

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

**EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DE SÃO PAULO**Processo nº: **1117924-79.2018.8.26.0100**

Execução de Título Extrajudicial

Exequente: **SANYA COMERCIAL E DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO EIRELI**Executado: **DAN ROB ARTEFATOS DE COURO LTDA E OUTRO**

RICARDO CARDOSO, Arquiteto, perito nomeado às fls. 352 nos autos do processo em referência, vem, mui respeitosamente, perante a V.Exa., apresentar o resultado do trabalho pericial, consubstanciado no presente

LAUDO

Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 03 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

1. PRELIMINARES

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial.

A exequente, às fls. 128, requereu a penhora dos direitos sobre o imóvel do executado, cadastrado na Matrícula de n.º 39.701, no 8º Registro de Imóveis.

Na R. Decisão de fls. 138, o MM. Juízo deferiu a penhora do referido imóvel.

Certidão de Penhora, às fls. 176/181.

Na R. Decisão de fls. 352/3, o MM. Juízo deferiu a perícia e nomeou este signatário para o honroso trabalho.

As partes não formularam quesitos e nem indicaram assistentes técnicos.

A seguir, este perito oferece as análises técnicas solicitadas e deferidas no feito.

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

2. DA PERICIA

2.1. Do Objetivo

É a avaliação do valor de mercado de um bem imóvel.

De acordo com o Glossário de Definições da ABNT – Norma 14653 – Parte 1 - o “**Valor de Mercado**” é assim definido:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

O valor apurado considera o bem livre e desembaraçado de quaisquer compromissos que impliquem na redução do seu valor.

Na realização do trabalho foram consideradas como verídicas as informações contidas nas documentações analisadas, bem como, aquelas prestadas por terceiros.

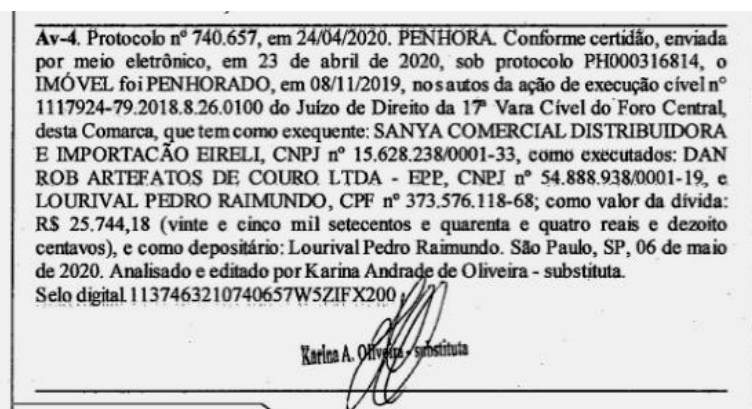
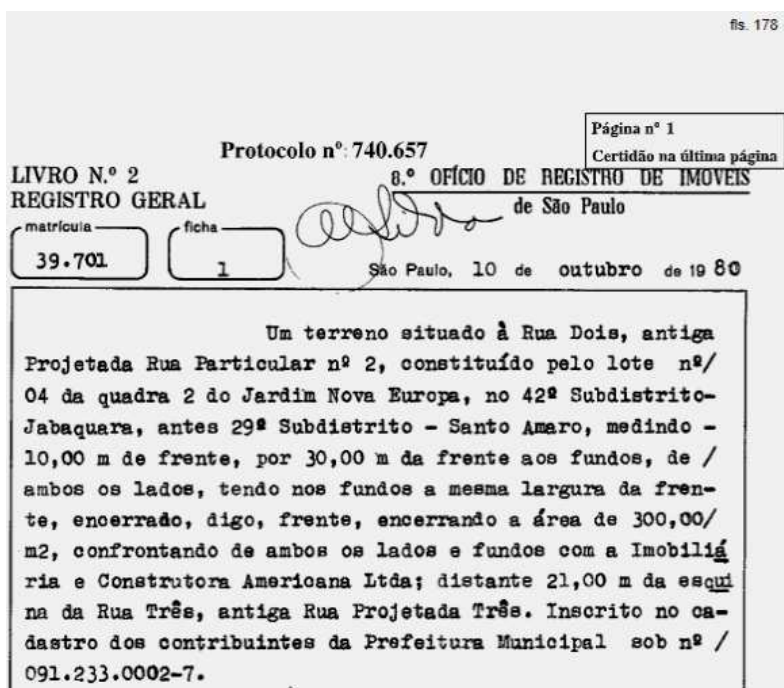
RICARDO CARDOSO

Arquiteto

2.2. Do Bem Avaliando

Trata-se do imóvel registrado na Matrícula de n.º 39.701, no 8º Registro de Imóveis, tendo sido penhorado conforme Certidão de 176/181.

Fls. 178 e 180 – Recortes da Matrícula:



RICARDO CARDOSO

Arquiteto

Para o desenvolvimento do trabalho a perícia examinou os documentos juntados aos autos.

3. DO INÍCIO DOS TRABALHOS E DILIGÊNCIA

As partes tomaram ciência do início dos trabalhos.

A diligência ocorreu no dia 25 de junho de 2024, e a vistoria foi acompanhada pelo zelador do imóvel, Sr. José.

Cumprir observar que, na data da diligência, o Sr. José forneceu o telefone celular do Sr. Lourival, executado. A perícia tentou contato com o Sr. Lourival, mas não obteve sucesso.

3.1. Da Constatação Pericial

Na diligência, verificou-se trata-se de um imóvel de dois pavimentos.

O piso térreo encontra-se ao nível da rua, e o outro, na parte inferior.

O imóvel encontrava-se ocupado por máquinas e móveis. No entanto, sem atividade.

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

Características Construtivas:

O imóvel é construído com blocos de concreto, servido de rede elétrica trifásica.

- Térreo: a cobertura é com telhas de fibrocimento, laje com forro, piso cerâmico, e paredes lisas com massa e pintura látex.
- Pavimento Inferior: piso rústico, paredes sem revestimento com pintura latex e laje sem forro.

Ambos os pavimentos possuem repartições internas com divisórias de madeira.

No recuo frontal, no piso térreo, há 2 vagas de estacionamento.

O imóvel encontra-se em regular estado de conservação, necessitando de reparos nos materiais de acabamento, e revisão das instalações elétricas e hidráulicas, devido encontrar-se inativo.

Anexo, relatório fotográfico.

Quadro de Áreas:

- Terreno: 300,00m²
- Construção: 235,00m² (conforme Certidão do Imóvel 2024)

RICARDO CARDOSO

Arquiteto


 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024		
Cadastro do Imóvel: 091.233.0002-7			
Local do Imóvel: R PROFESSOR NELSON DE SENNA, 298 JD N EUROPA CEP 04387-230 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PROFESSOR NELSON DE SENNA, 298 JD N EUROPA CEP 04387-230			
Contribuinte(s): CPF 373.578.118-88 LOURIVAL PEDRO RAIMUNDO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	235	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	148	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	1982		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	997,00		
- da construção:	1.558,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	299.100,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	190.388,00		
Base de cálculo do IPTU:	489.488,00		
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 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/07/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	17/04/2024		
Número do Documento:	2.2024.001839564-1		
Solicitante:	RICARDO CARDOSO (CPF 088.807.858-41)		

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

Padrão Construtivo:

Padrão Médio, conforme estudo do IBAPE/SP 2019 – Unidades Isoladas:



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

3.3 PADRÃO MÉDIO

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

- **Pisos:** concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** completas, com louça sanitária e metais comuns.
- **Instalações elétricas:** completas, com distribuição em circuitos independentes.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.

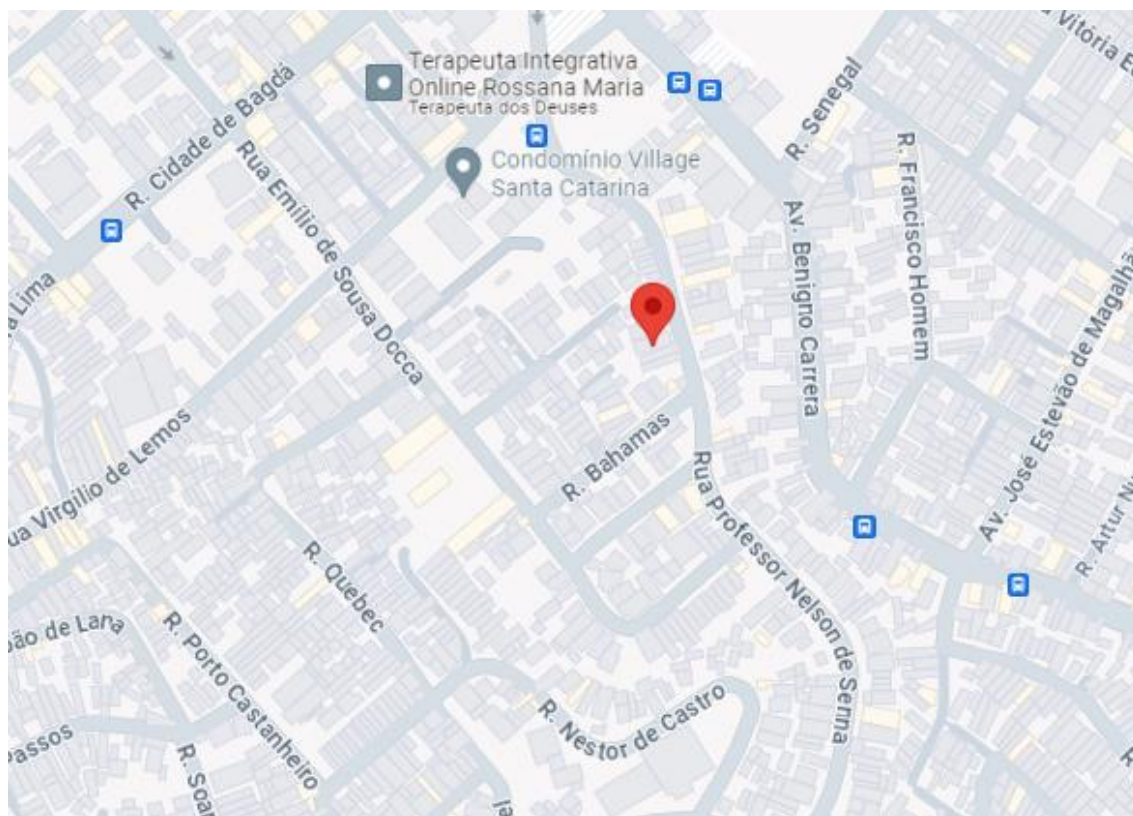
Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

4. LOCALIZAÇÃO

Rua Prof. Nelson de Senna, 298 – Vila Sta Catarina – SP/SP



Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

5. DO ZONEAMENTO

Após consultar o Mapa do Município de São Paulo, constatou-se que o imóvel encontra-se na zona ZM – Zona Mista.



● Localização do Imóvel

Fonte: site da Prefeitura de São Paulo

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover **usos residenciais e não residenciais**, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

5.1. Das Características da Região

5.1.1. Do Logradouro

O trecho fronteiro ao imóvel apresenta-se pavimentado em asfalto, e possui 01 pista de rolamento com aproximadamente 6,00 metros de largura.

5.1.2. Do Tipo De Ocupação Circunvizinha

Trata-se de região mista ocupada por imóveis comerciais e residenciais.

5.1.3. Da Infraestrutura Urbana

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública e rede telefonica.

A região é dotada de serviços de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais e metrô.

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

6. DA METODOLOGIA

6.1. Normas de Avaliação

As diretrizes para a avaliação de bens em geral encontram-se na norma NBR 14.653, partes 1 e 2, publicada pela da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Em determinadas especificidades adotam-se, também, estudos elaborados pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia, de São Paulo.

Os métodos para identificar o valor de mercado de um bem, são:

a) **Método Comparativo Direto de Dados Mercado:**

identifica o valor do bem por comparação com valores de outros bens, denominados “amostras” os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avalianda.

b) **Método Involutivo:** identifica o valor do bem com base no aproveitamento eficiente, tanto com relação às suas características quanto com as condições de mercado da região.

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

c) **Método Evolutivo**: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de todos os componentes.

d) **Método de Capitalização de Renda**: Identifica o valor do bem com base na capitalização da sua renda líquida viável.

6.2. Método Empregado

Considerando a disponibilidade de elementos comparativos, semelhantes ao avaliando, a perícia adota o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento de dados por “**Fatores**”.

6.3. Fatores de Homogeneização

Adotam-se neste trabalho, os seguintes fatores:

- Localização: com base no índice Fiscal de SP
- Padrão Construtivo – conforme estudo do IBAPE
- Obsolescência e Conservação – Ross Heideck

Adotou-se, também, a ponderação entre as áreas de **terreno** e **construção**, com base na Certidão do Imóvel – item 3.1. Assim, terreno = 60% e Construção 40%.

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

7. DOS CÁLCULOS

7.1. Quadro de Homogeneização de Valores

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES						
Elemento	Área Útil	Valor do Imóvel R\$	Valor do Imóvel Ajustado (0 vagas)	Valor do m2 R\$ / m2 - Vu	Fator Oferta Desc 10% no Valor da Oferta	Valor do m2 após Homogeneização (R\$/m2) - Vuh
1	285,00	1.200.000,00	1.200.000,00	4.210,53	0,9	3.737,06
2	288,00	1.850.000,00	1.850.000,00	6.423,61	0,9	5.336,74
3	234,00	1.595.000,00	1.595.000,00	6.816,24	0,9	5.275,22
4	440,00	1.500.000,00	1.500.000,00	3.409,09	0,9	2.829,08
5	200,00	1.350.000,00	1.350.000,00	6.750,00	0,9	5.215,57
6	400,00	3.000.000,00	3.000.000,00	7.500,00	0,9	5.374,64
Total						27.768,32
Limite Mínimo						3.239,64
Valor Médio do m2						4.628,05
Limite Máximo						6.016,47

Fator Oferta: corresponde a aplicação de um desconto de 10% sobre o valor do anúncio.

7.2. Validação Estatística

Média Aritmética do conjunto de amostras:

—

$$X (Vuh) = \frac{\sum Xi (Vuh)}{n} = \frac{R\$ 27.768,32}{6} = R\$ 4.628,05$$

n

6

Onde:

\bar{X} = Média Aritmética dos valores unitários

$\sum Xi (Vuh)$ = Somatória dos Valores das Amostras

n = Total de Amostras

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

7.3. Elementos Discrepante

No quadro 7.1, verifica-se que o valor do elemento n. 4 (R\$ 2.829,08) é inferior ao valor do limite mínimo (R\$ 3.239,64). Portanto, este elemento **deverá ser excluído** dos cálculos.

Quadro de Valores Sem Elemento Discrepante n. 4:

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES						
Elemento	Área Útil	Valor do Imóvel R\$	Valor do Imóvel Ajustado (0 vagas)	Valor do m2 R\$ / m2 - Vu	Fator Oferta Desc 10% no Valor da Oferta	Valor do m2 após Homogeneização (R\$/m2) - Vuh
1	285,00	1.200.000,00	1.200.000,00	4.210,53	0,9	3.737,06
2	288,00	1.850.000,00	1.850.000,00	6.423,61	0,9	5.336,74
3	234,00	1.595.000,00	1.595.000,00	6.816,24	0,9	5.275,22
5	200,00	1.350.000,00	1.350.000,00	6.750,00	0,9	5.215,57
6	400,00	3.000.000,00	3.000.000,00	7.500,00	0,9	5.374,64
Total						24.939,24
Limite Mínimo						3.491,49
Valor Médio do m2						4.987,85
Limite Máximo						6.484,20

7.4. Cálculo Do Desvio Padrão "S" (Standard Deviation)

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

Onde:

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

\bar{X} (Vuh) = Média Aritmética das Amostras

X_i (Vuh) = Valor da Amostra

n = Total de Amostras

S = 701,83

7.5. Pertinência Do Rol De Amostras

Verificar-se-á a pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de *Chauvenet* para o valor crítico limite de 1,85 (tabelado).

$$d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$$

$$d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$$

Onde:

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

d = Pertinência da Amostra

—

X (Vuh) = Média Aritmética das Amostras

X_i (Vuh) = Valor da Amostra

S = Desvio Padrão

VC = Valor Crítico = 1,65

Nesta verificação, observou-se que o elemento n. 1 **não é pertinente**. Portanto, devendo ser excluído dos cálculos.

Elemento	Valor	Pertinência (quando menor que 1,65)
1	1,78	Elemento Não Pertinente
2	0,50	Elemento Pertinente
3	0,41	Elemento Pertinente
5	0,32	Elemento Pertinente
6	0,55	Elemento Pertinente

Resultado coma exclusão do elemento 1:

Elemento	Valor	Pertinência (quando menor que 1,54)
2	0,52	Elemento Pertinente
3	0,36	Elemento Pertinente
5	1,22	Elemento Pertinente
6	1,06	Elemento Pertinente

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

7.6. Limites De Confiança

Foi adotada a “Teoria Estatística Das Pequenas Amostras” (n < 30) , com a distribuição " t " de *STUDENT*, com 4 amostras, 3 graus de liberdade, e confiança de 80%, conforme Norma 14.653 - parte 2 - da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas):

Limite Inferior do Intervalo de Confiança:

$$- \\ X - t_c \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Limite Superior do Intervalo de Confiança:

$$- \\ X + t_c \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Onde:

—
X = Média Aritmética das Amostras

t_c (tabela *student*) = 1,363

S= Desvio Padrão

N = n. de amostras

Limites de Confiança - R\$	
Min	5.243,29
Médio	5.300,54
Máx	5.357,80

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

7.7. Variação Intervalar

Considerando a dilatação do intervalo de confiança o campo de arbítrio será estipulado em +/- 15% em torno do valor médio =

Variação Intervalar - R\$	
Mín	4.505,46
Médio	5.300,54
Máx	6.095,63

7.8. Tomada De Decisão

Valor unitário do m²: **R\$ 5.300,54, em julho de 2024.**

7.9. Resultado Final

Valor final (VF) = Valor unitário do m² * área construída

VF = R\$ 5.300,54 * 235,00m² = R\$ 1.245.626,90 ou valor arredondado **R\$ 1.245.000,00** (um milhão duzentos e quarenta e cinco mil reais), **em julho de 2024.**

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

8. CONCLUSÃO

Com o objetivo de subsidiar, da melhor forma possível, o convencimento do MM. Juízo, são apresentadas a seguir as principais considerações do trabalho pericial.

O trabalho está fundamentado na Norma 14.653, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, amplamente empregada em trabalhos de engenharia de avaliações imobiliárias.

A avaliação se baseou no “Método Comparativo”, e teve como base uma pesquisa de imóveis realizada pela perícia, com ofertas no mesmo contexto do avaliando.

A amostra analisadas se compôs de 06 (seis) elementos, sendo 4 (quatro) efetivamente utilizados nos cálculos. A norma prevê o número mínimo de 3 elementos.

A pesquisa encontra-se no Anexo I.

Os cálculos periciais encontram-se demonstrados no item 7.

O Valor corresponde a 100% do bem, englobando terreno e construção, e considera o bem livre de quaisquer compromissos que impliquem na redução do seu valor.

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

RESULTADO DA PERÍCIA

De acordo com os estudos periciais o **Valor de Mercado** do imóvel está avaliado em **R\$ 1.245.000,00** (um milhão duzentos e quarenta e cinco mil reais), **em julho de 2024**.

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

9. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo emitido por processamento eletrônico, em 22 folhas, e 2 Anexos, totalizando 39 folhas.

Anexo I – Pesquisa de Mercado

Anexo II – Relatório Fotográfico

São Paulo, 04 de julho de 2024.

(assinado digitalmente)

Ricardo Cardoso

Arquiteto

CAU A84446-2

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

Anexo I

Pesquisa de Mercado

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

PESQUISA

Os cálculos periciais se basearam nas informações das ofertas dos imóveis constantes deste anexo.

Os dados foram obtidos através de sites especializados em venda de imóveis (ZAP e VivaReal).

As informações foram coletadas em julho de 2024.

Os telefones de contato dos corretores, e a identificação das ofertas, constam em cada um dos elementos pesquisados.

Todos os elementos encontram-se na região do avaliando.

Resumo da Pesquisa:

Elemento	Endereço	Setor
1	R. Jorge Duprat Figueiredo	89
2	R. Emilio de Sousa Docca	89
3	Av. Rodrigues Montemor	92
4	Rua Josephina Martinelli da Silva	90
5	Rua Sto Agnelo	89
6	R. Eng. Jorge Oliva	89
Avaliando	R. Prof. Nelson de Senna	91

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

Elemento 1



Galpões, Depósitos e Armazéns à Venda / SP / Galpões, Depósitos e Armazéns à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Santa Catarina / Rua Jorge Duprat Figueiredo

Venda Aluguel
R\$ 1.200.000 • **R\$ 6.500**/mês

Condomínio **não informado** • IPTU **R\$ 317/ano**

285 m² 2 banheiros 3 vagas

Endereço
Rua Jorge Duprat Figueiredo - Vila Santa Catarina, São Paulo - SP

[📍 Explore a localização do imóvel](#)

Galpão / Depósito / Armazém para venda ou aluguel, 285m² - Vila Santa Catarina

(Código do anunciante: GA0102 | Código no Zap: 2658623493)

Galpão Vago - Próximo á av roberto marinho e V.Santa Catarina.
 piso térreo e subsolo - entrada para 4 carros, esquina.
 eletricidade trifásica - Pé direito 5m
 area 285m -

(11) 5575-6988

Klabin Imóveis - Creci 15327-J-SP

Código: No anunciante: GA0102 | No Zap: 2658623493

Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
 CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

Elemento 2



Galpões, Depósitos e Armazéns à Venda / SP / Galpões, Depósitos e Armazéns à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Santa Catarina / [Rua Emílio de Sousa Docca](#)

Venda

R\$ 1.850.000

Condomínio

não informado

IPTU

R\$ 1.207/ano

288 m²

8 quartos

4 banheiros

10 vagas

✓ Acesso para PCD's

✓ Portão eletrônico

[Todas as características](#) ▾

Endereço

Rua Emílio de Sousa Docca - Vila Santa Catarina, São Paulo - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Galpão / Depósito / Armazém com 8 Quartos à venda, 288m² - Vila Santa Catarina

(Código do anunciante: F1US45 | Código no Zap: 2684853600)

Vende-se terreno de esquina com 570m², com construção de 288m², para uso comercial e industrial, ótimo para uso de lavanderia industrial, oficinas e funilarias. Entrada para caminhões, e entrada independente para os escritórios, piso térreo com 5 salões, banheiros e refeitório, piso superior com 3 salas, banheiros e cozinha privativa. Em rua larga e com circulação de veículos, 3 caixas d'água de 20 mil litros cada.

Localizado a 500 metros da UPA Vila Santa Catarina

[\(11\) 96211-7618](tel:(11)96211-7618)

Jair Luiz da Silva - Creci

Código: No anunciante: F1US45 | No Zap: 2684853600

Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
 CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

Elemento 3



[Galpões, Depósitos e Armazéns à Venda](#) / [SP](#) / [Galpões, Depósitos e Armazéns à venda em São Paulo](#) / [Zona Sul](#) / [Cidade Domitila](#) / [Avenida Rodrigues Montemor](#)

Venda

R\$ 1.595.735

Condomínio

não informado

IPTU

R\$ 4.066/ano

234 m²

5 banheiros

Endereço

Avenida Rodrigues Montemor, 1434 - Cidade Domitila, São Paulo - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Galpão / Depósito / Armazém à venda, 234m² - Cidade Domitila

(Código do anunciante: RI186124 | Código no Zap: 2697465831)

Galpão à venda com m² em Cidade Domitila na região do Jabaquara.

Térreo com 3 banheiros e uma cozinha debaixo da escada. Na parte de cima, vão livre com 2 banheiros.

(11) 94313-1335

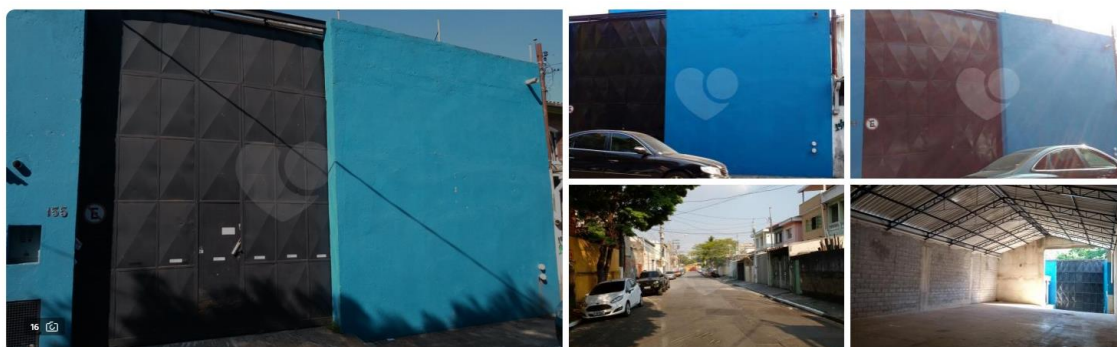
RI IMOB DIGITAL - Creci

Código: No anunciante: RI186124 | No Zap: 2697465831

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

Elemento 4



250 m² tot.



250 m² útil



2 banheiros

Galpão Comercial na Vila Santa Catarina para venda, próximo as principais vias!

Galpão de 250m², pé direito de 4 metros, banheiro, piso de concreto com capacidade de 1 tonelada por metro quadrado, próximo a comércio como banco, restaurante, mercados e transporte público. Acesso as principais vias como Vereador João de Luca, Washington Luiz e Marginal Pinheiros, Agende a sua visita! - Ref.: [Ver dados](#)

**Já enviamos a sua mensagem para Lopes Urban.
Você está se aproximando de comprar seu novo lar!**

11 5694-2222






Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

Elemento 5



- 
 440 m² tot.
- 
 440 m² útil
- 
 4 banheiros
- 
 10 vaga
- 
 5 anos

Galpão em Rua Santo Agnelo - Vila Santa Catarina - São Paulo/SP

Galpão no a venda em Rua Santo Agnelo - Vila Santa Catarina - São Paulo/SP

Galpão 440m2, pé direito de 8mts, excelente localização ,na ,4km de distancia so aeroporto de congonghas, 5 km do jabaquara, rua sem risco de enchentes, total infraestrutura ao redor com comércios, bancos, enorme variedade na logística local ou acesso rápido as grandes marginais e rodovia

[Ler descrição completa](#) v

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

**Já enviamos a sua mensagem para NEWCORE III.
 Você está se aproximando de comprar seu novo lar!**

(11) 4580-4274

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

Elemento 6



Venda

R\$ 1.800.000

Condomínio
não informado

IPTU
R\$ 400/ano

 340 m²

 4 vagas

Endereço

Rua Santa Úrsula - Campo Grande, São Paulo - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 340 m² por R\$ 1.800.000

(Código do anunciante: 43130 | Código no VivaReal: 2651903464)

GALPAO DE 350M², PE DIREITO ALTO COM MEZANINO, ESCRITORIO, COPA COZINHA, WC E 4 VAGAS DE GARAGEM.

OTIMA LOCALIZACAO A AVENIDA MIGUEL YUNES, AVENIDA EMERICO RITCHER, MERCADOS E TODOS OS TIPOS DE COMERCIOS.

RUMO SUL IMOVEIS LTDA - ME - Creci 17437-J-SP

Código: No anunciante: 43130 | No VivaReal: 2651903464

Durvalina

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

Anexo II

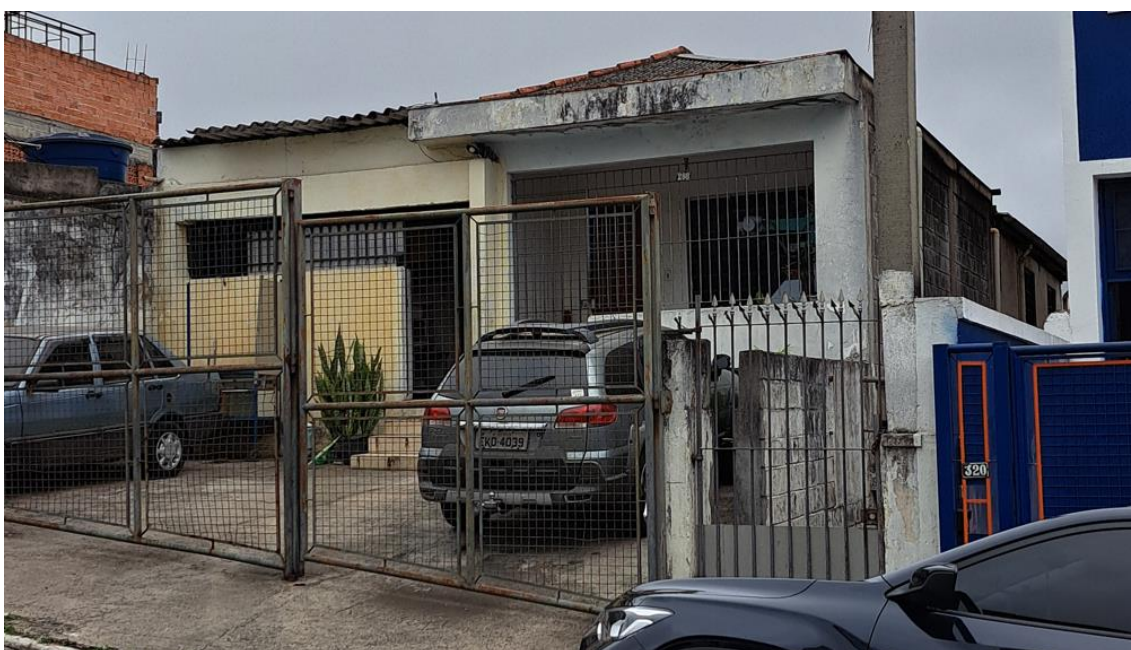
Relatório

Fotográfico

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

Vista Frontal



Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

PAVIMENTO TÉRREO

RICARDO CARDOSO

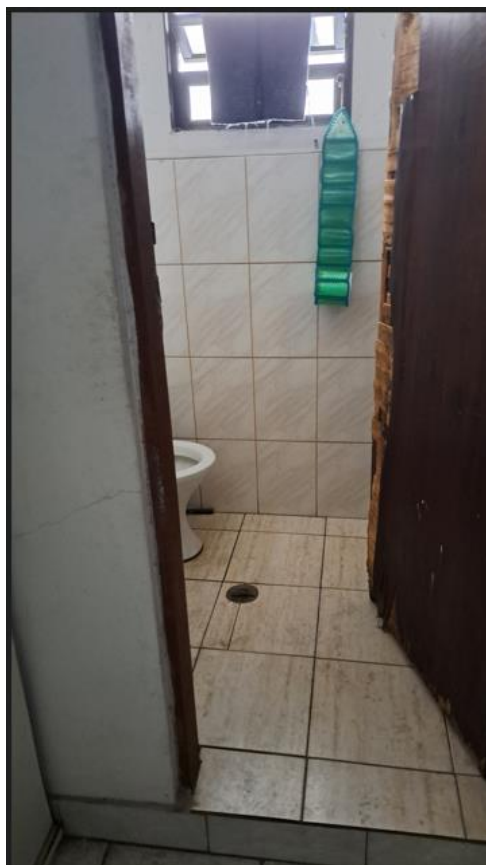
Arquiteto



Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

RICARDO CARDOSO

Arquiteto



Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

PAVIMENTO INFERIOR

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

Vistas do Acesso ao Piso Inferior Pela Lateral do Imóvel



Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

Piso Inferior – Recuo do terreno (ocupado por materiais em desuso) e Fachada dos Fundos



Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

RICARDO CARDOSO

Arquiteto

Vista Interna Piso Inferior



Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318