

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA, COMARCA DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº: 0006776-76.2024.8.26.0001

Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença – Compra e Venda

Exequente: José Alexandre da Silva Filho

Executada: Fatima Baptista do Nascimento

PAULO VINÍCIUS DO ESPÍRITO SANTO, Engenheiro Civil, CREA-SP 5061423406, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe (decisão de fls. 88), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à petição apresentada pelo exequente em 04/08/2026, informar e requerer o quanto segue:

1. O exequente, em sua manifestação, concordou expressamente com o laudo pericial, apontando, contudo, um equívoco na identificação das legendas das fotografias nºs 21, 22 e 23 constantes do Anexo Fotográfico do laudo: as fotos 21 e 22, identificadas como referentes às duas vagas de garagem vinculadas ao apartamento, na verdade retratam a vaga de garagem extra/adicional nº 21; e a foto 23, identificada como referente à vaga adicional, na verdade retrata as duas vagas de garagem vinculadas ao apartamento.

2. Trata-se de mero erro material de digitação na legenda das fotografias, sem qualquer repercussão sobre a metodologia, os cálculos ou os valores apurados no laudo pericial, os quais permanecem **integralmente corretos e inalterados**, tal como reconhecido pelo próprio exequente em sua manifestação.

3. Diante disso, o perito procedeu à imediata retificação das legendas das fotografias 21, 22 e 23, conforme registrado no quadro de revisões constante da capa do laudo ora apresentado (versão R1, em anexo), sem qualquer alteração de conteúdo técnico, metodológico ou valorativo em relação à versão anterior (R0).

4. Considerando que (i) a única alteração promovida foi de natureza formal/material, restrita à legenda de 3 (três) fotografias; (ii) os valores apurados foram expressamente aceitos pelo exequente; e (iii) não há prejuízo a qualquer das partes, requer-se a Vossa Excelência que:

a) seja recebida a presente retificação como mero saneamento de erro material, dispensando-se a abertura de novo prazo para manifestação das partes quanto ao laudo pericial; e

b) seja o laudo pericial, na versão ora apresentada (R1, em anexo), homologado e considerado apto a instruir os atos subsequentes do cumprimento de sentença.

Termos em que, Pede deferimento.

São Paulo, 02 de setembro de 2026.

Paulo Vinicius Espírito Santo
Engenheiro Civil – CREA [SP-5061423406]
Perito Judicial Nomeado (TJSP – 3ª Vara Cível do Foro Regional de Santana)

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO SANTANA, COMARCA DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO.**

PROCESSO Nº 0006776-76.2024.8.26.0001
CLASSE / ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - COMPRA E VENDA
REQUERENTE: JOSÉ ALEXANDRE DA SILVA FILHO
REQUERIDO: FÁTIMA BAPTISTA DO NASCIMENTO

LAUDO TÉCNICO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Data	Rev	Observações / Comentários
0	29/07/26	Emissão Inicial
1	02/09/26	Correção do texto no Anexo Fotográfico: Fotos 21 e 22 referem-se a vaga extra e a foto 23 refere-se as 2 vagas do apto.

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

INDÍCE:

- I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II. INTRODUÇÃO**
- III. COMPOSIÇÃO DO LAUDO**
- IV. CONCLUSÃO DO LAUDO**
- V. ANEXOS**
 - V.1) DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**
 - V.2) PESQUISA DE IMÓVEIS EFETUADAS NA REGIÃO**
 - V.3) MEMÓRIAS DE CÁLCULO (APTO E VAGA DE GARAGEM)**

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se à avaliação de imóveis urbanos, elaborada em conformidade com as diretrizes estabelecidas na NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, bem como segundo as recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP).

O objetivo do presente trabalho é determinar o valor de mercado para fins de base de leilão judicial e eventual exercício de direito de preferência entre os condôminos. O objeto da avaliação compreende as seguintes unidades pertencentes ao Edifício Forte de Santana, localizado na Rua Marechal Hermes da Fonseca, nº 91, Bairro Santana, no Município de São Paulo/SP:

- Apartamento nº 163, localizado no 16º andar (Matrícula 125.412 - 3º CRI);
- Vaga de garagem nº 21, localizada no 1º subsolo (Matrícula 125.342 - 3º CRI).

A vistoria técnica *in loco* foi realizada no dia 25 de julho de 2026, às 10:30 horas, ocasião na qual foram inspecionadas e registradas, por meio de fotografias, tanto as áreas internas dos imóveis quanto as áreas comuns do edifício, visando proporcionar uma análise detalhada das condições físicas e mercadológicas dos bens objetos da presente avaliação.

AVALIAÇÃO

Para proceder com a avaliação, foi feito o levantamento de preço dos imóveis semelhantes ao avaliando na mesma região. Esses elementos denominados amostras, serão elencados no corpo deste laudo.

Com as informações em mãos, os dados foram tabulados e manejados através de tratamento de fatores técnicos, para apurar qual a melhor situação para o mercado de imóveis da região. Posteriormente, os dados do imóvel avaliando serão aplicados com esses valores, e o resultado obtido determina uma média que resulta em um valor de mercado mais provável do imóvel, objeto da presente avaliação.

O método de avaliação escolhido foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é recomendado pelo IBAPE, para o caso em comento, onde buscamos o valor real atual para o mercado de venda e compra do imóvel em estudo, comparando-o com outros semelhantes e aplicando a homogeneização dos dados. É o Princípio da proporcionalidade, em que dois bens semelhantes, em mercados semelhantes e em épocas idênticas têm preços semelhantes.

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

Por via de consequência, entendemos como plausível escolher amostras na mesma região e esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes da mesma região e comparando-os entre si.

CRITÉRIOS E NORMAS A SEREM OBSERVADAS

A norma obedecida é a norma para avaliação de imóveis urbanos - IBAPE/SP, e também tem como referências as leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir:

- ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais
- ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos
- ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos
- Norma Básica de Perícias em Engenharia do IBAPE/SP
- Norma Cajufa
- Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP.
- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida.
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.

II. INTRODUÇÃO

O objeto da presente avaliação compreende duas unidades autônomas, partes integrantes do EDIFÍCIO FORTE DE SANTANA, situado na Rua Marechal Hermes da Fonseca, nº 91, no 8º Subdistrito - Santana, no Município de São Paulo/SP.

As referidas unidades encontram-se devidamente registradas perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, possuindo as seguintes características e dimensões individuais:

- Apartamento nº 163 (16º andar): Registrado sob a matrícula nº 125.412, possui uma área privativa coberta de 133,50 m² e área comum coberta de 77,23 m², perfazendo uma área total coberta de 210,73 m². Somando-se a área comum descoberta de 32,27 m², a unidade resulta em uma área total

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

associado a comércio e serviços diversificados distribuídos ao longo dos principais eixos viários do bairro.

A Rua Voluntários da Pátria, a Rua Alfredo Pujol e a Avenida Engenheiro Caetano Álvares funcionam como eixos estruturadores locais, conectando-se a vias de maior capacidade, como a Avenida Cruzeiro do Sul e, em raio ampliado, à Marginal Tietê, o que garante boa acessibilidade intra e inter-regional.

A região dispõe de infraestrutura urbana completa (rede de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública e coleta de resíduos) e é bem servida por transporte público, contando com a proximidade da Estação Santana da Linha 1-Azul do Metrô, além de diversas linhas de ônibus que circulam pelo bairro e conectam-se a outras regiões da cidade.

Há equipamentos públicos relevantes em área de influência, destacando-se hospitais e clínicas de referência (como o Hospital SANP e o Hospital São Camilo - Santana), unidades básicas de saúde, escolas públicas e privadas, bibliotecas públicas e bases de segurança pública.

Em lazer e áreas verdes, o bairro conta com a proximidade do Parque da Juventude, um dos maiores parques urbanos da capital, além de, em raio ampliado, o Parque Estadual da Cantareira/Horto Florestal, polos que complementam a oferta de espaços abertos.

O comércio local é forte e diversificado, com destaque para a Rua Voluntários da Pátria e a Rua Alfredo Pujol, que concentram supermercados, farmácias, agências bancárias, restaurantes, além do Shopping Santana e demais serviços de utilidade cotidiana, assegurando funcionalidade urbana compatível com a tipologia do Edifício Forte de Santana.

Historicamente, Santana é um dos bairros tradicionais e mais valorizados da Zona Norte de São Paulo, com perfil residencial consolidado de padrão médio a alto, dinâmica imobiliária sustentada por infraestrutura completa, boa conectividade por metrô e ônibus, e proximidade a polos de comércio, saúde e lazer. Esses fatores contribuem para a formação do valor de mercado do imóvel na microrregião, conferindo condições urbanas estáveis e boa inserção do empreendimento no tecido urbano.

A.2) USOS PREDOMINANTES E POTENCIAIS NO ENTORNO:

O entorno do imóvel, situado na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 91, no bairro de Santana (Zona Norte), caracteriza-se por uso predominantemente residencial vertical de padrão médio a alto, intercalado com comércio e serviços diversificados voltados ao atendimento cotidiano e de conveniência.

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

- Predominam empreendimentos residenciais multifamiliares de padrão médio a alto, com oferta de unidades de 2 a 4 dormitórios.
- Ao longo dos eixos de maior tráfego — notadamente a Rua Voluntários da Pátria, a Rua Alfredo Pujol e a Av. Eng. Caetano Álvares — observa-se uso misto linear, com comércio varejista, serviços pessoais e profissionais, restauração e equipamentos de apoio (supermercados, farmácias, bancos, academias, escolas, clínicas).
- Em raios de influência ampliados, a presença do Shopping Santana, de hospitais de referência e de equipamentos públicos e educacionais induz fluxos e demanda, sustentando o comércio local e serviços correlatos (laboratórios, consultórios, hospedagem de curta permanência, alimentação).

Quanto aos potenciais de uso e evolução urbanística:

- A dinâmica regional aponta para manutenção do uso residencial como vetor principal, com adensamento moderado em eixos viários e renovação de estoques por meio de reformas e substituição gradual de edificações mais antigas por condomínios contemporâneos.
- Os eixos com maior acessibilidade apresentam vocação para usos mistos de baixo e médio impacto, ampliando a oferta de conveniências sem descaracterizar o perfil residencial dos miolos de bairro.
- Há potencial de requalificação de frentes comerciais e melhorias nas áreas comuns condominiais, tendência que contribui para a valorização imobiliária e para o incremento de serviços de proximidade.
- Projetos públicos de mobilidade e qualificação urbana (pontos/faixas de ônibus, calçadas acessíveis, iluminação e segurança) tendem a reforçar a atratividade dos usos existentes e a funcionalidade do tecido urbano.

Em síntese, o entorno combina residencial consolidado de padrão médio a alto com comércio e serviços qualificados nos corredores principais, apresentando potencial de valorização sustentado pela infraestrutura de transporte (Metrô Santana) e pela consolidação urbana do bairro.

Apresentamos na sequência mapa da região com a localização do imóvel avaliando.

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

FACHADA DO IMÓVEL



A.3) INFRA-ESTRUTURA:

O imóvel situa-se em área urbana consolidada do bairro de Santana (Zona Norte), nas proximidades da Rua Voluntários da Pátria e da Av. Eng. Caetano Álvares, contando com infraestrutura pública e serviços essenciais adequados à tipologia residencial condominial de padrão médio a alto.

- Redes públicas: abastecimento de água, coleta e afastamento de esgoto, energia elétrica, iluminação pública e coleta de resíduos sólidos regularmente estabelecidas.
- Telecomunicações: disponibilidade de telefonia, internet banda larga e provedores de TV por assinatura, com cobertura típica de eixos urbanos consolidados.
- Mobilidade e acessos: servida por linhas de ônibus e pela proximidade da Estação Santana da Linha 1–Azul do Metrô, além de conexão viária à Av. Cruzeiro do Sul e, em raio ampliado, à Marginal Tietê.
- Equipamentos urbanos: proximidade funcional a unidades de saúde (com destaque para o Hospital HSNP e o Hospital São Camilo - Santana), escolas públicas e privadas, bibliotecas públicas, equipamentos de segurança pública e serviços comunitários distribuídos no bairro.
- Comércio e serviços de apoio: presença de supermercados, farmácias, agências bancárias, serviços de conveniência, restaurantes e ofertas varejistas ao longo dos corredores principais (Rua Voluntários da Pátria e Rua Alfredo Pujol), além do Shopping Santana, assegurando amplo suprimento às demandas cotidianas.
- Lazer e áreas verdes: acesso ao Parque da Juventude, nas proximidades, e, em raio ampliado, ao Parque Estadual da Cantareira/Horto Florestal, complementando a oferta de espaços públicos de recreação.

Em síntese, a região apresenta infraestrutura urbana completa e funcionalidade adequada ao uso residencial de padrão médio a alto do Edifício Forte de Santana.

Paulo Vinicius Espirito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



A.4) SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS – Santana (Rua Marechal Hermes da Fonseca, 91 – Edifício Forte de Santana)

A região do bairro de Santana, no entorno da Rua Marechal Hermes da Fonseca e eixos próximos (Rua Voluntários da Pátria e Av. Eng. Caetano Álvares), apresenta oferta abrangente de serviços públicos e comunitários, compatível com área urbana consolidada e predominantemente residencial.

- Saúde:
 - Presença de unidades básicas de saúde (UBS) e serviços de atenção imediata em raio local.
 - Proximidade funcional de hospitais de referência como o Hospital SANP e o Hospital São Camilo - Santana, além de clínicas e laboratórios privados distribuídos pelos corredores principais do bairro.
- Educação:
 - Disponibilidade de escolas públicas municipais e estaduais

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

(fundamental e médio) e de instituições privadas nos eixos de maior fluxo, com destaque para o Colégio Externato São José, o Colégio Empyrius, o Instituto Madre Mazzarello e o Colégio Salesiano Santa Teresinha.

- **Segurança Pública e Defesa Civil:**
 - Cobertura por policiamento ostensivo da Polícia Militar e atendimento da Polícia Civil em delegacias de circunscrição próxima.
 - Corpo de Bombeiros com cobertura regional.
- **Mobilidade e Transporte:**
 - Linhas de ônibus ao longo da Rua Voluntários da Pátria, Av. Eng. Caetano Álvares e vias adjacentes, além da proximidade da Estação Santana da Linha 1–Azul do Metrô.
 - Rede viária que conecta à Av. Cruzeiro do Sul e, em raio ampliado, à Marginal Tietê, favorecendo deslocamentos intra e inter-regionais.
- **Assistência Social e Serviços à Comunidade:**
 - Equipamentos públicos de assistência social e atendimento ao cidadão no bairro de Santana, com serviços de suporte comunitário e programas municipais, próximo à UBS Santana.
- **Lazer, Esporte e Cultura:**
 - Praças e equipamentos esportivos de bairro, academias e espaços de convivência.
 - Acesso, nas proximidades, ao Parque da Juventude e, em raio ampliado, ao Parque Estadual da Cantareira/Horto Florestal, ampliando a oferta de lazer ao ar livre.
- **Comércio e Serviços Gerais:**
 - Supermercados, farmácias, padarias, bancos, restaurantes e serviços de conveniência distribuídos ao longo dos corredores comerciais (notadamente Rua Voluntários da Pátria e Rua Alfredo Pujol), além do Shopping Santana, atendendo às necessidades cotidianas.
 - Feiras livres e serviços locais que reforçam o abastecimento e a vida de bairro.
- **Limpeza Urbana e Iluminação:**
 - Coleta regular de resíduos, iluminação pública e varrição em padrões compatíveis com áreas urbanas consolidadas do município.

Em síntese, o entorno oferece estrutura pública e comunitária ampla e qualificada

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

para suportar o uso residencial de padrão médio a alto do Edifício Forte de Santana, contribuindo para a funcionalidade urbana, a qualidade de vida e a estabilidade do mercado local.

A.5) CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da presente avaliação consiste no Apartamento nº 163, localizado no 16º andar do Edifício Forte de Santana que conta com 1 bloco de 19 andares. O apartamento possui área privativa de 133,50 m², área comum coberta de 77,23 m², perfazendo uma área total coberta de 210,73 m², além da área comum descoberta de 32,27 m² (área total de 243,00 m² conforme Introdução), com direito ao uso de 2 vagas do apto + Vaga extra de garagem nº 21, unidade autônoma independente localizada no 1º subsolo do mesmo edifício.

O edifício avaliando tem idade aproximadamente 18 anos de construção (entregue em 2008), destinado à finalidade exclusivamente residencial, dispendo de elevadores e amplas áreas de lazer (piscinas, academia, salão de jogos, playground, espaço gourmet, entre outros, conforme registrado no Anexo V.1). Segue apresentado na sequência o croquis do apto avaliando. Esta planta é a típica com quarto empregada (mas que não foi construído nesta unidade).



Conforme vistoria realizada "in loco" e croqui ilustrativo anexo ao laudo, a unidade

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

autônoma apresenta a seguinte distribuição de ambientes:

- Hall de Entrada
- Sala de Jantar
- Sala de Estar
- Terraço Coberto
- 04 (quatro) Dormitórios (sendo 2 deles suítes)
- 01 Banheiro dos quartos
- 01 (um) Banheiro Social
- Cozinha / copa
- Área de Serviço / WC

Durante a vistoria, foram constatados os seguintes padrões de acabamento, ilustrados no arquivo de fotos anexo:

- **Salas e Hall:** Ambiente integrado com piso em porcelanato/cerâmico, paredes com acabamento em pintura, com moldura de gesso, iluminação natural e acesso à sacada com esquadrias de vidro e proteção tipo rede, com vista ampla para a região.
- **Dormitórios:** Os dormitórios possuem piso em cerâmica/porcelanato, paredes em alvenaria com acabamento em pintura (em 2 quartos com aplicação de papel de parede decorativo) e teto sem forro de gesso, dois dormitórios contam com ventilador de teto e armários planejados/embutidos. Nos outros 2 quartos também existem armários mas que são propriedade do locatário do apto.
- **Cozinha e Área de Serviço:** Ambientes com piso e paredes revestidos em cerâmica branca até o teto. A cozinha é equipada com bancada em granito, armários planejados na cor branca, coifa e fogão a gás embutido, em bom estado de conservação. A área de serviço possui ponto para máquina de lavar roupas.
- **Banheiro:** Piso e revestimento de parede em cerâmica/azulejo até o teto. Bancada em granito com gabinete de apoio, louças e metais de padrão construtora, além de box em vidro temperado.

No momento da vistoria, foi constatada mancha de infiltração/umidade no teto do banheiro 1, evidenciada em fotografia anexa ao presente laudo (Anexo V.1), sugerindo possível problema de vedação, vazamento em unidade superior ou na

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

rede hidráulica do próprio imóvel. Fora esse ponto, o imóvel apresentou, de forma geral, estado de conservação bom, sem outras anomalias estruturais aparentes nos demais ambientes vistoriados.

O condomínio é completo e conta com as seguintes unidades ainda:

- Salão de Festas
- Home Office
- Brinquedoteca
- Salão de jogos
- 2 churrasqueiras
- Sala de TV
- Halls de Acesso para cada 2 aptos
- Piscina Grande e Infantil
- Piscina Aquecida
- Área comum de convivência
- 1 academia- Cardio + 1 Academia Fisio
- 1 quadra de Beach Tennis

B) INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Utilizamos o método de avaliação Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconiza a norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE - SP. Os demais métodos existentes, que são: evolutivo, involutivo, capitalização de renda e quantificação do custo, em nosso entendimento, não são aplicáveis ao imóvel em questão.

C) PESQUISAS DE VALORES

Obtivemos através de pesquisas na região, uma série de amostras itemizadas na tabela abaixo e após cuidadosa e criteriosa análise de todos os valores neles expendidos, selecionamos os mais representativos de nosso paradigma.

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

Amostra	Área Considerada (m2)	Valor R\$
1	133,5	1.850.000,00
2	133,5	1.950.000,00
3	133,5	1.800.000,00
4	92	1.290.000,00
5	92	1.250.000,00
6	92	1.350.000,00
7	92	1.299.000,00
8	92	1.325.000,00

Cabe salientar que na elaboração deste laudo pericial, levantou-se amostras de imóveis da região com características semelhantes, ou seja, neste caso, todas as amostras estão no próprio condomínio ou na própria rua.

D) COLETA DE DADOS

Trata-se da obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

Buscamos a maior quantidade possível de dados de mercado, e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Foram considerados semelhantes, os elementos que sejam similares e situados na região próxima.

E) VALOR DE MERCADO

O valor é intrínseco ao bem e depende das variáveis de mercado, de ambiente e das técnicas adotadas para sua determinação. Pressupõe uma situação de negócio entre duas partes envolvidas e que não haja pressão externa sobre elas.

O preço depende da situação do negócio, dos interesses pessoais e comerciais das pessoas e instituições envolvidas no processo e sofre pressões externas, sendo negociado caso a caso, entre os interessados.

O valor não é característica do bem avaliado, pode variar, mas considerado um determinado momento, ele é único. O preço, ao contrário, é múltiplo, variando em uma faixa, de acordo com os agentes de negociação, que também está sujeito a flutuações de curto prazo, tais como decorrentes de situações econômicas, campanhas publicitárias, novos empreendimentos ou perspectiva de alteração na legislação.

Os números obtidos nas pesquisas consistem, na verdade, de uma faixa de preços,

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

cuja média ou “valor mais provável” é o que chamamos de “valor do mercado”.

F) VISTORIA

O Assistente do Perito Engenheiro Marcio Roberto Knoeller, esteve coletando dados, informações, aferindo medidas, efetuando vistoria no imóvel avaliando.

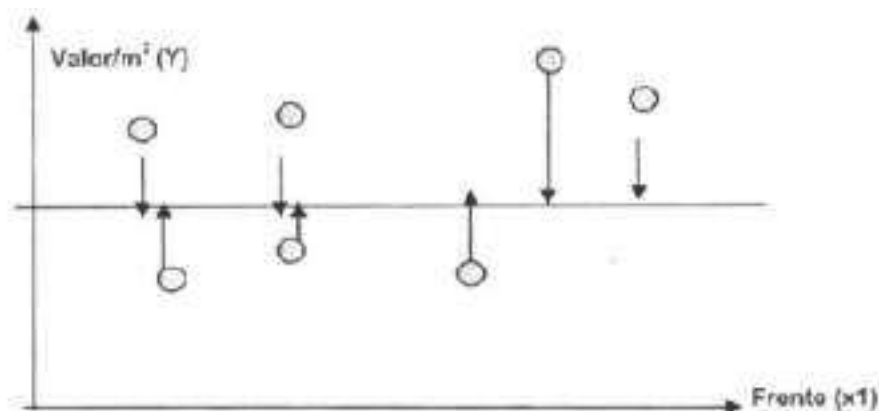
G) DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

Para o caso em comento, utilizamo-nos das amostras selecionadas que se encontram nos Anexos e que serviram de referência adequada para chegarmos ao valor de venda, haja visto a homogeneidade entre as amostras

TRATAMENTO DE FATORES

Para a utilização do Método de Tratamento por Fatores é necessário identificar as características que os bens amostrais tenham em comum às do bem avaliando. No entanto é improvável que as características sejam idênticas, devendo essas, passar por um “tratamento” de forma a corrigir as diferenças existentes, ou seja, transformá-las homogêneas. O objetivo da homogeneização das características é torná-la representativa em relação às características do bem avaliando.

A figura a seguir permite visualizar a homogeneização de valores unitários por meio da aplicação de fatores.



A caracterização fidedigna de um imóvel, por mais perfeita que seja a busca, sempre envolve uma análise de imóveis heterogêneos, distintos daquele que está sendo avaliado, tendo em vista as particularidades de cada amostra. Há diferenças na área construída; no acabamento; no estado de conservação; no tempo decorrido com a oferta disponível (mercado vendedor ou comprador); das

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

possíveis ofertas e vendas efetivas; da variação nos preços com o tempo e das conjunturas econômicas. Em função disto, para não comparar elementos heterogêneos, o avaliador necessita transformar de forma ponderada (homogeneizar) os valores, para que a comparação seja saneada e atenda ao objetivo de poder comparar elementos diferentes, convertidos em iguais após a devida retificação, utilizando-se coeficientes em função de seus atributos (GONZÁLEZ, 2002).

Tratar os dados significa operar uma média ponderada e suficientemente capaz de não distorcer resultados por subjetividades introduzidas pelo avaliador. Não havendo dados suficientes, outras amostras deverão ser introduzidas.

Homogeneização e tratamentos das amostras estão incluídos nas normas, como é caso da Norma IBAPE, que em seu item 9.2 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, destaca que devem ser considerados imóveis semelhantes ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de preços (IBAPE), para tanto serão utilizados os fatores a seguir descritos, observando as diretrizes estabelecidas, a saber:

- **Fator Oferta:**

O Fator de Oferta (F_o) é o coeficiente utilizado para ajustar a relação entre o valor real de transação e o valor ofertado em anúncios. Sua finalidade é descontar a superestimativa (também conhecida como elasticidade dos negócios) intrínseca aos preços dos imóveis que estão em fase de comercialização, equalizando-os com os valores de vendas efetivamente concretizadas.

Conforme preconizam as diretrizes normativas da Engenharia de Avaliações, o procedimento recomendado é descontar a margem média de negociação efetivamente observada no micro-mercado local. Para a determinação exata desta elasticidade na região do imóvel avaliando, foi realizado um estudo mercadológico específico, consubstanciado em pesquisas telefônicas e entrevistas técnicas com corretores de imóveis e especialistas atuantes na região.

A partir do levantamento e cruzamento das informações mercadológicas — comparando os valores inicialmente anunciados (pedidos pelos vendedores) com os valores reais de fechamento dos negócios intermediados por estes profissionais —, foi feito um estudo e apurou-se que a margem média de negociação (desconto) praticada nesta localidade específica é de apenas 5%. Desta forma, resta tecnicamente demonstrada e justificada a adoção do Fator Oferta de 0,95.

- Fator Localização

A localização é um dos fatores determinantes na formação do valor imobiliário, considerando aspectos como bairro, rua, entorno e, especialmente em unidades multifamiliares, a posição exata dentro do edifício (frente, fundos, andar, etc.). É um coeficiente de homogeneização fundamental utilizado no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado na elaboração de laudos periciais. O seu principal objetivo é permitir a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, ajustando as diferenças de valorização espacial entre o imóvel que está sendo avaliado e os imóveis utilizados como amostras comparativas na pesquisa de mercado

No presente estudo, todas as amostras selecionadas são do mesmo prédio do imóvel avaliado ou estão localizados na mesma rua, assegurando alta similaridade quanto ao ambiente urbano, características da vizinhança e acesso a infraestrutura. Tal escolha minimiza a interferência de diferenças de localização, proporcionando maior precisão na comparação e tratamento dos dados.

- Fator Padrão Construtivo

Este fator tem o objetivo de eliminar as diferenças de valor relativas às variações nos detalhes de acabamento e qualidade da edificação entre os imóveis comparativos (amostras) e o seu imóvel avaliando.

Encontra-se demonstrado no ANEXO V.3, a memória de cálculo da Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores. O Software utilizado é o Avalurb, que está de acordo com a norma 14.653.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Na tabela a seguir segue apresentado as considerações exigidas pela Norma ABNT 14.653-2.

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

9.2.3 O Grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Conforme tabelas acima os laudos de avaliação, são enquadrados no grau de fundamentação II, (item 1 (2), item 2 (2), item 3 (2) e item 4 (2)=8

IV - CONCLUSÃO DO LAUDO

Tendo-se presente todos os informes e dados idôneos coligidos, e levando-se em conta nossa experiência profissional em laudos similares – que logicamente são fundamentados em numerosas amostras representativas - bem como considerada a realidade imobiliária da região, nos dias de hoje em São Paulo, avalio imóvel em

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

questão nos seguintes valores:

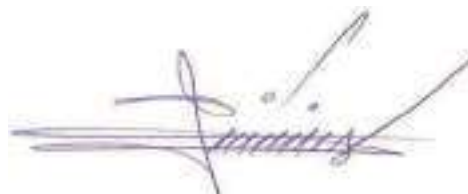
- Apartamento nº 163, localizado no 16º andar (Matrícula 125.412 - 3º CRI) - avaliado em R\$ 1.735.500,00 (um milhão, setecentos e trinta e cinco mil, quinhentos reais)
- Vaga de garagem nº 21, localizada no 1º subsolo (Matrícula 125.342 - 3º CRI) - avaliado em R\$ 87.373,00 (oitenta e sete mil, trezentos e setenta e três reais)
- Valor total apartamento 163 + vaga de garagem = R\$ 1.822.873,00 (um milhão, oitocentos e vinte e dois mil, oitocentos e setenta e três reais)

A imperativa Lei de Oferta e Procura, vigente em São Paulo, nos dias de hoje, assim o determina.

Nestes termos

Pedimos e Esperamos Deferimento.

São Paulo, 29/07/2026



Paulo Vinicius Espírito Santo
Engenheiro Civil – CREA [SP-5061423406]
Perito Judicial Nomeado (TJSP – 3ª Vara Cível do Foro Regional de Santana)

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

V – ANEXOS

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

V.1 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

ANEXO V.1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FOTO 01 - FACHADA DO IMÓVEL



FOTO 02 - SALA DE ESTAR COM VARANDA AO FUNDO

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 03 - COZINHA



FOTO 04 - LAVANDERIA

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 05 - VARANDA E VISTA DA MESMA



FOTO 06 - VISTA DA VARANDA

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 07 - VARANDA



FOTO 08 - DORMITÓRIO 4

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 09 - DORMITÓRIO 4



FOTO 10 - DORMITÓRIO 4

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 11 - SUÍTE 1



FOTO 12 - BANHEIRO 1 DA SUÍTE 1 COM DETALHES DE MANCHAS DE UMIDADE

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 13 - SUÍTE 1

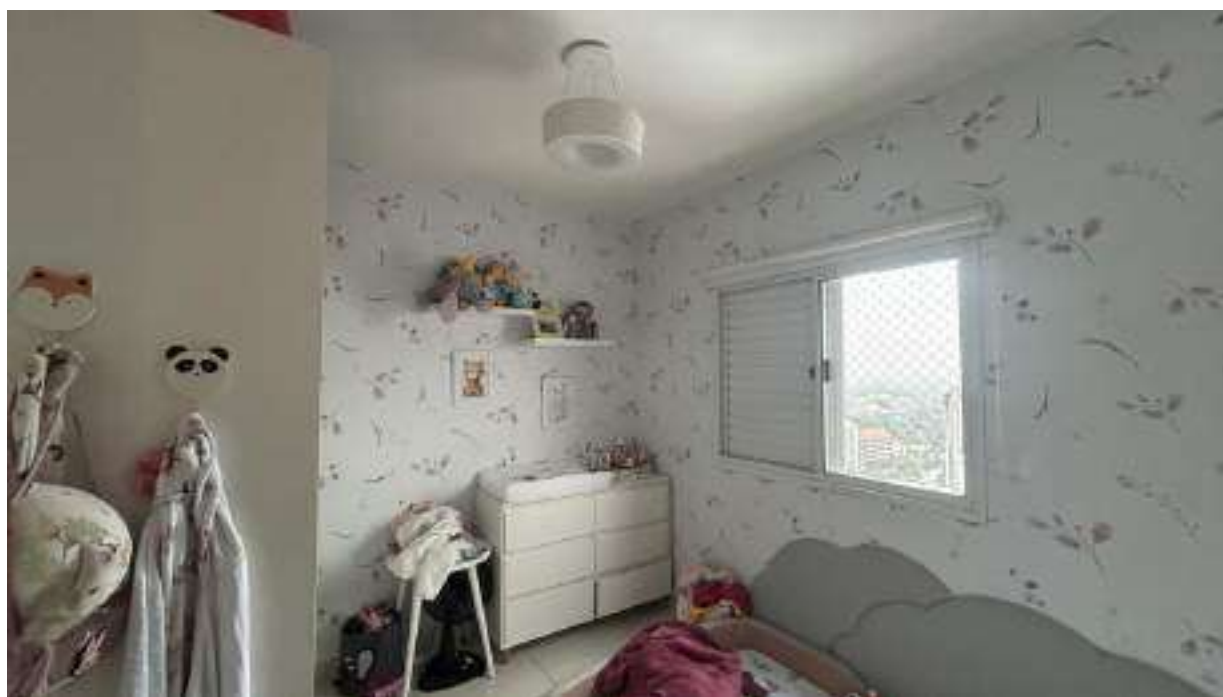


FOTO 14 - DORMITÓRIO 2

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 15 - BANHEIRO 2

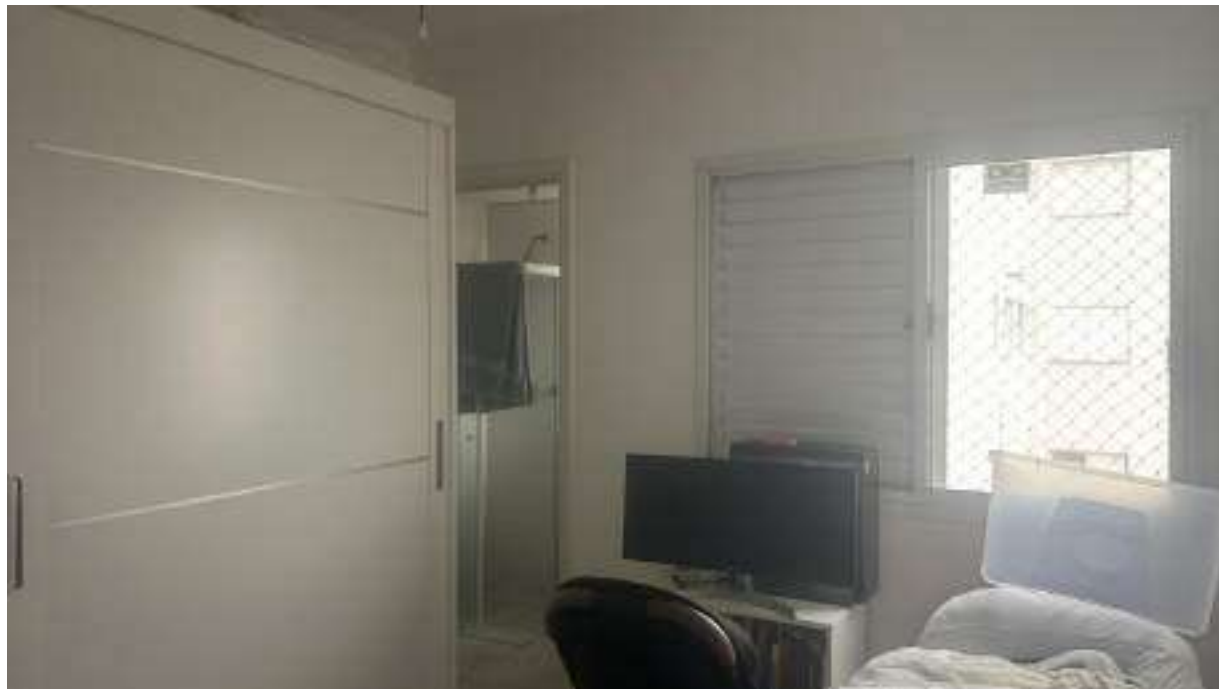


FOTO 16 - SUÍTE 3

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 17 - COZINHA



FOTO 18 - SUÍTE 1

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 19 - SUÍTE 2

ÁREA EXTERNA DO CONDOMÍNIO

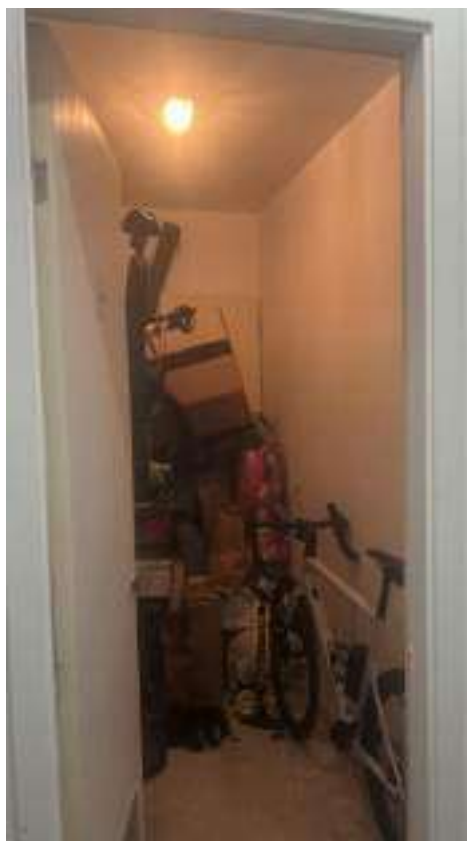


FOTO 20 - DEPÓSITO

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

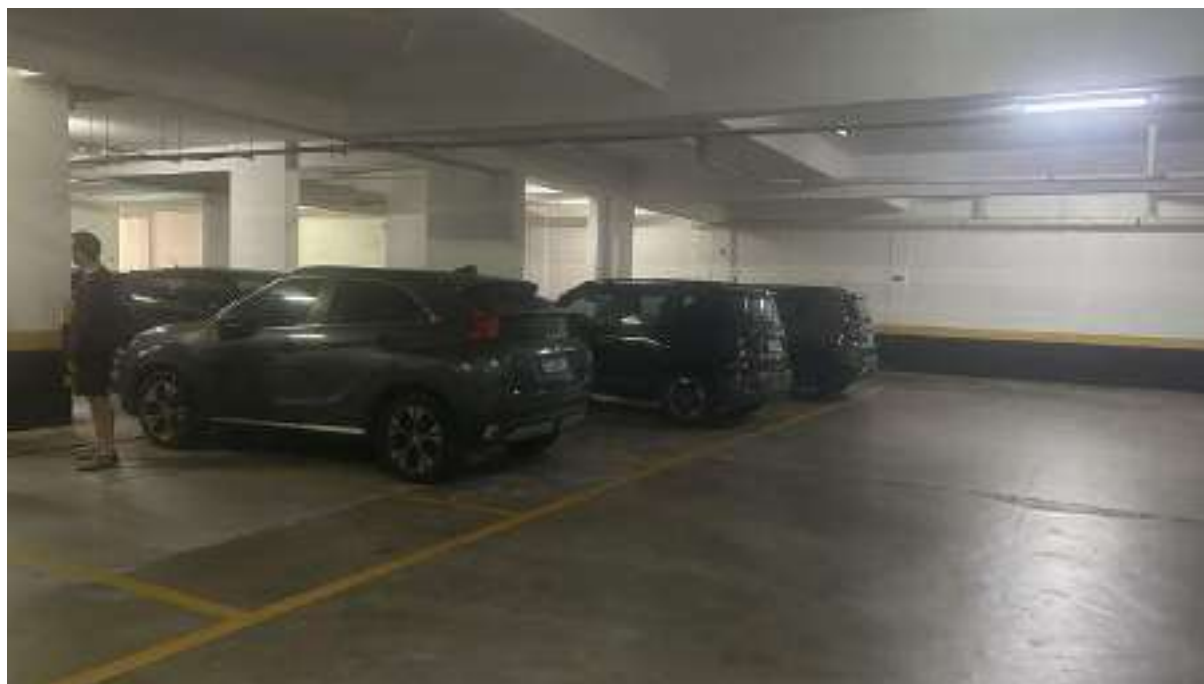


FOTO 21 - VAGA 21 (EXTRA) – MATRÍCULA 125.342



FOTO 22 - VAGA 21 (EXTRA) – MATRÍCULA 125.342

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 23 - 2 VAGAS DO APTO



FOTO 24 - HALL DO ELEVADOR

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 25 - SALAO DE JOGOS

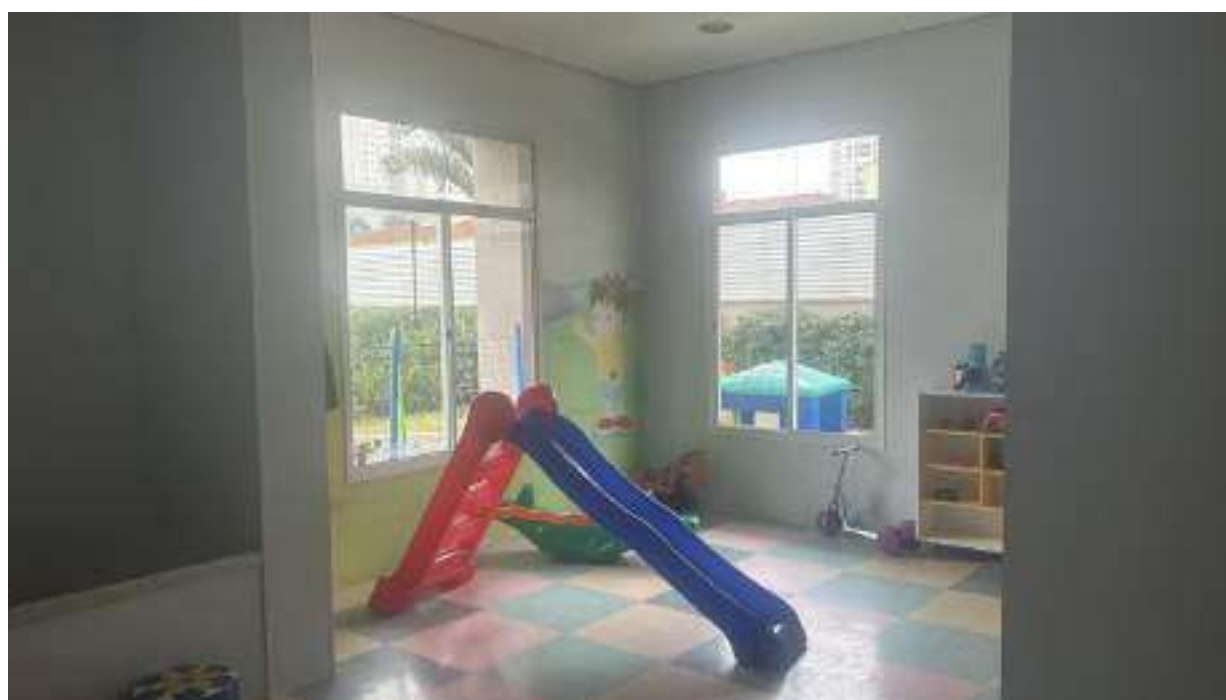


FOTO 26 - BRINQUEDOTECA

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 27 - PISCINA



FOTO 28 - ÁREA DE LAZER COM ACADEMIA NO FUNDO

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 29 - PISCINA AQUECIDA



FOTO 30 - ACADEMIA- CARDIO

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 31 - ACADEMIA



FOTO 32 - PISCINA

Paulo Vinicius Espirito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 33 - HOME OFFICE



FOTO 34 - ENTRADA DO PRÉDIO

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 35 - QUADRA DE BEACH TENIS



FOTO 36 - VISTA DA FACHADA DOS FUNDOS

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406



FOTO 37 - SALÃO DE FESTAS



FOTO 38 - CHURRASQUEIRA

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

V.2) PESQUISAS DE AMOSTRAS

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

AMOSTRA 01

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.



Venda > ... > Rua Marechal Hermes da Fonseca

Para comprar

Apartamento

 [Compartilhar](#)  [Favoritar](#)



LOPES ONE

☆ 4.1/5

🏠 13.430 imóveis

 Anunciando desde 27 de março de 2018

Para comprar

Apartamento

Apartamento com 3 Quartos à venda, 134m² - Santana

Metragem Quartos Banheiros Vagas
 **134 m²**  **3**  **5**  **2**

Elevador Depósito Playground +10

 Rua Marechal Hermes da Fonseca, 91
- Santana, São Paulo - SP

Contatar anunciante

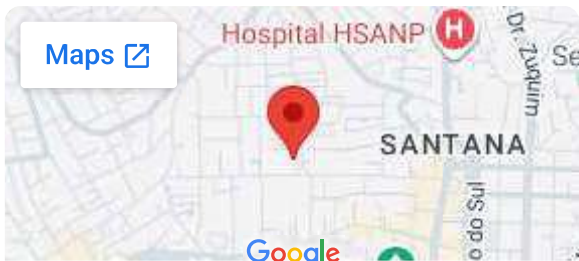
Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

28/07/2026, 17:18

Apartamentos para venda com Churrasqueira e 134 m² em Santana na Zona Norte - São Paulo, SP - Viva Real



Dados cartográficos ©2026 Google Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Publicado há 1 ano, atualizado há 8 horas.

Venda

Condomínio

IPTU

R\$ 1.850.000 **R\$ 1.674/mês** **R\$ 720**

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

→ Simular consórcio

Características

Imóvel

Condomínio

134 m²

3 quartos

5 banheiros

2 vagas

Mostrar mais

Apartamento com 3 Quartos à venda, 134m² – Santana

(Código do anunciante: REO690437 |

Código no Viva Real: 2804253326)

Aconchegante apartamento localizado em Santana próximo ao metro Estação Santana, com 03

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 1.850.000, Rua Marechal Hermes da Fonseca, 01.

☐ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Conversar com anunciante

(11) 2262-... [mostrar telefone](#)

WhatsApp

28/07/2026, 17:18

Apartamentos para venda com Churrasqueira e 134 m² em Santana na Zona Norte - São Paulo, SP - Viva Real

Descrição completa

(11) 2262-...[mostrar telefone](#)

Ao clicar em "mostrar telefone", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

 Anúncio criado em 8 de maio de 2025, atualizado há 8 horas.

Contatar anunciante

Marcio Roberto Knoeller

marciork@live.com

(11) 99900-9424

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 1.850.000, Rua Marechal Hermes da

☐ Receber ofertas similares 

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Conversar com anunciante

 (11) 2262-... [mostrar telefone](#)

WhatsApp

Segurança em primeiro lugar!

 Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

 Não compartilhe seus dados pessoais;

 Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

 **Denunciar anúncio**

Segurança em primeiro lugar!

 Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

 Não compartilhe seus dados pessoais;

 Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

 **Denunciar anúncio**

Apartamento com 3 Quartos à venda, 134m² - Santana

(Código do anunciante: REO690437 |
Código no Viva Real: 2804253326)

Aconchegante apartamento localizado em Santana próximo ao metro Estação Santana, com 03 suítes, sala integrada com a varanda gourmet, jardim vertical

(11) 2262-...[mostrar telefone](#)

28/07/2026, 17:18

Apartamentos para venda com Churrasqueira e 134 m² em Santana na Zona Norte - São Paulo, SP - Viva Real

Ao clicar em "mostrar telefone", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.



Anúncio criado em 8 de maio de 2025, atualizado há 8 horas.



LOPES ONE



Creci: 29266-J-SP



4.1/5



13.430 imóveis



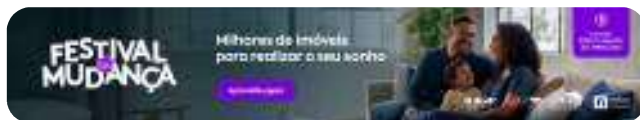
Anunciando desde 27 de março de 2018

Fale com anunciante:

WhatsApp



Telefone



Quem vê primeiro, sai na frente.

Crie um alerta e avisaremos assim que imóveis com o seu perfil entrarem no portal.



Criar alerta



LOPES ONE



Creci: 29266-J-SP



4.1/5



13.430 imóveis



Anunciando desde 27 de março de 2018

Fale com anunciante:

28/07/2026, 17:18

Apartamentos para venda com Churrasqueira e 134 m² em Santana na Zona Norte - São Paulo, SP - Viva Real

WhatsApp

Telefone

PUBLICIDADE

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em São Paulo

Casas à venda em São Paulo

Coberturas à venda em São Paulo

Metrô e trens próximos

Metrô Jardim São Paulo Ayrton Senna

Encontre imóveis

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Lançamentos](#)

[Descobrir](#)

[Financiamento](#)

[Simulador Minha Casa Minha Vida](#)

[Buscar Incorporadoras](#)

Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Guia de Cidades](#)

[Guia dos Bairros](#)

[Mapa do site](#)

[Mapa de condomínios](#)

[Ruas e Avenidas](#)

[Regiões mais buscadas](#)

Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

[Uma empresa](#)

Copyright 2026 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 – Bela Vista, São Paulo – SP, 01310-914

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

AMOSTRA 02

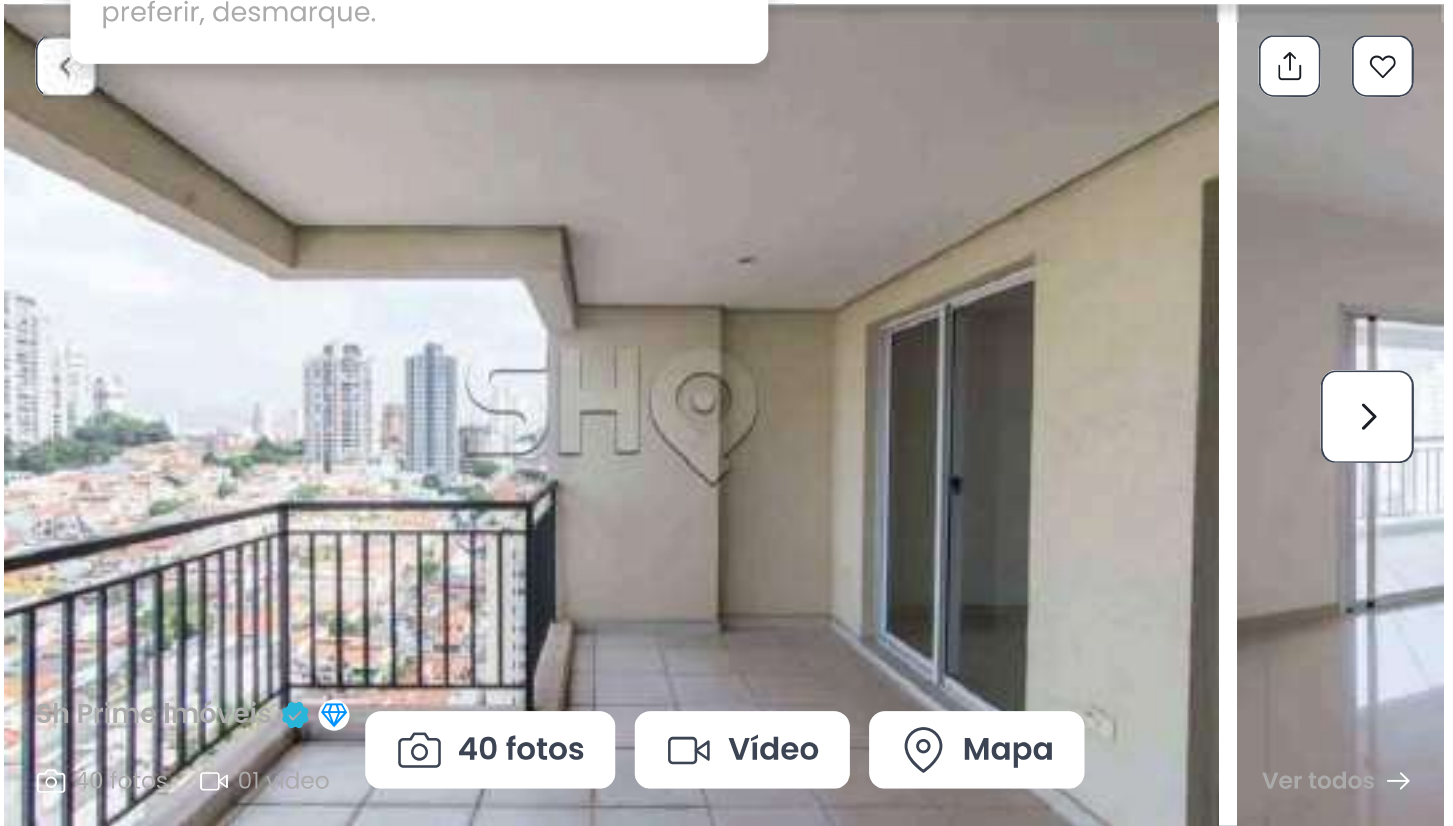
28/07/2026, 17:20

Apartamentos para venda com Churrasqueira e 134 m² em Santana na Zona Norte - São Paulo, SP - Viva Real

 **Entrar**

Ao manter marcado, seu nome e telefone serão compartilhados com outros anunciantes de imóveis parecidos ao que você busca. Se preferir, desmarque.

baseadas na sua busca.

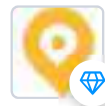


Venda > ... > **Rua Marechal Hermes da Fonseca**

Para comprar

Apartamento

 **Compartilhar**  **Favoritar**



Sh Prime Imóveis 

☆ -/5

 7.445 imóveis

 Anunciando desde 27 de março de 2018

Para comprar

Apartamento

Apartamento com 3 Quartos à venda, 134m² - Santana

Metragem  **134 m²** Quartos  **3** Banheiros  **4** Vagas  **3**

Aceita...

Espaço...

Ar-...

+11

 Rua Marechal Hermes da Fonseca, 91 - Santana, São Paulo - SP

Contatar anunciante

Insira seu nome

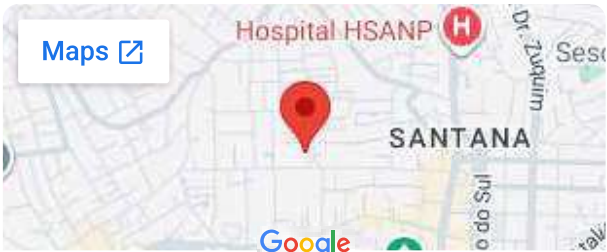
Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Ao manter marcado, seu nome e telefone serão compartilhados com outros anunciantes de imóveis parecidos ao que você busca. Se preferir, desmarque.

28/07/2026, 17:20

Apartamentos para venda com Churrasqueira e 134 m² em Santana na Zona Norte - São Paulo, SP - Viva Real



Dados cartográficos ©2026 Google Informar erro no mapa

Valores

Saiba mais sobre o imóvel

Venda  Publicado há 7 meses, atualizado há 1 mês. Condomínio IPTU 
R\$ 1.950.000 **R\$ 1.673/mês** **R\$ 780**

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

→ Simular consórcio

Características

Imóvel	Condomínio
✓ 134 m²	✓ 3 quartos
✓ 4 banheiros	✓ 3 vagas

Mostrar mais ▾

Apartamento com 3 Quartos à venda, 134m² – Santana

(Código do anunciante: ZNI7759 | Código no Viva Real: 2855799657)

Este amplo apartamento de 133,5 m² conta com 3 suítes encantadoras e possui 4 banheiros, perfeito para

Descrição completa ▾

☐ Receber ofertas similares 

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Conversar com anunciante

 (11) 4750-... mostrar telefone

WhatsApp

28/07/2026, 17:20

Apartamentos para venda com Churrasqueira e 134 m² em Santana na Zona Norte - São Paulo, SP - Viva Real

(11) 4750-...[mostrar telefone](#)

Ao clicar em "mostrar telefone", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

 Anúncio criado em 2 de dezembro de 2025, atualizado há 1 mês.

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 1.950.000, Rua Marechal Hermes da Fonseca, 91

☐ Receber ofertas similares 

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Conversar com anunciante

 (11) 4750-... [mostrar telefone](#)

WhatsApp

Segurança em primeiro lugar!

28/07/2026, 17:20

Apartamentos para venda com Churrasqueira e 134 m² em Santana na Zona Norte - São Paulo, SP - Viva Real



Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;



Não compartilhe seus dados pessoais;



Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

 **Denunciar anúncio**

Segurança em primeiro lugar!



Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;



Não compartilhe seus dados pessoais;



Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

 **Denunciar anúncio**

Apartamento com 3 Quartos à venda, 134m² – Santana

(Código do anunciante: ZNI7759 | Código no Viva Real: 2855799657)

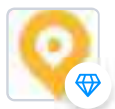
Este amplo apartamento de 133,5 m² conta com 3 suítes encantadoras e possui 4 banheiros, perfeito para atender a sua família. Desfrute de uma cozinha planejada, sacada com

(11) 4750-...[mostrar telefone](#)

Ao clicar em "mostrar telefone", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.



Anúncio criado em 2 de dezembro de 2025, atualizado há 1 mês.



Sh Prime Imóveis ✓

Creci: 25618-J-SP



-/5



7.445 imóveis



Anunciando desde 27 de março de 2018



Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

Fale com anunciante:

WhatsApp



Telefone

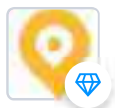


Quem vê primeiro, sai na frente.

Crie um alerta e avisaremos assim que imóveis com o seu perfil entrarem no portal.



Criar alerta



Sh Prime Imóveis ✓

Creci: 25618-J-SP



-/5



7.445 imóveis



Anunciando desde 27 de março de 2018



Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

Fale com anunciante:

WhatsApp



Telefone

PUBLICIDADE

28/07/2026, 17:20

Apartamentos para venda com Churrasqueira e 134 m² em Santana na Zona Norte - São Paulo, SP - Viva Real

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em São Paulo

Casas à venda em São Paulo

Coberturas à venda em São Paulo

Metrô e trens próximos

Metrô Jardim São Paulo Ayrton Senna

Encontre imóveis

Alugar

Comprar

28/07/2026, 17:20

Apartamentos para venda com Churrasqueira e 134 m² em Santana na Zona Norte - São Paulo, SP - Viva Real

Lançamentos

Descobrir

Financiamento

Simulador Minha Casa Minha Vida

Buscar Incorporadoras

Institucional

Quer trabalhar conosco?

Ajuda

Blog

Guia de Cidades

Guia dos Bairros

Mapa do site

Mapa de condomínios

Ruas e Avenidas

Regiões mais buscadas

Anunciantes

Avaliação de imóveis

Anunciar imóveis

Anunciar como corretor(a)/imobiliária

Anunciar como proprietário(a)

Social



Termos de uso

28/07/2026, 17:20

Apartamentos para venda com Churrasqueira e 134 m² em Santana na Zona Norte - São Paulo, SP - Viva Real

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

[Uma empresa](#)

Copyright 2026 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

AMOSTRA 03



🖼️ 27 fotos

📍 Mapa

📍 Rua

Apartamento com 3 quartos à venda em Santana - SP

Rua Marechal Hermes da Fonseca - Santana - São Paulo/SP

R\$ 1.800.000

R\$ 13.433 preço do m²

Condomínio R\$ 1.507 **IPTU** R\$ 704

Parcelas a partir de **R\$ 17.546**

🏠 **Área total**

134m²

🏠 **Área**

134m²

🛏️ **Dormitórios**

3

🛏️ **Suítes**

3

🚿 **Banheiros**

5

🚗 **Vagas**

3

Sobre o imóvel

Descubra o seu novo lar! Este apartamento conta com 3 suítes, uma cozinha ampla e uma lavanderia funcional. Aproveite uma deliciosa sacada gourmet, uma sala espaçosa com uma vista deslumbrante e uma área de lazer completa. Localizado na melhor região

Usamos cookies para personalizar sua navegação e melhorar sua experiência. [Veja os termos.](#)

Entendi

28/07/2026, 17:21

Apartamento, 3 quartos à venda - Santana, São Paulo | Lopes

Característica do imóvel

- ♥ Vestiário para funcionários
- ♥ Cerca elétrica
- ⬆ Elevador
- ♥ Garagem

- ♥ Hall
- 🔥 Aquecedor central
- 📄 Portaria
- ♥ Armário Embutido

Instalações do condomínio - [Condomínio Edifício Forte de Santana](#)

- 🌿 Área verde
- ♥ Depósito
- ♥ Piscina coberta
- ♥ Quadra poliesportiva
- 🎮 Salão de jogos
- 🍷 Churrasqueira
- ♥ Home office
- 🎲 Playground
- 🎉 Salão de festas

Ver mais

Simular financiamento.

Uma forma mais inteligente de comprar seu imóvel.

Simule gratuitamente



Imóveis similares a este:



Usamos cookies para personalizar sua navegação e melhorar sua experiência. [Veja os termos.](#)

Entendi

28/07/2026, 17:21

Apartamento, 3 quartos à venda - Santana, São Paulo | Lopes

Condomínio: R\$ 1.300

Rua Benta pereira
Santana, São paulo

 143m²  5  3  2

Condomínio: R\$ 1.674

Rua Marechal hermes da fonseca
Santana, São paulo

 134m²  5  3  2



Apartamento



R\$ 1.790.000

Condomínio: R\$ 1.600

Rua Copacabana
Santana, São paulo

 130m²  5  3  3



Apartamento



R\$ 1.500.000

Condomínio: R\$ 1.400

Rua Capitão manuel novaes
Santana, São paulo

 120m²  5  3  2

[Ver mais](#)

Anuncie também o seu imóvel com a Lopes

[Anunciar imóvel](#)

Corretores associados ao imóvel



LIVIA.XAVIER

Livia Carolina Duarte Carmignolli X...

Corretor de Imóveis

Creci: 227918-E



Usamos cookies para personalizar sua navegação e melhorar sua experiência. [Veja os termos.](#)

[Entendi](#)

Nas proximidades do imóvel

 Gastronomia

Pizzaria Zona Norte	65m
Oliveiras Bar E Restaurante	126m

Ver mais

 Educação

Colégio Externato São José	190m
Colégio Delta - Unidade Deltão	296m

Ver mais

 Saúde e Bem-estar

Bio Fit Academia	177m
Academia Lotus	304m

Ver mais

 Lazer

Estação 7	290m
-----------	------

Continue procurando

Bairros próximos

- Pinheiros
- Jardim paulista
- Santana
- Perdizes
- Vila mariana
- Bela vista

Ver mais

Cidades próximas

Usamos cookies para personalizar sua navegação e melhorar sua experiência. [Veja os termos.](#)

Entendi

28/07/2026, 17:21

Apartamento, 3 quartos à venda - Santana, São Paulo | Lopes

Santos
Sorocaba
Guarujá
Bertioga

Ver mais

Novos lançamentos

Mirante Do Farol
Vida Nova Vila Mascote
Conexão Anhembi Santana
Maison Gabrielle
Cidade Parque Guarapiranga - Condomínio Atlântica
Mood Tatuapé

Ver mais

Outros Imóveis

Apartamentos para alugar
Apartamentos na planta
Sobrados à venda
Casas à venda
Terrenos à venda
Salas Comerciais à venda

Ver mais

Home > Apartamentos em São Paulo > Santana > Rua Marechal Hermes da Fonseca >
Detalhes do imóvel



Usamos cookies para personalizar sua navegação e melhorar sua experiência. [Veja os termos.](#)

Entendi



A Lopes

- Quem Somos
- Fale Conosco
- Assessoria de
- Imprensa
- Lopes na mídia
- Alô Compliance
- Termos e condições
- Trabalhe conosco
- Seja um corretor associado
- Relação com investidores
- Mapa do site
- LPS - Imóveis de Luxo
- Condomínios e Edifícios
- Conheça seu bairro
- Construtoras e Incorporadoras
- Relatório de Igualdade Salarial
- Seja Franqueado

Serviços

- Venda seu imóvel
- Alugue seu imóvel
- Credipronto
- Consórcio Lopes
- Acesso em Libras

Redes Sociais

Baixe nosso aplicativo!

Usamos cookies para personalizar sua navegação e melhorar sua experiência. [Veja os termos.](#)

Entendi

 Instagram

 LinkedIn

 YouTube

 Blog



2026 Copyright - LPS SÃO PAULO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA - CRECI 024073-J - CNPJ 15.673.605/0001-10 - Todos os direitos reservados

Usamos cookies para personalizar sua navegação e melhorar sua experiência. [Veja os termos.](#)

Entendi

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

AMOSTRA 04

28/07/2026, 17:32

Apartamento com 2 quartos na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo - SP ID:40791216

[←](#) [Anúncio](#) [15 Fotos](#) [Mapa](#) [Street View](#) [Nas proximidades](#)



[Home](#) [Brasil](#) [SP](#) [São Paulo](#) [Zona Norte](#) [Santana](#) [Rua Marechal Hermes da Fonseca](#)



Venda

R\$ 1.290.000

[Ver parcelas](#)

Condomínio R\$ 1.347/mês IPTU R\$ 618

Apartamento [Destaque](#)

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP [>](#)

Área total

92m²

Quartos

2

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo

Descrição

Última atualização: 28/07/2026 às 09:30h | Ref: 2645

APARTAMENTO MOBILIADO | 92 M² | 2 SUÍTES | 2 VAGAS | ALTO DE SANTANA

Valor de venda: R\$ 1.290.000,00

Condomínio: R\$ 1.347,40

IPTU mensal: R\$ 618,11

92 m² de área útil

Apartamento mobiliado

Andar alto

Prédio com 7 anos

2 dormitórios, sendo 2 suítes

[v Ver descrição completa](#)

Área privativa

- | | |
|-------------------|--------------------------|
| ✓ Adega | ✓ Ar Condicionado |
| ✓ Área de serviço | ✓ Armário(s) embutido(s) |
| ✓ Churrasqueira | ✓ Mobiliado |
| ✓ Piscina | ✓ Sauna |

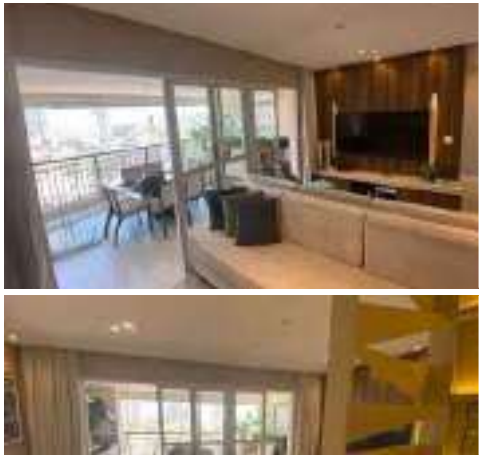
28/07/2026, 17:32

Apartamento com 2 quartos na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo - SP ID:40791216



Contatar

WhatsApp



Home ▾ Brasil ▾ SP ▾ São Paulo ▾ Zona Norte ▾ Santana ▾ Rua Marechal Hermes da Fonseca

Venda

R\$ 1.290.000

Condomínio R\$ 1.347/mês IPTU R\$ 618

Apartamento

Destaque



Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP



Área total

92m²

Quartos

2

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

**Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Marechal
Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo**

Descrição

Última atualização: 28/07/2026 às 09:30h | Ref: 2645

APARTAMENTO MOBILIADO | 92 M² | 2 SUÍTES | 2 VAGAS | ALTO DE SANTANA

Valor de venda: R\$ 1.290.000,00

Condomínio: R\$ 1.347,40

IPTU mensal: R\$ 618,11

92 m² de área útil

Apartamento mobiliado

Andar alto

Prédio com 7 anos

2 dormitórios, sendo 2 suítes

▼ Ver descrição completa

Área privativa

✓ Adega

✓ Área de serviço

✓ Churrasqueira

✓ Piscina

✓ Ar Condicionado

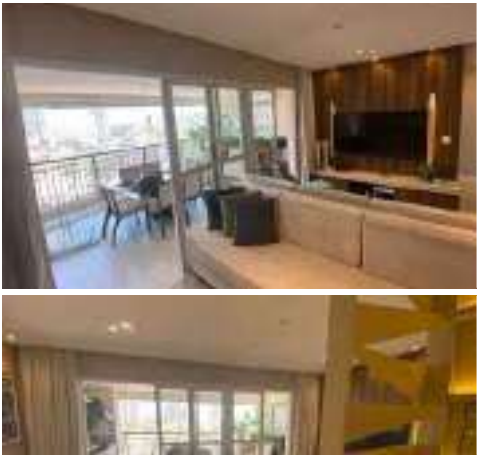
✓ Armário(s) embutido(s)

✓ Mobiliado

✓ Sauna

28/07/2026, 17:32

Apartamento com 2 quartos na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo - SP ID:40791216



Home ▾ Brasil ▾ SP ▾ São Paulo ▾ Zona Norte ▾ Santana ▾ Rua Marechal Hermes da Fonseca

Venda

R\$ 1.290.000

Condomínio R\$ 1.347/mês IPTU R\$ 618

Apartamento Destaque

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP >

Área total

92m²

Quartos

2

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

**Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Marechal
Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo**

Descrição

Última atualização: 28/07/2026 às 09:30h | Ref: 2645

APARTAMENTO MOBILIADO | 92 M² | 2 SUÍTES | 2 VAGAS | ALTO DE SANTANA

Valor de venda: R\$ 1.290.000,00

Condomínio: R\$ 1.347,40

IPTU mensal: R\$ 618,11

92 m² de área útil

Apartamento mobiliado

Andar alto

Prédio com 7 anos

2 dormitórios, sendo 2 suítes

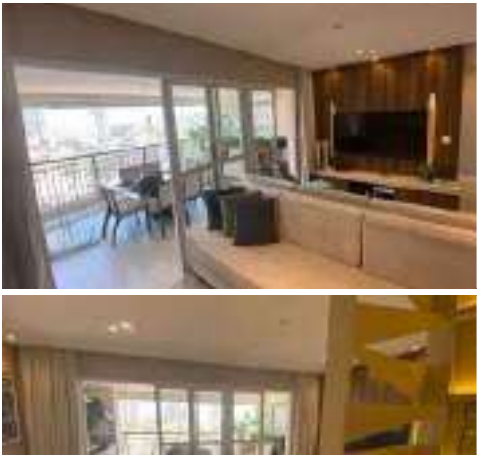
▼ **Ver descrição completa**

Área privativa

- ✓ Adega
 - ✓ Área de serviço
 - ✓ Churrasqueira
 - ✓ Piscina
- ✓ Ar Condicionado
 - ✓ Armário(s) embutido(s)
 - ✓ Mobiliado
 - ✓ Sauna

28/07/2026, 17:32

Apartamento com 2 quartos na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo - SP ID:40791216



Home ▾ Brasil ▾ SP ▾ São Paulo ▾ Zona Norte ▾ Santana ▾ Rua Marechal Hermes da Fonseca

Venda

R\$ 1.290.000

Condomínio R\$ 1.347/mês IPTU R\$ 618

Apartamento Destaque

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP

Área total

92m²

Quartos

2

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

**Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Marechal
Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo**

Descrição

Última atualização: 28/07/2026 às 09:30h | Ref: 2645

APARTAMENTO MOBILIADO | 92 M² | 2 SUÍTES | 2 VAGAS | ALTO DE SANTANA

Valor de venda: R\$ 1.290.000,00

Condomínio: R\$ 1.347,40

IPTU mensal: R\$ 618,11

92 m² de área útil

Apartamento mobiliado

Andar alto

Prédio com 7 anos

2 dormitórios, sendo 2 suítes

▼ **Ver descrição completa**

Área privativa

✓ Adega

✓ Área de serviço

✓ Churrasqueira

✓ Piscina

✓ Ar Condicionado

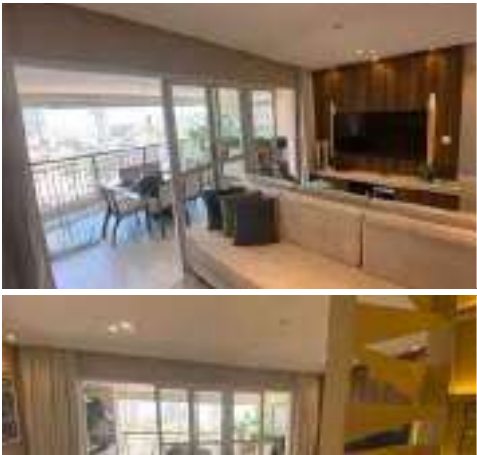
✓ Armário(s) embutido(s)

✓ Mobiliado

✓ Sauna

28/07/2026, 17:32

Apartamento com 2 quartos na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo - SP ID:40791216



Home » Brasil » SP » São Paulo » Zona Norte » Santana » Rua Marechal Hermes da Fonseca

Venda

R\$ 1.290.000

Condomínio R\$ 1.347/mês IPTU R\$ 618

Apartamento Destaque

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP

Área total

92m²

Quartos

2

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Marechal
Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo

Descrição

Última atualização: 28/07/2026 às 09:30h | Ref: 2645

APARTAMENTO MOBILIADO | 92 M² | 2 SUÍTES | 2 VAGAS | ALTO DE SANTANA

Valor de venda: R\$ 1.290.000,00

Condomínio: R\$ 1.347,40

IPTU mensal: R\$ 618,11

92 m² de área útil

Apartamento mobiliado

Andar alto

Prédio com 7 anos

2 dormitórios, sendo 2 suítes

▼ Ver descrição completa

Área privativa

- ✓ Adega

✓ Área de serviço

✓ Churrasqueira

✓ Piscina
- ✓ Ar Condicionado

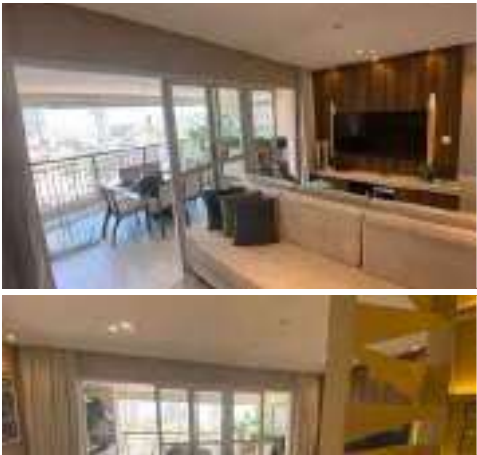
✓ Armário(s) embutido(s)

✓ Mobiliado

✓ Sauna

28/07/2026, 17:32

Apartamento com 2 quartos na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo - SP ID:40791216



Home » Brasil » SP » São Paulo » Zona Norte » Santana » Rua Marechal Hermes da Fonseca

Venda

R\$ 1.290.000

Condomínio R\$ 1.347/mês IPTU R\$ 618

Apartamento Destaque

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP

Área total

92m²

Quartos

2

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

**Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Marechal
Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo**

Descrição

Última atualização: 28/07/2026 às 09:30h | Ref: 2645

APARTAMENTO MOBILIADO | 92 M² | 2 SUÍTES | 2 VAGAS | ALTO DE SANTANA

Valor de venda: R\$ 1.290.000,00

Condomínio: R\$ 1.347,40

IPTU mensal: R\$ 618,11

92 m² de área útil

Apartamento mobiliado

Andar alto

Prédio com 7 anos

2 dormitórios, sendo 2 suítes

Ver descrição completa

Área privativa

Adega

Área de serviço

Churrasqueira

Piscina

Ar Condicionado

Armário(s) embutido(s)

Mobiliado

Sauna

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

AMOSTRA 05

28/07/2026, 17:49

Apartamento com 3 quartos na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo - SP ID:42643682

[←](#) [Anúncio](#) [30 Fotos](#) [Mapa](#) [Street View](#) [Nas proximidades](#)



[Home](#) [Brasil](#) [SP](#) [São Paulo](#) [Zona Norte](#) [Santana](#) [Rua Marechal Hermes da Fonseca](#)



Venda

R\$ 1.250.000

[Ver parcelas](#)

Condomínio R\$ 1.347/mês IPTU R\$ 618

Apartamento [Destaque](#)

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP [>](#)

Área total

92m²

Quartos

3

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo

Descrição

Última atualização: 28/07/2026 às 09:30h | Ref: 2688

Viver no Alto de Santana é escolher uma das regiões mais tradicionais e valorizadas da Zona Norte de São Paulo, combinando infraestrutura completa, mobilidade e um estilo de vida residencial sofisticado.

Este apartamento no Legittimo Santana entrega exatamente essa proposta: uma planta inteligente, ambientes bem distribuídos e uma atmosfera acolhedora, ideal para famílias que valorizam conforto, funcionalidade e qualidade de vida.

Com face leste/norte, a unidade recebe excelente iluminação natural e ventilação ao longo do dia, trazendo ainda mais conforto para os ambientes.

São 3 dormitórios, sendo 2 suítes, além de uma configuração versátil que atende perfeitamente famílias, casais com filhos ou até quem busca um espaço adicional para home office.

O imóvel conta com:

- 2 suítes
- 3 dormitórios
- 3 banheiros
- 2 vagas de garagem
- 2 terraços, sendo 1 gourmet
- Cozinha funcional
- Área de serviço

28/07/2026, 17:49

Apartamento com 3 quartos na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo - SP ID:42643682



Contatar

WhatsApp



Home ▾ Brasil ▾ SP ▾ São Paulo ▾ Zona Norte ▾ Santana ▾ Rua Marechal Hermes da Fonseca

Venda

R\$ 1.250.000

Condomínio R\$ 1.347/mês IPTU R\$ 618

Apartamento

Destaque



Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP



Área total

92m²

Quartos

3

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo

Descrição

Última atualização: 28/07/2026 às 09:30h | Ref: 2688

Viver no Alto de Santana é escolher uma das regiões mais tradicionais e valorizadas da Zona Norte de São Paulo, combinando infraestrutura completa, mobilidade e um estilo de vida residencial sofisticado.

Este apartamento no Legittimo Santana entrega exatamente essa proposta: uma planta inteligente, ambientes bem distribuídos e uma atmosfera acolhedora, ideal para famílias que valorizam conforto, funcionalidade e qualidade de vida.

Com face leste/norte, a unidade recebe excelente iluminação natural e ventilação ao longo do dia, trazendo ainda mais conforto para os ambientes.

São 3 dormitórios, sendo 2 suítes, além de uma configuração versátil que atende perfeitamente famílias, casais com filhos ou até quem busca um espaço adicional para home office.

O imóvel conta com:

- 2 suítes
- 3 dormitórios
- 3 banheiros
- 2 vagas de garagem
- 2 terraços, sendo 1 gourmet
- Cozinha funcional
- Área de serviço

28/07/2026, 17:49

Apartamento com 3 quartos na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo - SP ID:42643682



Home ▾ Brasil ▾ SP ▾ São Paulo ▾ Zona Norte ▾ Santana ▾ Rua Marechal Hermes da Fonseca

Venda

R\$ 1.250.000

Condominio R\$ 1.347/mês IPTU R\$ 618

Apartamento Destaque

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP

Área total

92m²

Quartos

3

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

**Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Marechal
Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo**

Descrição

Última atualização: 28/07/2026 às 09:30h | Ref: 2688

Viver no Alto de Santana é escolher uma das regiões mais tradicionais e valorizadas da Zona Norte de São Paulo, combinando infraestrutura completa, mobilidade e um estilo de vida residencial sofisticado.

Este apartamento no Legittimo Santana entrega exatamente essa proposta: uma planta inteligente, ambientes bem distribuídos e uma atmosfera acolhedora, ideal para famílias que valorizam conforto, funcionalidade e qualidade de vida.

Com face leste/norte, a unidade recebe excelente iluminação natural e ventilação ao longo do dia, trazendo ainda mais conforto para os ambientes.

São 3 dormitórios, sendo 2 suítes, além de uma configuração versátil que atende perfeitamente famílias, casais com filhos ou até quem busca um espaço adicional para home office.

O imóvel conta com:

- 2 suítes
- 3 dormitórios
- 3 banheiros
- 2 vagas de garagem
- 2 terraços, sendo 1 gourmet
- Cozinha funcional
- Área de serviço

28/07/2026, 17:49

Apartamento com 3 quartos na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo - SP ID:42643682



Home ▾ Brasil ▾ SP ▾ São Paulo ▾ Zona Norte ▾ Santana ▾ Rua Marechal Hermes da Fonseca

Venda

R\$ 1.250.000

Condominio R\$ 1.347/mês IPTU R\$ 618

Apartamento Destaque

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP

Área total

92m²

Quartos

3

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

**Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Marechal
Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo**

Descrição

Última atualização: 28/07/2026 às 09:30h | Ref: 2688

Viver no Alto de Santana é escolher uma das regiões mais tradicionais e valorizadas da Zona Norte de São Paulo, combinando infraestrutura completa, mobilidade e um estilo de vida residencial sofisticado.

Este apartamento no Legittimo Santana entrega exatamente essa proposta: uma planta inteligente, ambientes bem distribuídos e uma atmosfera acolhedora, ideal para famílias que valorizam conforto, funcionalidade e qualidade de vida.

Com face leste/norte, a unidade recebe excelente iluminação natural e ventilação ao longo do dia, trazendo ainda mais conforto para os ambientes.

São 3 dormitórios, sendo 2 suítes, além de uma configuração versátil que atende perfeitamente famílias, casais com filhos ou até quem busca um espaço adicional para home office.

O imóvel conta com:

- 2 suítes
- 3 dormitórios
- 3 banheiros
- 2 vagas de garagem
- 2 terraços, sendo 1 gourmet
- Cozinha funcional
- Área de serviço

28/07/2026, 17:49

Apartamento com 3 quartos na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo - SP ID:42643682



Home ▾ Brasil ▾ SP ▾ São Paulo ▾ Zona Norte ▾ Santana ▾ Rua Marechal Hermes da Fonseca

Venda

R\$ 1.250.000

Condominio R\$ 1.347/mês IPTU R\$ 618

Apartamento Destaque

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP

Área total

92m²

Quartos

3

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

**Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Marechal
Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo**

Descrição

Última atualização: 28/07/2026 às 09:30h | Ref: 2688

Viver no Alto de Santana é escolher uma das regiões mais tradicionais e valorizadas da Zona Norte de São Paulo, combinando infraestrutura completa, mobilidade e um estilo de vida residencial sofisticado.

Este apartamento no Legittimo Santana entrega exatamente essa proposta: uma planta inteligente, ambientes bem distribuídos e uma atmosfera acolhedora, ideal para famílias que valorizam conforto, funcionalidade e qualidade de vida.

Com face leste/norte, a unidade recebe excelente iluminação natural e ventilação ao longo do dia, trazendo ainda mais conforto para os ambientes.

São 3 dormitórios, sendo 2 suítes, além de uma configuração versátil que atende perfeitamente famílias, casais com filhos ou até quem busca um espaço adicional para home office.

O imóvel conta com:

- 2 suítes
- 3 dormitórios
- 3 banheiros
- 2 vagas de garagem
- 2 terraços, sendo 1 gourmet
- Cozinha funcional
- Área de serviço

28/07/2026, 17:49

Apartamento com 3 quartos na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo - SP ID:42643682



Home ▾ Brasil ▾ SP ▾ São Paulo ▾ Zona Norte ▾ Santana ▾ Rua Marechal Hermes da Fonseca

Venda

R\$ 1.250.000

Condominio R\$ 1.347/mês IPTU R\$ 618

Apartamento Destaque

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP

Área total

92m²

Quartos

3

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

**Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Marechal
Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo**

Descrição

Última atualização: 28/07/2026 às 09:30h | Ref: 2688

Viver no Alto de Santana é escolher uma das regiões mais tradicionais e valorizadas da Zona Norte de São Paulo, combinando infraestrutura completa, mobilidade e um estilo de vida residencial sofisticado.

Este apartamento no Legittimo Santana entrega exatamente essa proposta: uma planta inteligente, ambientes bem distribuídos e uma atmosfera acolhedora, ideal para famílias que valorizam conforto, funcionalidade e qualidade de vida.

Com face leste/norte, a unidade recebe excelente iluminação natural e ventilação ao longo do dia, trazendo ainda mais conforto para os ambientes.

São 3 dormitórios, sendo 2 suítes, além de uma configuração versátil que atende perfeitamente famílias, casais com filhos ou até quem busca um espaço adicional para home office.

O imóvel conta com:

- 2 suítes
- 3 dormitórios
- 3 banheiros
- 2 vagas de garagem
- 2 terraços, sendo 1 gourmet
- Cozinha funcional
- Área de serviço

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

AMOSTRA 06

28/07/2026, 17:55

Apartamento com 2 quartos na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo - SP ID:25255915



Home ▾ Brasil ▾ SP ▾ São Paulo ▾ Zona Norte ▾ Santana ▾ Rua Marechal Hermes da Fonseca



Venda

R\$ 1.350.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 1.269/mês IPTU R\$ 510

 Apartamento

 Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP

Área útil

 93m²

Área total

 93m²

Quartos

 2

Suítes

 2

Banheiros

 3

Garagens

 2

Apartamento com 2 quartos e 2 vagas de garagem à venda em santana

Descrição

Última atualização: 09/07/2026 às 11:00h | Ref: LM26708

Excelente apartamento para venda em Santana 93m², de 2 dormitórios com armários embutidos, sendo 2 suítes, sala para 2 ambientes com varanda gourmet fechada em vidro e churrasqueira, cozinha americana planejada, 3 banheiros, lavabo, área de serviço e 2 vagas de garagem.

O condomínio Residencial Legittimo é composto por torre única de 20 andares, sendo 4 apartamentos por andar, servidos por elevador privativo e de serviço, dispõe de portaria e segurança 24 horas. Oferece área verde, área de lazer, guarita, hall, jardim, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca, bicicletário, academia, playground, quadra poliesportiva, sauna, pet care, espaço gourmet, forno de pizza, churrasqueira, solarium, piscina adulto e infantil, portão automático, portaria e segurança 24 horas.

Ótima localização, próximo ao Metrô Santana, as Avenidas Imirim, Água Fria, Nova Cantareira e Cruzeiro do Sul, Rua

▼ Ver descrição completa

Área privativa

- ✓

Área de serviço
- ✓

Churrasqueira
- ✓

Varanda
- ✓

Espaço gourmet
- ✓

Área de lazer
- ✓

Sistema de segurança
- ✓

Sistema de prevenção de incêndio
- ✓

Portão automático

Área comum

- ✓

Acesso para PNE
- ✓

Churrasqueira(s) coletiva(s)
- ✓

Piscina
- ✓

Playground
- ✓

Portaria 24h
- ✓

Quadra de esporte
- ✓

Sauna
- ✓

Área de lazer
- ✓

Academia
- ✓

Espaço verde

28/07/2026, 17:55

Apartamento com 2 quartos na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo - SP ID:25255915



Contatar

WhatsApp



Home » Brasil » SP » São Paulo » Zona Norte » Santana » Rua Marechal Hermes da Fonseca

Venda

R\$ 1.350.000

Condomínio R\$ 1.269/mês IPTU R\$ 510

Apartamento



Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP



Área útil

93m²

Área total

93m²

Quartos

2

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

Apartamento com 2 quartos e 2 vagas de garagem à venda em santana

Descrição

Última atualização: 09/07/2026 às 11:00h | Ref: LM26708

Excelente apartamento para venda em Santana 93m², de 2 dormitórios com armários embutidos, sendo 2 suítes, sala para 2 ambientes com varanda gourmet fechada em vidro e churrasqueira, cozinha americana planejada, 3 banheiros, lavabo, área de serviço e 2 vagas de garagem.

O condomínio Residencial Legittimo é composto por torre única de 20 andares, sendo 4 apartamentos por andar, servidos por elevador privativo e de serviço, dispõe de portaria e segurança 24 horas. Oferece área verde, área de lazer, guarita, hall, jardim, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca, bicicletário, academia, playground, quadra poliesportiva, sauna, pet care, espaço gourmet, forno de pizza, churrasqueira, solarium, piscina adulto e infantil, portão automático, portaria e segurança 24 horas.

Ótima localização, próximo ao Metrô Santana, as Avenidas Imirim, Água Fria, Nova Cantareira e Cruzeiro do Sul, Rua

▼ **Ver descrição completa**

Área privativa

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| ✓ Área de serviço | ✓ Churrasqueira |
| ✓ Varanda | ✓ Espaço gourmet |
| ✓ Área de lazer | ✓ Sistema de segurança |
| ✓ Sistema de prevenção de incêndio | ✓ Portão automático |

Área comum

- | | |
|-------------------|--------------------------------|
| ✓ Acesso para PNE | ✓ Churrasqueira(s) coletiva(s) |
| ✓ Piscina | ✓ Playground |
| ✓ Portaria 24h | ✓ Quadra de esporte |
| ✓ Sauna | ✓ Área de lazer |
| ✓ Academia | ✓ Espaço verde |



Home » Brasil » SP » São Paulo » Zona Norte » Santana » Rua Marechal Hermes da Fonseca

Venda

R\$ 1.350.000

Condomínio R\$ 1.269/mês IPTU R\$ 510

Apartamento

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP

Área útil

93m²

Área total

93m²

Quartos

2

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

Apartamento com 2 quartos e 2 vagas de garagem à venda em santana

Descrição

Última atualização: 09/07/2026 às 11:00h | Ref: LM26708

Excelente apartamento para venda em Santana 93m², de 2 dormitórios com armários embutidos, sendo 2 suítes, sala para 2 ambientes com varanda gourmet fechada em vidro e churrasqueira, cozinha americana planejada, 3 banheiros, lavabo, área de serviço e 2 vagas de garagem.

O condomínio Residencial Legittimo é composto por torre única de 20 andares, sendo 4 apartamentos por andar, servidos por elevador privativo e de serviço, dispõe de portaria e segurança 24 horas. Oferece área verde, área de lazer, guarita, hall, jardim, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca, bicicletário, academia, playground, quadra poliesportiva, sauna, pet care, espaço gourmet, forno de pizza, churrasqueira, solarium, piscina adulto e infantil, portão automático, portaria e segurança 24 horas.

Ótima localização, próximo ao Metrô Santana, as Avenidas Imirim, Água Fria, Nova Cantareira e Cruzeiro do Sul, Rua

Ver descrição completa

Área privativa

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| ✓ Área de serviço | ✓ Churrasqueira |
| ✓ Varanda | ✓ Espaço gourmet |
| ✓ Área de lazer | ✓ Sistema de segurança |
| ✓ Sistema de prevenção de incêndio | ✓ Portão automático |

Área comum

- | | |
|-------------------|--------------------------------|
| ✓ Acesso para PNE | ✓ Churrasqueira(s) coletiva(s) |
| ✓ Piscina | ✓ Playground |
| ✓ Portaria 24h | ✓ Quadra de esporte |
| ✓ Sauna | ✓ Área de lazer |
| ✓ Academia | ✓ Espaço verde |



Home » Brasil » SP » São Paulo » Zona Norte » Santana » Rua Marechal Hermes da Fonseca

Venda

R\$ 1.350.000

Condomínio R\$ 1.269/mês IPTU R\$ 510

Apartamento

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP

Área útil

93m²

Área total

93m²

Quartos

2

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

Apartamento com 2 quartos e 2 vagas de garagem à venda em santana

Descrição

Última atualização: 09/07/2026 às 11:00h | Ref: LM26708

Excelente apartamento para venda em Santana 93m², de 2 dormitórios com armários embutidos, sendo 2 suítes, sala para 2 ambientes com varanda gourmet fechada em vidro e churrasqueira, cozinha americana planejada, 3 banheiros, lavabo, área de serviço e 2 vagas de garagem.

O condomínio Residencial Legittimo é composto por torre única de 20 andares, sendo 4 apartamentos por andar, servidos por elevador privativo e de serviço, dispõe de portaria e segurança 24 horas. Oferece área verde, área de lazer, guarita, hall, jardim, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca, bicicletário, academia, playground, quadra poliesportiva, sauna, pet care, espaço gourmet, forno de pizza, churrasqueira, solarium, piscina adulto e infantil, portão automático, portaria e segurança 24 horas.

Ótima localização, próximo ao Metrô Santana, as Avenidas Imirim, Água Fria, Nova Cantareira e Cruzeiro do Sul, Rua

Ver descrição completa

Área privativa

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| ✓ Área de serviço | ✓ Churrasqueira |
| ✓ Varanda | ✓ Espaço gourmet |
| ✓ Área de lazer | ✓ Sistema de segurança |
| ✓ Sistema de prevenção de incêndio | ✓ Portão automático |

Área comum

- | | |
|-------------------|--------------------------------|
| ✓ Acesso para PNE | ✓ Churrasqueira(s) coletiva(s) |
| ✓ Piscina | ✓ Playground |
| ✓ Portaria 24h | ✓ Quadra de esporte |
| ✓ Sauna | ✓ Área de lazer |
| ✓ Academia | ✓ Espaço verde |



Home » Brasil » SP » São Paulo » Zona Norte » Santana » Rua Marechal Hermes da Fonseca

Venda

R\$ 1.350.000

Condomínio R\$ 1.269/mês IPTU R\$ 510

Apartamento

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP

Área útil

93m²

Área total

93m²

Quartos

2

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

Apartamento com 2 quartos e 2 vagas de garagem à venda em santana

Descrição

Última atualização: 09/07/2026 às 11:00h | Ref: LM26708

Excelente apartamento para venda em Santana 93m², de 2 dormitórios com armários embutidos, sendo 2 suítes, sala para 2 ambientes com varanda gourmet fechada em vidro e churrasqueira, cozinha americana planejada, 3 banheiros, lavabo, área de serviço e 2 vagas de garagem.

O condomínio Residencial Legittimo é composto por torre única de 20 andares, sendo 4 apartamentos por andar, servidos por elevador privativo e de serviço, dispõe de portaria e segurança 24 horas. Oferece área verde, área de lazer, guarita, hall, jardim, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca, bicicletário, academia, playground, quadra poliesportiva, sauna, pet care, espaço gourmet, forno de pizza, churrasqueira, solarium, piscina adulto e infantil, portão automático, portaria e segurança 24 horas.

Ótima localização, próximo ao Metrô Santana, as Avenidas Imirim, Água Fria, Nova Cantareira e Cruzeiro do Sul, Rua

Ver descrição completa

Área privativa

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| ✓ Área de serviço | ✓ Churrasqueira |
| ✓ Varanda | ✓ Espaço gourmet |
| ✓ Área de lazer | ✓ Sistema de segurança |
| ✓ Sistema de prevenção de incêndio | ✓ Portão automático |

Área comum

- | | |
|-------------------|--------------------------------|
| ✓ Acesso para PNE | ✓ Churrasqueira(s) coletiva(s) |
| ✓ Piscina | ✓ Playground |
| ✓ Portaria 24h | ✓ Quadra de esporte |
| ✓ Sauna | ✓ Área de lazer |
| ✓ Academia | ✓ Espaço verde |

28/07/2026, 17:55

Apartamento com 2 quartos na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo - SP ID:25255915



Home » Brasil » SP » São Paulo » Zona Norte » Santana » Rua Marechal Hermes da Fonseca

Venda

R\$ 1.350.000

Condomínio R\$ 1.269/mês IPTU R\$ 510

Apartamento

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP

Área útil

93m²

Área total

93m²

Quartos

2

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

Apartamento com 2 quartos e 2 vagas de garagem à venda em santana

Descrição

Última atualização: 09/07/2026 às 11:00h | Ref: LM26708

Excelente apartamento para venda em Santana 93m², de 2 dormitórios com armários embutidos, sendo 2 suítes, sala para 2 ambientes com varanda gourmet fechada em vidro e churrasqueira, cozinha americana planejada, 3 banheiros, lavabo, área de serviço e 2 vagas de garagem.

O condomínio Residencial Legittimo é composto por torre única de 20 andares, sendo 4 apartamentos por andar, servidos por elevador privativo e de serviço, dispõe de portaria e segurança 24 horas. Oferece área verde, área de lazer, guarita, hall, jardim, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca, bicicletário, academia, playground, quadra poliesportiva, sauna, pet care, espaço gourmet, forno de pizza, churrasqueira, solarium, piscina adulto e infantil, portão automático, portaria e segurança 24 horas.

Ótima localização, próximo ao Metrô Santana, as Avenidas Imirim, Água Fria, Nova Cantareira e Cruzeiro do Sul, Rua

Ver descrição completa

Área privativa

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| ✓ Área de serviço | ✓ Churrasqueira |
| ✓ Varanda | ✓ Espaço gourmet |
| ✓ Área de lazer | ✓ Sistema de segurança |
| ✓ Sistema de prevenção de incêndio | ✓ Portão automático |

Área comum

- | | |
|-------------------|--------------------------------|
| ✓ Acesso para PNE | ✓ Churrasqueira(s) coletiva(s) |
| ✓ Piscina | ✓ Playground |
| ✓ Portaria 24h | ✓ Quadra de esporte |
| ✓ Sauna | ✓ Área de lazer |
| ✓ Academia | ✓ Espaço verde |

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

AMOSTRA 07



←

Anúncio

27 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades

Venda

R\$ 1.299.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 1.100/mês IPTU R\$ 510

Apartamento

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP

Área útil

93m²

Área total

2.443m²

Quartos

2

Suítes

2

Banheiros

3

Garagens

2

Maravilhoso Apartamento com varanda Gourmet à Venda no Condomínio Leggítimo Alto de Santana!

Descrição

Última atualização: 13/05/2026 às 10:48h | Ref: PCA1049495

Este deslumbrante apartamento de 94m², situado em andar alto, oferece uma vista panorâmica incrível e é iluminado naturalmente durante todo o dia. Com uma ampla sala para dois ambientes e uma elegante varanda gourmet, o imóvel combina conforto e sofisticação em cada detalhe. Conta ainda com duas suítes espaçosas, lavabo, uma moderna cozinha americana, área de serviço e duas vagas de garagem.

O condomínio oferece infraestrutura completa de lazer e bem-estar, com piscina adulto e infantil, brinquedoteca, academia, salão de festas e salão de jogos.

Não perca a chance de viver em um dos melhores locais do Alto de Santana! Agende sua visita e venha conhecer o seu novo lar!

Área privativa

- ✓

Adega
- ✓

Área de serviço
- ✓

Churrasqueira
- ✓

Lavabo
- ✓

Aquecimento a gás
- ✓

Box no banheiro
- ✓

Closet
- ✓

Lavanderia



Contatar

WhatsApp

- ✓ Espaço gourmet
 - ✓ Quarto(s) com armário(s)
 - ✓ Armário(s) planejado(s)
 - ✓ Cozinha planejada
- ✓ Sacada com churrasqueira
 - ✓ Móveis planejados
 - ✓ Conceito aberto

Área comum

- ✓ Churrasqueira(s) coletiva(s)
 - ✓ Piscina
 - ✓ Portão eletrônico
 - ✓ Portaria 24h
 - ✓ Salão de jogos
 - ✓ Academia
- ✓ Espaço gourmet
 - ✓ Playground
 - ✓ Portaria
 - ✓ Salão de festas
 - ✓ Bicicletário
 - ✓ Jardim

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar?

Aceita permuta?

Qual andar?

Me retorne no whatsapp!

Qual o valor do condomínio?

Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta...

0/200

Enviar

Proximidades do imóvel

Descubra o que há de melhor ao redor deste apartamento em Santana, em São Paulo.



Proximidades

Conheça o entorno do imóvel

Ver no mapa



Street View

Dê uma volta na vizinhança

Ver no mapa

Veja os pontos próximos na região.



Shoppings

Shoppings próximos para suas compras e lazer.



Metrô / Estações

Fácil acesso ao metrô.



Mercado e conveniências

Faça compras em Santana e tenha tudo por perto no seu dia a dia.



⚠ Cuidados a serem tomados:

Nunca faça nenhum pagamento antecipado. O Portal serve apenas como divulgação, sendo assim não se responsabiliza pelas negociações feitas.

[Denunciar](#)



Simular financiamento

Valor do imóvel

R\$ 1.299.000

Entrada

R\$ 259.800

Prazo em anos

5

10

15

20

25

30

Valor a ser financiado
R\$ 1.039.200



Ver parcelas

Imóveis no mesmo endereço

Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600

Anúncio	<div><div>Apartamento Ver anúncio</div></div>	<div><div>Apartamento Ver anúncio</div></div>
Preço	R\$ 1.545.000	R\$ 1.275.000
Area util	93m²	93m²
Tipo	Venda	Venda
Quartos	2	3
Banheiros	--	2

Preços de Apartamentos com 2 quartos à venda na região próxima de Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600

Ver no Mapa

Ver Tabela



Anúncios na região do Santana!





Apartamento à venda

R\$ 1.106.355

70m² 2 quartos 1 vagas

Endereço Indisponível

Santana, São Paulo



Apartamento à venda

R\$ 1.393.000

75m² 2 quartos 1 vagas

Rua Boulton César

Santana, São Paulo



Apartamento à venda

R\$ 1.266.530

75m² 2 quartos 1 vagas

Endereço Indisponível

Santana, São Paulo



Apartamento à venda

R\$ 1.194.000

75m² 2 quartos 1 vagas

Rua Boulton César

Santana, São Paulo

Outros tipos de imóveis para vender em São Paulo

[Casas a venda em São Paulo](#)

[Kitnets a venda em São Paulo](#)

[Casas em condomínio a venda em São Paulo](#)

[Sala comercial a venda em São Paulo](#)

[Coberturas a venda em São Paulo](#)

[Terrenos a venda em São Paulo](#)

[Prédios a venda em São Paulo](#)

[Flats a venda em São Paulo](#)

[Casa comercial a venda em São Paulo](#)

[Galpões/Depósitos/Barracões a venda em São Paulo](#)

[Ponto comercial a venda em São Paulo](#)

[Terreno comercial a venda em São Paulo](#)

[Lofts a venda em São Paulo](#)

[Garagens a venda em Sao Paulo](#)

[Fazendas a venda em São Paulo](#)

Apartamentos para vender nos bairros próximos

[Apartamentos a venda no Jardim São Paulo \(Zona Norte\)](#)

[Apartamentos a venda em Santa Teresinha](#)

[Apartamentos a venda no Alto de Santana](#)

[Apartamentos a venda no Jardim do Colégio](#)

[Apartamentos a venda na Vila Paiva](#)

[Apartamentos a venda na Vila Guilherme](#)

[Apartamentos a venda no Carandiru](#)

[Apartamentos a venda na Vila Isolina Mazzei](#)

[Apartamentos a venda na Vila Leonor](#)

[Apartamentos a venda no Parada Inglesa](#)

[Apartamentos a venda na Água Fria](#)

[Apartamentos a venda na Vila Mazzei](#)

[Apartamentos a venda na Vila Dom Pedro II](#)

[Apartamentos a venda na Vila Gustavo](#)

[Apartamentos a venda na Vila Paulicéia](#)

[Apartamentos a venda no Parque Mandaqui](#)

[Apartamentos a venda no Jardim Franca](#)

[Apartamentos a venda na Vila Aurora \(Zona Norte\)](#)

[Apartamentos a venda na Chácara do Encosto](#)

[Apartamentos a venda no Jardim Santa Inês](#)

Apartamentos para vender nas Ruas próximas

[Apartamentos a venda em Rua Alfredo Pujol](#)

[Apartamentos a venda em Rua Voluntários da Pátria](#)

[Apartamentos a venda em Rua Banco das Palmas](#)

[Apartamentos a venda em Rua Cônego Manuel Vaz](#)

[Apartamentos a venda em Rua General Bagueira](#)

[Apartamentos a venda em Rua Carlos Escobar](#)

[Apartamentos a venda em Avenida Braz Leme](#)

[Apartamentos a venda em Rua Doutor Gabriel Piza](#)

[Apartamentos a venda em Rua Doutor Artur Guimarães](#)

[Apartamentos a venda em Rua Cezar Zama](#)

[Apartamentos a venda em Rua Doutor César](#)

[Apartamentos a venda em Rua Joaquim do Rego Monteiro](#)

[Apartamentos a venda em Rua Daniel Rossi](#)

[Apartamentos a venda em Rua Amaral Gama](#)

[Apartamentos a venda em Rua Salete](#)

[Apartamentos a venda em Rua Frei Vicente do Salvador](#)

[Apartamentos a venda em Rua Herói da Força Expedicionária Brasileira](#)

[Apartamentos a venda em Rua Henrique Bernardelli](#)

[Apartamentos a venda em Rua Chemim Del Pra](#)

[Apartamentos a venda em Rua Fernando Sandreschi](#)

Publicidade

Institucional

- Quem somos
- Fale conosco
- Integridade e segurança
- Faça o seu cadastro
- Qualidade de atendimento
- Segurança

Imóveis

- Imóveis à venda
- Cotar imóvel
- Alugar imóvel
- Anunciar imóvel

Veículos

- Cotar carro
- Cotar moto
- Anunciar veículo
- Tabela Fipe

Blog de Imóveis

- Definição
- Como é feito
- Como
- Melhores dicas
- Melhores imóveis

Blog de Veículos

- Como é feito
- Como é feito
- Análise
- Notícias

Precisa de ajuda?

- Central de ajuda

Aplicativo disponível em:



Há uma história por trás de toda virada de chave. Quem procura, vira a chave para o seu sonho.

Chaves na Mão. Procurou, virou.

© 2013 Chaves na Mão. Todos os direitos reservados.

Reserva de uso | Política de privacidade

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

AMOSTRA 08

←

Anúncio

22 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades



Home ▾ Brasil ▾ SP ▾ São Paulo ▾ Zona Norte ▾ Santana ▾ Rua Marechal Hermes da Fonseca



Venda

R\$ 1.325.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 1.100/mês IPTU R\$ 800

🏠 Apartamento

📍 Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600, Santana, São Paulo/SP

Área útil
🏠 93m²

Área total
🏠 93m²

Quartos
🛏 3

Suítes
🛏 2

Banheiros
🚿 2

Garagens
🚗 2

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Marechal
Hermes da Fonseca, 600, Santana, São Paulo

Descrição

Última atualização: 04/06/2026 às 08:57h | Ref: REO924074

93 m²São 3 quartos com 2 suítesCozinha com armários planejados, área de serviço espaçosa e funcionalSala ampla para 2 ambientes integrada à Varanda com churrasqueiraSão 2 vagas de garagem O condomínio proporciona uma estrutura completa de lazer e bem-estar, incluindo piscina adulto e infantil, brinquedoteca, academia, salão de festas e salão de jogos.

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar?

Aceita permuta?

Qual andar?

Me retorne no whatsapp!

Qual o valor do condomínio?

Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta...

0/200



Contatar

WhatsApp

Proximidades do imóvel

Descubra o que há de melhor ao redor deste apartamento em Santana, em São Paulo.



Proximidades

Conheça o entorno do imóvel

Ver no mapa



Street View

Dê uma volta na vizinhança

Ver no mapa

Veja os pontos próximos na região.



Shoppings

Shoppings próximos para suas compras e lazer.



Metrô / Estações

Fácil acesso ao metrô.



Mercado e conveniências

Faça compras em Santana e tenha tudo por perto no seu dia a dia.



 Cuidados a serem tomados:

Nunca faça nenhum pagamento antecipado. O Portal serve apenas como divulgação, sendo assim não se responsabiliza pelas negociações feitas.

Denunciar





Imóveis no mesmo endereço

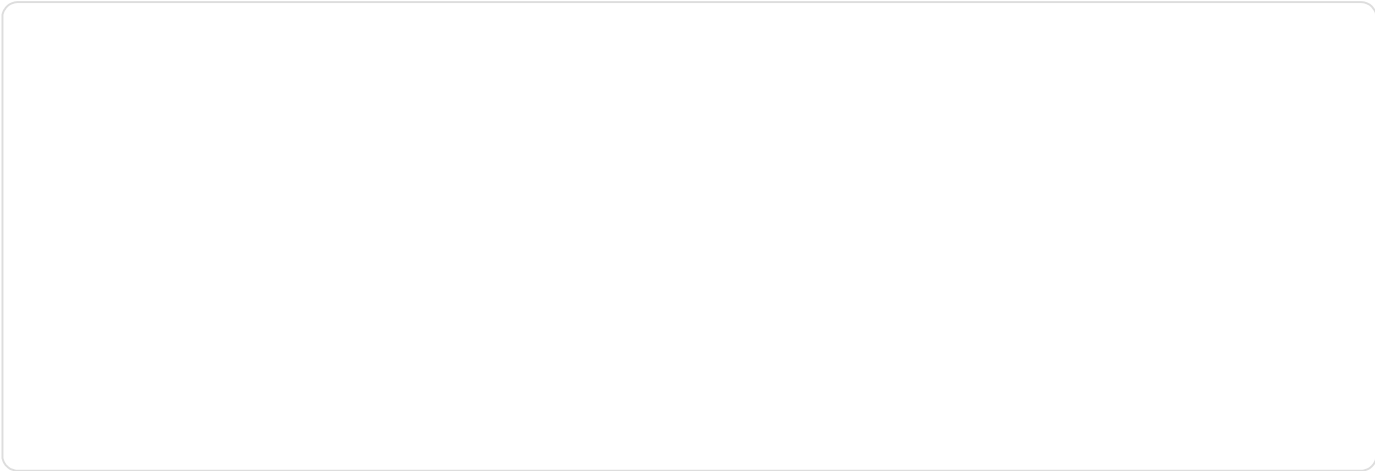
Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600

Anúncio	<div></div> <div>Apartamento</div> <div>Ver anúncio</div>	<div></div> <div>Apartamento</div> <div>Ver anúncio</div>
Preço	R\$ 1.460.000	R\$ 1.290.000
Area util	93m²	93m²
Tipo	Venda	Venda
Quartos	2	2
Banheiros	3	3
Garagens	2	2

Preços de Apartamentos com 3 quartos à venda na região próxima de Rua Marechal Hermes Da Fonseca, 600

Ver no Mapa

Ver Tabela





Apartamento à venda

R\$ 1.480.000

129m² 3 quartos 3 vagas

Rua Sakano
Santana, São Paulo



Apartamento à venda

R\$ 1.200.000

126m² 3 quartos 2 vagas

Rua Macaia-mirim
Santana, São Paulo



Apartamento à venda

R\$ 1.290.000

95m² 3 quartos 2 vagas

Rua José Delboux
Santana, São Paulo



Apartamento à venda

R\$ 1.300.000

104m² 3 quartos 3 vagas

Rua Aluísio Azevedo
Santana, São Paulo

Outros tipos de imóveis para vender em São Paulo

[Terrenos a venda em São Paulo](#)

[Sala comercial a venda em São Paulo](#)

[Prédios a venda em São Paulo](#)

[Casa comercial a venda em São Paulo](#)

[Galpões/Depósitos/Barracões a venda em São Paulo](#)

[Terreno comercial a venda em São Paulo](#)

[Ponto comercial a venda em São Paulo](#)

[Casas a venda em São Paulo](#)

[Terrenos em condomínio a venda em São Paulo](#)

[Kitnets a venda em São Paulo](#)

[Chácaras a venda em São Paulo](#)

[Casas em condomínio a venda em São Paulo](#)

[Garagens a venda em São Paulo](#)

[Coberturas a venda em São Paulo](#)

[Fazendas a venda em São Paulo](#)

[Flats a venda em São Paulo](#)

[Lofts a venda em São Paulo](#)

Apartamentos para vender nos bairros próximos

[Apartamentos a venda no Jardim São Paulo \(Zona Norte\)](#)

[Apartamentos a venda em Santa Teresinha](#)

[Apartamentos a venda no Alto de Santana](#)

[Apartamentos a venda no Jardim do Colégio](#)

[Apartamentos a venda na Vila Paiva](#)

[Apartamentos a venda na Vila Guilherme](#)

[Apartamentos a venda no Carandiru](#)

[Apartamentos a venda na Vila Isolina Mazzei](#)

[Apartamentos a venda na Vila Leonor](#)

[Apartamentos a venda no Parada Inglesa](#)

[Apartamentos a venda na Água Fria](#)

[Apartamentos a venda na Vila Mazzei](#)

[Apartamentos a venda na Vila Dom Pedro II](#)

[Apartamentos a venda na Vila Gustavo](#)

[Apartamentos a venda na Vila Paulicéia](#)

[Apartamentos a venda no Parque Mandaqui](#)

[Apartamentos a venda na Chacara do Encosto](#)

[Apartamentos a venda no Jardim Santa Inês](#)

Apartamentos para vender nas Ruas próximas

[Apartamentos a venda em Rua Alfredo Pujol](#)

[Apartamentos a venda em Rua Voluntários da Pátria](#)

[Apartamentos a venda em Rua Banco das Palmas](#)

[Apartamentos a venda em Rua Cônego Manuel Vaz](#)

[Apartamentos a venda em Rua General Bagueira](#)

[Apartamentos a venda em Rua Carlos Escobar](#)

[Apartamentos a venda em Avenida Braz Leme](#)

[Apartamentos a venda em Rua Doutor Gabriel Piza](#)

[Apartamentos a venda em Rua Doutor Artur Guimarães](#)

[Apartamentos a venda em Rua Cezar Zama](#)

[Apartamentos a venda em Rua Doutor César](#)

[Apartamentos a venda em Rua Joaquim do Rego Monteiro](#)

[Apartamentos a venda em Rua Daniel Rossi](#)

[Apartamentos a venda em Rua Amaral Gama](#)

[Apartamentos a venda em Rua Salete](#)

[Apartamentos a venda em Rua Frei Vicente do Salvador](#)

[Apartamentos a venda em Rua Herói da Força Expedicionária Brasileira](#)

[Apartamentos a venda em Rua Henrique Bernardelli](#)

[Apartamentos a venda em Rua Chemim Del Pra](#)

[Apartamentos a venda em Rua Fernando Sandreschi](#)

Publicidade

Institucional

[Quem somos](#)

[Política comercial](#)

[Integração de parceiros](#)

[Tribunais e comissões](#)

[Qualidade de atendimento](#)

[Segurança](#)

Imóveis

[Imóveis à venda](#)

[Comprar imóveis](#)

[Alugar imóveis](#)

Veículos

[Comprar carros](#)

[Comprar motos](#)

[Alugar veículos](#)

Blog de Imóveis

[Localização](#)

[Cidade e Bairros](#)

[Cidades](#)

[Métricas e Dados](#)

[Métricas e Dados](#)

Blog de Veículos

[Cidade e Bairros](#)

[Cidade e Bairros](#)

[Cidades](#)

[Métricas e Dados](#)

Precisa de ajuda?

[Central de ajuda](#)

Aplicativos disponíveis em:



Há uma história por trás de toda virada de chave. Quem procura, vira a chave para o seu sonho.

Chaves na Mão. Procurou, virou.

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

V.3) MEMÓRIAS DE CÁLCULO (APTO E VAGA DE GARAGEM)

KMR Engenharia e Planejamento Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: apto 163- forte Sta

Tipo: Laudo simplificado

Solicitante:

Lograd.: Rua Marechal Hermes da Fonseca, nº 91

Nº: 91

Complemento: 116

Bairro: Santana

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	1.850.000,00	133,50	13.857,68	0,95	1,00	0,93	12.243,26
2	1.950.000,00	133,50	14.606,74	0,95	1,00	1,00	13.876,40
3	1.800.000,00	133,50	13.483,15	0,95	1,00	0,99	12.680,90
4	1.290.000,00	92,00	14.021,74	0,95	1,00	0,96	12.787,83
5	1.250.000,00	92,00	13.586,96	0,95	1,00	0,95	12.262,23
6	1.350.000,00	92,00	14.673,91	0,95	1,00	0,95	13.243,21
7	1.299.000,00	92,00	14.119,57	0,95	1,00	0,97	13.011,18
8	1.325.000,00	92,00	14.402,17	0,95	1,00	0,97	13.271,60

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Acabamento

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	8
Grau de liberdade (Ud):	7
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	12.243,26
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	13.876,40
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	103.376,61
Amplitude total (R\$/m2):	1.633,15
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	408,29
Média aritmética (R\$/m2):	12.922,08
Mediana (R\$/m2):	12.899,50
Desvio médio (R\$/m2):	428,522747
Desvio padrão (R\$/m2):	549,851692
Variância (R\$/m2) ^ 2:	302.336,882894

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) ++ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) ++ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,86

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2345

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7356

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 4,26

KMR Engenharia e Planejamento Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,415$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 12.647,00$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 12.922,08$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 13.197,15$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 2,13$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 2,13$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 10.983,76$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 12.922,08$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 14.860,39$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 133,50$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 13.000,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 1.735.500,00$$

um milhão, setecentos e trinta e cinco mil, quinhentos reais

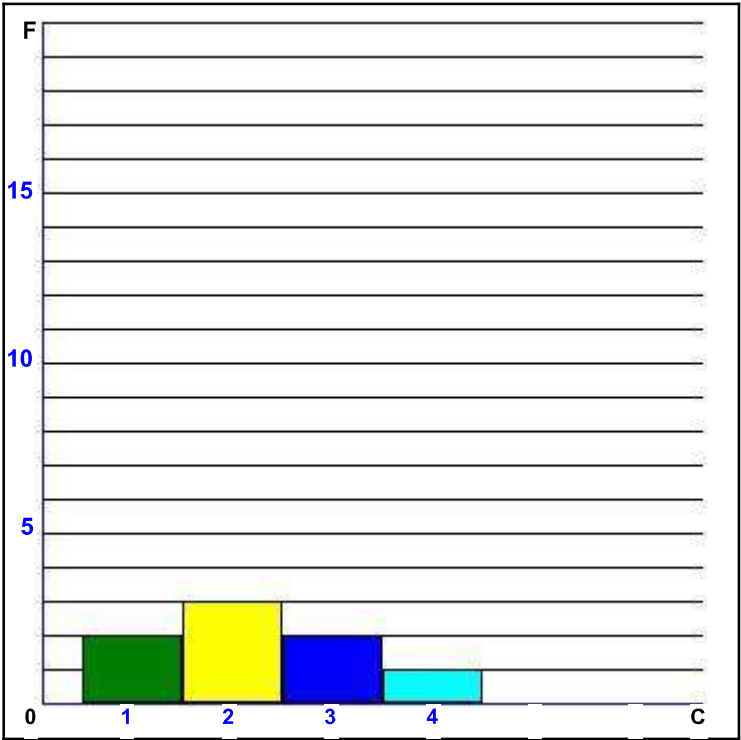
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

KMR Engenharia e Planejamento Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

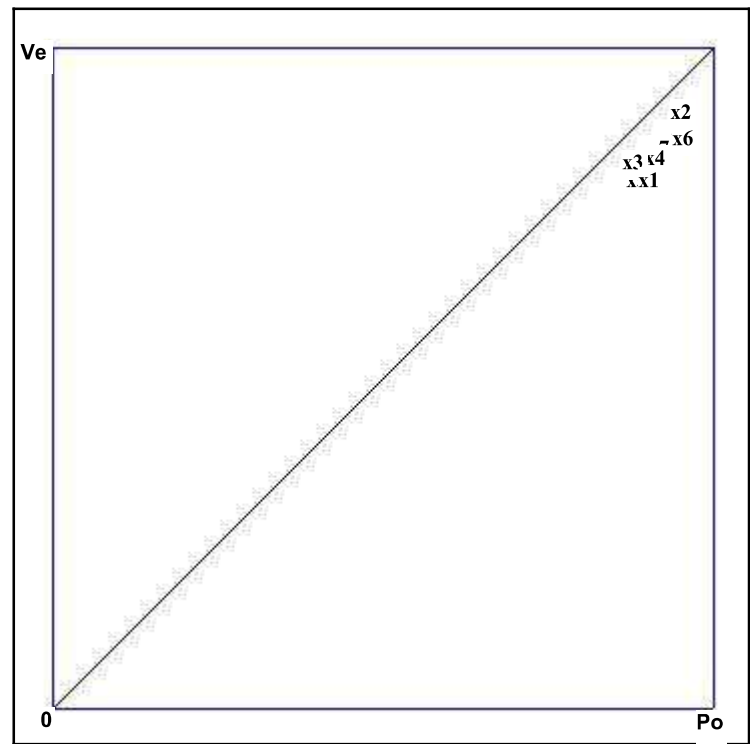
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: ————	Até	Freq.
1	12.243,26	12.651,54	2
2	12.651,54	13.059,83	3
3	13.059,83	13.468,12	2
4	13.468,12	13.876,40	1

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

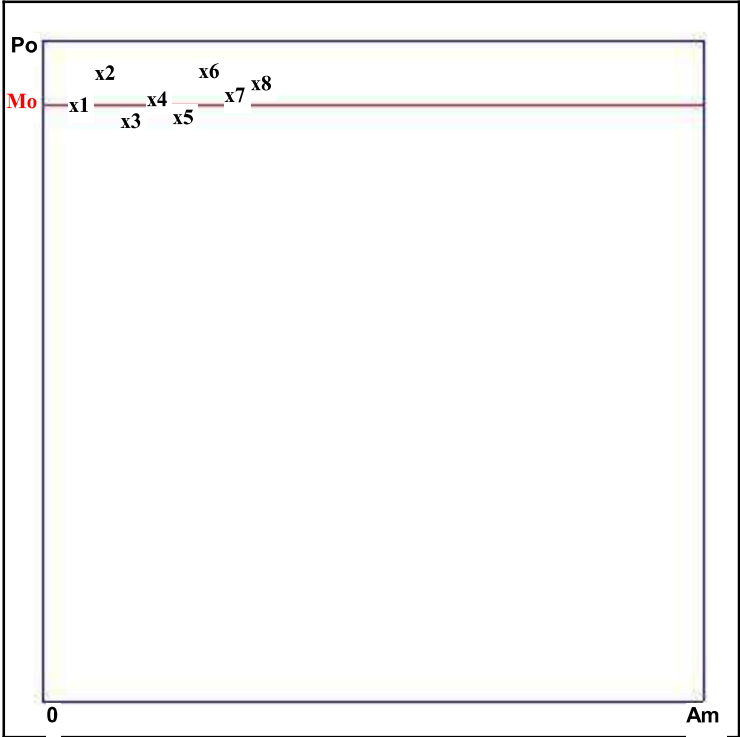
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	13.857,68	12.243,26	0,88
2 -	14.606,74	13.876,40	0,95
3 -	13.483,15	12.680,90	0,94
4 -	14.021,74	12.787,83	0,91
5 -	13.586,96	12.262,23	0,90
6 -	14.673,91	13.243,21	0,90
7 -	14.119,57	13.011,18	0,92
8 -	14.402,17	13.271,60	0,92

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 14.093,99

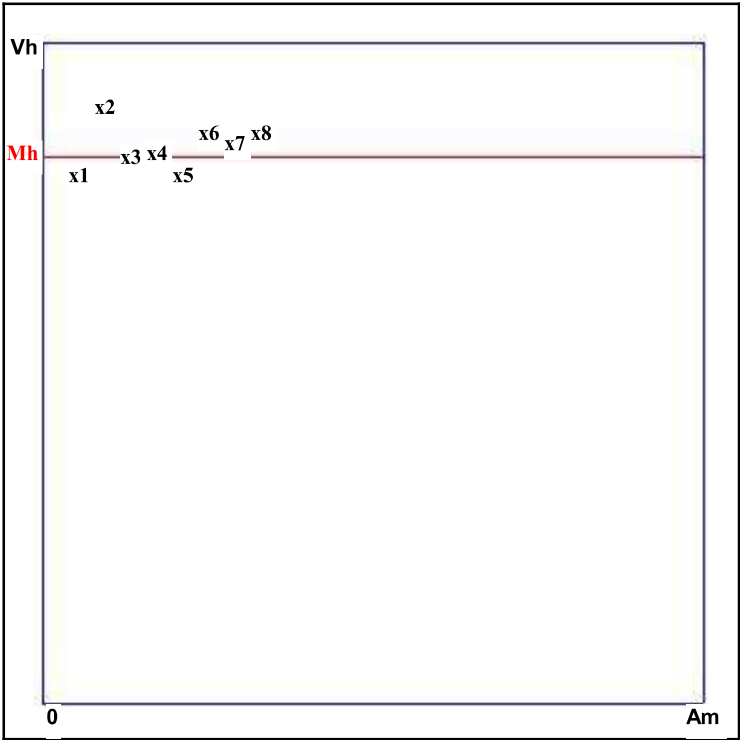
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	13.857,68	236,311	1,68
2 -	14.606,74	512,752	3,64
3 -	13.483,15	610,843	4,33
4 -	14.021,74	72,250	0,51
5 -	13.586,96	507,033	3,60
6 -	14.673,91	579,924	4,11
7 -	14.119,57	25,576	0,18
8 -	14.402,17	308,185	2,19

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 12.922,08

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	12.243,26	678,817	5,25
2 -	13.876,40	954,329	7,39
3 -	12.680,90	241,177	1,87
4 -	12.787,83	134,250	1,04
5 -	12.262,23	659,847	5,11
6 -	13.243,21	321,131	2,49
7 -	13.011,18	89,104	0,69
8 -	13.271,60	349,528	2,70

Data: 29/07/2026 _____

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

MEMÓRIA DE CÁLCULO - DA UTILIZAÇÃO DO COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA DE 0,65 PARA AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM

Preliminarmente, cabe ressaltar que a adoção do método de Áreas Equivalentes fundamenta-se, preliminarmente, na absoluta ausência de dados de mercado específicos para este tipo de bem. Durante as pesquisas mercadológicas na região, constatou-se que não há ofertas ou anúncios de vagas de garagem sendo comercializadas de forma autônoma e isolada, uma vez que os empreendimentos do entorno dispõem apenas de vagas estritamente vinculadas às próprias unidades habitacionais.

Diante da impossibilidade fática de se formar uma amostra e aplicar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado exclusivamente com vagas de garagem, a avaliação a partir do valor da unidade residencial do próprio condomínio (situação paradigma) aliada ao coeficiente redutor normativo consagra-se como o único caminho tecnicamente viável e amparado pelas normas de engenharia."

Desta forma, a Engenharia de Avaliações, diante da comentada escassez de elementos amostrais de vendas isoladas de vagas de garagem no mercado local, consagra a utilização do método e do conceito de "Áreas Equivalentes" para a determinação do seu justo valor de mercado, atrelando-o ao valor do metro quadrado da unidade residencial paradigma.

O embasamento técnico e legal para este procedimento encontra-se expressamente normatizado pela ABNT NBR 12.721 (item 5.7.3 - Coeficientes Médios). A referida norma técnica estabelece que as áreas de estacionamento não possuem o mesmo custo de reedição e o mesmo valor agregado mercadológico que a área privativa principal com acabamento (apartamento), determinando a aplicação obrigatória de um fator de redução.

De acordo com a alínea "a" do item 5.7.3 da NBR 12.721, para a tipologia "garagem (subsolo)", o coeficiente a ser adotado pelo avaliador deve situar-se rigorosamente no intervalo normativo de 0,50 a 0,75.

Neste contexto, a adoção do coeficiente de 0,65 mostra-se plenamente justificada, razoável e tecnicamente irretocável. A escolha deste índice reflete o equilíbrio técnico ideal para a situação em lide pelos seguintes motivos:

- Amparo Normativo: Encontra-se perfeitamente resguardado dentro dos limites matemáticos estabelecidos pela norma brasileira vigente (entre 0,50 e 0,75).
- Proporcionalidade Física e Construtiva: O uso do fator 0,65 reconhece, por um lado, que a construção de uma garagem coberta (em subsolo) exige

Paulo Vinicius Espírito Santo

Engenheiro Civil
CREA 5061423406

elevado investimento estrutural e de contenção de terra, o que impede a adoção do limite mínimo da norma (0,50). Por outro lado, realiza a correta depreciação da ausência de custos com acabamentos finos (pisos nobres, esquadrias, metais e revestimentos), impedindo o uso do teto máximo (0,75).

Desta forma, a apuração do valor do imóvel através da aplicação da fórmula (Valor Unitário do Apartamento $\times$ 0,65) para encontrar o valor do metro quadrado da vaga afasta qualquer viés de subjetividade ou avaliação arbitrária. Trata-se da aplicação estrita da metodologia de equivalência de áreas, garantindo que o cálculo alcance o rigor e a precisão exigidos nas perícias judiciais de Engenharia de Avaliações.

Desta forma, utilizando-se os mesmos parâmetros e memória de cálculo do valor do apto avaliando, pode-se determinar:

- Valor do m2 do imóvel = R\$ 13.000,00
- Valor do m2 da garagem = $0,65 \times \text{R\$ } 13.000,00 = \text{R\$ } 8.450,00$
- Área da Garagem = $10,34 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.450,00$
- Valor da Garagem = R\$ 87.373,00