

1 - PRELIMINARES

Trata-se da ação de cumprimento de sentença nos Autos 0027336-09.2019 perante a R. 39ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP movida pelo Condomínio do Edifício London Residence Service contra Hae Sun Park.

O presente laudo pericial tem por objetivo a avaliação técnica atualizada de venda de mercado no estado encontrado do imóvel penhorado às fls.133 e objeto da matrícula sob nº 120.172 do 4º CRI local às fls.123, ou seja, apartamento tipo flat nº 1.022 do Condomínio-Autor - Alameda Jaú nº 135 - 28º Subdistrito Jardim Paulista - São Paulo/SP.

2 - DETERMINAÇÃO DE AVALIAÇÃO

O R. Despacho às fls.176 determinou a avaliação do referido imóvel a cargo do signatário, que sente-se muito honrado com a nomeação.

Como sempre, não adentramos em aspectos jurídicos, contábeis, testemunhais, outros imóveis e/ou que extrapolam o referido objetivo único.

3 - DOCUMENTO DISPONÍVEL

Destacamos a matrícula nº 120.172 do 4º CRI local às fls.123:

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 1022, localizado no 2º andar do **EDIFÍCIO LONDON RESIDENCE SERVICE**, situado a Alameda Jaú, nº 135, no 28º Subdistrito-Jardim Paulista, contém a área privativa de 40,91m2., área comum de 53,21m2., área total de 94,12m2., fração ideal no terreno de 0,9995% e ainda o direito a guarda e estacionamento de um veículo de passeio, em lugar indeterminado, no 1º, 2º e 3º subsolo, cujo o uso se fará com auxílio de manobrista, estando a fração ideal correspondente à vaga computada na fração ideal do apartamento. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.254,73m2.-

4 - DADOS CADASTRAIS - ANEXO I

Juntamos os dados obtidos na municipalidade ao Anexo I, assim:

- Dados cadastrais e de referência do imóvel sub judice no exercício de 2023;
- Consulta de débitos/dívidas (apenas informativo).

5 - VISTORIA

5.1 - TRABALHOS DO LAUDO PERICIAL

Procedemos às vistorias do imóvel avaliando em 23/05/2023 e pesquisas de mercado no mesmo condomínio, onde constatamos suas características físicas, localização, situação, dependências, padrão construtivo, materiais, estado físico-funcional e de conservação.

O agendamento das vistorias com as Partes segue o documento às fls.193 dos autos.

Os dados cadastrais atualizados estão ao Anexo I.

O registro fotográfico com legendas explicativas está ao Anexo II.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado atual de compra e venda de apartamentos similares no mesmo condomínio conforme detalhadamente exposto ao Anexo III.

Por fim, apresentamos a avaliação técnica atualizada de venda de mercado no estado encontrado do imóvel sub judice.

5.2 - FICHA DE VISTORIA

Apresentamos a ficha de informações preenchida pelo signatário com as características do condomínio e do imóvel sub judice:

acompanhamento: Dr. Aguiar Júnior (patrono da Ré) e Adelson Matos (setor de manutenção do Autor)

a) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GERAIS

LOCALIZAÇÃO

local: Alameda Jaú nº 135

apartamento: 1022

andar: 2º

bloco: único

região: 28º Subdistrito - Jardim Paulista

município: São Paulo/SP

DOCUMENTAÇÃO

vide item 3

CADASTRO - ANEXO I

código: 009.086.0465-3

CONFRONTANTES DE QUEM OLHA PARA A TESTADA PRINCIPAL

lado direito: prédio nº 161 (Edifício Campo Verde)

lado esquerdo: prédio nº 121

PADRÃO DA REGIÃO
médio - alto

USO DA REGIÃO
misto

OCUPAÇÃO
flat

MELHOR. PÚBLICOS
todos, inclusive asfalto

CONDOMÍNIO - FLS.117/FLS.123 E IN LOCO
denominação: Edifício London Residence Service
nº de pavimentos: térreo + 17 andares e 3 subsolos
garagem: acesso direito por rampa descendente na Alameda Santos
total: 96 unidades
elevadores: 2

INFRA-ESTRUTURA
portaria / recepção
elevadores / escadas internas
serviço de arrumação / água / gás / tv a cabo
serviço de manobrista

ÁREA DE LAZER
último pavimento
piscina
sala de ginástica
sauna
banheiros
sala de eventos / sala de estar

DIMENSÕES DO TERRENO - FLS.117 e FLS.123
área total: 1.254,73m²

DIMENSÕES DO APARTAMENTO - FLS.117 e FLS.123
área privativa: 40,91m²
área total: 94,12m²

b) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO TERRENO

TOPOGRAFIA
declive / subsolos

SUPERFÍCIE
seca

ACESSO
escadas, elevadores e rampas

FECHAMENTO DE DIVISAS
muros e paredes

c) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO CONDOMÍNIO

RECUO
recuos nas fachadas, laterais e fundos

FECHAMENTO FRONTAL
paredes e grades nos alinhamentos prediais

JARDIM
paisagismo

GARAGEM
coberta

ESTRUTURA

convencional

FECHAMENTO INTERNO

tijolo/bloco

PISO EXTERNO

cerâmico/pedra

ESTRUTURA DO TELHADO

convencional

d) CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DA UNIDADE

DIVISÕES - IN LOCO

sala com varanda frontal
pequena cozinha integrada
1 dormitório
1 wc social
1 vaga de garagem no subsolo

PISO

carpete de madeira
áreas molhadas com cerâmica

PAREDE

tijolo/bloco

ESQUADRIAS

madeira / alumínio

REVEST.PAREDES

emassamento / látex
sancas de gesso
áreas molhadas com cerâmica até teto
faixa decorativa

REVEST.FORRO

emassamento
látex
sanca/gesso

INSTALAÇÕES

residenciais
embutidas
comuns
ar condicionado
gabinete / armário embutido
padrão médio

HIDRO-SANITÁRIA

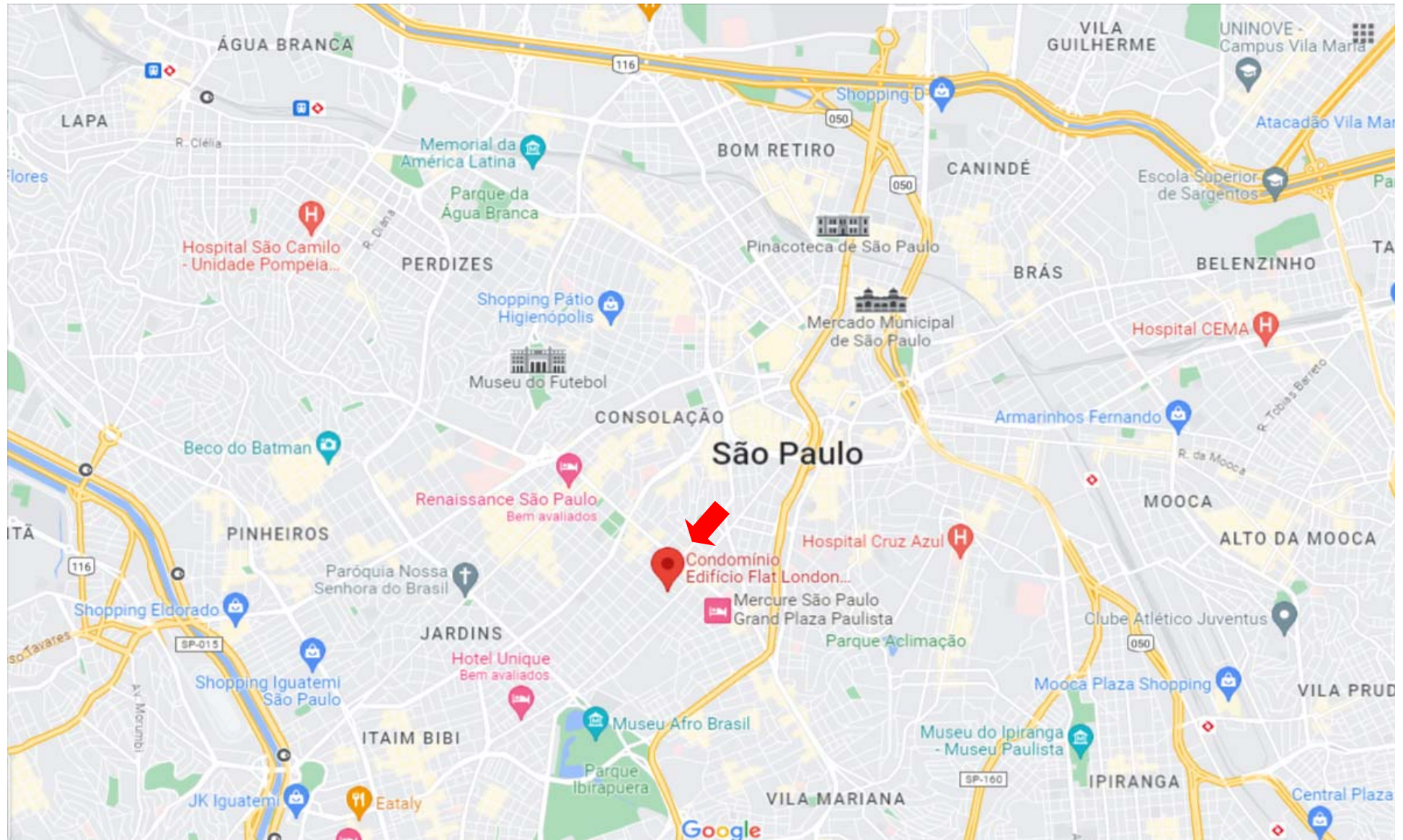
pia da cozinha com tampo granito
lavatórios com tampo granito
bacia com cx. acoplada
box de vidro
chuveiro com aquecimento

ESTADO FÍSICO FUNCIONAL GERAL

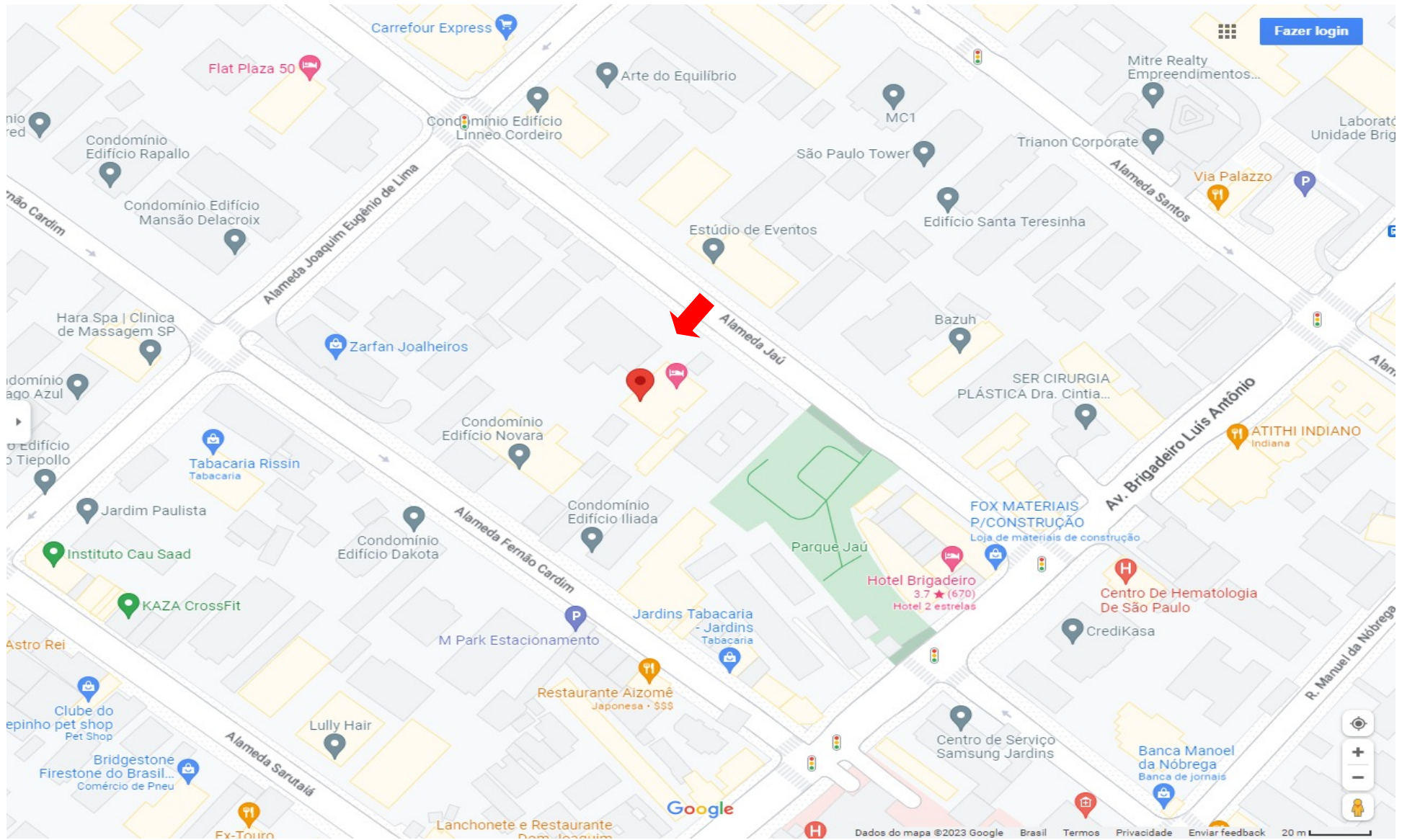
tipo “c”

vide fotos ao Anexo II e planilhas de avaliação ao Anexo III

5.3 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



5.4 - PLANTA DA QUADRA



5.5 - AEROFOTO



5.6 - **REGISTRO FOTOGRÁFICO - ANEXO II**

Apresentamos as fotos e respectivas legendas explicativas das vistorias e constatações do imóvel sub judice ao **Anexo II**

6 - **FONTES PESQUISADAS - ANEXO III**

6.1 - **NORMAS TÉCNICAS**

Os critérios de avaliação baseiam-se nas modernas metodologias técnicas preconizadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e, ainda, do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual o signatário é membro titular e participou do seletivo grupo de peritos judiciais que fez a primeira revisão das normas técnicas no ano de 1995.

Adotamos o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado, determinando-se o valor homogeneizado final da unidade autônoma no condomínio em questão (apartamento-padrão similar ao avaliando) dentro da condição paradigma e média aritmética da pesquisa imobiliária específica com um coeficiente de variação inferior a 30% (rigor normal).

6.2 - **PESQUISA IMOBILIÁRIA**

A pesquisa imobiliária foi desenvolvida obtendo um resultado satisfatório de elementos comparativos de venda de mercado no mesmo condomínio, a partir de fontes diferentes entre proprietários, corretores e imobiliárias credenciadas da região, cujos dados foram analisados e homogeneizados pelos critérios adequados e correntes da Engenharia de Avaliações para a respectiva situação paradigma conforme **Anexo III**.

6.3 - **SITUAÇÃO PARADIGMA**

- local : apartamentos similares ao imóvel avaliando no mesmo condomínio - tipo flat (f = 1,00);
- padrão construtivo : classifica-se no trabalho técnico “Índice - Unidades Padronizadas 2019” do IBAPE/SP como “apartamento padrão médio com elevador” (f = 4,568) - tipo flat;
- unidade autônoma : 1 dormitório + 1 vaga de garagem (f = 150);
- idade aparente : edificação com idade aparente 30 anos;
- estado : tipo “c”
- data base : abril/2023.

6.4 - **FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**

6.4.1 - **FATOR OFERTA**

O fator de fonte, também chamado de fator oferta, é aplicado neste caso para corrigir a elasticidade dos negócios em oferta, compensando desta maneira a superestimação natural do mercado imobiliário.

6.4.2 - **FATOR TRANSPOSIÇÃO**

A transposição dos valores pesquisados em relação ao local avaliando considera os índices oficiais de localização (IL's) da Planta Genérica de Valores de Terrenos do Município (PGV).

Trata-se da homogeneização em função da localização física, situação geográfica, distância dos polos de valorização e/ou referência do mercado imobiliário.

É dado pela expressão $ftr = Ia/Ip$; onde: ftr = fator transposição; Ia = índice local avaliando e; Ip = índice local pesquisado.

Neste caso, como a pesquisa imobiliária da perícia limitou-se ao mesmo condomínio do imóvel avaliando, então deixamos de aplicar o fator transposição, necessário quando encontramos grande variação nos valores unitários e/ou fiscais devido à proximidade com polos diferenciados de valorização, condomínios diferentes etc.

6.4.3 - **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO**

O padrão construtivo da edificação será considerado como fator de homogeneização conforme as proporções indicadas no trabalho técnico “Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP, aplicando-se as depreciações decorrentes da idade aparente e estado de conservação.

6.4.4 - **FATOR DAS DEPENDÊNCIAS INTERNAS**

O número de cômodos será tratado assim (D = dormitórios):

Kit	90
1D	120
2D	200
3D	250
4D	350

- quarto de empregada com banheiro, somar 1/2 D ou intermédio;
- a existência de piscina, playground ou jardim será considerada no padrão;
- o número de cômodos também está parcialmente incluído no padrão;
- para cada garagem somar o índice 30.

6.4.5 - **MÉDIA SANEADA**

O unitário médio final será obtido pela média saneada dos elementos comparativos em R\$/m² (área útil) dentro do intervalo de 30%.

7 - AValiação Técnica de Venda de Mercado do Imóvel Penhorado

Considerando-se a pesquisa de mercado homogeneizada pela perícia juntada ao **Anexo III**, temos que a avaliação técnica de venda de mercado do imóvel sub judice no estado encontrado pela perícia resulta em:

V = R\$ 408.622,00 para abril/2023



8 - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo avaliatório de 12 folhas, incluindo-se textos técnicos, planta de localização, planta da quadra, aerofoto, estudos e avaliação em questão, seguido dos anexos abaixo descritos.

N. T. P. J.

- Anexo I - Dados Cadastrais
- Anexo II - Registro Fotográfico
- Anexo III - Fontes Pesquisadas

São Paulo, 30/V/2023

Engº Civil Herói João Carlos Vicente

Perito Judicial

Laudo Pericial nº 3.236

ANEXO I

DADOS CADASTRAIS

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 009.086.0465-3

Local do Imóvel:

AL JAU, 135 - AP 1022 E VG
JD PAULISTA ED LONDON RES SERVIC CEP 01420-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AL JAU, 135 - AP 1022 E VG
JD PAULISTA ED LONDON RES SERVIC CEP 01420-001

Contribuinte(s):

CPF 104.403.928-02 HAE SUN PARK

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.255	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0100
Área total (m²):	1.255		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	95	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	455	Uso: uso especial	
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	14.033,00
- da construção:	3.210,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	252.027,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	201.267,00
Base de cálculo do IPTU:	453.294,00

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/08/2023, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 03/05/2023

Número do Documento: 2.2023.011698069-6

Solicitante: HEROI JOAO CARLOS VICENTE (CPF 051.822.098-27)

**prefeitura.sp.gov.br**

**PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO**

Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel
(Número do IPTU)

009

086

0465

3

*

?

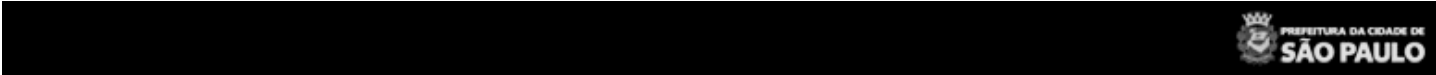
Data15/03/2023

SQL	Valor	Endereço
009.086.0465.3	453.294,00	AL JAU, 00135 AP 1022 E VG JD PAULISTA 01420-001

Pesquisar

Limpar

Voltar





Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL): 009.086.0465-3

Código da imagem:

[Ouvir Som](#)[Gerar Novo Código](#)[Consultar débitos de IPTU](#)[Limpar](#)

SQL: 009.086.0465-3

Endereço: AL JAU , 135 AP 1022 E VG - JD PAULISTA CEP: 01420-001

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2023 🔍	1	R\$4.545,10	EM ABERTO
2021	1	R\$3.515,13	DÍVIDA ATIVA

ATENÇÃO!

Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção 🔍 (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes [AQUI](#)No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, Veja como pagar sua parte [AQUI](#)

🔗 Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único

Extrato válido para 31/03/2023



**Cidade de
São Paulo**

**Procuradoria
Geral do Município**

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 009.086.0465-3

Consolidação dos Débitos	
Dívidas Não Ajuizadas	6.054,83
Dívidas Ajuizadas	0,00
Encargos	605,48
Valor total de dívidas em aberto	R\$ 6.660,31

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
	2021	IPTU	6.054,83	605,48	10	Não Ajuizado	Em Aberto

ANEXO II

REGISTRO FOTOGRAFICO



FOTO (01) Testada.jpg



FOTO (02) Testada.jpg



FOTO (03) Testada.jpg



FOTO (04) Testada.jpg



FOTO (05) Hall no térreo.jpg



FOTO (06) Hall no térreo.jpg



FOTO (07) Hall no térreo.jpg



FOTO (08) Hall no térreo.jpg



FOTO (09) Elevador.jpg



FOTO (10) Hall no 2º andar, olhando para o sub judice.jpg



FOTO (11) Entrada do sub judice.jpg



FOTO (12) Sala.jpg



FOTO (13) Varanda.jpg



FOTO (14) Outra vista da sala.jpg



FOTO (15) Cozinha.jpg



FOTO (16) Dormitório.jpg



FOTO (17) Banheiro.jpg

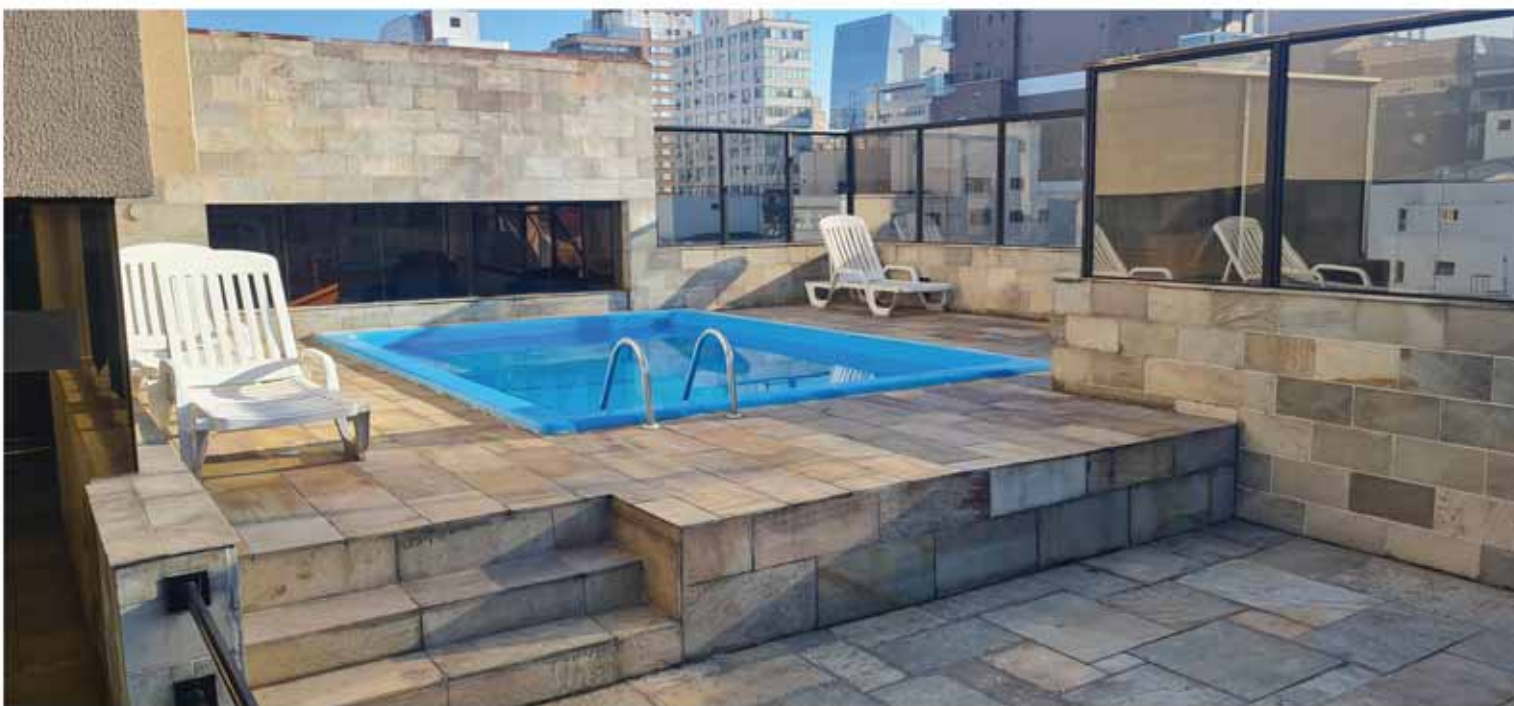


FOTO (18) Lazer do condomínio - piscina.jpg



FOTO (19) Lazer do condomínio - sala de ginástica.jpg



FOTO (20) Lazer do condomínio - sauna.jpg



FOTO (21) Lazer do condomínio - banheiros.jpg

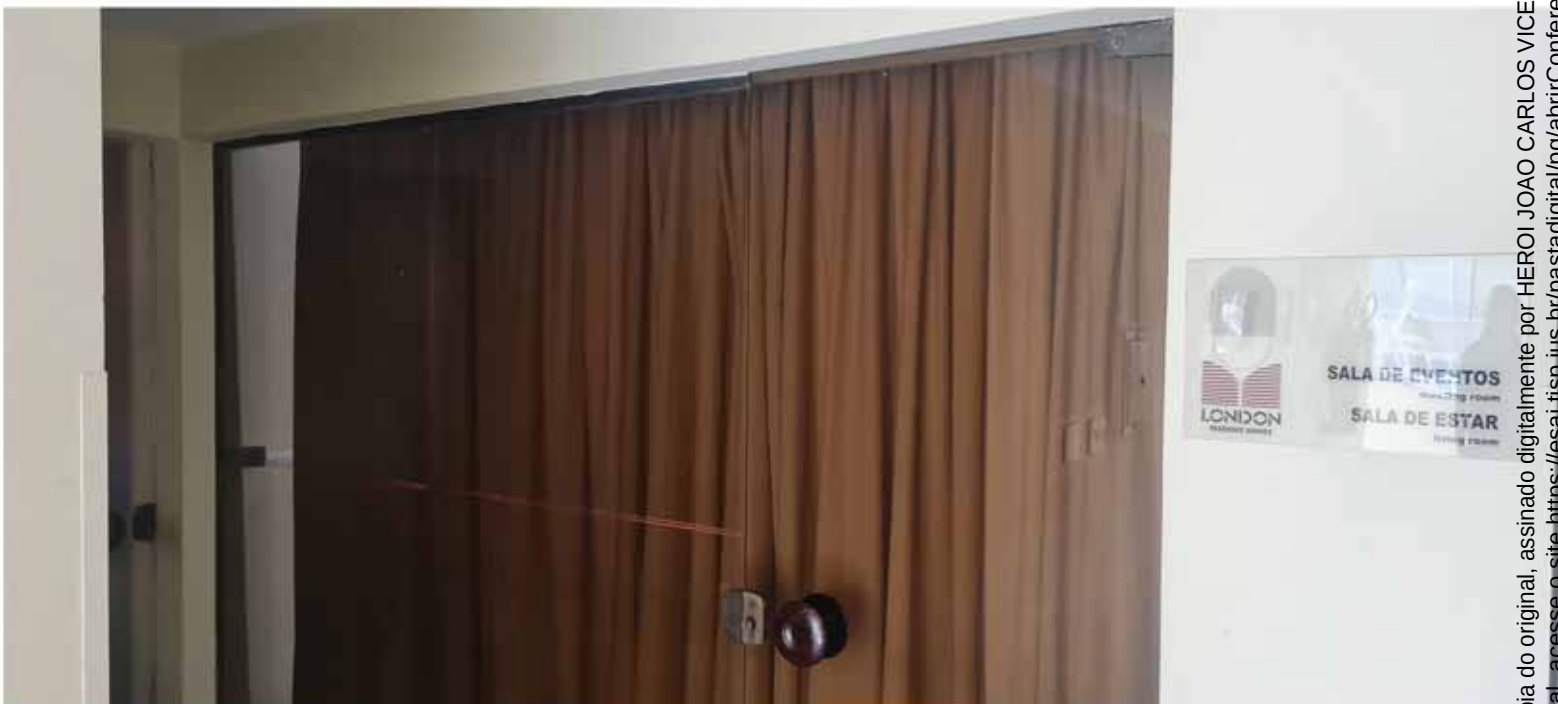


FOTO (22) Lazer do condomínio - sala de eventos e sala de estar.jpg



FOTO (23) Acesso às garagens nos subsolos.jpg



FOTO (24) Fim das vistorias judiciais - garagens nos subsolos.jpg

ANEXO III

FONTES PESQUISADAS

Boletim Econômico - Abril de 2023

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Global					Mão-de-obra				Material				Administrativo			
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/22	256,10	0,71	1,49	9,73	273,89	0,23	0,23	6,43	236,94	1,35	3,19	14,41	258,24	0,00	0,00	5,12
mai/22	266,67	4,13	5,68	11,76	289,52	5,71	5,95	9,91	242,01	2,14	5,40	14,50	270,07	4,58	4,58	7,49
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,56	281,94	4,40	9,18	9,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48	283,84	0,00	0,00	9,91
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01	283,84	0,00	0,00	9,91
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.063,67	55,55
Material	798,67	41,71
Despesas Administrativas	52,34	2,73
Total	1.914,68	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,10%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.873,70	0,23	R-1	2.296,12	0,30	R-1	2.797,69	0,14
PP-4	1.743,52	0,26	PP-4	2.143,44	0,35	R-8	2.261,79	0,17
R-8	1.667,25	0,25	R-8	1.914,68	0,29	R-16	2.434,83	0,28
PIS	1.285,42	0,27	R-16	1.858,29	0,34			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2023 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.219,28	0,29	CAL-8	2.346,55	0,32
CSL-8	1.923,64	0,25	CSL-8	2.069,67	0,30
CSL-16	2.562,61	0,25	CSL-16	2.709,07	0,32
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.030,93	0,36			
GI	1.094,53	0,04			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Boletim Econômico - Abril de 2023

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, abril de 2023

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,14	0,62
Pedreiro	9,97	0,61
Carpinteiro	10,03	0,60
Armador	10,22	0,69
Eletricista	10,48	0,10
Encanador	10,27	0,10
Pintor	10,37	0,10

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, abril de 2023

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	60,93	0,00

Boletim Econômico - Abril de 2023

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, abril de 2023

Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	13,27	3,03	5,07	6,67 *
2	Alimentação tipo marmiteix nº 8	unidade	14,17	1,72	2,83	10,53 *
3	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	398,81	1,59	0,37	2,30 *
4	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	57,16	1,49	4,31	11,77 *
5	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	37,88	1,23	1,50	2,82 *
6	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	167,29	0,87	2,66	8,17 *
7	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	92,50	0,80	3,70	7,46 *
8	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	769,33	0,76	1,64	8,35 *
9	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	256,53	0,62	-1,80	8,29 *
10	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,25	0,62	0,18	6,49 *
11	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	450,13	0,61	2,07	4,40 *
12	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	26,58	0,61	3,10	14,97 *
13	Brita 2	m³	124,44	0,41	1,16	12,77 *
14	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,93	0,26	1,03	15,59 *
15	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,95	0,23	0,59	-3,75
16	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	268,99	0,17	0,49	0,28 *
17	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	95,18	0,09	1,13	2,99 *
18	Tinta látex branca PVA	lata	274,77	0,00	1,30	7,80 *
19	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	385,67	0,00	1,07	5,93 *
20	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,58	-0,12	1,57	0,16 *
21	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,30	-0,14	-5,07	-3,82
22	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	131,26	-0,20	0,57	-10,00
23	Areia média lavada	m³	129,17	-0,21	0,78	12,33 *
	CUB- Materiais	R\$/m²	798,67	-0,25	-0,99	3,16 *
24	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	93,66	-0,38	-0,78	-3,95
25	Concreto FCK=25 MPa	m³	457,29	-0,61	0,39	10,24 *
	IGP-M -Abril/2023	Índice	1152,31	-0,95	-0,75	-2,17
26	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	33,05	-1,25	-5,27	1,63 *
27	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	61,57	-3,50	-4,66	-1,69 *

(*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

Boletim Econômico - Abril de 2023

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, abril de 2023

Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,93	0,26	1,03	15,59
2	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	26,58	0,61	3,10	14,97
3	Brita 2	m³	124,44	0,41	1,16	12,77
4	Areia média lavada	m³	129,17	-0,21	0,78	12,33
5	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	57,16	1,49	4,31	11,77
6	Alimentação tipo marmite n° 8	unidade	14,17	1,72	2,83	10,53
7	Concreto FCK=25 MPa	m³	457,29	-0,61	0,39	10,24
8	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	769,33	0,76	1,64	8,35
9	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	256,53	0,62	-1,80	8,29
10	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	167,29	0,87	2,66	8,17
11	Tinta látex branca PVA	lata	274,77	0,00	1,30	7,80
12	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	92,50	0,80	3,70	7,46
13	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	13,27	3,03	5,07	6,67
14	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,25	0,62	0,18	6,49
15	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	385,67	0,00	1,07	5,93
16	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	450,13	0,61	2,07	4,40
	CUB- Materiais	R\$/m²	798,67	-0,25	-0,99	3,16
17	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	95,18	0,09	1,13	2,99
18	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	37,88	1,23	1,50	2,82
19	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	398,81	1,59	0,37	2,30
20	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	33,05	-1,25	-5,27	1,63
21	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	268,99	0,17	0,49	0,28
22	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,58	-0,12	1,57	0,16
23	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	61,57	-3,50	-4,66	-1,69
	IGP-M -Abril/2023	Índice	1152,31	-0,95	-0,75	-2,17
24	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,95	0,23	0,59	-3,75
25	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,30	-0,14	-5,07	-3,82
26	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	93,66	-0,38	-0,78	-3,95
27	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	131,26	-0,20	0,57	-10,00

Encargos Sociais – Abril/23

A - Encargos Sociais Básicos		
A1	INSS	20,00%
A2	FGTS	8,00%
A3	Salário Educação	2,50%
A4	Sesi	1,50%
A5	Senai e Sebrae	1,60%
A6	Inkra	0,20%
A7	Seguro contra riscos e acidentes	3,00%
A8	Seconci	1,00%
Total Grupo A		37,80%
B - Encargos que recebem incidência de A		
B1	Repouso semanal remunerado	18,13%
B2	Feriados	4,91%
B3	Férias + 1/3	15,10%
B4	Auxílio Enfermidade e Acidentes de Trabalho	2,58%
B5	13º Salário	11,33%
B6	Licença Paternidade	0,13%
B7	Faltas justificadas por motivos diversos	0,76%
Total Grupo B		52,93%
Grupo C = (A*B)		20,01%
D - Encargos ligados à demissão do trabalhador		
D1	Aviso prévio	11,56%
D2	Depósito por despedida injusta	3,08%
D3	Indenização adicional	0,78%
D4	Adicional Lei Complementar 110/01	0,77%
Total Grupo D		16,18%
Grupo D' = (A-A2-A8)*D1		3,33%
E - Outros		
E1	Dias de chuva e outras dificuldades	1,50%
E2	Almoço	20,84%
E3	Jantar	3,78%
E4	Café da manhã	8,27%
E5	Equipamento de segurança	6,14%
E6	Vale-transporte	5,89%
E7	Seguro de vida e acidentes	0,44%
Total Grupo E		46,86%
Total A + B+ C+ D + D' + E		177,10%

Politização da política monetária

Desde fevereiro de 2021, por força da Lei Complementar 179, o Banco Central do Brasil possui autonomia. Isso significa, na prática, que não está subordinado ao Executivo Federal e que seus diretores têm mandato. Como ocorre em todos os países que adotam alguma versão desse modelo, o objetivo é que a política monetária – e, sobretudo, a fixação da taxa de juros básica – obedeça a parâmetros técnicos e fique o mais “blindada” possível de influências políticas.

Desde sua criação em 1964, o Banco Central do Brasil jamais havia desfrutado desse tipo de autonomia. Mas, o que vem se observando nas últimas semanas é que essa “blindagem” não impediu a politização da discussão sobre os rumos da política monetária. Mais ainda, a postura do chefe do Executivo Federal, com suas críticas reiteradas ao atual nível da Selic, politizou esse debate de forma inédita.

As expectativas quanto ao desfecho desse embate se concentraram nos últimos dias na reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM), realizada nos dias 21 e 22 de março. O comunicado que trouxe a decisão de manter a Selic no atual patamar de 13,75% teve o costumeiro tom sóbrio. Mas, mais do que nunca, o texto merece ser lido nas entrelinhas.

No balanço de riscos, o COPOM deixou muito claro que a inflação está se mostrando persistente, isto é, apesar da queda registrada desde o ano passado, não convergiu para o centro da meta, fixado em 3,25%, com teto de 4,75%. E as projeções apontam para um novo descumprimento da meta no próximo ano. No outro extremo, o mesmo comunicado assinala a desaceleração da atividade econômica e a redução da oferta de crédito para além do que seria provocado pela própria alta de juros. Esta redução, por sua vez, é vinculada ao clima de incerteza nos âmbitos interno – talvez por conta do caso Americanas, não mencionado explicitamente – e externo – guerra da Ucrânia e crise bancária.

Mas, para espanto de muitos analistas e do próprio ministro da Fazenda, o COPOM foi ao extremo da ortodoxia, colocando como um cenário possível novos aumentos da Selic caso a inflação não ceda, convergindo para a meta. Nas palavras sempre muito formais do comunicado: “O Comitê [...] não hesitará em retomar o ciclo de ajuste caso o processo de desinflação não transcorra como esperado”.

Do ponto de vista técnico, trata-se de um nível de conservadorismo que não encontra similar hoje nem no FED norte-americano, nem no Banco Central Europeu, que têm mantido as taxas básicas de juros reais em patamares negativos. Do ponto de vista do embate político com o Executivo, parece que o COPOM respondeu de forma agressiva às tentativas do Executivo – igualmente agressivas – de reduzir a Selic aos brados.

Infelizmente, a politização da política monetária não interessa a ninguém por conta do clima de incerteza que é capaz de gerar em um ambiente de negócios já conturbado. Seria muito mais tranquilo e consistente que o Conselho Monetário Nacional, composto pelos ministros da Fazenda e do Planejamento e pelo próprio presidente do Banco Central, alterasse a meta inflacionária, que é atualmente impraticável, permitindo que o COPOM reduzisse a Selic sem abrir mão de sua autonomia e da própria lógica do regime monetário.

CONSTRUÇÃO CARTA

NÍVEL DE ATIVIDADES

São Paulo, 30 de março de 2023, Ano 24, Nº 786

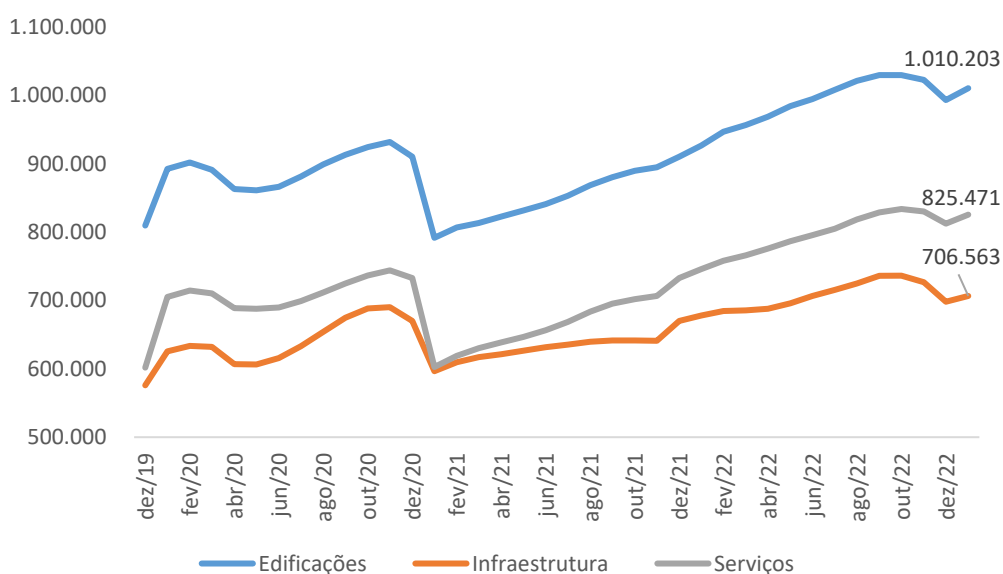
Emprego continua em alta

No primeiro mês de 2023, a construção respondeu por 47% dos postos formais gerados em toda a economia. Um resultado que expressa a desaceleração das atividades no país, enquanto a construção mantém o dinamismo de 2022.

Segundo o CAGED¹, o total de trabalhadores formais na construção, que alcançou 2,542 milhões, registrou crescimento de 8,2% na comparação com janeiro de 2022.

Houve aumento em todos os segmentos setoriais. Seguindo a dinâmica de 2022, Edificações e Serviços Especializados (obras de Preparação de Terrenos, Instalações e Acabamento) responderam pela maior parte dos postos criados no período. Na comparação interanual, a elevação em Serviços alcançou 10,7%; em Edificações ficou em 9,1%, enquanto na Infraestrutura, o aumento foi de 4,2%.

Emprego com carteira na construção, Brasil, por segmento



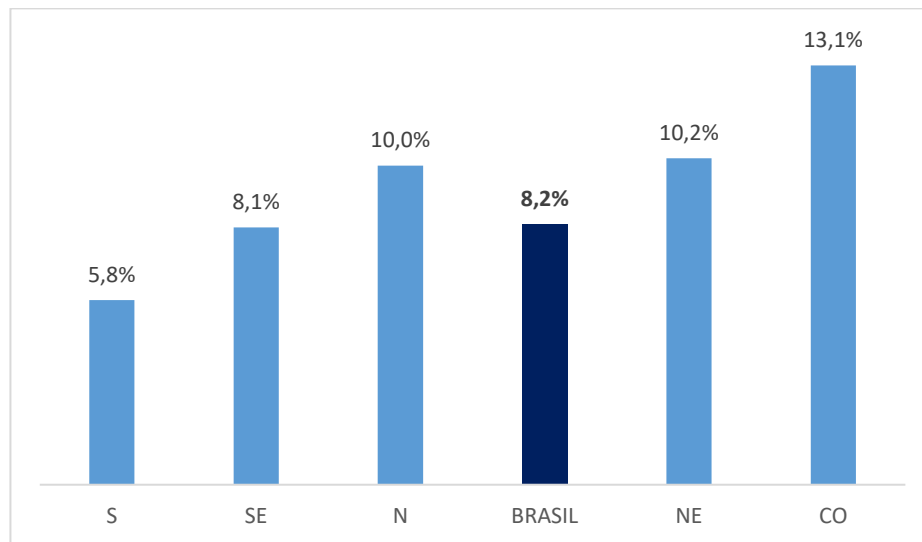
Fonte: Caged

¹ Os números de 2022 foram revistos com a atualização do estoque pela RAIS de 2021

A expansão do mercado de trabalho setorial foi percebida em todas as regiões, com destaque para o Centro-Oeste, que apresentou crescimento de 13,1%. Na região Sudeste, o Rio de Janeiro se mantém a frente dos demais estados com alta de (15,5%).

Emprego com carteira na construção, por região

Jan /22-Jan /23, em %

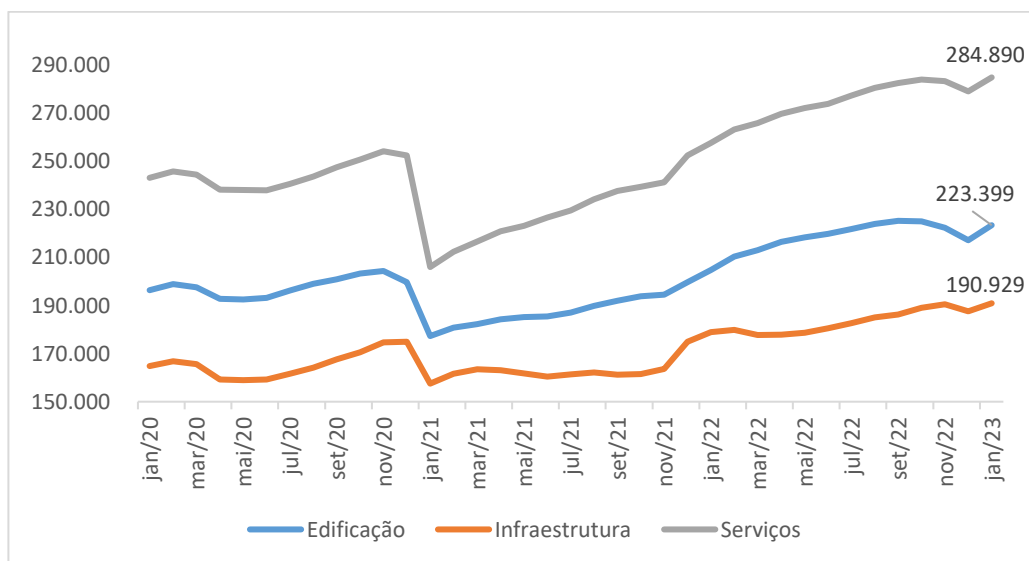


Fonte: Caged

No Estado de São Paulo, o número de empregados, que atingiu 699,2 mil em janeiro, apresentou alta de 9% na comparação com o mesmo mês de 2022. Serviços e Edificações impulsionaram a contratação de trabalhadores formais no estado - com taxas de 10,6% e 9,1%, respectivamente, - enquanto na Infraestrutura, o aumento foi de 6,7%. Vale notar que, o segmento de Serviços responde pela maior parte do estoque de trabalhadores.

Emprego com carteira na construção, Estado de São Paulo

Emprego com carteira, trabalhadores



Fonte: Caged

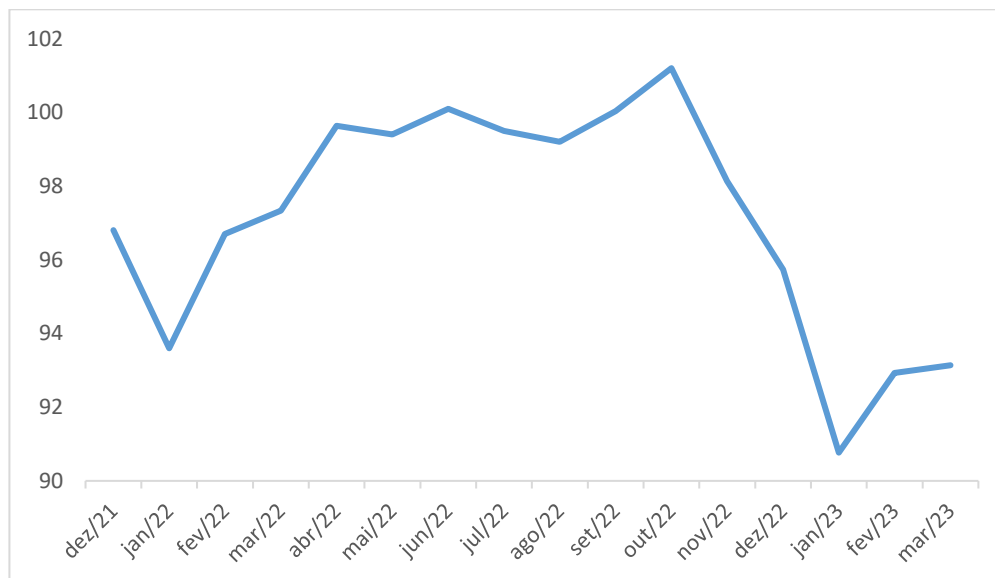
O vigor do mercado de trabalho de janeiro não surpreende: está refletindo o ciclo de negócios recente e, especialmente, o protagonismo do mercado imobiliário. O longo ciclo de produção garante que o setor permaneça responsável por parte importante dos empregos gerados na economia, mesmo quando as demais atividades já começam a reduzir o ritmo de expansão, acusando o efeito da contração e encarecimento do crédito.

Vale notar que o pessimismo que prevaleceu entre outubro e janeiro começou a diminuir. Especialmente entre as empresas de Edificações Residenciais houve uma “despiora” nas expectativas, impulsionadas por uma percepção mais favorável em relação à demanda futura. Ainda assim, o indicador de Demanda Prevista continua a acusar um pessimismo moderado entre as empresas.

A reedição do Programa Minha Casa Minha Vida no âmbito nacional e, em São Paulo, o Programa Pode Entrar, renovaram a confiança das empresas. Assim, o destaque é a habitação de interesse social. Para o segmento de média e alta renda, o cenário permanece bastante desafiador.

Sondagem da Construção, Edificações Residenciais

Demanda Prevista (DP), índice padronizado com ajuste sazonal* em mm3



* Faixa acima de 100 sinaliza percepção otimista.

Faixa abaixo de 100: sinaliza percepção pessimista.

Fonte: FGV IBRE

São Paulo, 13 de abril de 2023, Ano 24, Nº 787

A Inflação finalmente cedeu?

A questão que se coloca é se essa dinâmica de curto prazo está ou não apontando para o comportamento de longo prazo

Expectativas de curto e de longo prazo deveriam ter fundamentos diferentes e, via de regra, baixos níveis de contágio recíproco. Pelo menos é o que dizem os manuais de Economia. No mundo real, porém, percepções e julgamentos menos racionais e sujeitos a grande volatilidade predominam e devem ser analisados com cuidado.

Assim, a despeito do prolongamento da guerra na Ucrânia, do baixo crescimento chinês e dos cortes de produção de petróleo pelos países da OPEP – todos elementos que deveriam fundamentar um cenário mais pessimista a médio e longo prazos –, o mercado financeiro brasileiro reagiu nos últimos dias com grande otimismo a alguns sinais que surgiram no horizonte econômico. Graças a isso, os dois termômetros mais relevantes de curtíssimo prazo prontamente capitaram esse bom-ânimo: o dólar caiu abaixo da marca psicológica de R\$ 5 e a bolsa teve forte alta.

Mas, quais os fundamentos dessa onda otimista? É certo que o chamado “arcabouço fiscal” está longe de ser uma solução perfeita para o reequilíbrio das contas públicas. Do mesmo modo, a troca de farpas do Executivo Federal com o Banco Central não cessou e as expectativas de crescimento econômico para 2023 estão sendo revisadas para baixo, inclusive por instituições de porte como o FMI que projeta alta de PIB de menos de 1% neste ano.

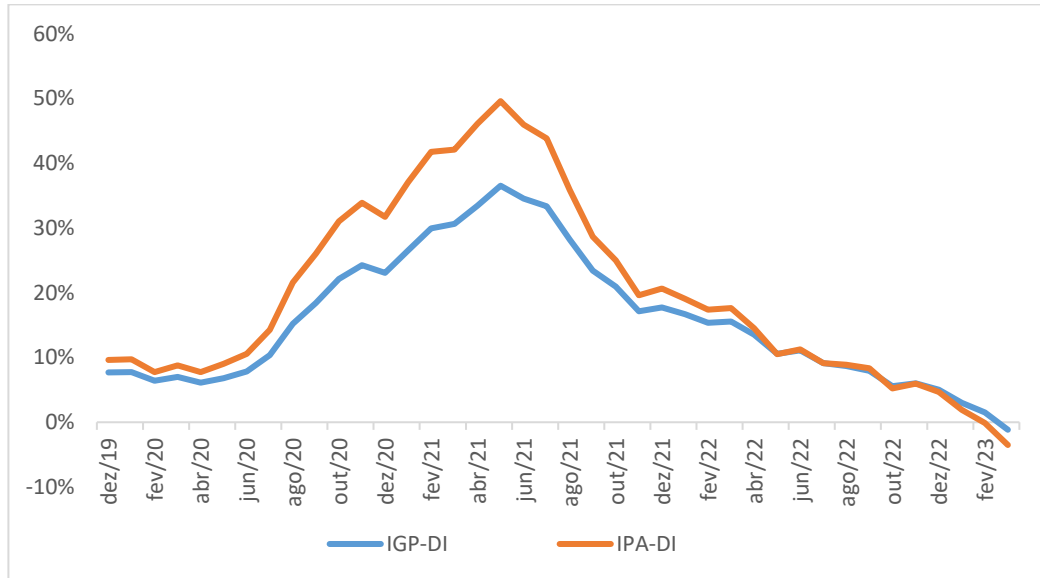
Mas esses são fundamentos de mais longo prazo. Enquanto isso, no curto prazo, dois dos principais índices de inflação trouxeram resultados favoráveis no início de abril. O IGP-DI acusou deflação de 0,34% em março puxado pelos preços no atacado: o IPA – Índice de Preços ao Produtor Amplo recuou 0,71% no mesmo mês. Com isso, esses indicadores acumulam variação negativa em doze meses: -1,16% no caso do IGP e -3,51% no caso do IPA.

Em boa medida, esses movimentos refletem o comportamento dos preços das commodities em reais, que vêm recuando de forma mais ou menos contínua desde o ano passado. Esses preços têm peso importante no IPA que, por sua vez, responde por 60% do IGP. Caso se confirme a tendência de queda do dólar, a deflação de ambos os indicadores deve ganhar ainda mais força em abril.

Já o IPCA, índice oficial do regime de metas para a inflação, registrou alta de 0,71% em março, 0,13 ponto percentual abaixo do que foi registrado no mês anterior (0,84%). Nos últimos doze meses, a variação acumulada do índice chegou a 4,65%, abaixo dos 5,60% observados nos doze meses imediatamente anteriores. Mesmo estando bem acima do centro da meta do Banco Central (3,25%), a variação em doze meses ficou abaixo do teto do intervalo de tolerância (4,75%) pela primeira vez desde fevereiro de 2021. E até junho deverá ficar no nível mais próximo da meta de inflação para 2023, de 3,5%. No entanto, a partir do segundo semestre, a inflação deve voltar a acelerar no cálculo de 12 meses, devido ao efeito base da redução dos tributos federais em gasolina e energia do ano passado. De todo modo, a desaceleração recente maior que a esperada pode abrir espaço para o início do ciclo de redução da Selic, com ou sem o “barulho” que tem sido feito na esfera política.

A questão que se coloca – e que certamente será tratada na próxima reunião do COPOM – é se essa dinâmica de curto prazo está ou não apontando para o comportamento de longo prazo da inflação.

IGP-DI x IPA-DI, taxa acumulada em 12 meses



Fonte: FGV IBRE

Crédito ainda não é uma grande limitação – até quando?

De acordo com o Centro de Estudos de Mercado de Capitais (CEMECFIPE) em fevereiro houve um agravamento significativo na situação financeira das empresas e na oferta de recursos de financiamento no país. E em março alguns indicadores sinalizaram que a situação se manteve difícil.

A manutenção da Selic no patamar de 13,75% é por si um fator que torna as condições de crédito mais difíceis. No entanto, o quadro foi agravado com o pedido de recuperação judicial das Americanas, que levou os bancos a restringirem mais a oferta. Ou seja, além de caro, ficou mais difícil. Não há uma crise de crédito, mas o cenário requer atenção.

O mercado imobiliário tem fonte de recursos próprias, direcionadas especificamente ao financiamento da produção e aquisição habitacional, com custo mais reduzido. O FGTS e a poupança representam para as famílias e empresas fontes que asseguram condições muito mais favoráveis que as vigentes no mercado em geral.

O FGTS se destina, em sua maior parte, para a habitação social – vinculado ao MCMV. Há um orçamento já definido previamente para aplicação na área. Assim, no curto prazo, o risco maior está no lado da demanda. Em um horizonte de tempo maior, a oferta também pode correr riscos importantes face às recorrentes possibilidades de saques dos últimos anos, que se persistirem irão comprometer suas disponibilidades.

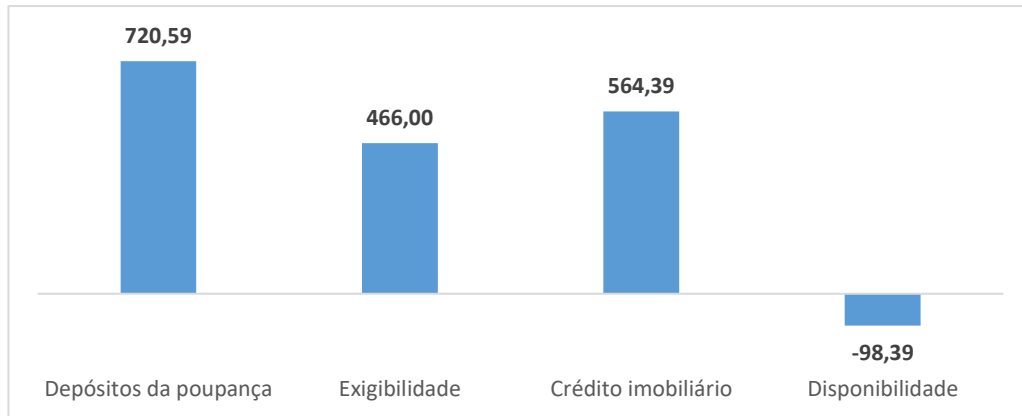
Para o mercado de média renda há a poupança. Nesse caso, o motivo de preocupação está nos saques recordes, que estão diminuindo a disponibilidade de recursos. No primeiro trimestre do ano, o saldo líquido (depósitos menos retiradas) foi negativo, alcançando - R\$ 41,5 bilhões. No ano passado, no mesmo período, o saldo negativo foi de R\$ 26,5 bilhões. Assim, a disponibilidade, que em dezembro estava em R\$ 790,1 bilhões caiu para R\$ 737,7 bilhões em março.

Vale lembrar que no início do ano, a ABECIP sinalizou a redução na oferta do crédito em 2023. De fato, nos dois primeiros meses, o número de unidades financiadas diminuiu 30% na comparação com o ano passado.

Um ponto a ser destacado é que a queda na disponibilidade de recursos da poupança agrava um quadro que também resulta do boom recente de contratações nos dois últimos anos. Pela regra, as instituições precisam aplicar 65% da disponibilidade da poupança. Relatório do Bradesco apontou que no último trimestre do ano passado, as cinco maiores instituições (Caixa Econômica, Bradesco, Itaú, Banco do Brasil e Santander) já estavam superando a exigibilidades em algo próximo a R\$ 100 bilhões.

Poupança: disponibilidade x direcionamento das cinco maiores instituições financeiras

Em R\$ bilhões



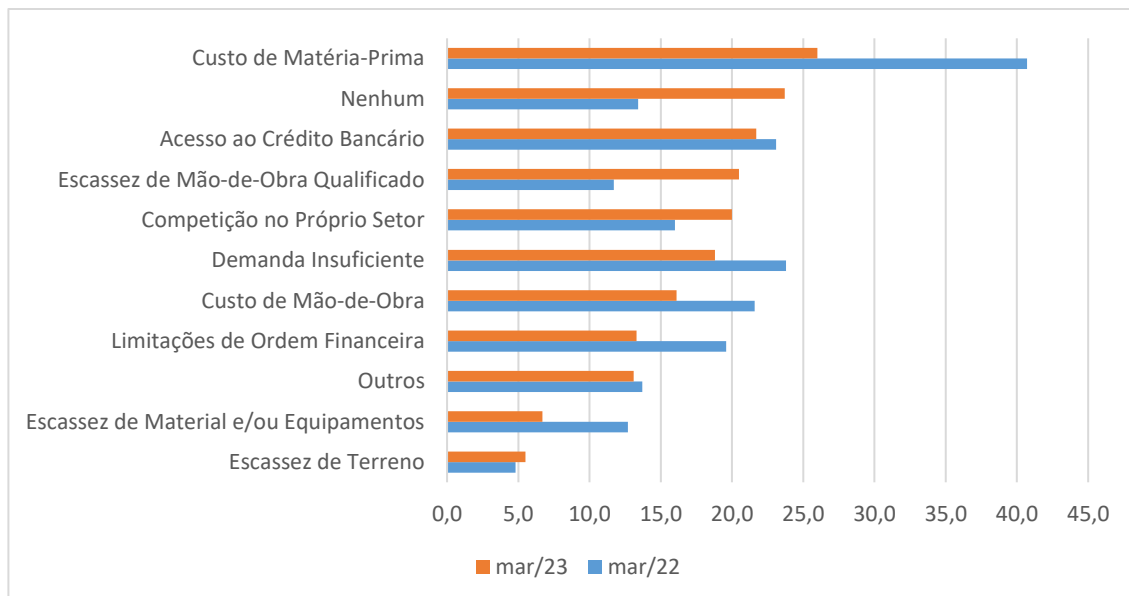
Fonte: BRADESCO BBI EQUITY RESEARCH

Mas como o relatório destaca, isso não significa que falta recurso, mas que a diferença será captada no mercado com custo mais elevado e, portanto, o crédito ofertado também.

Qual a percepção as empresas de Edificações Residenciais em relação a essa questão?

De acordo com a Sondagem da Construção realizada em março, as empresas do segmento de Edificações Residenciais indicaram que houve uma piora nas condições de crédito desde dezembro, mas na comparação interanual, o indicador está em patamar melhor. No quesito que indaga sobre as limitações à melhoria dos negócios, Acesso ao Crédito fica atrás de Custo da Matéria-Prima e de Nenhum.

Empresas de Edificações Residenciais: limitação à melhoria dos negócios



Fonte: Sondagem da construção, FGV IBRE

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS

PROCESSO 0027336-09.2019 da R. 39ª Vara Cível da Capital/SP

AVALIANDO Alameda Jaú nº 135 - Apartamento nº 1.022 do Condomínio do Edifício London Residence Service
28º Subdistrito Jardim Paulista - São Paulo/SP

TIPO Apartamento padrão médio com elevador tipo flat

DATA BASE Abril/2023

Paradigma	Fator Área	IL	Depend.	Padrão	Idade (a.:%)	Estado
	paradigma	paradigma	1d + 1v	médio	30	c
	1,00	100,00	150	4,568	50%	0,6093

ELEMENTO COMPARATIVO EC10

Fonte: Pesquisa de mercado
vide dados da oferta e imagens a seguir

Oferta: Apartamento padrão inserido no mesmo condomínio do imóvel sub judice
fator área = 1,00
dormitórios = 1
vagas = 1

Valor: R\$ 450.000,00

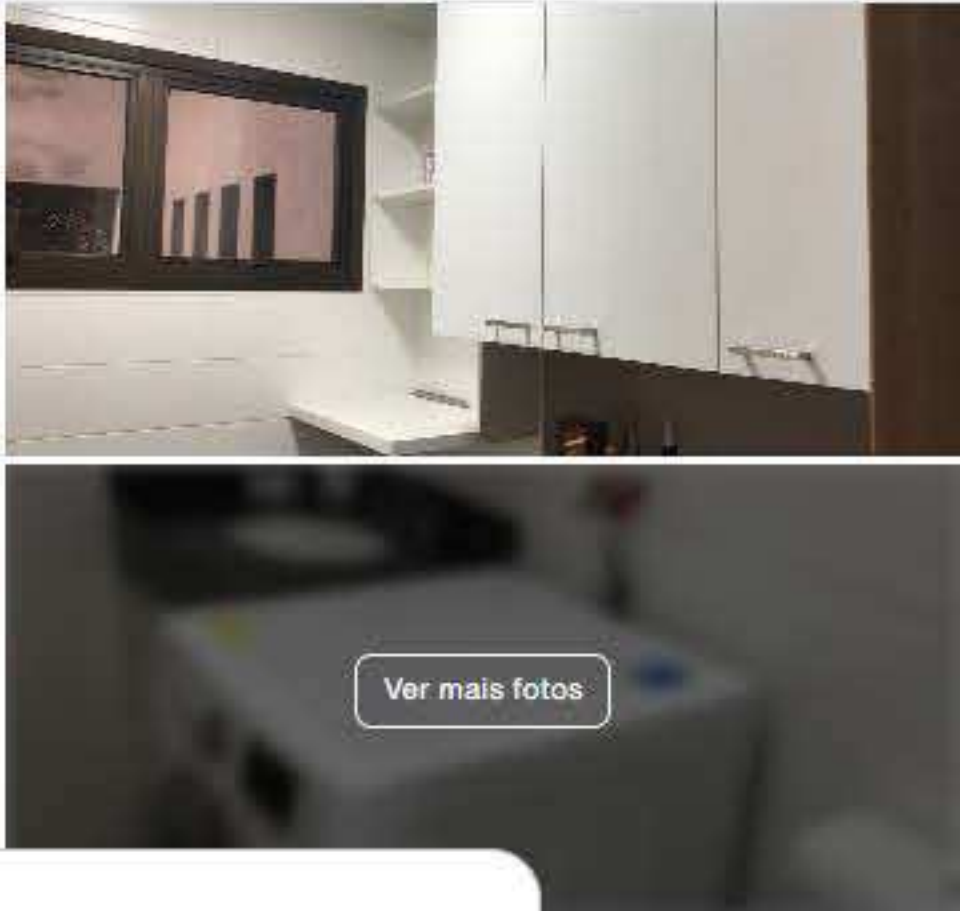
Valor Unitário: R\$ 450.000,00 => Unitário após o fator oferta = R\$ 405.000,00

Homogeneização:

tipo	Área	IL	Dependência	Padrão	Estado	Demais
elemento	paradigma	100,00	150	4,568	0,6093	igual parad.
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo						Somatório
elemento						
fator						
fator %						
homog. (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Unitário Homogeneizado: Vu (R\$) = 405.000,00



Ver mais fotos

Loft > Apartamento em São Paulo > Jardim Paulista > Alameda Jaú > Imóvel UK1921

Apartamento à venda em Jardim Paulista com 42 m², 1 quarto, 1 suíte, 1 vaga



Condomínio Edifício London Residence Service • Alameda Jaú • Jardim Paulista, São Paulo-SP

- Apartamento

7º andar ou acima
- 42 m²

R\$ 10.714 /m²
- 1 quarto

1 suíte
- 1 vaga
- 1 Banheiro
- Sol o dia todo

na sala
- Varanda
- Portaria

24h
- Metrô próximo

estação a 476m
- Mobilizado

CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO

- ✓

Lavabo
- ✓

Chuveiro

Aquecedor compartilhado
- ✓

Posição da unidade

Frete
- ✓

Pé direito

2,65m
- ✓

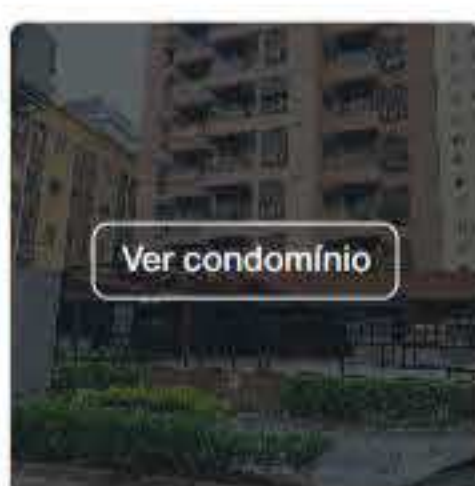
Vista da Sala

Fundo ou lateral do condomínio

Condomínio Edifício London Residence Service

INFORMAÇÕES GERAIS

Os imóveis do condomínio variam de 40 a 60m². Construído em 1990, o valor do condomínio é de até R\$ 1.900/mês.



Comodidades

- ✓

Piscina
- ✓

Academia
- ✓

Salão de festas
- ✗

Churrasqueira
- ✗

Espaço gourmet
- ✗

Briquedoteca
- ✗

Quadra esportiva
- ✗

Piscina aquecida
- ✗

Playground
- ✗

Café de jogos

Exibir mais ▼



Quer mais informações?

Fale com um de nossos especialistas.

Enviar mensagem

ou consulte as [Dúvidas Frequentes](#)

Mais sobre o Apartamento na Alameda Jaú

Apartamento de 42 m2 com varanda na sala face norte. Início da Alameda Jau, próximo a Av Paulista e somente a 2 quadras do metrô Brigadeiro. Ao lado de Farmácias, Restaurantes, Comércio, Serviços e estrutura de Saúde nas proximidades. Fácil deslocamento para centro, eixo norte-sul (Av. Nove de Julho, Av. Brigadeiro Luis Antonio, Av 23 de Maio) e eixo leste-oeste (Av Paulista ou Elevado Costa e Silva). Próximo do Parque do Ibirapuera, Shoppings Cidade São Paulo e Paulista.

Exibir menos ^

Localização: Jardim Paulista

Ambientes

Veja fotos do imóvel separadas por ambientes

Simulador de financiamento

Entenda o valor das parcelas para esse imóvel



Financie este imóvel com a Loft por

até R\$ 3.711 na primeira parcela

Solicitar financiamento

Encontre mais imóveis em Jardim Paulista

Algumas sugestões para te ajudar a encontrar o imóvel dos sonhos

Menos de

R\$ 500.000

Veja imóveis →

A partir de

1 quarto

Veja imóveis →

Apartamentos similares

Selecionamos 12 imóveis similares entre R\$ 381.000 - R\$ 500.000 na região.

Propriedade Loft

R\$ 480.000

Av. Brigadeiro Luis Antônio, Jardim Paulista

43m² 1 1



Propriedade Loft

R\$ 381.000

Alameda Campinas, Jardim Paulista

31m² 1 1



Propriedade Loft

R\$ 500.000

R. Leôncio de Carvalho, Paraíso

60m² 1 2



Propriedade Loft

R\$ 450.000

Alameda Jaú, Jardim América

42m² 1 1



Ver mais

Continue suas buscas em Jardim Paulista

Ainda não encontrou o que procurava? Confira esses outros imóveis à venda

Principais bairros em São Paulo, SP

- [Apartamentos em Pinheiros](#)
- [Apartamentos em Vila Mariana](#)
- [Apartamentos em Perdizes](#)
- [Apartamentos em Bela Vista](#)
- [Apartamentos em Tatuapé](#)
- [Apartamentos em Brooklin](#)

Principais bairros em São Paulo, SP

- [Apartamentos em Jardim Paulista](#)
- [Apartamentos em Campo Belo](#)
- [Apartamentos em Aclimação](#)
- [Apartamentos em Vila Andrade](#)
- [Apartamentos em Mooca](#)
- [Apartamentos em Itaim Bibi](#)

Mais apartamentos em Jardim Paulista

- [Apartamentos com 2 dormitórios](#)
- [Apartamentos com 3 dormitórios](#)
- [Apartamentos com 1 suíte](#)
- [Apartamentos com 2 suítes](#)
- [Apartamentos com 1 vaga](#)
- [Apartamentos com 2 vagas](#)



A Loft é especialista no processo de compra e venda de imóveis no Brasil e no México, utilizando tecnologia e dados para tornar essa experiência mais simples, segura e menos burocrática.

ENDEREÇO

Rua Tabapuá, 743 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04533-012

Baixe nosso app



Como falar com a gente

TELEFONE
4020-2208 | 0800-591-2208

WHATSAAPP

+55 4020-2208
Segunda a sexta das 8h às 21h, e aos sábados das 8h às 17h

meajuda@loft.com.br

Atendimento a clientes e dúvidas em geral. Respostas em até um dia útil

alocorretor@loft.com.br

Atendimento exclusivo para corretores. Respostas em até um dia útil

imprensa@loft.com.br

Atendimento exclusivo aos profissionais de imprensa

Sobre a Loft

Central de Ajuda

Como vender

Como comprar

Sobre nós

Carreiras

Quero ser fornecedor

Loft México

Explore

Portal Loft

Guia de Venda

Loft Transforma

Financiamento

Simulador de compra

Mapa do site

Avaliação de imóvel

Comprar ou Alugar







ELEMENTO COMPARATIVO EC20

Fonte: Pesquisa de mercado
vide dados da oferta e imagens a seguir

Oferta: Apartamento padrão inserido no mesmo condomínio do imóvel sub judice
fator área = 1,00
dormitórios = 1
vagas = 1

Valor: R\$ 473.404,00

Valor Unitário: R\$ 473.404,00 => Unitário após o fator oferta = R\$ 426.064,00

Homogeneização:

tipo	Área	IL	Dependência	Padrão	Estado	Demais
elemento	paradigma	100,00	150	4,568	0,6093	igual parad.
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo						Somatório
elemento						
fator						
fator %						
homog. (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Unitário Homogeneizado: Vu (R\$) = 426.064,00



Loft > Apartamento em São Paulo > Jardim Paulista > Alameda Jaú > Imóvel MBGYKE

Apartamento à venda em Jardim Paulista com 44 m², 1 quarto, 1 vaga

Condomínio Edifício London Residence Service • Alameda Jaú • Jardim Paulista, São Paulo-SP

44 m²
R\$ 10.759 / m²

1 quarto
sem suite

1 vaga

1 Banheiro

Metrô próximo
estação a 476m

Mobiliado

Valor à vista

R\$ 473.404

Entenda este valor

Agendar visita

Tirar dúvidas

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Parcelas a partir de R\$ 3.902/mês

Condomínio 1 R\$ 1.800/mês

IPTU 1 R\$ 4.380/ano

Condomínio

Comodidades

- Piscina
- Academia
- Espaço gourmet
- Academia
- Brinquedoteca
- Quadra esportiva
- Piscina aquecida
- Playground
- Bar/Cozinha
- Golf de prática

Exibir mais

Quer mais informações?

Fale com um de nossos especialistas.

Enviar mensagem

ou consulte as [Dúvidas Frequentes](#)

Mais sobre o Apartamento na Alameda Jaú

Anúncio realizado em parceria com Revenda Imóvel

Apartamento com 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga de garagem.

Detalhes do imóvel:
Academia, Ar condicionado, Armários na cozinha, Armários no quarto, Mobiliado, Varanda.

Detalhes do condomínio:
Academia, Elevador, Piscina, Portaria, Segurança 24h.

Os apartamentos deste condomínio variam de 40 a 60m², podendo conter até 1 quarto (1 suíte), 1 banheiro, 1 vaga de garagem e elevador em pelo menos 1 torres.

Localização: Jardim Paulista

Ambientes

Veja fotos do imóvel separadas por ambientes

Simulador de financiamento

Entenda o valor das parcelas para esse imóvel

Financie este imóvel com a Loft por até R\$ 3.902 na primeira parcela

Solicitar financiamento

Encontre mais imóveis em Jardim Paulista

Algumas sugestões para te ajudar a encontrar o imóvel dos sonhos

Menos de R\$ 500.000

Veja imóveis

A partir de 1 quarto

Veja imóveis

Apartamentos similares

Selecionamos 12 imóveis similares entre R\$ 404.000 - R\$ 552.000 na região.

R\$ 498.000

Alameda Jaú, Jardim Paulista

42m² 1 1

R\$ 540.000

R. Maranhão, Higienópolis

30m² 1 1

R\$ 416.000

R. Ytaipu, Bosque da Saúde

63m² 2 1

R\$ 450.000

Av. Dom Pedro I, Ipiranga

50m² 2 1

Ver mais

Continue suas buscas em Jardim Paulista

Ainda não encontrou o que procurava? Confira esses outros imóveis à venda

Principais bairros em São Paulo, SP

- [Apartamentos em Pinheiros](#)
- [Apartamentos em Vila Mariana](#)
- [Apartamentos em Perdizes](#)
- [Apartamentos em Bela Vista](#)
- [Apartamentos em Tatuapé](#)
- [Apartamentos em Brooklin](#)

Principais bairros em São Paulo, SP

- [Apartamentos em Jardim Paulista](#)
- [Apartamentos em Campo Belo](#)
- [Apartamentos em Aclimação](#)
- [Apartamentos em Vila Andrade](#)
- [Apartamentos em Mooca](#)
- [Apartamentos em Itaim Bibi](#)

Mais apartamentos em Jardim Paulista

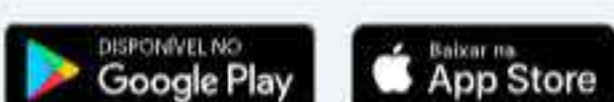
- [Apartamentos com 2 dormitórios](#)
- [Apartamentos com 3 dormitórios](#)
- [Apartamentos com 1 suíte](#)
- [Apartamentos com 2 suítes](#)
- [Apartamentos com 1 vaga](#)
- [Apartamentos com 2 vagas](#)



A Loft é especialista no processo de compra e venda de imóveis no Brasil e no México, utilizando tecnologia e dados para tornar essa experiência mais simples, segura e menos burocrática.

Endereço
Rua Tabapuã, 743 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04533-012

Baixe nosso app



Como falar com a gente

TELEFONE
4020-2208 | 0800-591-2208

WHATSAAPP
+55 4020-2208
Segunda a sexta das 8h às 21h, e aos sábados das 8h às 17h

meajuda@loft.com.br
Atendimento a clientes e dúvidas em geral. Respostas em até um dia útil

alocorretor@loft.com.br
Atendimento exclusivo para corretores. Respostas em até um dia útil

imprensa@loft.com.br
Atendimento exclusivo aos profissionais de imprensa

Sobre a Loft

Central de Ajuda

Como vender

Como comprar

Sobre nós

Carreiras

Quero ser fornecedor

Loft México

Explore

Portal Loft

Guia de Venda

Loft Transforma

Financiamento

Simulador de compra

Mapa do site

Avaliação de imóvel

Comprar ou Alugar



REVENDA MOVEL

loft

ELEMENTO COMPARATIVO EC30

Fonte: Pesquisa de mercado
vide dados da oferta e imagens a seguir

Oferta: Apartamento padrão inserido no mesmo condomínio do imóvel sub judice
fator área = 1,00
dormitórios = 1
vagas = 1

Valor: R\$ 498.000,00

Valor Unitário: R\$ 498.000,00 => Unitário após o fator oferta = R\$ 448.200,00

Homogeneização:

tipo	Área	IL	Dependência	Padrão	Estado	Demais
elemento	paradigma	100,00	150	4,568	0,6230	igual parad.
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-2,00%	0,00%
homog. (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.964,00	0,00

tipo						Somatório
elemento						
fator						
fator %						
homog. (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.964,00

Unitário Homogeneizado: Vu (R\$) = 439.236,00



Loft > Apartamento em São Paulo > Jardim Paulista > Alameda Jaú > Imóvel F5M08Y

Apartamento à venda em Jardim Paulista com 42 m², 1 quarto, 1 suíte, 1 vaga

Condomínio Edifício London Residence Service • Alameda Jaú • Jardim Paulista, São Paulo-SP

- Apartamento

7º andar ou acima
- 42 m²

R\$ 11.857 /m²
- 1 quarto:

1 suíte
- 1 vaga:
- 1 Banheiro
- Metrô próximo

estação a 475m
- Motorizado:

Valor à vista

R\$ 498.000

Entenda este valor

Agendar visita

Tirar dúvidas

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Parcelas a partir de

R\$ 4.104/mês

Condomínio

R\$ 1.900/mês

IPTU

Isento

Condomínio

Comodidades

- X

Pinçote
- X

Churrasqueira
- X

Emprego gourmet
- X

Academia
- X

Braquedoteca
- X

Quadra esportiva
- X

Piscina aquecida
- X

Playground
- X

Banho de yoga
- X

Banho de hidratação

Exibir mais

Quer mais informações?

Fale com um de nossos especialistas.

Enviar mensagem

ou consulte as [Dúvidas Frequentes](#)

Mais sobre o Apartamento na Alameda Jaú

Anúncio realizado em parceria com SóFlats

COD 19587

Localizado nos Jardins, o London Class Suites - São Paulo é uma das melhores opções na cidade para quem deseja se hospedar em uma viagem de negócios ou para quem deseja estar localizado no coração da cidade. Há apenas duas quadras da Av. Paulista, o principal centro financeiro da América Latina, o London Class Suites sua contorna privilegiada.

Exibir mais

Localização: Jardim Paulista

Ambientes

Veja fotos do imóvel separadas por ambientes

Simulador de financiamento

Entenda o valor das parcelas para esse imóvel

Financie este imóvel com a Loft por até R\$ 4.104 na primeira parcela

Solicitar financiamento

Encontre mais imóveis em Jardim Paulista

Algumas sugestões para te ajudar a encontrar o imóvel dos sonhos

Menos de R\$ 500.000

Veja imóveis

A partir de 1 quarto

Veja imóveis

Apartamentos similares

Selecionamos 12 imóveis similares entre R\$ 420.000 - R\$ 580.000 na região.

R\$ 473.404

Alameda Jaú, Jardim Paulista

44m² 1 1

R\$ 450.000

Alameda Jaú, Jardim Paulista

42m² 1 1

R\$ 450.000

R. Doutor Plínio Barreto, Bela Vista

38m² 1 1

R\$ 560.000

R. Doutor Plínio Barreto, Bela Vista

42m² 1 1

Ver mais

Continue suas buscas em Jardim Paulista

Ainda não encontrou o que procurava? Confira esses outros imóveis à venda

Principais bairros em São Paulo, SP

- Apartamentos em Pinheiros
- Apartamentos em Vila Mariana
- Apartamentos em Perdizes
- Apartamentos em Bela Vista
- Apartamentos em Tatuapé
- Apartamentos em Brooklin

Principais bairros em São Paulo, SP

- Apartamentos em Jardim Paulista
- Apartamentos em Campo Belo
- Apartamentos em Aclimação
- Apartamentos em Vila Andrade
- Apartamentos em Mooca
- Apartamentos em Itaim Bibi

Mais apartamentos em Jardim Paulista

- Apartamentos com 2 dormitórios
- Apartamentos com 3 dormitórios
- Apartamentos com 1 suíte
- Apartamentos com 2 suítes
- Apartamentos com 1 vaga
- Apartamentos com 2 vagas

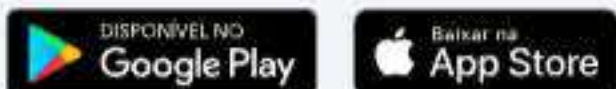


A Loft é especialista no processo de compra e venda de imóveis no Brasil e no México, utilizando tecnologia e dados para tornar essa experiência mais simples, segura e menos burocrática.

Endereço

Rua Tabapuã, 743 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04533-012

Baixe nosso app



Como falar com a gente

TELEFONE
4020-2208 | 0800-591-2208

WHATSAPP
+55 4020-2208
Segunda a sexta das 8h às 21h, e aos sábados das 8h às 17h

meajuda@loft.com.br

Atendimento a clientes e dúvidas em geral. Respostas em até um dia útil

alocorretor@loft.com.br

Atendimento exclusivo para corretores. Respostas em até um dia útil

imprensa@loft.com.br

Atendimento exclusivo aos profissionais de imprensa

Sobre a Loft

Central de Ajuda

Como vender

Como comprar

Sobre nós

Carreiras

Quero ser fornecedor

Loft México

Explore

Portal Loft

Guia de Venda

Loft Transforma

Financiamento

Simulador de compra

Mapa do site

Avaliação de imóvel

Comprar ou Alugar





ELEMENTO COMPARATIVO EC40

Fonte: Pesquisa de mercado
vide dados da oferta e imagens a seguir

Oferta: Apartamento padrão inserido no mesmo condomínio do imóvel sub judice
fator área = 1,00
dormitórios = 1
vagas = 1

Valor: R\$ 365.000,00

Valor Unitário: R\$ 365.000,00 => Unitário após o fator oferta = R\$ 328.500,00

Homogeneização:

tipo	Área	IL	Dependência	Padrão	Estado	Demais
elemento	paradigma	100,00	150	4,568	0,6093	igual parad.
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo						Somatório
elemento						
fator						
fator %						
homog. (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Unitário Homogeneizado: Vu (R\$) = 328.500,00



Loft > Apartamento em São Paulo > Jardim Paulista > Alameda Jaú > Imóvel 1RUZUS8

Apartamento à venda em Jardim Paulista com 42 m², 1 quarto, 1 suíte, 1 vaga

♥

<

...

Condomínio Edifício London Residence Service

Alameda Jaú

Jardim Paulista, São Paulo-SP

-  Apartamento

7º andar ou acima
-  42 m²

R\$ 8.690 /m²
-  1 quarto:

1 suíte
-  1 vaga:
-  1 Banheiro
-  Metrô próximo

estação a 475m
-  Motorizado:

Valor à vista

R\$ 365.000

Entenda este valor

Agendar visita

Tirar dúvidas

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Parcelas a partir de

R\$ 3.014/mês

Condomínio

R\$ 1/mês

IPTU

Isento

Condomínio

Comodidades

- X

Pinçote
- X

Churrasqueira
- X

Emprego gourmet
- X

Academia
- X

Braquedoteca
- X

Quadra esportiva
- X

Piscina aquecida
- X

Playground
- X

Sala de jogos
- X

Sala de festas

Exibir mais



Quer mais informações?

Fale com um de nossos especialistas.

Enviar mensagem

ou consulte as [Dúvidas Frequentes](#)

Mais sobre o Apartamento na Alameda Jaú

Anúncio realizado em parceria com SóFlats

Localizado nos Jardins, o London Class Suites - São Paulo é uma das melhores opções na cidade para quem deseja se hospedar em uma viagem de negócios ou para quem deseja estar localizado no coração da cidade. Há apenas duas quadras da Av. Paulista, o principal centro financeiro da América Latina, o London Class Suites alia conforto à privilegiada localização.

Exibir mais

Localização: Jardim Paulista

Ambientes

Veja fotos do imóvel separadas por ambientes

Simulador de financiamento

Entenda o valor das parcelas para esse imóvel



Financie este imóvel com a Loft por até R\$ 3.014 na primeira parcela

Solicitar financiamento

Encontre mais imóveis em Jardim Paulista

Algumas sugestões para te ajudar a encontrar o imóvel dos sonhos

Menos de R\$ 400.000

Veja imóveis



A partir de 1 quarto

Veja imóveis



Apartamentos similares

Seccionamos 12 imóveis similares entre R\$ 360.000 - R\$ 420.000 na região.

R\$ 370.000

R. Pedro Pomponazzzi, Chácara Klabin

50m² 1 1

R\$ 365.000

Alameda Jaú, Jardim Paulista

42m² 1 1

R\$ 370.000

Av. Brigadeiro Luís Antônio, Jardim Paulista

45m² 1 1

R\$ 375.000

R. Campevas, Perdizes

40m² 1 1

Ver mais

Continue suas buscas em Jardim Paulista

Ainda não encontrou o que procurava? Confira esses outros imóveis à venda

Principais bairros em São Paulo, SP

- Apartamentos em Pinheiros
- Apartamentos em Vila Mariana
- Apartamentos em Perdizes
- Apartamentos em Bela Vista
- Apartamentos em Tatuapé
- Apartamentos em Brooklin

Principais bairros em São Paulo, SP

- Apartamentos em Jardim Paulista
- Apartamentos em Campo Belo
- Apartamentos em Aclimação
- Apartamentos em Vila Andrade
- Apartamentos em Mooca
- Apartamentos em Itaim Bibi

Mais apartamentos em Jardim Paulista

- Apartamentos com 2 dormitórios
- Apartamentos com 3 dormitórios
- Apartamentos com 1 suíte
- Apartamentos com 2 suítes
- Apartamentos com 1 vaga
- Apartamentos com 2 vagas

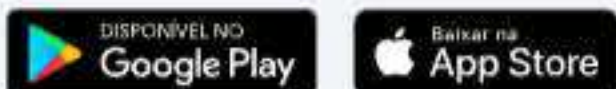


A Loft é especialista no processo de compra e venda de imóveis no Brasil e no México, utilizando tecnologia e dados para tornar essa experiência mais simples, segura e menos burocrática.

ENDEREÇO

Rua Tabapuã, 743 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04533-012

Baixe nosso app



Como falar com a gente

TELEFONE
4020-2208 | 0800-591-2208

WHATSAPP
+55 4020-2208
Segunda a sexta das 8h às 21h, e aos sábados das 8h às 17h

meajuda@loft.com.br
Atendimento a clientes e dúvidas em geral. Respostas em até um dia útil

alocorretor@loft.com.br
Atendimento exclusivo para corretores. Respostas em até um dia útil

imprensa@loft.com.br
Atendimento exclusivo aos profissionais de imprensa

Sobre a Loft

Central de Ajuda

Como vender

Como comprar

Sobre nós

Carreiras

Quero ser fornecedor

Loft México

Explore

Portal Loft

Guia de Venda

Loft Transforma

Financiamento

Simulador de compra

Mapa do site

Avaliação de imóvel

Comprar ou Alugar





ELEMENTO COMPARATIVO EC50

Fonte: Pesquisa de mercado
vide dados da oferta e imagens a seguir

Oferta: Apartamento padrão inserido no mesmo condomínio do imóvel sub judice
fator área = 1,00
dormitórios = 1
vagas = 1

Valor: R\$ 499.000,00

Valor Unitário: R\$ 499.000,00 => Unitário após o fator oferta = R\$ 449.100,00

Homogeneização:

tipo	Área	IL	Dependência	Padrão	Estado	Demais
elemento	paradigma	100,00	150	4,568	0,6230	igual parad.
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-2,00%	0,00%
homog. (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.570,00	0,00

tipo						Somatório
elemento						
fator						
fator %						
homog. (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.570,00

Unitário Homogeneizado: Vu (R\$) = 442.530,00

Apartamento à venda

Imóveis à venda · SP · São Paulo · Jardim Paulista · ALAMEDA JAÚ

Preço de venda
R\$ 499.000,00



Quartos	Vagas	Área	Área total
1	1	44.00 m²	44.00 m²

Descrição

MAKMRC Apartamento 3º andar 44 m² 1 quarto 1 vaga 1 Banheiro

Portaria 24h Metrô próximo estação a 476m

Apartamento decorado e recém reformado, com excelente localização, no melhor ponto de um dos bairros mais procurados de São Paulo. Fica situado próximo à avenida Paulista, ao metrô e as vias principais, em rua tranquila e arborizada. As redondezas do bairro são servidas de farmácia, padaria, shopping, supermercado e dos restaurantes mais badalados. O condomínio inclui limpeza e arrumação diária, manobrista e vaga na garagem.

Piscina e Academia

INFORMAÇÕES GERAIS Idade do prédio (1990) 18 andares

R\$ 499.000

Condomínio R\$ 1.450/mês

IPTU R\$ 431/mês

Ruas próximas Alameda Jaú Alameda Fernão Cardim Alameda Joaquim Eugênio de Lima Alameda Santos Avenida Brigadeiro Luís Antônio Alameda Sarutaiá Rua Manuel da Nóbrega Rua Coronel Oscar Porto Rua Saint Hilaire Avenida Paulista Alameda Campinas Rua Mário Amaral Rua Maria Figueiredo

Fale conosco: - 06/01/2023

Chave do anúncio: 5TxYoVwCBUp01Cf

Código de referência do imóvel junto ao anunciante: **AP15921**

Informações sobre o condomínio

Nome: [London Class](#)

Endereço: Alameda Jaú, 135 - Jardim Paulista, São Paulo, SP

Outras informações

Área: 44.00 m²	Vagas de garagem: 1	Alugar / m²: N/D
Área total: 44.00 m²	IPTU: N/D	Ano de construção: N/D
Condomínio: R\$ 1.450,00 / mês	Preço / m²: R\$ 11.340,91 / m²	Publicação no Attria: 02/12/2021

Financiamento

Utilize os links abaixo para consultar as taxas de financiamento



Contato

ENTRAR EM CONTATO COM ANUNCIANTE

Aviso Legal

Este anúncio é baseado em informações que consideramos confiáveis, mas, como foi fornecido por terceiros, não podemos assegurar que seja preciso ou completo, e não deve ser considerado como tal. Esta oferta está sujeita a erros, omissões e alterações, incluindo preço ou retirada sem aviso prévio. Por favor entre em contato com o responsável pelo anúncio para mais informações.

[Apartamentos à venda no bairro Jardim Paulista em São Paulo](#) · [Apartamentos à venda em São Paulo](#) · [Imóveis à venda no bairro Jardim Paulista em São Paulo](#) · [Imóveis à venda em São Paulo](#)

PUBLICIDADE



Apto. de 197m² 3 Suítes

Apartamento de Luxo Holt Place Hugo Engenharia. 197m² com 3 Suítes.

Hugo Engenharia

[Abrir](#)



© 2023 Attria. Todos os direitos reservados.

EMPRESA

[Sobre](#)
[Trabalhe conosco](#)
[Mapa do site](#)
[Contato](#)

BUSCAR IMÓVEIS

[Por cidade \(Venda\)](#)
[Por cidade \(Aluguel\)](#)
[Por condomínio](#)
[Por nome de rua](#)
[Comprar imóvel em São Paulo](#)
[Novo](#)

PUBLICIDADE

[Para proprietários](#)
[Para profissionais](#)

INTEGRAÇÕES

[Softwares](#)

AJUDA

[Perguntas frequentes](#)
[Fale conosco](#)

[Português \(Brasil\)](#)

[Termos de Uso](#) · [Política de Privacidade](#)

Sugestões? [Envie aqui](#)





ELEMENTO COMPARATIVO EC60

Fonte: Pesquisa de mercado
vide dados da oferta e imagens a seguir

Oferta: Apartamento padrão inserido no mesmo condomínio do imóvel sub judice
fator área = 1,00
dormitórios = 1
vagas = 1

Valor: R\$ 456.000,00

Valor Unitário: R\$ 456.000,00 => Unitário após o fator oferta = R\$ 410.400,00

Homogeneização:

tipo	Área	IL	Dependência	Padrão	Estado	Demais
elemento	paradigma	100,00	150	4,568	0,6093	igual parad.
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo						Somatório
elemento						
fator						
fator %						
homog. (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Unitário Homogeneizado: Vu (R\$) = 410.400,00

Apartamento à venda

Imóveis à venda · SP · São Paulo · Jardim Paulista · ALAMEDA JAÚ

Preço de venda
R\$ 456.000,00



Quartos:	Vagas:	Área:	Área total:
1 (1 Suíte)	1	46.00 m²	46.00 m²

Descrição

11JY8W Apartamento térreo 46 m² studio 1 suíte 1 vaga 1 Banheiro

Portaria 24h Metrô próximo estação a 476m
Piscina, Academia e Piscina Aquecida

INFORMAÇÕES GERAIS Idade do prédio (1990) 18 andares

R\$ 456.172
Condomínio R\$ 1.600/mês
IPTU R\$ 416/mês

Ruas próximas Alameda Jaú Alameda Fernão Cardim Alameda Joaquim Eugênio de Lima Alameda Santos Avenida Brigadeiro Luís Antônio
Alameda Sarutaiá
Rua Manuel da Nóbrega Rua Coronel Oscar Porto Rua Saint Hilaire Avenida Paulista Alameda Campinas Rua Mário Amaral Rua Maria Figueiredo

Fale conosco: - 06/01/2023

Chave do anúncio: qCUDhR3pGhs9Bvtz.

Código de referência do imóvel junto ao anunciante: **AP15912**

Informações sobre o condomínio

Nome: London Class
Endereço: Alameda Jaú, 135 - Jardim Paulista, São Paulo, SP

Outras informações

Área: 46.00 m²	Vagas de garagem: 1	Alugar / m²: N/D
Área total: 46.00 m²	IPTU: N/D	Ano de construção: N/D
Condomínio: R\$ 1.600,00 / mês	Preço / m²: R\$ 9.913,04 / m²	Publicação no Attria: 02/12/2021

Financiamento

Utilize os links abaixo para consultar as taxas de financiamento



Contato

ENTRAR EM CONTATO COM ANUNCIANTE

Aviso Legal

Este anúncio é baseado em informações que consideramos confiáveis, mas, como foi fornecido por terceiros, não podemos assegurar que seja preciso ou completo, e não deve ser considerado como tal. Esta oferta está sujeita a erros, omissões e alterações, incluindo preço ou retirada sem aviso prévio. Por favor entre em contato com o responsável pelo anúncio para mais informações.

[Apartamentos à venda no bairro Jardim Paulista em São Paulo](#) · [Apartamentos à venda em São Paulo](#) · [Imóveis à venda no bairro Jardim Paulista em São Paulo](#) · [Imóveis à venda em São Paulo](#)

PUBLICIDADE



Menanam Anggur di dalam Pot

TamanLestari.com



Menanam Anggur di dalam Pot

TamanLestari.com



© 2023 Attria. Todos os direitos reservados.

EMPRESA

Sobre
Trabalhe conosco
Mapa do site
Contato

BUSCAR IMÓVEIS

Por cidade (Venda)
Por cidade (Aluguel)
Por condomínio
Por nome de rua
Comprar imóvel em São Paulo
Novo

PUBLICIDADE

Para proprietários
Para profissionais

INTEGRAÇÕES

Softwares

AJUDA

Perguntas frequentes
Fale conosco

Português (Brasil)

Termos de Uso · Política de Privacidade

Sugestões? Envie aqui





CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Valor Unitário Homogeneizado Médio:

Vuf (R\$) = 408.622,00

Limites Exigidos da Norma Técnica do IBAPE:

Limite Mínimo = Vuf - 30% (R\$) = 286.035,00

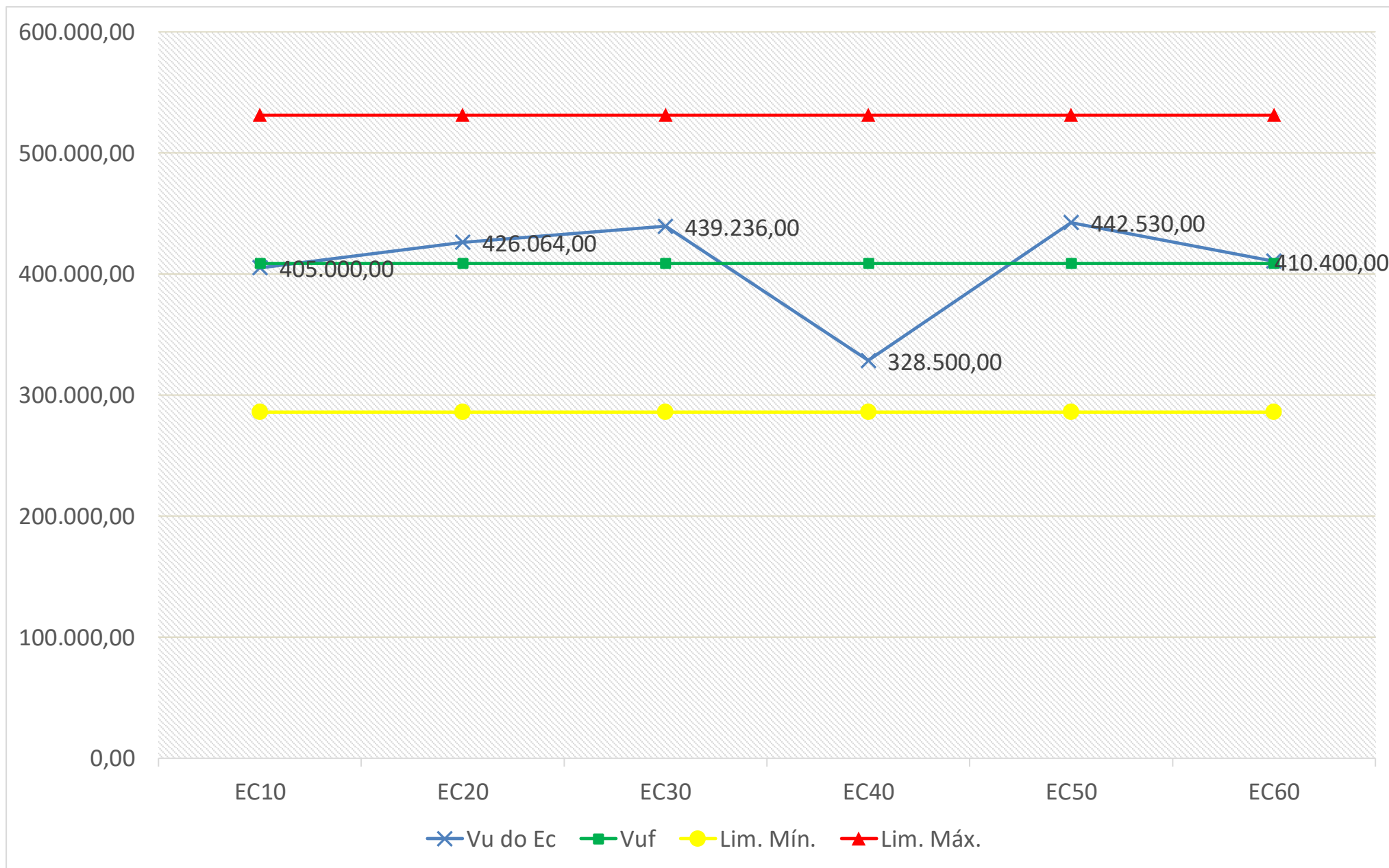
Limite Máximo = Vuf + 30% (R\$) = 531.209,00

Valores Unitários Homogeneizados da Pesquisa de Mercado:

Menor Vu (R\$) = 328.500,00

Maior Vu (R\$) = 442.530,00

Conclusão Técnica da Pesquisa: Valor Unitário Homogeneizado Médio dentro dos limites exigidos pelas Normas Técnicas



AVALIAÇÃO DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO

PROCESSO 0027336-09.2019 da R. 39ª Vara Cível da Capital/SP

AVALIANDO Alameda Jaú nº 135 - Apartamento nº 1.022 do Condomínio do Edifício London Residence Service

TIPO Apartamento padrão médio com elevador tipo flat

DATA BASE Abril/2023

Fonte: Pesquisa de Mercado da Perícia

Área: fator área = 1,00
dormitórios = 1
vagas = 1

Unitário Homogeneizado Médio: Vuf (R\$) = 408.622,00

Unitário do Avaliando:

tipo	Área	IL	Dependência	Padrão	Estado	Demais
avaliando	paradigma	100,00	150	4,568	0,6093	igual parad.
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo						Somatório
avaliando						
fator						
fator %						
homog. (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Vua (R\$) = 408.622,00

Avaliação:

V (R\$) = Vua = 408.622,00