

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL.

PROCESSO Nº: 1106919-26.2019.8.26.0100

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

ASSUNTO: DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQÜENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANSÃO DA NOVA PAULISTA

EXECUTADO: ESPÓLIO DE DARCY CORTEZ DE OLIVEIRA

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 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 4.366 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, depositada às fls. 191 a 196 dos autos, sendo um apartamento com uma vaga de garagem individual e indeterminada, situado na Rua Carlos Sampaio, 138, apto 81, Edifício Mansão da Nova Paulista, Bairro Bela Vista, Distrito Bela Vista, na cidade de São Paulo. CEP: 01333-020.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

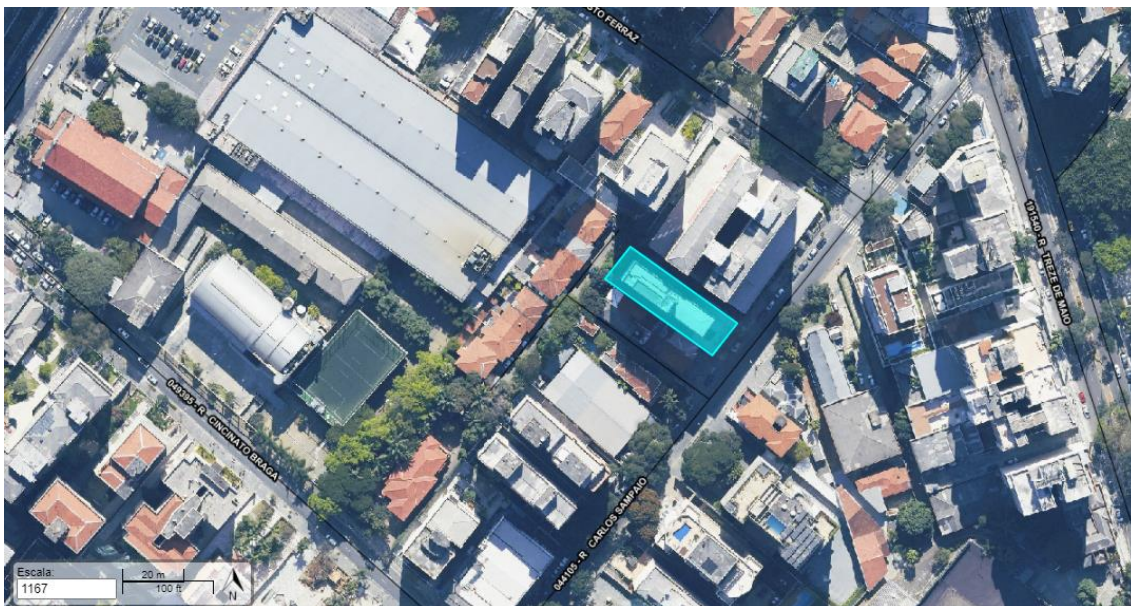


Foto 1: Localização do imóvel na região

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
644 m ²	14,30 m	155 m ²	1975

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
009.066.0617-9	009	066	3.897,00 / 2014

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 24 de junho de 2021 (quinta-feira), às 14:00 hs, foi feita inspeção técnica através de visita externa ao referido imóvel. Não foi permitido o acesso ao imóvel, não sendo possível a caracterização do mesmo. Deste modo, a avaliação foi feita de modo indireto, através da vistoria em um imóvel no mesmo condomínio, para ser utilizado como situação paradigma. Foi vistoriado o apartamento de número 71, de mesma área e compartimentação, situado exatamente abaixo do imóvel avaliando.

O acesso às áreas comuns se deu através do Sr. Valdinei Rodrigues Pinheiro, Porteiro do Condomínio

Estiveram presentes: este Perito; o Sr. Roberto Bernasconi Patarra, RG: 1.782.701-2, Suplente de Conselheiro do Condomínio, o Requerente. Tanto o Requerente quanto o Requerido não apresentaram Assistente técnico.

3.1 PRESSUPOSTOS

3.1.1 Conhecimento da documentação:

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

- Matrícula nº 4.366 do 4º Oficial de Registro de Imóveis, depositada às fls. 191 a 196 dos autos.

3.1.2 Documentos e elementos técnicos fornecidos ao Perito

Durante as diligências periciais, foram fornecidos pelas partes litigantes outros documentos e elementos técnicos para complementação dos trabalhos periciais, conforme abaixo:

- 4 Croquis diversos do empreendimento, enviados por e-mail a este Perito pelo Autor;

- 2 Croquis das áreas comuns do empreendimento, entregues no dia da vistoria a este Perito pelo Autor;

Alguns dos documentos não foram juntados ao presente Laudo pericial, mas encontram-se em posse do signatário, que se coloca à disposição para eventual consulta das partes.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

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

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O MÉTODO COMPARATIVO 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 LOCALIZAÇÃO: O coeficiente de correção em função da localização será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores.
- C) 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.

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.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Área m ²	Valor
Imóvel avaliando	009	066	Rua Carlos Sampaio, 138	118,73	
1	005	035	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 469 - Bela Vista	122,00	R\$830.000,00
2	009	066	Rua Carlos Sampaio, 118 - Bela Vista	100,00	R\$950.000,00
3	009	066	Rua Carlos Sampaio, 118 - Bela Vista	100,00	R\$850.000,00
4	009	066	Rua Carlos Sampaio, 138 - Bela Vista	118,73	R\$1.100.000,00
5	009	066	Rua Carlos Sampaio, 138 - Bela Vista	118,73	R\$1.198.250,00
6	009	066	Rua Carlos Sampaio, 138 - Bela Vista	118,73	R\$950.000,00
7	009	066	Rua Carlos Sampaio, 138 - Bela Vista	118,73	R\$1.060.000,00
8	009	066	Rua Carlos Sampaio, 138 - Bela Vista	118,73	R\$1.060.000,00

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

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.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Elemento	Logradouro	Índice fiscal	Coefficiente localização	Atributo semelhante	Área	Coefficiente área	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	Rua Carlos Sampaio, 138	3.897,00			118,73		
1	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 469 -	3.547,00	0,9102	SIM	122,00	1,0275	SIM
2	Rua Carlos Sampaio, 118 - Bela Vista	3.897,00	1,0000	SIM	100,00	0,8422	SIM
3	Rua Carlos Sampaio, 118 - Bela Vista	3.897,00	1,0000	SIM	100,00	0,8422	SIM
4	Rua Carlos Sampaio, 138 - Bela Vista	3.897,00	1,0000	SIM	118,73	1,0000	SIM
5	Rua Carlos Sampaio, 138 - Bela Vista	3.897,00	1,0000	SIM	118,73	1,0000	SIM
6	Rua Carlos Sampaio, 138 - Bela Vista	3.897,00	1,0000	SIM	118,73	1,0000	SIM
7	Rua Carlos Sampaio, 138 - Bela Vista	3.897,00	1,0000	SIM	118,73	1,0000	SIM
8	Rua Carlos Sampaio, 138 - Bela Vista	3.897,00	1,0000	SIM	118,73	1,0000	SIM

Tabela 2: Teste de Semelhança de Atributos para Fator de Localização

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

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 Localização
- Fator Área

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 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.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.3.3 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

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

5.4 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				Unitário final homogeneizado V ₀ R\$/m²
		Valor anunciado	Valor unitário	F _f	Variação R\$/m²	V _{o1} R\$/m²	F _a	Variação R\$/m²	V _{o2} R\$/m²	IF	F _l	Variação R\$/m²	V _{o3} R\$/m²	
1	122,00	830.000,00	6.803,28	0,90	-680,33	6.122,95	1,01	41,73	6.164,68	3.547,00	1,10	604,18	6.727,13	6.768,86
2	100,00	950.000,00	9.500,00	0,90	-950,00	8.550,00	0,96	-359,21	8.190,79	3.897,00	1,00	0,00	8.550,00	8.190,79
3	100,00	850.000,00	8.500,00	0,90	-850,00	7.650,00	0,96	-321,39	7.328,61	3.897,00	1,00	0,00	7.650,00	7.328,61
4	118,73	1.100.000,00	9.264,72	0,90	-926,47	8.338,25	1,00	0,00	8.338,25	3.897,00	1,00	0,00	8.338,25	8.338,25
5	118,73	1.198.250,00	10.092,23	0,90	-1.009,22	9.083,00	1,00	0,00	9.083,00	3.897,00	1,00	0,00	9.083,00	9.083,00
6	118,73	950.000,00	8.001,35	0,90	-800,13	7.201,21	1,00	0,00	7.201,21	3.897,00	1,00	0,00	7.201,21	7.201,21
7	118,73	1.060.000,00	8.927,82	0,90	-892,78	8.035,04	1,00	0,00	8.035,04	3.897,00	1,00	0,00	8.035,04	8.035,04
8	118,73	1.060.000,00	8.927,82	0,90	-892,78	8.035,04	1,00	0,00	8.035,04	3.897,00	1,00	0,00	8.035,04	8.035,04
Média						7.876,94			7.797,08				7.952,46	7.872,60
Desvio padrão						906,72			882,69				751,66	736,87
Coef. Variação						0,12			0,11				0,09	0,09

Imóvel avaliando					Limite inferior -30%	5.510,82
Setor	Quadra	Endereço	Área construída	I.F.	Limite superior +30%	10.234,38
009	066	Rua Carlos Sampaio, 138	118,73	3.897,00	Média homogeneizada	7.872,60

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.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Saneamento	1ª verificação	
	unitário homogeneizado	afastamento da média
1	6.768,86	-14,02%
2	8.190,79	4,04%
3	7.328,61	-6,91%
4	8.338,25	5,91%
5	9.083,00	15,37%
6	7.201,21	-8,53%
7	8.035,04	2,06%
8	8.035,04	2,06%

Média	7.872,60
Desvio padrão	736,87
Coef. Variação	9,36%
Limite superior	10.234,38
Limite inferior	5.510,82
Elemento discrepante	não há

Tabela 4: Saneamento dos elementos

Não há elementos discrepantes na amostra, desta forma não sendo necessária a supressão de nenhum elemento.

O valor unitário médio obtido é de R\$ 7.872,60

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

$$118,73 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.872,60 = \text{R\$ } 934.713,79$$

Arredondamento: **R\$ 935.000,00**

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na, Rua Carlos Sampaio, 138, no Bairro Bela Vista, Distrito Bela Vista, nesta Capital, ofertados nos termos dos autos do processo nº **1106919-26.2019.8.26.0100**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANSÃO DA NOVA PAULISTA** contra **ESPÓLIO DE DARCY CORTEZ DE OLIVEIRA**, em curso na **40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL**, corresponde a:

Valor do imóvel	R\$ 935.000,00
NOVECENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS	
Válido para	JUNHO DE 2021

7. ENCERRAMENTO

Ficando a disposição de V. Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o Signatário encerra o presente Laudo Técnico 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, 26 de junho de 2021

<<<<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 paradigma, fotografados pelo perito	12 a 18
Foto da vaga de garagem do imóvel avaliando, fotografado pelo perito	18
Fotos das áreas comuns do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	19 a 21

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 2: Hall de entrada da unidade 71



Foto 3: Sala da unidade 71

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 4: Cozinha da unidade 71



Foto 5: Área de serviço da unidade 71

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 6: Dormitório de serviço da unidade 71



Foto 7: Sanitário de serviço da unidade 71

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

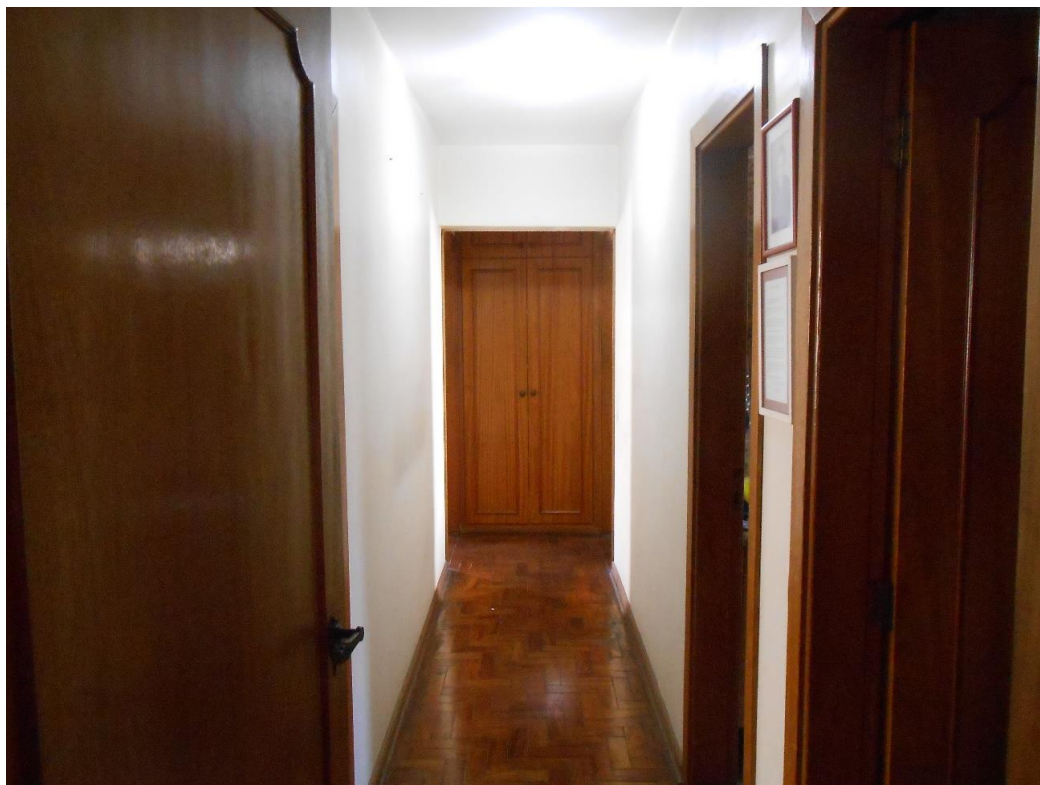


Foto 8: Corredor da unidade 71

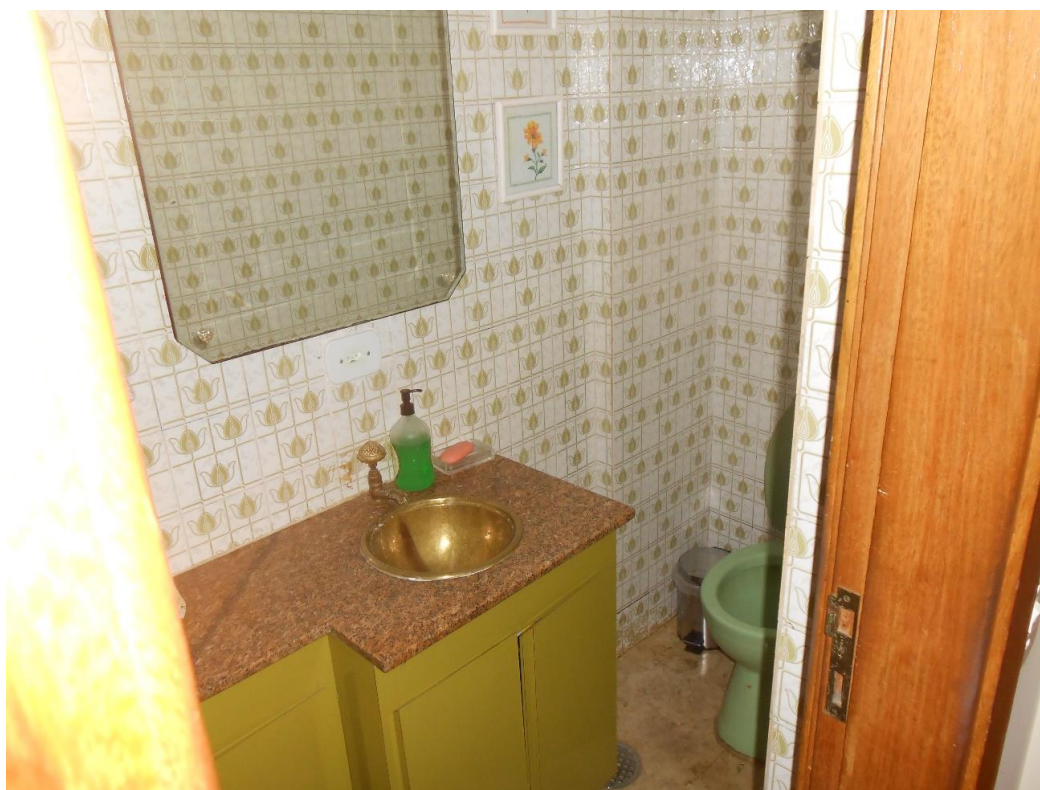


Foto 9: Lavabo da unidade 71

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 10: Dormitório 1 da unidade 71



Foto 11: Dormitório 2 da unidade 71

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 12: Sanitário social da unidade 71

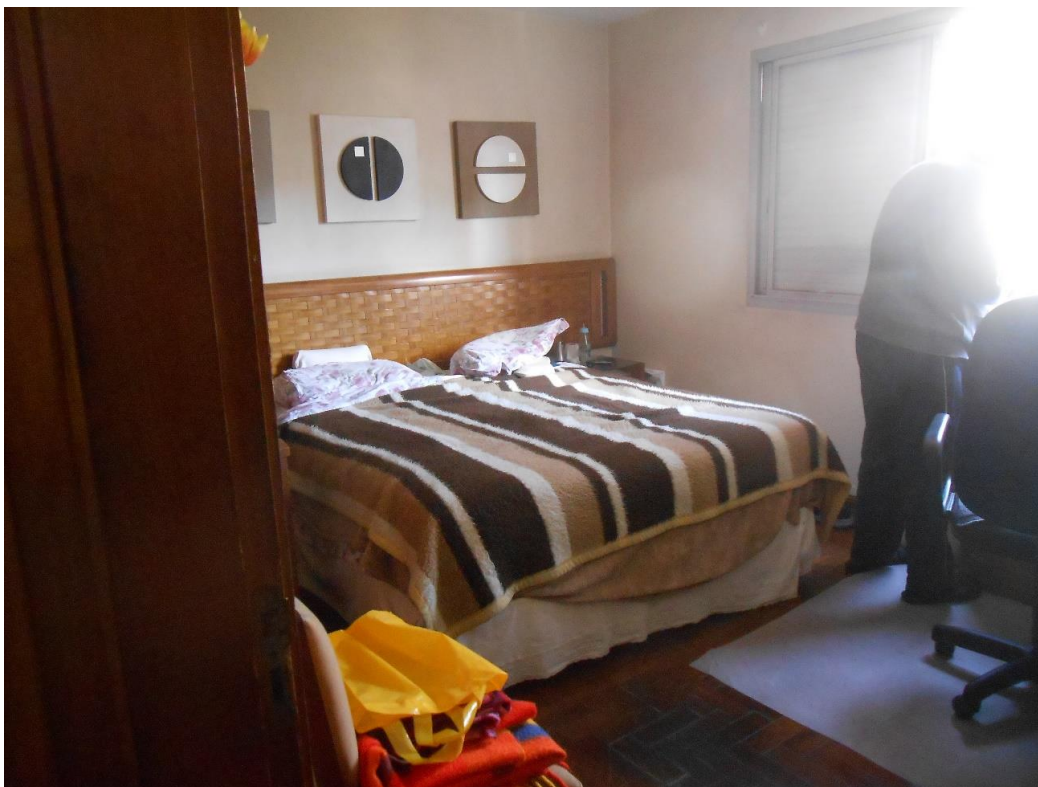


Foto 13: Suíte da unidade 71

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 14: Sanitário da suíte da unidade 71

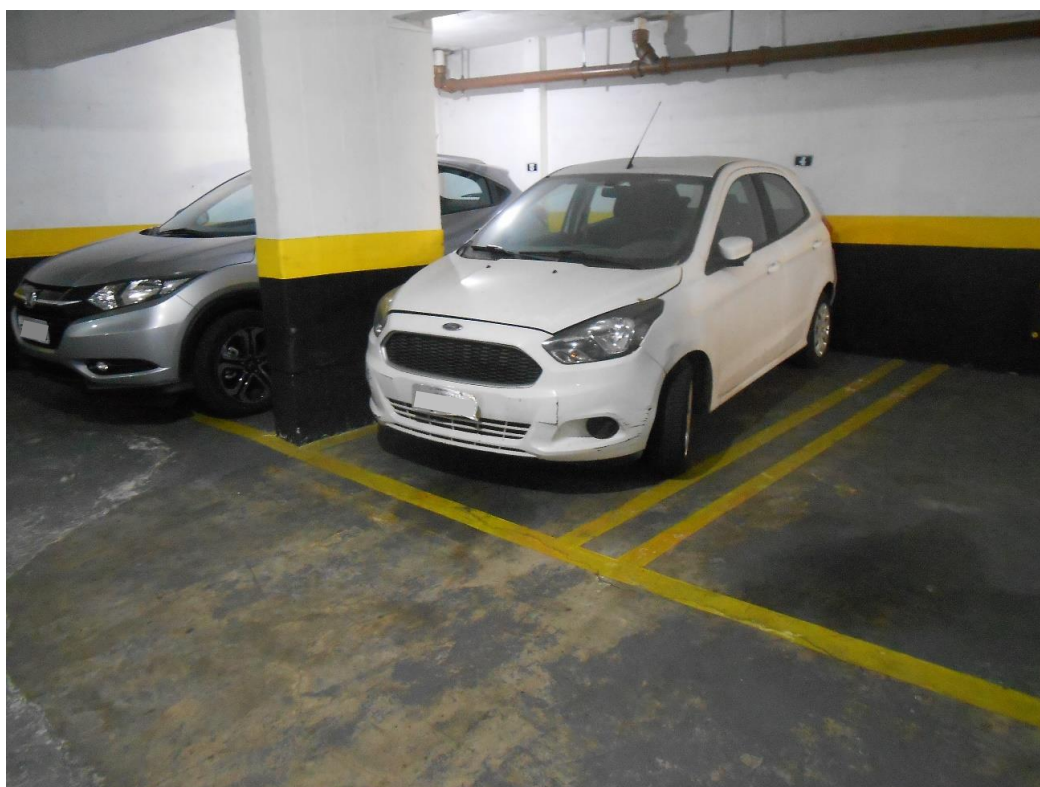


Foto 15: Vaga do imóvel avaliando no subsolo

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 16: Entrada do edifício



Foto 17: Hall do elevador social

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 18: Salão de festas



Foto 19: Portaria do edifício

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



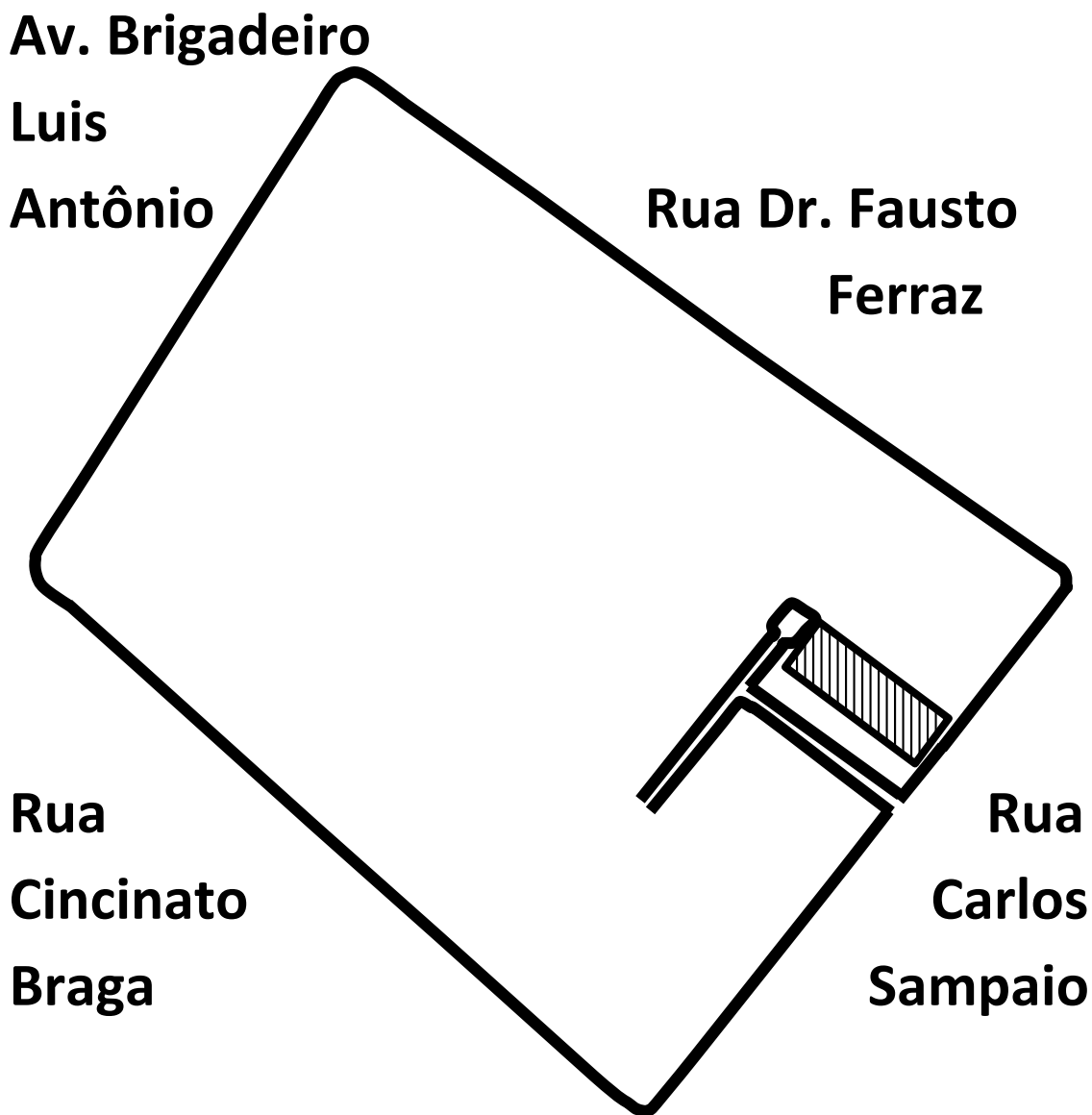
Foto 20: Fachada do edifício

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Desenhos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Croqui esquemático de situação do terreno	23
Croqui esquemático de compartimentação do imóvel	24

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil





Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo III – Documentos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – 2021	26

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021		
Cadastro do Imóvel: 009.066.0617-9			
Local do Imóvel: R CARLOS SAMPAIO, 138 - AP 81 AN 8 BELA VISTA M NOVA PAULISTA CEP 01333-020 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CARLOS SAMPAIO, 138 - AP 81 AN 8 BELA VISTA M NOVA PAULISTA CEP 01333-020			
Contribuinte(s): CPF 055.437.388-20 DARCY CORTEZ DE OLIVEIRA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	644	Testada (m):	14,30
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0371
Área total (m²):	644		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	155	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	420	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1975		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.989,00		
- da construção:	2.213,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	179.810,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	157.787,00		
Base de cálculo do IPTU:	337.597,00		
			
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 2021.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/09/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo IV – Elementos da amostra

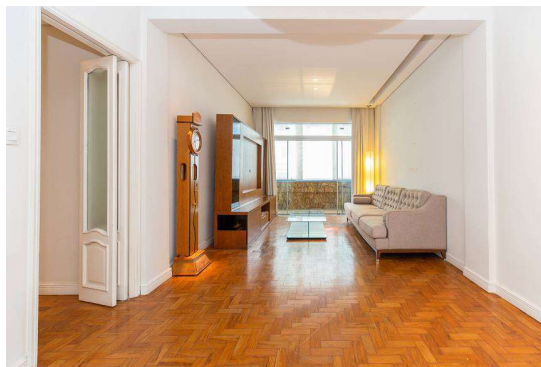
Documentos constantes neste Anexo	páginas
Pesquisa de preços de imóveis da região	28 a 35

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

1 Apartamento bem localizado, espaçoso, com pé direito de 3 metros, varanda de ponta a ponta (da sala aos quartos), e área de serviço generosa. São 3 dormitórios e 1 suíte, ideal para quem gosta de apartamentos antigos, 1 vaga demarcada, portaria 24 horas, e sem lazer.

Fica perto de 3 metrô: São Joaquim, Liberdade e Sé (8 minutos a pé), ao lado do Teatro Renault, e próximo de supermercados, Avenida Paulista, bancos, academias, o bairro do Bixiga, e também Teatro Brigadeiro.

Local	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 469 - Bela Vista	
Setor	Quadra	Índice fiscal
005	035	3.547,00



Preço	R\$830.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Gustavo da Silva Diniz Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 469 - Bela Vista fone: 94181-0940
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	25/06/21



Área	122 m²
-------------	--------



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2

Apartamento para venda com 100 metros quadrados com 3 quartos em Bela Vista - São Paulo - São Paulo

A 2 quadras da Paulista e estação Brigadeiro Faria Lima do metro!!

Apartamento em ótimo estado. Familiar e com instalação elétrica reformada.

Cozinha ampla, conectada a área de serviço, além de possuir espaço para dispensa e/ou banheiro de serviço.

Bastante iluminado, com 1 suite recém reformada, e quartos com espaço ótimo.

Local	Rua Carlos Sampaio, 118 - Bela Vista	
Setor	Quadra	Índice fiscal
009	066	3.897,00



Preço	R\$950.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Rodrigo Gutler Rua Carlos Sampaio, 118 - Bela Vista fone: 99908-8110
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	25/06/21



Área	100 m ²
-------------	--------------------



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3

Ampla apartamento com 3 quartos, 2 banheiros e área de serviço. Bem arejado e com ótima iluminação natural, possui armários embutidos nos quartos, cozinha e banheiro, 100 m². Ótimo para quem busca espaço e tranquilidade. Localização privilegiada, próximo da Av. Paulista e 23 de Maio, em região de comércios, farmácias, restaurantes e hospitais. Perto da estação de metrô Brigadeiro.

Local	Rua Carlos Sampaio, 118 - Bela Vista	
Setor	Quadra	Índice fiscal
009	066	3.897,00

Preço	R\$850.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Sh Prime Imóveis Avenida Professor Alfonso Bovero, 794 - Perdizes fone: 4750-2725 / 97652-0442
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	25/06/21

Área	100 m²
-------------	--------



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4 Apartamento à Venda - Bela Vista, 3 Quartos, 130 m2
 - Valor de venda: 1100000
 - Condomínio: 1780
 - IPTU: 172

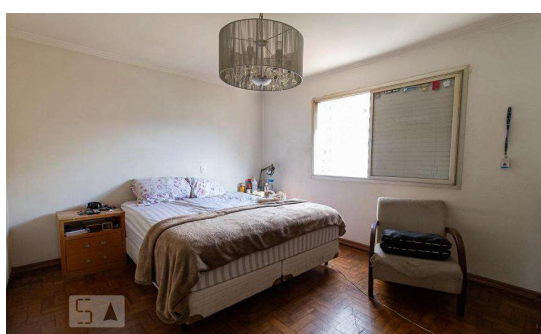
Local	Rua Carlos Sampaio, 138 - Bela Vista	
Setor	Quadra	Índice fiscal
009	066	3.897,00



Preço	R\$1.100.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Quinto Andar - Vendas www.quintoandar.com.br
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	25/06/21



Área	118,73 m²
-------------	-----------



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5

Apartamento à venda no bairro Bela Vista em São Paulo, imóvel de frente, andar alto, 3 suítes, decorado, hidráulica e elétrica novas, repleto de armários, cozinha planejada, silencioso, confortável, charmoso com mobília.

Este imóvel é ideal para sua família, com 1 vaga de garagem! Prédio possui salão de festa e portaria 24 horas.

O apartamento está localizado a poucos minutos de algumas das principais vias da região como: as Avenidas Paulista e Brigadeiro Luís Antônio. Nas proximidades

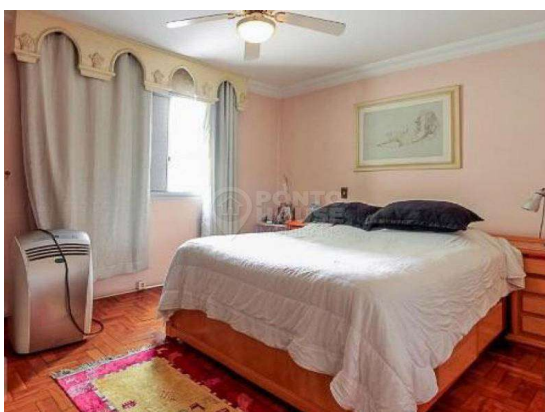
Local	Rua Carlos Sampaio, 138 - Bela Vista	
Setor	Quadra	Índice fiscal
009	066	3.897,00



Preço	R\$1.198.250,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Ponto House Imobiliaria Avenida Miguel Estefano, 434 - Saúde fone: 2501-6264 / 97353-6264
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	25/06/21



Área	118,73 m ²
-------------	-----------------------



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6 Excelente localização e planta! Edifício muito bem cuidado. A uma quadra da Paulista, você encontra este apartamento com valor para investidor! Transforme-o também dando seu toque de bom gosto! Venha conhecer.

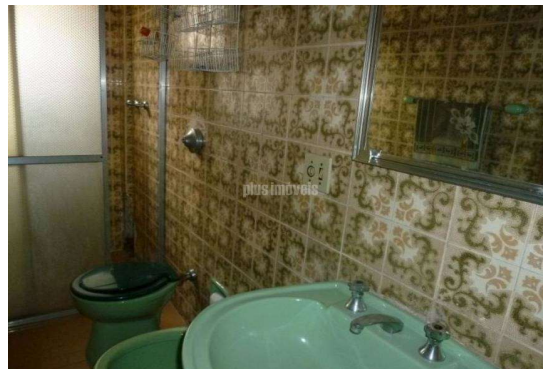
Local	Rua Carlos Sampaio, 138 - Bela Vista	
Setor	Quadra	Índice fiscal
009	066	3.897,00



Preço	R\$950.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Plus Imóveis Rua da Fraternidade, 186 - Santo Amaro fone: 3050-8800 / 99901-2314
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	25/06/21



Área	118,73 m ²
-------------	-----------------------



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

7 São Paulo - Apartamento Padrão - Bela Vista
 apartamento reformado, sala e sala de jantar amplas janelas , 3 dormitórios com armários, sendo 1 suítes. 1 banheiro social, lavabo, cozinha com armários planejados, dependência de empregada completa quarto área de serviço 1 banheiro. Apartamento junto Av. Paulista e metrô Brigadeiro próximo ao Shopping Paulista e ao extra da brigadeiro fácil acesso a todo tipo de serviço localização privilegiada, próximo a todo tipo de serviços, a vários hospitais,

Local	Rua Carlos Sampaio, 138 - Bela Vista	
Setor	Quadra	Índice fiscal
009	066	3.897,00



Preço	R\$1.060.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Marketing Imobiliário fone: 3266-4164
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	25/06/21



Área	118,73 m²
-------------	-----------



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

8

Apartamento com 126m² de área útil, piso da área social em tacos de madeira e área íntima em piso frio. Ampla sala para 2 ambientes, 3 quartos sendo 1 suíte, armários embutidos em todos os cômodos, 1 banheiro social, 1 cozinha e área de serviço com banheiro de empregada. Possui 1 vaga de garagem. Prédio com 2 elevadores (social e serviço), salão de festas, jardim, portaria 24Hrs e coleta de lixo. Próximo da Av. Paulista e do metrô Brigadeiro.

Local	Rua Carlos Sampaio, 138 - Bela Vista	
Setor	Quadra	Índice fiscal
009	066	3.897,00



Preço	R\$1.060.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	NSK3 Imóveis Rua Cincinato Braga, 540 – Térreo 3 ° Andar – Bela Vista fone: 5200-0300 / 99686-4797
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	25/06/21



Área	118,73 m ²
-------------	-----------------------

