
**Meritíssimo Juízo da 6ª Vara da Cível do Foro Central –
Comarca de São Paulo – SP**

PROCESSO Nº 1025205-15.2017.8.26.0100

HILDE LUIZE GONZE, já qualificada nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRANSAMAZONICA** move em face de **KAE JUNG HYUN E OUTRO**, após visita ao imóvel sob questionamento e as devidas pesquisas vem apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no presente

L A U D O P E R I C I A L

SUMÁRIO DO LAUDO PERICIAL

Parecer de Avaliação Mercadológica	3
Características da Propriedade	3
Zoneamento da Cidade de São Paulo	4
Descrição da Região	4
Condições Atuais de Mercado.....	5
Situação Documental e Dívidas do Imóvel.....	6
Valor Venal do Imóvel	6
Critérios para Definição de Valor	7
Comparativos	7
Valor para Venda.....	9
Anexo 1 – Relatório Fotográfico.....	10
Anexo 2 – Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2025.....	19
Anexo 3 – Débitos de IPTU e Dívida Ativa do Imóvel.....	20
Anexo 4 – Anúncios dos Imóveis Considerados na Comparação.....	21

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Informações da Propriedade	
Logradouro:	Rua Bandeirantes, nº 352 – apartamento nº 51
Bairro:	Bom Retiro
CEP:	01124-010
Cidade:	São Paulo
UF:	SP
Cartório:	8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP
Matrícula:	2.725
Contribuinte Prefeitura:	018.030.0098-8
Valor do IPTU 2025:	R\$ 4.338,30/ano
Área Útil:	193,7m ²
Área Total:	287,3539m ²
Uso:	Residencial
Data da Visita:	03/02/2025



CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

Trata-se de unidade autônoma situada no 5º pavimento da única torre do Edifício Transamazônica, unidade esta que possui 193,7m² de área útil privativa, e 93,6539m² nas áreas comuns, que inclui duas vagas fixas na garagem.

O condomínio acima referido, conforme dados cadastrais da prefeitura e registro de imóveis, teve sua construção em 1974.

O edifício como um todo se mostra bem conservado e mantido e sofreu as seguintes reformas:

- Salão de festas;
 - Elevadores;
 - Instalação de gás encanado;
 - Entrada da portaria com clausura.
- O apartamento sob análise é descrito conforme segue:
- 3 (três) dormitórios, sendo 1 (uma) suíte;
 - Sala com 2 (dois) ambientes;
 - Sala de brinquedos (construída com dry wall);
 - Lavabo;
 - Cozinha ampla;
 - 1 (um) banheiro social e outro na área de serviço;
 - Dependência de serviço;
 - Área de serviço.

O imóvel conta com 2 (duas) vagas de garagem, uma no primeiro e outra no segundo subsolo. O elevador que leva até o térreo, não vai para as garagens. Com outro elevador é possível ir para o primeiro subsolo. O acesso ao segundo subsolo é feito exclusivamente através das escadas.

ZONEAMENTO DA CIDADE DE SÃO PAULO

Encontra-se na região de zoneamento Zona de Centralidade (ZC) conforme dispõe Lei Municipal nº 18.177/2024 que reformulou as regras de Zoneamento do Município de São Paulo.

As Zonas de Centralidades são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

O zoneamento desta área não sofreu alterações em relação à legislação anterior, de 2016.



Marcação do local do imóvel

DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região do Bom Retiro, em São Paulo, é uma área tradicionalmente comercial e de forte influência migrante de várias nacionalidades, italianos, judeus, coreanos e bolivianos. A estação Tiradentes da linha azul do metrô fica a apenas 550m do imóvel sob avaliação e oferece fácil acesso à região. Além disso, o bairro abriga importantes polos de

Hilde Luize Gonze

Corretora e Avaliadora de Imóveis
Administradora

comércio, como a rua José Paulino, famosa pelo comércio de tecidos e vestuário. A região também é próxima ao Arquivo Histórico Municipal, Parque da Luz, Pinacoteca e ao Museu da Língua Portuguesa, oferecendo acesso a diversas atividades culturais. Contudo, a proximidade com a região da *cracolândia*, como é popularmente conhecida, torna a área vulnerável a questões de segurança e convivência urbana.



CONDIÇÕES ATUAIS DE MERCADO

Atualmente o mercado imobiliário está muito ofertado, em função dos inúmeros novos empreendimentos espalhados por toda a cidade. Com isso, a venda de um imóvel pode ser demorada. O tempo médio de venda é de 16 (dezesseis) meses, segundo dados da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias.

A região enfrenta desafios relacionados à segurança e à convivência urbana, o que pode impactar a percepção de qualidade de vida no local. No geral, imóveis de maior metragem tendem a demorar mais para vender, dado que o público interessado é mais restrito.

SITUAÇÃO DOCUMENTAL E DÍVIDAS DO IMÓVEL

Além do processo corrente para o qual esta avaliação foi solicitada, o imóvel já possui outra penhora em sua matrícula (folha 357).

Av-6. Protocolo nº 767.427, em 10/06/2021. PENHORA. Conforme certidão de 08 de junho de 2021, enviada por via eletrônica, sob protocolo PH000370116, a **metade ideal (ou 50% do imóvel)**, foi PENHORADA, em 05 de março de 2021, nos autos da ação de execução civil nº 1135516-10.2016.8.26.0100, da 3ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca, que tem como exequente: HOON CHUNG PARK, CPF nº 049.261.678-75; como executados: YALOMBA CONFECÇÕES LTDA ME, CNPJ nº 05.148.649/0001-78, e a coproprietária, KAE JUNG HYUN, CPF nº 213.641.138-13; como valor da dívida: R\$ 1.684.635,03 (um milhão e seiscentos e oitenta e quatro mil e seiscentos e trinta e cinco reais e três centavos), e como depositário: Kae Jung Hyun.

Também possui dívida referente ao IPTU que soma, até a presente data, R\$ 35.129,60 (trinta e cinco mil, cento e vinte e nove reais e sessenta centavos) – incluindo o valor referente ao ano de 2025.

VALOR VENAL DO IMÓVEL

O valor venal de referência, que é apurado pela Prefeitura Municipal, é de R\$ 687.614,00 (seiscentos e oitenta e sete mil, seiscentos e quatorze reais).



Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) * Data

SQL	Valor	Endereço
018.030.0098.8	687.614,00	R DOS BANDEIRANTES, 00352 5 A APTO 51 01124-010

https://itbi.prefeitura.sp.gov.br/valorreferencia/tvm/frm_tvm_consulta_valor.aspx

Vale ressaltar que foram encontrados 3 (três) anúncios de um apartamento no mesmo edifício sob avaliação. Entretanto, nesses anúncios os preços variavam (para o **mesmo imóvel**). O anúncio foi feito inicialmente em abril de 2023, o que mostra que o valor não está adequado à avaliação do mercado ou a venda já teria sido concluída. Por estes motivos, o imóvel não foi considerado para a conclusão do valor médio, uma vez que iria contaminar de modo enganoso a média do metro quadrado.

Comparativo de imóveis VENDIDOS EM 2024:

ID	Nº IPTU	Endereço	Área	Ano	Valor	Valor / m ²
1	018.032.0156-8	R dos Bandeirantes, 146, apto 44	114m ²	1970	R\$ 360.000,00	R\$ 3.157,89
2	018.028.0073-5	R dos Bandeirantes, 489, apto 42	115m ²	1976	R\$ 260.000,00	R\$ 2.260,87
3	018.018.0101-0	R Antônio Coruja, 235, apto 51	121m ²	1970	R\$ 390.000,00	R\$ 3.223,14
4	018.050.0284-8	R Afonso Pena, 298, apto 71	123m ²	1973	R\$ 460.000,00	R\$ 3.739,84
5	018.050.0065-9	R Afonso Pena, 364, apto 84	124m ²	1970	R\$ 395.000,00	R\$ 3.185,48
6	018.062.0050-3	R Ribeiro de Lima, 236, apto 42	132m ²	1962	R\$ 500.000,00	R\$ 3.787,88
7	018.062.0046-5	R Ribeiro de Lima, 236, apto 32	133m ²	1962	R\$ 530.000,00	R\$ 3.984,96
8	018.048.0288-3	R Prates, 384, apto 102	139m ²	1970	R\$ 430.000,00	R\$ 3.093,53
9	018.062.0080-5	R Ribeiro de Lima, 236, apto 114	154m ²	1962	R\$ 445.000,00	R\$ 2.889,61
10	018.046.0890-4	R Três Rios, 291, apto 31	159m ²	1965	R\$ 400.000,00	R\$ 2.515,72
11	018.047.0207-2	R Prates, 568, apto 41	169m ²	1967	R\$ 500.000,00	R\$ 2.958,58
12	018.031.0081-8	R Amazonas, 144, apto 61	185m ²	1969	R\$ 500.000,00	R\$ 2.702,70
13	018.046.0910-2	R Prates, 415, apto 111	197m ²	1967	R\$ 573.400,00	R\$ 2.910,66
14	018.050.0229-5	R Afonso Pena, 380, apto 52	197m ²	1970	R\$ 550.000,00	R\$ 2.791,88
15	018.029.0061-6	R Amazonas, 173, apto 81	216m ²	1972	R\$ 730.000,00	R\$ 3.379,63
					Média:	R\$ 3.105,49

Foram marcados em verde os imóveis na mesma rua do imóvel sob avaliação

Comparativo de imóveis ANUNCIADOS:

ID	Imobiliária Anunciante	Localização	Área	Valor	Valor / m ²	
1	Jaime Adm Bens	Rua Silva Pinto, 415	160m ²	R\$ 500.000	R\$ 3.125,00	
2	Hai Imóveis	Rua Doutor Leonardo Pinto	154m ²	R\$ 500.000	R\$ 3.246,75	
3	BEG Imóveis	Rua Júlio Conceição, 258	197m ²	R\$ 636.000	R\$ 3.228,43	
4	Imobiliária Areal	Rua Talmud Thorá	156m ²	R\$ 550.000	R\$ 3.525,64	
5	Sinai Imobiliária	Rua Guarani	152m ²	R\$ 480.000	R\$ 3.157,89	
6	Sinai Imobiliária	Rua Bandeirantes	170m ²	R\$ 550.000	R\$ 3.235,29	
7	iCasas Imóveis	Rua Bandeirantes	200m ²	R\$ 650.000	R\$ 3.250,00	
8	Flow Imóveis	Rua Júlio Conceição, 328	193m ²	R\$ 650.000	R\$ 3.367,88	
9	Quinto Andar	Rua Guarani	158m ²	R\$ 535.000	R\$ 3.386,08	
10	Quinto Andar	Rua Prates	160m ²	R\$ 570.000	R\$ 3.562,50	
11	Loft	Rua Bandeirantes, 120	250m ²	R\$ 750.000	R\$ 3.000,00	
12	Rebeca Adm	Rua Amazonas	170m ²	R\$ 550.000	R\$ 3.235,29	
13	BR Imob	Rua Prates, 360	160m ²	R\$ 560.000	R\$ 3.500,00	
14	Escodelar	Rua Bandeirantes, 86	200m ²	R\$ 649.000	R\$ 3.245,00	
15	Carlos Ferrari	Rua Júlio Conceição, 258	197m ²	R\$ 679.000	R\$ 3.446,70	
					Média:	R\$ 3.300,83

Hilde Luize Gonze

Corretora e Avaliadora de Imóveis
Administradora

Com isso, sabemos que, entre o valor anunciado e o valor em que a venda de fato é efetuada, existe, para este comparativo, uma diferença de pouco mais de 6% (seis por cento).

Ocorre que, entre os imóveis vendidos, desconhecemos o estado de conservação – isso torna impossível avaliar tratar-se de imóveis comparáveis ou não ao que estamos avaliando neste quesito.

Deste modo, para o valor dos anúncios, aplicaremos um deságio ligeiramente inferior, de 5% (cinco por cento).

Deste modo, chegamos ao seguinte **valor médio por metro quadrado**:

R\$ 3.135,79 (três mil, cento e trinta e cinco reais e setenta e nove centavos)

Transação	Área	Valor Médio / m ²	Valor
Venda	193,7m ²	R\$ 3.135,79	R\$ 607.402

VALOR PARA VENDA

No caso em tela, sabendo-se da dívida de IPTU que recai no imóvel sob avaliação, é necessário descontar esse valor, que precisará ser pago por um eventual comprador.

Deste modo, temos o desconto de R\$ 35.129,60 (trinta e cinco mil, cento e vinte e nove reais e sessenta centavos) sobre o valor calculado no item anterior.

Chegamos, assim, à seguinte avaliação do imóvel:

Valor atual para VENDA: R\$ 572.000 (quinhentos e setenta e dois mil reais)

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Áreas comuns

Fachada do edifício



Clausura portaria



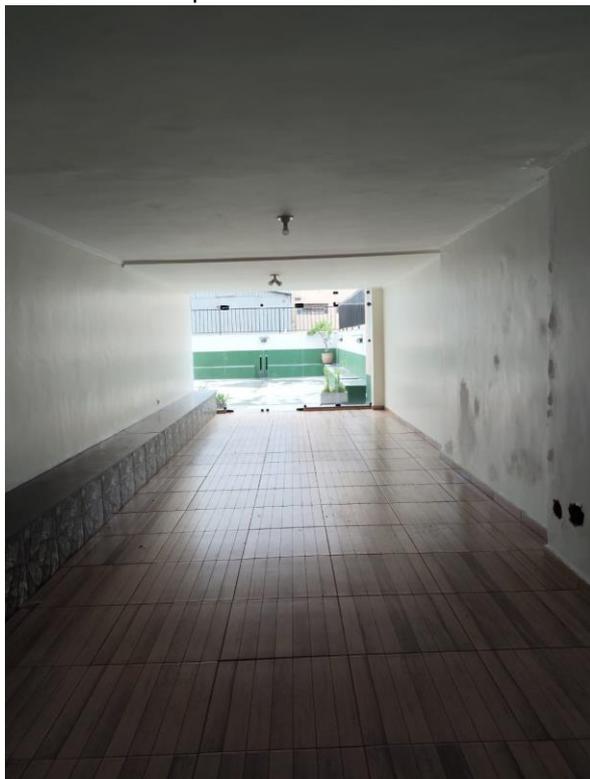
Fundos do edifício



Entrada do edifício



Salão no térreo para acesso aos fundos do edifício



Salão de festas reformado no térreo



Elevador reformado



Apartamento 51

Sala



Sala com vista para a sala de brinquedos
(construída com drywall pelo locatário)



Sala de brinquedos



Corredor para área íntima e cozinha



Lavabo



Cozinha



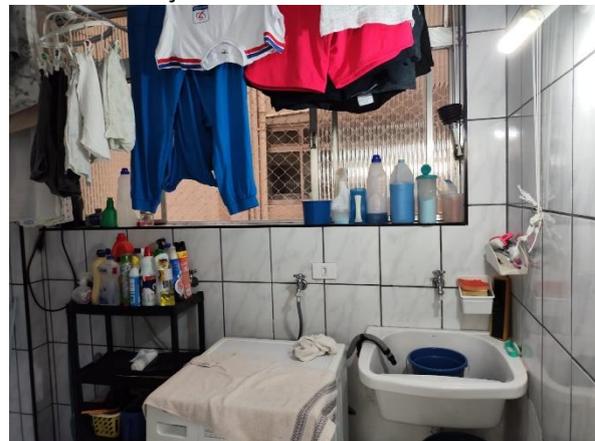
Cozinha



Área de serviço



Área de serviço



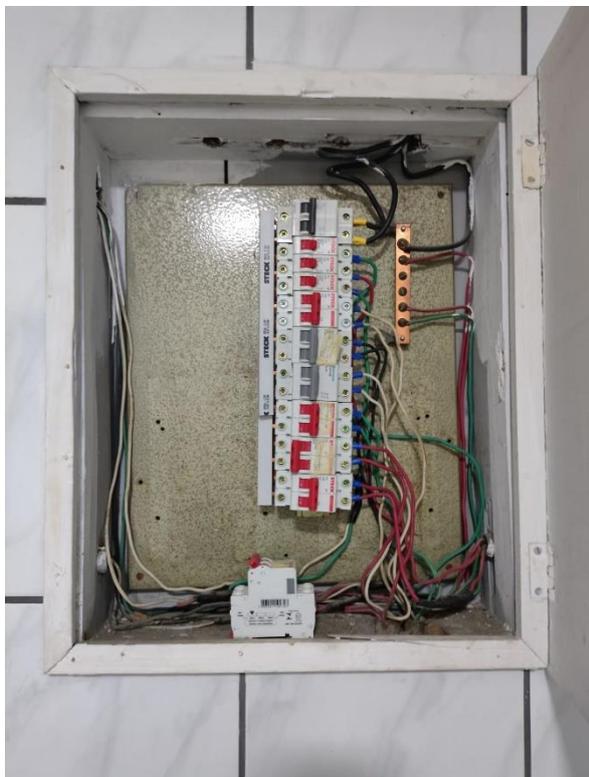
Dependência de serviço



Banheiro na área de serviço



Elétrica reformada



Porta de acesso pela cozinha



Suíte



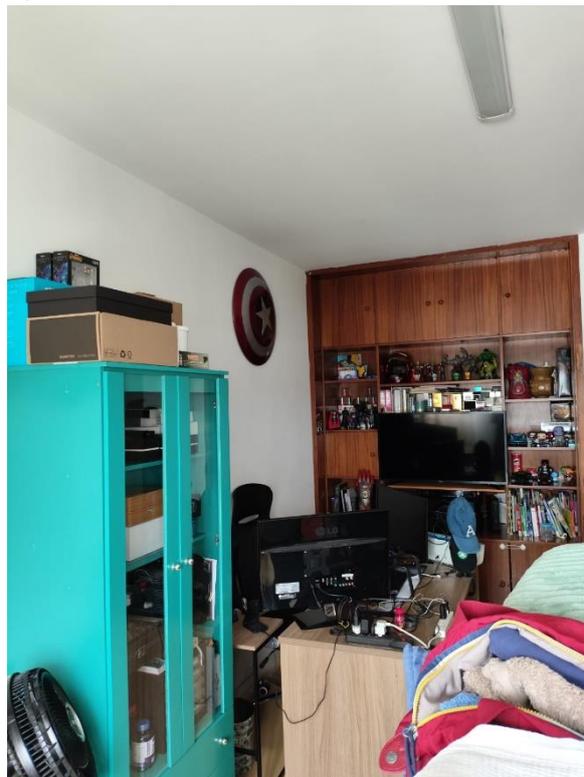
Banheiro da suíte



Banheiro da suíte



Quarto de uso misto



Quarto de uso misto



Quarto infantil

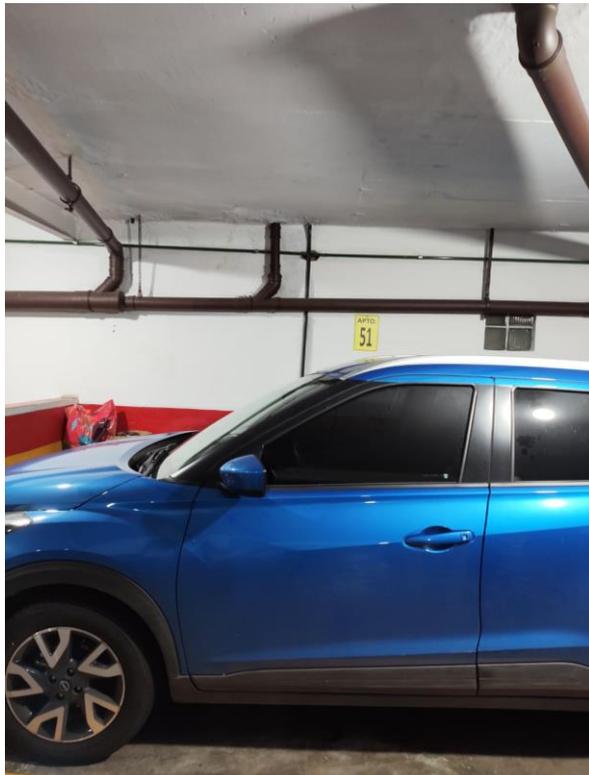


Banheiro social

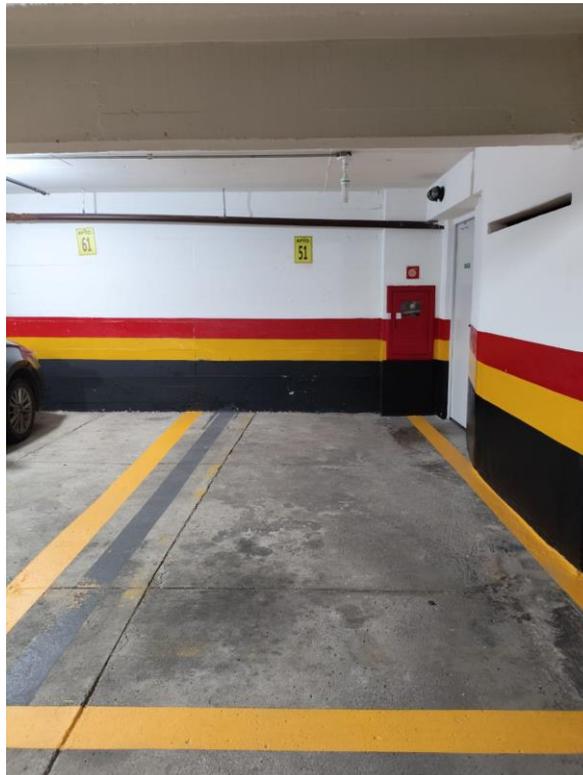


Vagas na garagem

1º subsolo



2º subsolo



ANEXO 2 – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU 2025

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Cadastro do Imóvel: 018.030.0098-8	
Local do Imóvel: R DOS BANDEIRANTES, 352 - 5 A APTO 51 CEP 01124-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DOS BANDEIRANTES, 352 - 5 A APTO 51 CEP 01124-010			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	811	Testada (m):	20,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0434
Área total (m²):	811		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	288	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	650	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1974		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.759,00		
- da construção:	2.504,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	268.008,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	266.827,00		
Base de cálculo do IPTU:	534.835,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/05/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	04/02/2025		
Número do Documento:	2.2025.000420003-4		
Solicitante:	NOVIELLO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (CNPJ 27.340.554/0001-94)		

<https://capital.sp.gov.br/web/fazenda/servicos/certidoes/>

ANEXO 3 – DÉBITOS DE IPTU E DÍVIDA ATIVA DO IMÓVEL

prefeitura.sp.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL): 018.030.0098-8

Código da imagem:

 Ouvir Som
Gerar Novo Código

SQL: 018.030.0098-8
Endereço: R. DOS BANDEIRANTES , 352 5 A APTO 51 - CEP: 01124-010

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2025 🔍	1	R\$4.338,30	EM ABERTO
2024 🔍	1	R\$3.943,90	EM ABERTO
2023	1	R\$3.773,70	DÍVIDA ATIVA
2022	1	R\$3.567,20	DÍVIDA ATIVA
2021	1	R\$3.242,90	DÍVIDA ATIVA
2020	1	R\$3.364,40	DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$3.339,10	DÍVIDA ATIVA
2018	1	R\$3.253,90	DÍVIDA ATIVA
2017	1	R\$3.243,70	DÍVIDA ATIVA
2016	1	R\$3.062,50	DÍVIDA ATIVA

ATENÇÃO!
Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção 🔍 (detalhar)

<https://duc.prefeitura.sp.gov.br/iptu/consulta iptu/frm07 SelecaoIPTU.aspx>

ANEXO 4 – ANÚNCIOS DOS IMÓVEIS CONSIDERADOS NA COMPARAÇÃO

Todos os anúncios foram consultados em 10 de fevereiro do ano corrente e estão sujeitos a alterações.

1. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-area-de-servico-bom-retiro-centro-sao-paulo-sp-160m2-id-65143004/>

JAIME ADMINISTRACAO DE BENS
Creci: 015908-J-SP

4.1/5 (10 classificações) | 5.759 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome:

E-mail:

Telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 500.000, Rua Silva Pinto, 415 - Bom

2. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-sp-154m2-id-2517471788/>

HAI Imóveis Itda
Creci: 21665-J-SP

3.8/5 (3 classificações) | 1.703 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome:

E-mail:

Telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 500.000, Rua Doutor Leonardo Pinto -

Hilde Luize Gonze
Corretora e Avaliadora de Imóveis
Administradora



3. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-sp-197m2-id-2567737987/>

zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

75 fotos Mapa

Apartmentos à Venda / SP / Apartmentos à venda em São Paulo / Centro / Bom Retiro / Rua Júlio Conceição

Venda
R\$ 636.000 Condomínio R\$ 600 IPTU R\$ 133
 197 m² 3 quartos 3 banheiros
 1 suíte

Endereço
 Rua Júlio Conceição, 258 - Bom Retiro, São Paulo - SP
 Explore a localização do imóvel

B E G IMOVEIS
 Creci: 25158-J-SP
 4.2/5 (55 classificações)
 23.393 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome
 E-mail
 Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 636.000, Rua Júlio Conceição, 258 -

4. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-bom-retiro-centro-sao-paulo-sp-156m2-id-2738534518/>

zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

20 fotos Mapa

Destaque Imóveis à Venda / SP / Imóveis à venda em São Paulo / Centro / Bom Retiro / Rua Talmud Thorá

Venda
R\$ 550.000 Condomínio R\$ 950 IPTU R\$ 300
 156 m² 3 quartos 3 banheiros
 2 vagas 5 andar 1 suíte

Todas as características

Endereço
 Rua Talmud Thorá - Bom Retiro, São Paulo - SP
 Explore a localização do imóvel

Imobiliária Areal S/S Ltda
 Creci: 17229-J-SP
 2/5 (1 classificação)
 1 imóvel cadastrado

Envie uma mensagem

Nome
 E-mail
 Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 550.000, Rua Talmud Thorá - Bom

Hilde Luize Gonze
 Corretora e Avaliadora de Imóveis
 Administradora



5. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-ar-condicionado-bom-retiro-centro-sao-paulo-sp-152m2-id-2721501943/>

zap

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

45 fotos Vídeo Mapa

Compartilhar Favoritar

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Bom Retiro / Rua Guarani

Venda
R\$ 480.000 Condomínio R\$ 1.300 IPTU R\$ 60
 Preço abaixo do mercado

152 m² 3 quartos 4 banheiros
 4 andar 1 suíte Ar-condicionado

Endereço
 Rua Guarani - Bom Retiro, São Paulo - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

SINAI IMOBILIARIA LTDA. - EPP
 Creci: 00520-J-SP
 4.1/5 (7 classificações)
 2.813 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 480.000, Rua Guarani - Bom Retiro, São

6. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-sp-170m2-id-2637026512/>

zap

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

17 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Bom Retiro / Rua Bandeirantes

Venda
R\$ 550.000 Condomínio R\$ 2.370 IPTU R\$ 261
 Preço abaixo do mercado

170 m² 3 quartos 2 banheiros
 1 vaga 4 andar 1 suíte

Todas as características

Endereço
 Rua Bandeirantes - Bom Retiro, São Paulo - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

SINAI IMOBILIARIA LTDA. - EPP
 Creci: 00520-J-SP
 4.1/5 (7 classificações)
 2.813 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 550.000, Rua Bandeirantes - Bom

Hilde Luize Gonze
Corretora e Avaliadora de Imóveis
Administradora



7. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-elevador-bom-retiro-centro-sao-paulo-sp-200m2-id-2644189367/>

Apartment for sale in SP / Apartments for sale in São Paulo / Centro / Bom Retiro / **Rua Bandeirantes**

Venda
R\$ 650.000 + Condomínio R\$ 2.152 IPTU R\$ 342
Preço abaixo do mercado

200 m² 3 quartos 3 banheiros
5 andar 1 suíte Aceita animais

Todas as características

Endereço
Rua Bandeirantes - Bom Retiro, São Paulo - SP
Explore a localização do imóvel

iCasas Imóveis
Creci: 23239-J-SP
4/5 (5 classificações)
1.374 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 650.000, Rua Bandeirantes - Bom

8. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-sp-193m2-id-2776792155/>

Apartment for sale in SP / Apartments for sale in São Paulo / Centro / Bom Retiro / **Rua Júlio Conceição**

Venda
R\$ 650.000 + Condomínio R\$ 2.000 IPTU R\$ 5.670
1 vaga 7 andar 1 suíte

Todas as características

Endereço
Rua Júlio Conceição, 328 - Bom Retiro, São Paulo - SP
Explore a localização do imóvel

Destaque

FLOW IMÓVEIS
Creci: 26342-J-SP
4.5/5 (21 classificações)
10.252 imóveis cadastrados

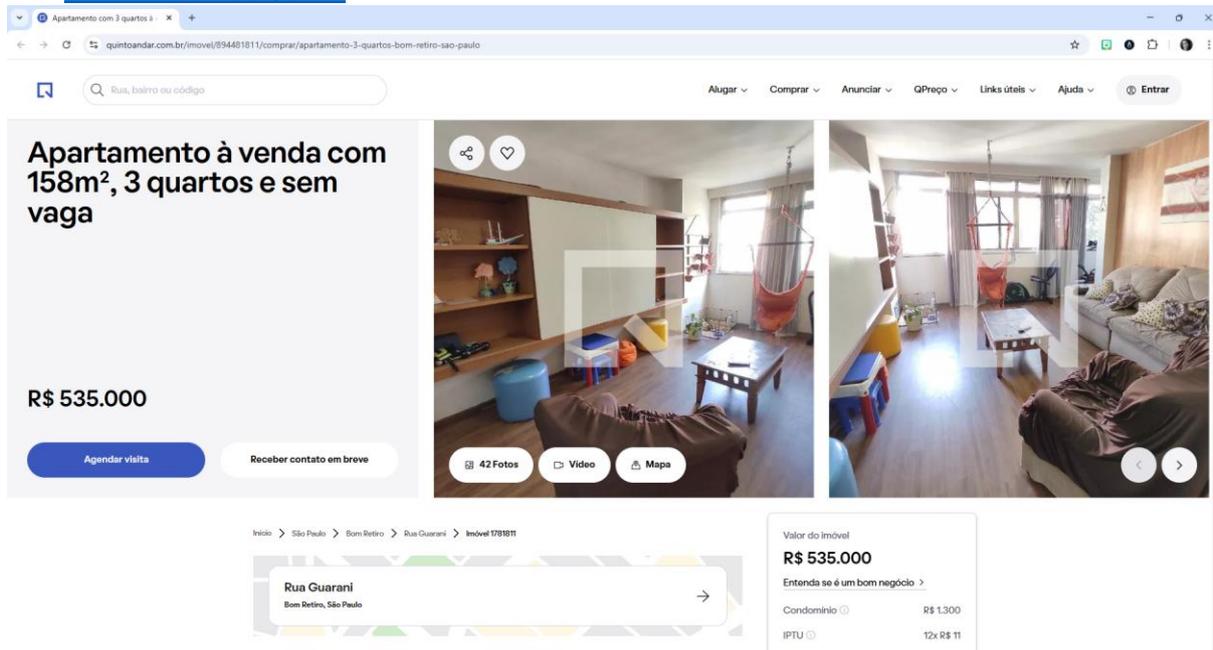
Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone

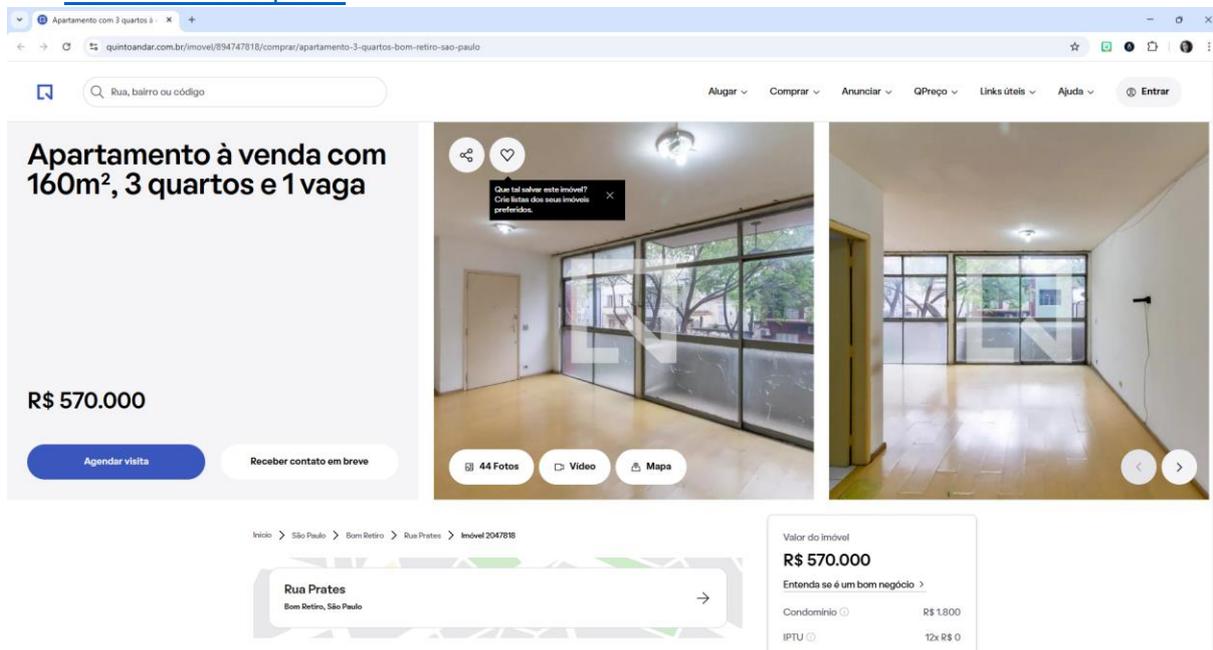
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 650.000, Rua Júlio Conceição, 328 -

Hilde Luize Gonze
Corretora e Avaliadora de Imóveis
Administradora

9. <https://www.quintoandar.com.br/imovel/894481811/comprar/apartamento-3-quartos-bom-retiro-sao-paulo>



10. <https://www.quintoandar.com.br/imovel/894747818/comprar/apartamento-3-quartos-bom-retiro-sao-paulo>



11. <https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-bandeirantes-bom-retiro-sao-paulo-3-quartos-250m2/d0l848>

Loft > Apartamento em São Paulo > Bom Retiro > Rua Bandeirantes > Imóvel D0L848

Apartamento à venda em Bom Retiro com 250 m², 3 quartos, 1 suíte, 1 vaga

Condomínio Fany • Rua Bandeirantes • Bom Retiro • São Paulo-SP

Valor à vista
R\$ 750.000

Entenda este valor

Parcelas a partir de **R\$ 7.348/mês**

Condomínio **R\$ 2.000/mês**

12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS550000-id-2685572778/>

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Bom Retiro / Rua Amazonas

Venda R\$ 550.000 • Condomínio **R\$ 2.450** IPTU **isento**

Preço abaixo do mercado

170 m² 3 quartos 3 banheiros 1 vaga

Endereço
Rua Amazonas - Bom Retiro, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Rebe Rebeca Administração Person...
Creci: 04380-J-SP

3,8/5 (4 classificações)

967 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento. R\$ 550.000. Rua

Hilde Luize Gonze
Corretora e Avaliadora de Imóveis
Administradora



13. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-160m2-venda-RS560000-id-2772697432/>

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

35 fotos Mapa

BR IMOB PROPERTIES

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Bom Retiro / Rua Prates

Venda **R\$ 560.000** Condomínio não informado IPTU não informado

160 m² 3 quartos 3 banheiros

Condomínio fechado

Endereço: Rua Prates, 360 - Bom Retiro, São Paulo - SP

Envie uma mensagem

Nome:

E-mail:

Telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento. R\$ 560.000. Rua

14. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS649000-id-2770952639/>

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

18 fotos Mapa

Escodolar Inteligência Imobiliária Creci: 27781-J-SP

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Bom Retiro / Rua Bandeirantes

Venda **R\$ 649.000** Condomínio R\$ 2.049 IPTU R\$ 294

Preço abaixo do mercado

200 m² 3 quartos 1 banheiro

1 vaga 5 andar 1 suite

Todas as características

Endereço: Rua Bandeirantes, 86 - Bom Retiro, São Paulo - SP

Envie uma mensagem

Nome:

E-mail:

Telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento. R\$ 649.000. Rua

Hilde Luize Gonze
Corretora e Avaliadora de Imóveis
Administradora



15. [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-com-garagem-197m2-venda-R\\$679000-id-2666013637/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-com-garagem-197m2-venda-R$679000-id-2666013637/)

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

27 fotos [Mapa](#)

[Compartilhar](#) [C](#)

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Bom Retiro / **Rua Júlio Conceição**

Venda
R\$ 679.000 • Condomínio **R\$ 700** IPTU **isento**

197 m² 3 quartos 3 banheiros
 1 vaga 1 suíte

Endereço
Rua Júlio Conceição, 258 - Bom Retiro, São Paulo - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

CARLOS FERRARI IMÓVEIS
 Creci: 22501-J-SP

★ Carregando...
 7.448 Imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
 Apartamento, R\$ 679.000, Rua Júlio

E N C E R R A M E N T O

Após ter apresentado dados, fatos, pesquisas, sua avaliação e conclusões, a signatária dá o presente Laudo como encerrado.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, data do protocolo.

Hilde Luize Gonze

Perita Judicial