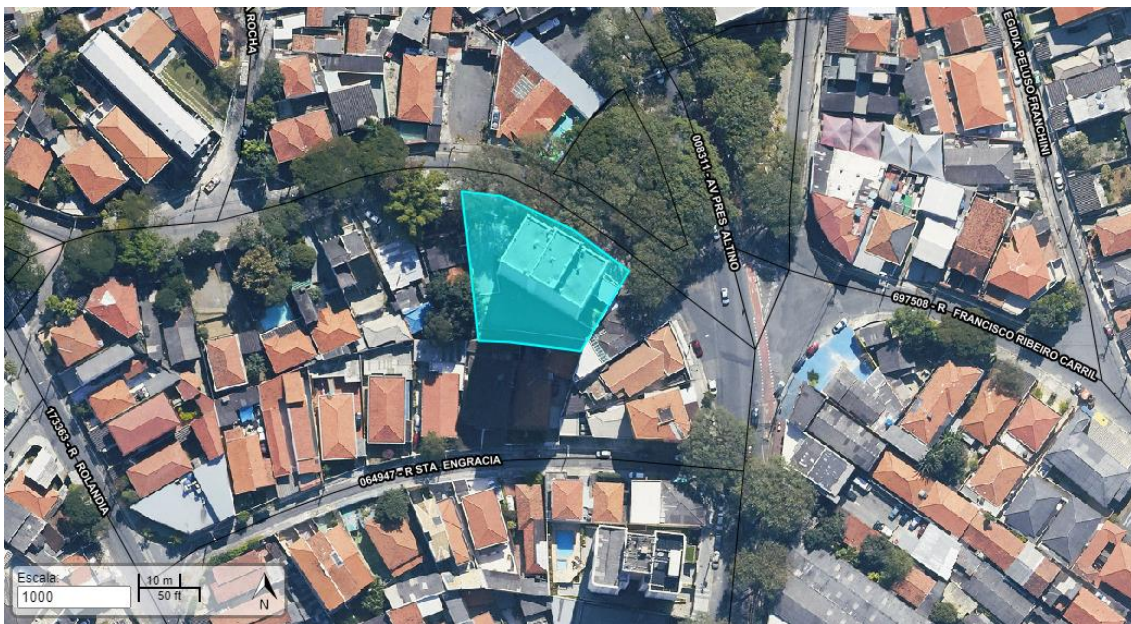


Foto 1: Localização do imóvel na região

2.3 INFORMAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel da Prefeitura Municipal de São Paulo constante no Anexo III, o imóvel possui as seguintes informações:

ÁREA DO TERRENO	TESTADA	ÁREA CONSTRUÍDA	ANO DA CONSTRUÇÃO
1.219 m ²	49,40 m	86 m ²	2006

De acordo com a Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

CONTRIBUINTE	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
079.200.0058-0	079	200	666,00 / 2014

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 17 de maio de 2022 (terça-feira), às 14:30 hs, foi feita inspeção técnica através de visita in loco no referido imóvel.

Estiveram presentes: este Perito e o Sr. Douglas Lúcio dos Santos, RG: 48.255.784-9, Controlador de acesso do Condomínio, o Requerente; Tanto o Requerente quanto a Requerida não apresentaram Assistente técnico.

3.1 OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se fechado e desocupado de pessoas e coisas.

3.2 PRESSUPOSTOS

3.2.1 Conhecimento da documentação:

A documentação do imóvel, disponibilizada pelas partes e verificada pelo Perito, conforme abaixo:

- Matrícula nº 183.788 do 18º Oficial de Registro de Imóveis, depositada às fls. 116 a 120 dos autos.

4. MÉTODOS E CRITÉRIOS

A metodologia básica para avaliação do imóvel em estudo fundamenta-se na Norma Brasileira NBR-14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, sendo empregado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

Também foram utilizadas as seguintes normas e estudos:

- NBR-13752/96 – PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL
- NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA do IBAPE/SP
- ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS do IBAPE/SP – versão 2019
- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP – versão 2011

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO consiste na determinação do valor de mercado por comparação com imóveis semelhantes no que concerne a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

No processo avaliatório com tratamento por fatores serão empregados os seguintes fatores de homogeneização:

- A) FATOR OFERTA: Consiste na aplicação do deságio de 10% sobre o valor de venda do imóvel, tendo em vista a elasticidade dos negócios prevista nas transações imobiliárias.
- B) FATOR ÁREA: Para o cálculo desse fator será empregado o critério do livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” do Eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini.
- C) FATOR LOCALIZAÇÃO: O coeficiente de correção em função da localização será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores.
- D) FATOR CONSERVAÇÃO: Também chamado Fator de Obsolescência e do Estado de conservação, leva em consideração o padrão construtivo, idade da edificação e estado de conservação indicados com base no critério de Ross-Heideck.

5.1 PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

Para o cálculo do valor do imóvel será utilizada a listagem de elementos a seguir, obtida em anúncios de ofertas de imóveis para venda. Sobre esses imóveis pesquisados será feito o Teste de semelhança de atributos a fim de determinar alguma divergência e posteriormente, através do Método de Tratamento por fatores, serão aplicados os fatores na Homogeneização e será feito o Saneamento para o cálculo do valor do metro quadrado do imóvel.

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Área m ²	Idade	Estado de conserv.	Valor
Imóvel avaliando	079	200	Rua Irmã Pia, 422	38,17	16	E	
1	079	200	Rua Irmã Pia, 422 - Jaguaré	31,00	16	E	R\$265.000,00
2	079	200	Rua Irmã Pia, 422 - Jaguaré	38,00	16	E	R\$299.999,00
3	079	200	Rua Irmã Pia, 422 - Jaguaré	40,00	16	E	R\$295.000,00
4	079	200	Rua Irmã Pia, 422 - Jaguaré	33,00	16	E	R\$260.000,00
5	079	200	Rua Irmã Pia, 422 - Jaguaré	40,00	16	E	R\$220.000,00

Tabela 1: Listagem inicial de elementos da pesquisa de preços de mercado

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.2 TESTE DE SEMELHANÇA DOS ATRIBUTOS

O teste de semelhança dos atributos identifica os elementos que não possuam coerência com o imóvel avaliando e demais elementos da pesquisa, restringindo-se a pesquisa dentro do intervalo entre a metade e o dobro do imóvel avaliando, conforme específica a norma técnica.

O teste de semelhança dos atributos será aplicado aos fatores localização e área.

Na Localização será verificada a discrepância entre os índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores.

Na Área será verificada a discrepância entre as áreas dos elementos em relação à área do imóvel avaliando.

Devido à grande quantidade de unidades no Condomínio Edifício Green Office Jaguaré, há também uma boa quantidade de ofertas de imóveis à venda no referido condomínio. Para este estudo, foram utilizadas somente ofertas de unidades comerciais no Condomínio Edifício Green Office Jaguaré a fim de aumentar a precisão no valor. Todos os imóveis possuem o mesmo índice fiscal, por estarem no mesmo setor e quadra, sendo dispensável o Teste de semelhança de atributos para este fator.

Elemento	Logradouro	Área	Coefficiente área	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	Rua Irmã Pia, 422	38,17	/	/
1	Rua Irmã Pia, 422 - Jaguaré	31,00	0,8122	SIM
2	Rua Irmã Pia, 422 - Jaguaré	38,00	0,9955	SIM
3	Rua Irmã Pia, 422 - Jaguaré	40,00	1,0479	SIM
4	Rua Irmã Pia, 422 - Jaguaré	33,00	0,8646	SIM
5	Rua Irmã Pia, 422 - Jaguaré	40,00	1,0479	SIM

Tabela 2: Teste de Semelhança de Atributos

Conclusão: Os Elementos da amostra possuem os atributos semelhantes aos do imóvel avaliando.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.3 TRATAMENTO POR FATORES

No método comparativo de valores, o valor do imóvel será determinado por uma comparação com valores de outros imóveis. O tratamento por fatores visa homogeneizar estes valores para compatibilização com as características do imóvel avaliando.

Os fatores a serem utilizados serão os seguintes:

- Fator Oferta
- Fator Área
- Fator Localização
- Fator Conservação

5.3.1 Fator Oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

5.3.2 Fator Área

O Fator Área, de acordo com o livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, deve ser calculado pela seguinte equação:

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área do elemento avaliando})} \quad \text{Quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área do elemento avaliando})} \quad \text{Quando a diferença for superior a 30\%}$$

5.3.3 Fator Localização

O Fator de Localização é obtido em função da localização dos imóveis. Este será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Os valores dos índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores para os Elementos serão comparados um a um à razão do valor do índice fiscal do imóvel avaliando.

Devido à grande quantidade de unidades no Condomínio Edifício Green Office Jaguaré, há também uma boa quantidade de ofertas de imóveis à venda no referido condomínio. Para este estudo, foram utilizadas somente ofertas de unidades comerciais no Condomínio Edifício Green Office Jaguaré a fim de aumentar a precisão no valor. Todos os imóveis possuem o mesmo índice fiscal, por estarem no mesmo setor e quadra.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.3.4 Fator Conservação

Inicialmente classificamos a edificação de acordo com a Tipologia construtiva e utilizamos a TABELA 1 para determinar a Vida referencial I_R em anos e o Valor residual R em %.

O imóvel em estudo foi classificado como classe Comercial, tipo Escritório, padrão Médio, vida referencial 60 anos, valor residual 20%.

A idade real/aparente do imóvel é de **16** anos, portanto o índice Idade em % da I_R é de **26,67** %.

Posteriormente, é feita a classificação do estado de conservação do imóvel avaliando.

E – Necessitando de reparos simples

Com esses dois dados (Idade em % da I_R e Estado de conservação) será feito o cálculo do coeficiente K (coeficiente de Ross/Heideck) através da seguinte fórmula:

$$K = (1 - E_C) \times (1 - (I_E / I_R + (I_E / I_R)^2) / 2), \text{ onde}$$

E_C – Depreciação decorrente do estado de conservação

I_E – Idade da edificação

I_R – Vida referencial da edificação

Com todas essas informações é possível calcular o Fator de conservação através da fórmula:

$$F_{OC} = R + K^{(1-R)}, \text{ onde}$$

R – coeficiente residual corresponde ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1

K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2

Para o imóvel avaliando, aonde $R=20\%$ e $K=0,681$, chegamos ao resultado de $F_{OC}=0,745$.

Em seguida fazemos este mesmo procedimento para todos os imóveis da pesquisa, encontrando o índice K e F_{OC} de cada um.

O Fator Conservação (F_C) de Homogeneização será:

$$F_C = \frac{K \text{ avaliando}}{K \text{ do imóvel comparativo}}$$

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.4 HOMOGENEIZAÇÃO

Com todas essas informações, é montada a tabela de tratamento por fatores, onde é feita a Homogeneização dos elementos aplicando-se todos os fatores em todos os elementos, para que seja possível proceder com o Saneamento.

Elemento	Área	Valor unitário		Fator oferta			Fator Área			Fator localização				Fator obsolescência				Unitário final homogeneizado V _u R\$/m²
		Valor anunciado	Valor unitário	F _i	Variação R\$/m²	V _{u1} R\$/m²	F _a	Variação R\$/m²	V _{u2} R\$/m²	IF	F _l	Variação R\$/m²	V _{u3} R\$/m²	F _{oc}	F _o	Variação R\$/m²	V _{u4} R\$/m²	
1	31,00	265.000,00	8.548,39	0,90	-854,84	7.693,55	0,95	-389,96	7.303,59	666,00	1,00	0,00	7.693,55	0,7445	1,00	0,00	7.693,55	7.303,59
2	38,00	299.999,00	7.894,71	0,90	-789,47	7.105,24	1,00	-7,92	7.097,31	666,00	1,00	0,00	7.105,24	0,7445	1,00	0,00	7.105,24	7.097,31
3	40,00	295.000,00	7.375,00	0,90	-737,50	6.637,50	1,01	78,16	6.715,66	666,00	1,00	0,00	6.637,50	0,7445	1,00	0,00	6.637,50	6.715,66
4	33,00	260.000,00	7.878,79	0,90	-787,88	7.090,91	0,96	-253,37	6.837,54	666,00	1,00	0,00	7.090,91	0,7445	1,00	0,00	7.090,91	6.837,54
5	40,00	220.000,00	5.500,00	0,90	-550,00	4.950,00	1,01	58,29	5.008,29	666,00	1,00	0,00	4.950,00	0,7445	1,00	0,00	4.950,00	5.008,29
Média						6.695,44			6.592,48				6.695,44				6.695,44	6.592,48
Desvio padrão						1.045,28			914,52				1.045,28				1.045,28	914,52
Coef. Variação						0,16			0,14				0,16				0,16	0,14

Imóvel avaliando							Limite inferior -30%	4.614,74
Setor	Quadra	Endereço	Área privativa	I.F.	Idade	Estado de conservação	Limite superior +30%	8.570,23
079	200	Rua Irmã Pia, 422	38,17	666,00	16	E 0,7445	Média homogeneizada	6.592,48

Tabela 3: Homogeneização dos fatores antes do saneamento

5.5 SANEAMENTO

A esta tabela de Homogeneização é aplicado o saneamento, que consiste na supressão dos elementos cujo valor discrepe da média homogeneizada. Os elementos discrepantes são suprimidos um a um, até que seja alcançado um valor homogeneizado sem que nenhum dos elementos comparativos seja discrepante.

Saneamento	1ª verificação	
	unitário homogeneizado	afastamento da média
1	7.303,59	10,79%
2	7.097,31	7,66%
3	6.715,66	1,87%
4	6.837,54	3,72%
5	5.008,29	-24,03%

Média	6.592,48
Desvio padrão	914,52
Coef. Variação	13,87%
Limite superior	8.570,23
Limite inferior	4.614,74
Elemento discrepante	não há

Não há nenhum elemento discrepante.

O valor unitário médio obtido é de R\$ 6.592,48.

O valor total do imóvel consiste na multiplicação do valor unitário médio pela área do imóvel, que resulta:

$$\begin{matrix} 38,17 \text{ m}^2 \\ \times \text{R\$ } 6.592,48 \\ \hline \text{R\$ } 251.635,00 \end{matrix}$$

Arredondamento: **R\$ 252.000,00**

Tabela 4: Saneamento dos elementos

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Irmã Pia, nº 422, conjunto 303, Edifício Green Office Jaguaré, Bairro Jaguaré, Distrito Jaguaré, nesta Capital, ofertados nos termos dos autos do processo nº **1002087-44.2021.8.26.0011**, requerido por **CONDOMINIO EDIFÍCIO GREEN OFFICE JAGUARÉ** contra **CAMILA GOMES NOGUEIRA DE ALMEIDA E OUTROS**, em curso na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI - PINHEIROS**, corresponde a:

Valor do imóvel	R\$ 252.000,00
DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL REAIS	
Válido para	MAIO DE 2022

7. ENCERRAMENTO

Ficando a disposição de V. Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o Signatário encerra o presente Laudo Pericial de Avaliação, composto por 10 (dez) folhas assinadas digitalmente. Acompanham 4 (quatro) anexos, conforme relação.

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I	Fotos
Anexo II	Desenhos
Anexo III	Documentos
Anexo IV	Elementos da amostra

São Paulo, 20 de maio de 2022

<<<<assinatura eletrônica>>>>
Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil
CREA/SP 5060787749/D
afonso.raffaelli@hotmail.com
(11) 99139-6215

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo I – Fotos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Fotos do imóvel avaliando paradigma, fotografados pelo perito	12 a 14
Fotos da garagem, fotografados pelo perito	15
Fotos das áreas comuns do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	16 a 19

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

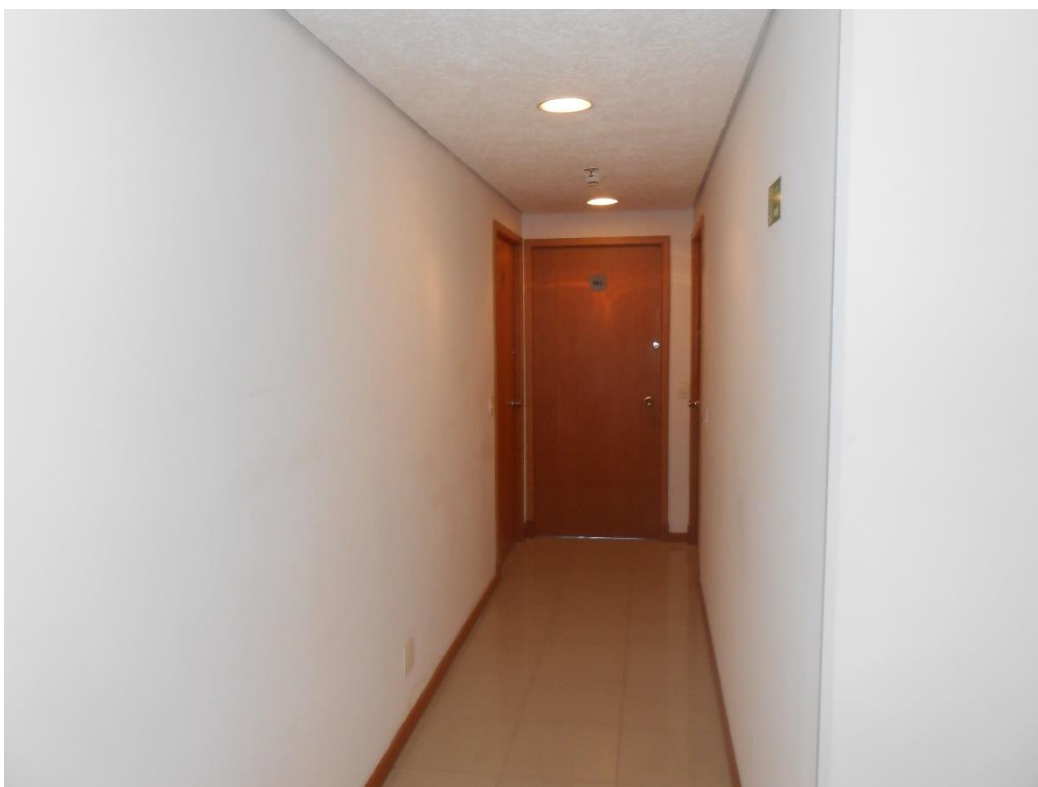


Foto 2: Corredor de acesso ao conjunto



Foto 3: Entrada da unidade

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 4: Vista da entrada



Foto 5: Vista da janela

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 6: Copa

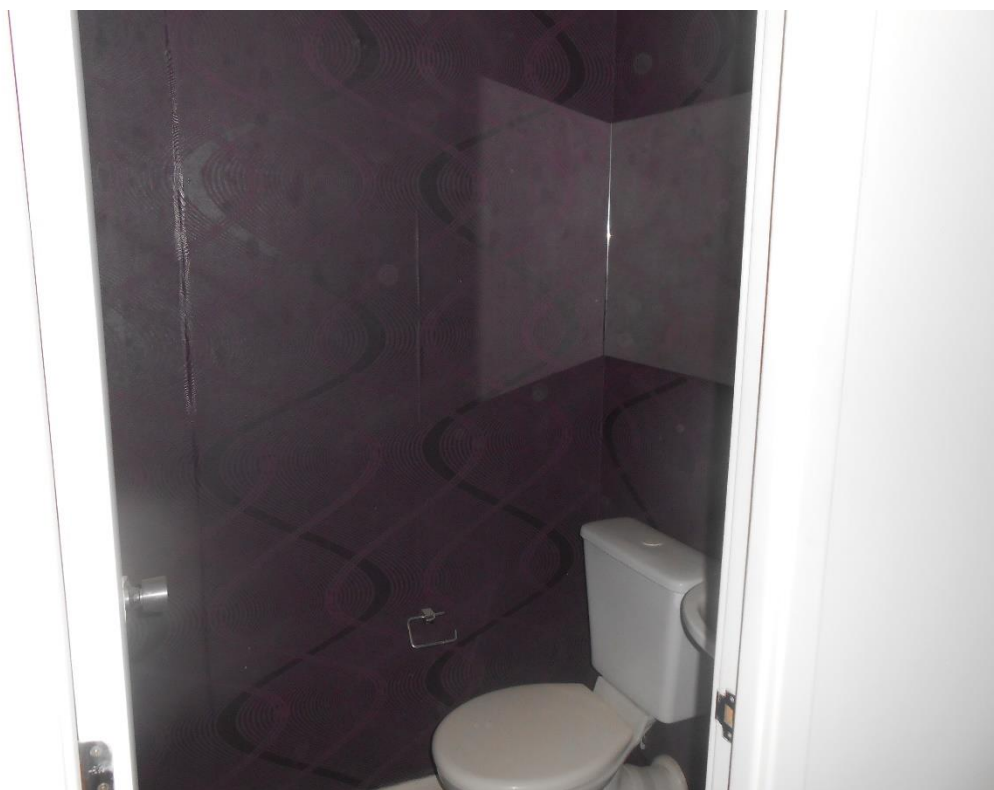


Foto 7: Sanitário

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

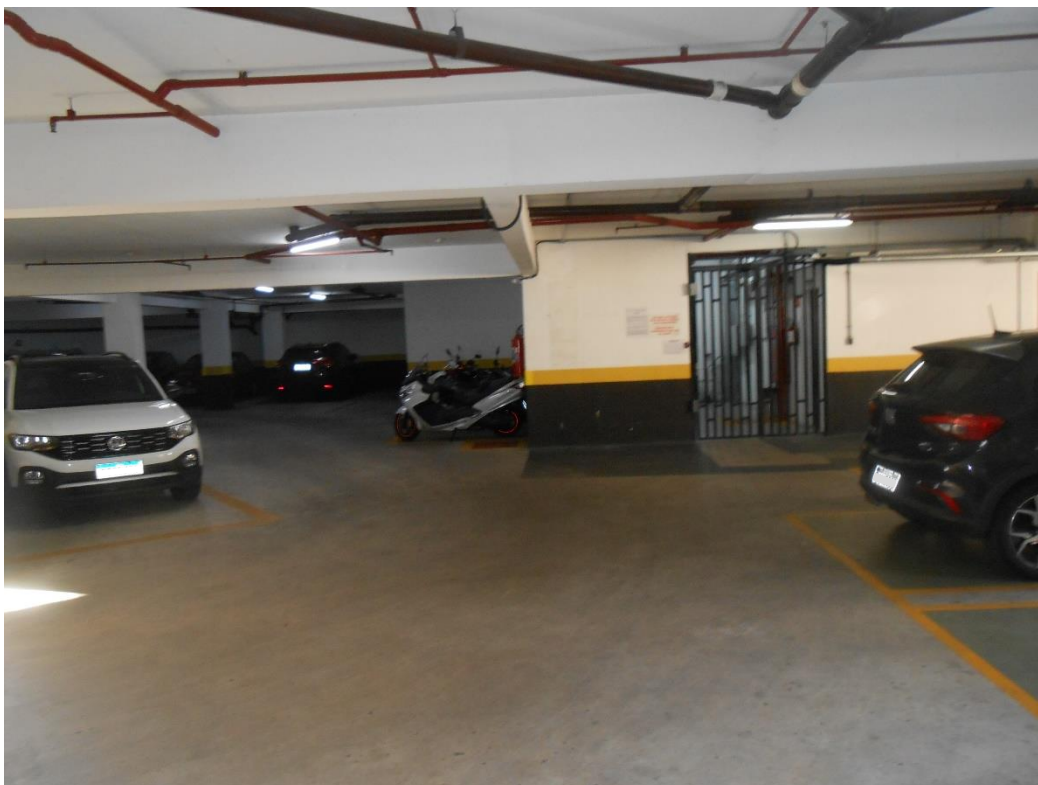


Foto 8: Garagem



Foto 9: Garagem vista por outro ângulo

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 10: Hall dos elevadores no 3º pavimento



Foto 11: Hall dos elevadores no Térreo

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 12: Recepção



Foto 13: Sala de reuniões

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 14: Entrada do edifício



Foto 15: Acesso pela Rua Irmã Pia

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



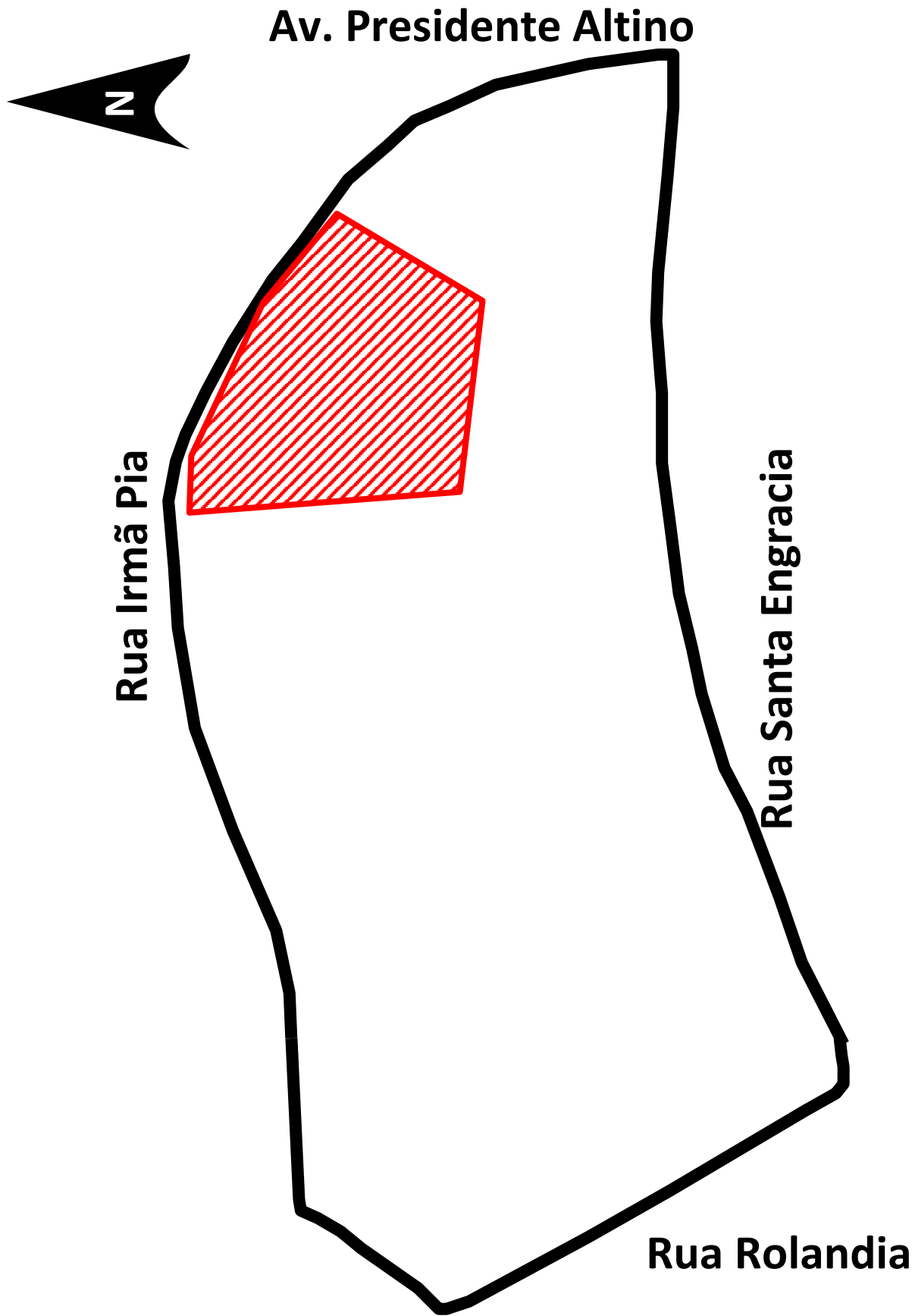
Foto 16: Fachada do edifício

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Desenhos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Croqui esquemático de situação do terreno	21

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo III – Documentos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – 2022	23

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022		
Cadastro do Imóvel: 079.200.0058-0			
Local do Imóvel: R IRMA PIA, 422 - CJ 303 E1VG GREEN OFFICE JAGUARE CEP 05335-050 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R IRMA PIA, 422 - CJ 303 E1VG GREEN OFFICE JAGUARE CEP 05335-050			
Contribuinte(s): CNPJ 69.107.381/0001-09 WEST EMPR IMOB LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.219	Testada (m):	49,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0101
Área total (m²):	1.219		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	86	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	891	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2006		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.463,00		
- da construção:	2.512,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	31.162,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	185.788,00		
Base de cálculo do IPTU:	216.950,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/08/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo IV – Elementos da amostra

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Pesquisa de preços de imóveis da região	25 a 29

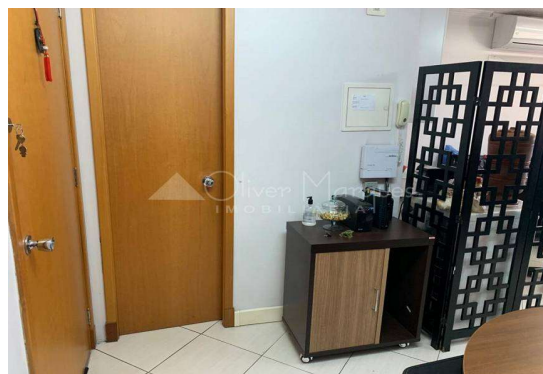
Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

1 Sala comercial, no melhor condomínio do Jaguaré, com ar condicionado, 1 vaga, pronta para uso. Localização privilegiada, com fácil acesso a bancos, padarias, restaurante, transporte público.

Local	Rua Irmã Pia, 422 - Jaguaré	
Setor	Quadra	Índice fiscal
079	200	666,00

Preço	R\$265.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Oliver Marques Imobiliária Av. Antonio de Souza Noschese, 259 - Parque Continental fone: 3768-5000 / 95873-0036
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	18/05/22

Área	31 m ²
Ano da construção	2006
Estado de conservação	E



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2 Sala comercial, com piso laminado, ar condicionado, dois banheiros, recepção 24 horas com 1 vaga de garagem e Parking. Edifício residencial com excelente localização, no miolo do Jaguaré, próximo ao comércio da região e bancos.

Local	Rua Irmã Pia, 422 - Jaguaré	
Setor	Quadra	Índice fiscal
079	200	666,00



Preço	R\$299.999,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Del Negro Imóveis Avenida General Mac Arthur, 902 - Vila Lageado fone: 4702-8031 / 3763-7272
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	18/05/22



Área	38 m²
Ano da construção	2006
Estado de conservação	E



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3

O imóvel ideal para quem busca uma sala comercial com fácil acesso ao transporte em região de bom movimento no Jaguaré, São Paulo. O imóvel conta com 2 salas, 2 Wcs, piso em laminado de madeira. Vista para a Av. Presidente Altino e ótima infraestrutura em um prédio com recepção, refeitório e vaga de garagem. Tudo em região com fácil acesso às marginais Pinheiros, Tietê e Rodovia Raposo Tavares

Local	Rua Irmã Pia, 422 - Jaguaré	
Setor	Quadra	Índice fiscal
079	200	666,00

Preço	R\$295.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Roque Farias Cons. de Imoveis Av. General Mac Arthur, 1214 - Vila Lageado fone: 3719-5000 / 98699-7847
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	18/05/22

Área	40 m ²
Ano da construção	2006
Estado de conservação	E



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4

Uma Ótima Sala com Copa, Piso Porcelanato, 1 Wc, Portão Eletrônico, Interfone, 1 Vaga Coberta, 33mts de Total Conforto e Tranquilidade Para Você!

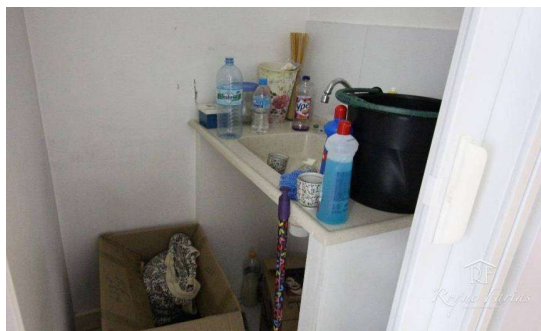
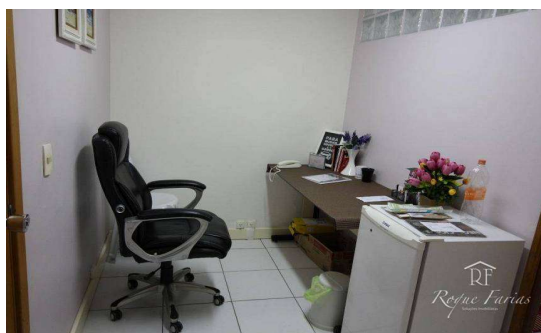
Local	Rua Irmã Pia, 422 - Jaguaré	
Setor	Quadra	Índice fiscal
079	200	666,00



Preço	R\$260.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Roque Farias Cons. de Imoveis Av. General Mac Arthur, 1214 - Vila Lageado fone: 3719-5000 / 98699-7847
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	18/05/22



Área	33 m ²
Ano da construção	2006
Estado de conservação	E
Estado de conservação	E



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5 sala comercial, com 1 sala, 2 lavabos, 1 vaga na garagem, - interfone, com recuo, entrada lateral, jardim, sala de bom tamanho, com 2 lavabos e uma vista com muito verde. pode ser dividida em 2. boa conservacao.

Local	Rua Irmã Pia, 422 - Jaguaré	
Setor	Quadra	Índice fiscal
079	200	666,00

Preço	R\$220.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Pacheco Imóveis Rua Wisard, 369 - Vila Madalena fone: 3815-2233
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	18/05/22

Área	40 m ²
Ano da construção	2006
Estado de conservação	E

