

Dados Cadastrais do Imóvel

“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLINDA”

Matriculas número: 61.300

Rua Rubião Júnior, 2820 - Centro, São José do Rio Preto - SP

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL - São José do Rio Preto

INTRODUÇÃO

Processo número 1041110-19.2019.8.26.0576 tendo como autor Condominio Edificio Olinda.

OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado do imóvel situado nesta cidade e Comarca de São José do Rio Preto - SP, descrito na matrícula número 61.300

IMÓVEIS:

APARTAMENTO Nº 101, localizado no 10º andar, em construção, com área útil de 136,43 m² e área comum de 23,50294 m², num total de 159,93241 m² de construção, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 25,108242 m² ou 2,42625%, bem como uma vaga de garagem com a área total de 25,524222 m² (compreendendo áreas de estacionamento, circulação e manobra), correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 4,007015 m² ou 0,387534%, situado no EDIFÍCIO OLINDA, no 1º Subdistrito desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto.



CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

LOCALIZAÇÃO - GOOGLE MAPS

Condomínio Edifício Olinda

Condomínio Edifício Olinda

3,7 (3)

Complexo de condomínio

Visão geral

Avaliações

Sobre

Rotas

Salvar

Próximo

Enviar para o smartphone

Compartilhar

R. Rubião Júnior, 2820 - Centro, São José do Rio Preto - SP, 15010-090

Condomínio Edifício Olinda

Condominio Edificio Olinda

3,7 (3)

Complexo de condominio

Visão geral

Avaliações

Sobre

Rotas

Salvar

Próximo

Enviar para o smartphone

Compartilhar

R. Rubião Júnior, 2820 - Centro, São José do Rio Preto - SP, 15010-090

Alameda dos Guaicanãs, 195 – Planalto Paulista – São Paulo

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ AVILA SANCHEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 08:18, sob o número WSRP25705858590. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1041110-19.2019.8.26.0576 e código C9VmdcyA.

DOCUMENTAÇÃO:

IVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL -

TRÍCULA 61.300 **FICHA** 001

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São José do Rio Preto
Oficial
GUMERCINDO DE SETA

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 15 DE ABRIL DE 1992.

IMÓVEL: - O APARTAMENTO Nº 101, localizado no 10º andar, em construção, com área útil de 136,43 m² e área comum de 23,502941 m², num total de 159,93241 m² de construção, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 25,108242 m² ou 2,428263%, bem como um vaga de garagem com a área total de 25,524222 m² (compreendendo áreas de estacionamento, circulação e manobra), correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 4,007106 m² ou 0,387534%, situado no -- EDIFÍCIO OLINDA no 1º Subdistrito desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto. -- PROPRIETÁRIA SAVANA IMOBILIÁRIA E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA, com sede nesta cidade, à rua Silva Jardim, n.º 2.634, inscrita no CGL/MF. -- 52.212.155/0001-58. -- **REGISTRO ANTERIOR:** - Matrícula n.º 41.408, deste Cartório. - O referido é verdade e dou fé. -- A Oficial Maior

R.001/61.300 - Conforme instrumento particular de incorporação com as avenças daí decorrentes, passado nesta cidade datado de 24 de Junho de 1.987, devidamente assinado pelas partes contratantes, juntamente com duas testemunhas com as firmas reconhecidas, a proprietária PROMETEU VENDER o imóvel objeto da matrícula supra, a WILSON MARQUES MOURA, brasileiro, técnico em contabilidade, RG. 7.803.871-casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA ELENA SPADACIO MOURA, brasileira, professora, RG. 4.955.886, ambos inscritos no CPF/MF. 737.425.-628-00, residentes à rua Diego de Faria, n.º 929, apto 102, na cidade de São Paulo-SP, pelo preço de CR\$30.115.200.- São José do Rio Preto, 15 de ABRIL de 1.992. -- A Oficial Maior

AV.002/61.300 - De acordo com o § 1º do artigo 213, da Lei 6.015/73, ratifica-se o R.001, desta matrícula, para constar que o negócio jurídico objeto do mesmo, trata-se de PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS e não como constou. -- São José do Rio Preto, 27 de MAIO de 1.992. -- A Oficial Substituta

AV.003/61.300 - Por instrumento particular passado nesta cidade, datado de 14 de julho de 1992, é feito a presente a fim de ficar constando que, a incorporadora Savana Imobiliária e Administração S/C Ltda, do imóvel objeto desta matrícula, teve sua razão social alterada para SAVANA IMOBILIÁRIA ADMINISTRAÇÃO, BAR E RESTAURANTE LTDA, nos termos do instrumento de alteração contratual registrado, sob nº 35208635161 de 01.06.1989 na JUCESP. São José do Rio Preto, 16 de julho de 1992. A Escr. Hab. (Elizabeth Cristina Barbosa Damiano). A Oficial Maior, (Eliana Barbosa Prette).

AV.004/61.300 - Tendo sido averbada a construção do Edifício Olinda e instituído o respectivo condomínio (AV-6 e R-7/M. 41.408), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 61.300, referindo-se a unidade autônoma nº 101, já concluída. São José do Rio Preto, 08 de janeiro de 1993. A Escr. Hab. (Elizabeth Cristina Barbosa Damiano). A Oficial Maior, (Eliana Barbosa Prette).

AV.005/61.300 - Nos termos da segunda parte do parágrafo 1º, do artigo 213 da Lei dos Registros Públicos ratifica-se a AV.004 objeto da presente matrícula, para constar que o Edifício Olinda tem entrada principal pela rua Rubião Júnior nº 2820, face a equívoco na tomada de dados. São José do Rio Preto, 13 de Janeiro de 1993. A Escr. Hab. (Elizabeth Cristina Barbosa Damiano). A Oficial Subst, (Eliana Barbosa Prette).

METODO UTILIZADO:

A metodologia empregada nesta avaliação, em conformidade com as normativas estabelecidas pela Resolução COFECI 1066/07 e pelo Ato Normativo 001/2011 do COFECI, bem como considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, baseou-se no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Por meio deste método, foram analisadas as distintas tendências e flutuações do mercado imobiliário, buscando identificar imóveis com características semelhantes, denominados imóveis referenciais. Esses imóveis foram utilizados como base de comparação para avaliar o imóvel em questão. Através da ponderação dos dados obtidos durante essa comparação, foi possível determinar o valor do imóvel em avaliação.

Essa abordagem permitiu uma análise criteriosa e contextualizada, levando em conta as nuances do mercado e as características específicas dos imóveis comparáveis para chegar a uma avaliação precisado valor do imóvel em questão.



CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

COMPARATIVOS COM 04 IMOVEIS DA REGIÃO

- <https://imoveisemribeiraopreto.com/detalhes-do-imovel/Sao-Jose-do-Rio-Preto-Centro-Apartamento-3-Dormitorios-1-Vaga-Area-construida-170.00m2-226-1568>

Apartamento - Padrão em São José do Rio Preto no Centro

[Adicionar à lista](#)
[Contatar Imobiliária](#)



SE SURPREENDA COM APARTAMENTO

Apartamento para venda no bairro Centro em São José do Rio Preto - SP. Condomínio Olinda, CENTRO - Apartamento em andar alto, em bom local do centro, prédio em esquina, apto ficando na face sombra, tendo 3 dormitórios, sendo 1 apartamento, uma boa sala com, ala íntima e sala com pisos em tábua corrida, cozinha modificada, foi aumentada em relação aos outros

ESSE IMÓVEL PODE SER SEU!

Tipo	Venda
Valor	R\$ 450.000,00

<https://www.tessariimoveis.com.br/imovel/vendo-apartamento-de-3-quartos-no-edificio-olinda-no-centro-sao-jose-do-rio-preto-sp/14996>

VENDO Apartamento de 3 quartos no edifício Olinda no Centro São José do Rio Preto - SP | Cód.: 14996

Centro - São José do Rio Preto
 R\$ 500.000,00

IPTU: R\$ 320,00
 Venda

Condomínio: R\$ 1.100,00



ENTRAMOS EM CONTATO

Nome

Email

Telefone/Celular

Olá, gostaria de receber mais informações sobre o imóvel no Centro, São José do Rio Preto. O código do imóvel é 14996. Aguardo retorno.

Ao informar meus dados, eu concordo com a [Política de Privacidade](#)

ENVIAR MENSAGEM

COMPARTILHE ESTE IMÓVEL



- <https://www.locallimoveis.com.br/imovel/apartamento-sao-jose-do-rio-preto-3-quartos-135-m/AP0974-LOCC>

Apartamento com 3 quartos, 135 m², à venda por R\$ 450.000 - Centro

- São José do Rio Preto/SP

Home > Imóveis > A venda > Apartamento > São José do Rio Preto > Centro > Apartamento de 135 m² em Centro - São José do Rio Preto à venda por R\$ 450.000

R\$ 450.000

AP0314-LDCC

[Ver mais fotos](#)

- [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-130m2-venda-R\\$450000-id-2830397828/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-130m2-venda-R$450000-id-2830397828/?source=ranking%2Crp)



Imobiliária Redentora
Cred: 002920-J-SP

★ 4.4/5 (16 classificações) @
7.551 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Ou, gostaria de ter mais informações para comprar apartamento R\$ 450.000 - Centro, São Paulo, SP, São Paulo, SP - 05511-000

Receber ofertas similares

[Enviar mensagem](#)



CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

São José do Rio Preto - SP. Condominio Olinda, CENTRO

Edifício Olinda no Centro São José do Rio Preto - SP

Centro - São José do Rio Preto/SP

Centro, São José do Rio Preto - SP

Valor médio de 136,43m²

valor	m²	Vm²
R\$ 450.000	170	R\$ 2.647,06
R\$ 500.000	140	R\$ 3.571,43
R\$ 450.000	135	R\$ 3.333,33
R\$ 450.000	130	R\$ 3.461,54
		R\$ 3.253,34

136,43 m² X R\$ 3.253,34 = R\$ 443.853,17

Em conclusão, após pesquisa de imóveis no mesmo edifício com características semelhantes e a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, juntamente com a análise das características e atributos dos dados obtidos, utilizando técnicas de homogeneização para determinar o valor, considerando as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, concluímos que o valor de mercado do imóvel para o mês de novembro de 2025 é de **R\$ 443.853,17 (Quatrocentos e quarenta e tres mil, oitocentos e cinquenta e tres reais e dezeseite centavos).**

Essa avaliação reflete não apenas o valor intrínseco do imóvel, mas também sua posição relativa em relação ao mercado atual, proporcionando uma estimativa justa e fundamentada.

São Paulo, 28 de novembro de 2025.


Marcio Saad/SP - Corretor
Creci: 227933-F SP

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLINDA

- Processo número 1041110-19.2019.8.26.0576
- Matrículas número: 61.300
- Rua Rubião Júnior, 2820 - Centro, São José do Rio Preto - SP
- 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL - São José do Rio Preto

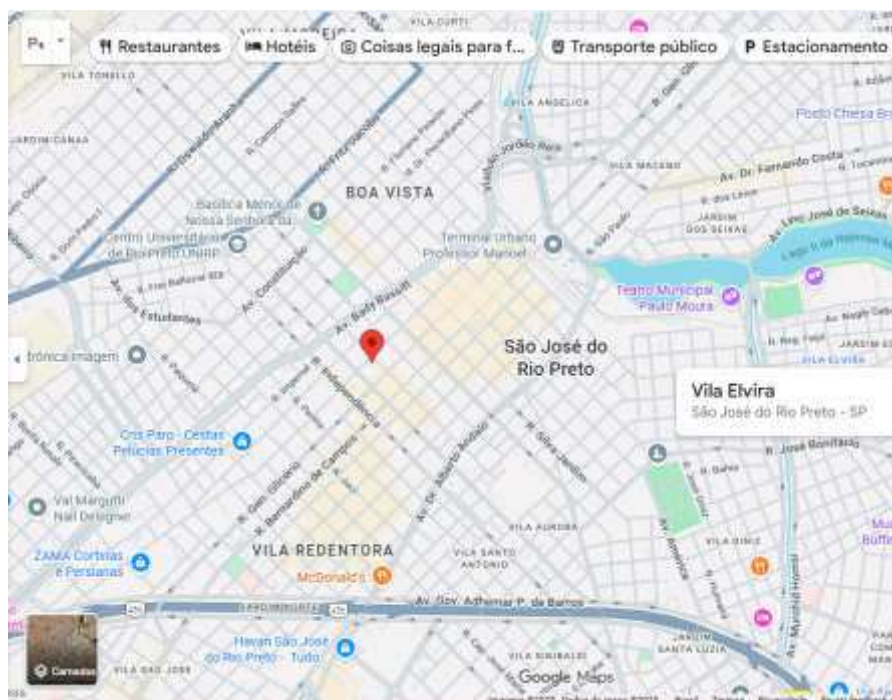
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

APARTAMENTO Nº 101, localizado no 10º andar, em construção, com área útil de 136,43 m² e área comum de 23,50294 m², num total de 159,93241 m² de construção, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 25,108242 m² ou 2,42625%, bem como uma vaga de garagem com a área total de 25,524222 m² (compreendendo áreas de estacionamento, circulação e manobra), correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 4,007015 m² ou 0,387534%, situado no EDIFÍCIO OLINDA, no 1º Subdistrito desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto.





LOCALIZAÇÃO <https://shre.ink/qK4E>





Matrícula:

Código Nacional de Matrícula: 111427.2.0061390-55

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São José do Rio Preto
Oficial
GUMERCINDO DE SETA

IVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL -

TRICULA: 11.300 FICHA: 001

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 15 DE ABRIL DE 1992.

IMÓVEL:- O APARTAMENTO Nº 101, localizado no 10º andar, em construção, com área útil de 136,43 m² e área comum de 23,502941 m², num total de 159,93241 m² de construção, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 25,108242 m² ou 2,428263%, bem como uma vaga de garagem com a área total de 25,524222 m² (compreendendo áreas de estacionamento, circulação e manobra), correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 4,007106 m² ou 0,387534%, situado no -- EDIFÍCIO OLÍNDIA no 1º Subdistrito desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto. -- PROPRIETÁRIA SAVANA IMOBILIÁRIA E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA, com sede nesta cidade, à rua Silva Jardim, n. 2.634, inscrita no CGC/MF. 52.212.155/0001-58. -- REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n. 41.408, deste Cartório. -- O referido é verdade e dou fé. -- A Oficial Maior

Considerações:

Em vista da penhora do imóvel nos autos do processo nº **1041110-19.2019.8.26.0576** realizamos uma pesquisa de mercado, para fins de avaliação, utilizando como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos apresentados no processo onde o imóvel se situa.

O imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública da rua; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

O desenvolvimento deste trabalho teve como observação a pesquisa de elementos comparativos, considerando imóveis similares ao que será praxeado.

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: é comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de apartamentos, pontos comerciais sempre que houver dados semelhantes suficientes ao avaliando.

AMOSTRA - PESQUISA DE MERCADO

- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-mobiliado-centro-sao-jose-do-rio-preto-sp-190m2-id-2757827919/?source=ranking%2Crp>
- <https://www.localimoveis.com.br/imovel/apartamento-sao-jose-do-rio-preto-3-quartos-135-m/AP0974-LOCC>
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-140m2-venda-RS450000-id-2828662450/?source=ranking%2Crp>
- <https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/venda-excelente-apartamento-de-135m-edificio-olinda-3-dormitorios-1389867575>

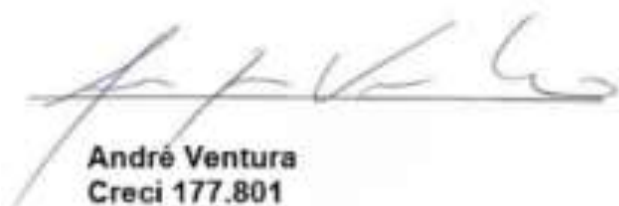


	valor	m ²	Vm ²
Rua Rubião Júnior - Centro, São José do Rio Preto - SP	R\$ 699.000	190	R\$ 3.678,95
Centro - São José do Rio Preto/SP	R\$ 450.000	135	R\$ 3.333,33
Centro, São José do Rio Preto - SP	R\$ 450.000	140	R\$ 3.214,29
Edifício Olinda	R\$ 350.000	135	R\$ 2.592,59
			R\$ 3.204,79



Conclui-se então a Avaliação do imóvel e baseando-se no valor de mercado do imóvel de **136,43 m²**, tem em média o valor de **R\$ 437.229,49 (Quatrocentos e trinta e sete mil, duzentos e vinte e nove reais e quarenta e nove centavos)** para o mês de novembro de 2025.

São Paulo, 28 de novembro de 2025.



André Ventura
Creci 177.801

CORRETOR IMOBILIÁRIO
LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

Avaliação Mercadológica

PESQUISA DE MERCADO

04/12/2025

RUA SÃO ROQUE, Nº 46 - SALA 01 - CENTRO - BOITUVA/SP - CEP:18550-075

CONTATO: (15) 98157-9292

GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM / WWW.GUSTAVOJUREMA.COM

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLINDA

MATRÍCULA: 61.300

R. RUBIÃO JÚNIOR, 2820 - CENTRO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP, 15010-090

**1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO JOSÊ DO RIO PRETO
OFICIAL GUMERCINDO DE SETA**



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

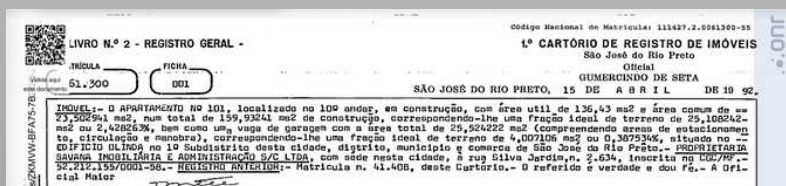
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLINDA

DESCRIÇÃO

IMÓVEL:- O APARTAMENTO Nº 101, localizado no 109 andar, em construção, com área útil de 136,43 ms² e área comum de 23,502941 ms², num total de 159,93241 ms² de construção, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 25,108242-ms² nu 2,428263%, bem como uma vaga de garagem com a área total de 25,524222 ms² (compreendendo áreas de estacionamento, circulação e manobra), correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 4,007106 ms² ou 0,387534%, situado no EDIFÍCIO OLINDA no 1º subdistrito desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto.



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

[illegible]

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

INFRAESTRUTURA LOCAL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

- ESCOLA MUNICIPAL PROFESSOR EZEQUIEL RAMOS



- KALUNGA



- DROGA RAIA



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

AVALIAÇÃO UTILIZADA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

Para realizar uma análise criteriosa e detalhada, considerando a penhora do imóvel nos autos do processo, foi realizada uma avaliação mercadológica. Essa avaliação identificou imóveis similares na mesma região, com o objetivo de identificar o potencial de venda do bem que será leilado.

Todas as informações apresentadas foram baseadas na propriedade localizada na . R. Silva Jardim, 2972 - Centro, São José do Rio Preto - SP, 15010-060

A avaliação considerou diversos critérios essenciais, como a localização, priorizando a proximidade de serviços, transporte público, escolas, padarias, farmácias e outros estabelecimentos essenciais. Além disso, levou-se em conta o tamanho do imóvel, incluindo a área construída e o terreno, fator fundamental na análise. Foi considerada também a idade do empreendimento, a infraestrutura local, avaliando a qualidade dos serviços públicos, redes de água e energia, bem como as perspectivas de valorização futura da região, oferecendo uma visão abrangente sobre o potencial de valorização imobiliária no local.

CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

AMOSTRA DE MERCADO

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

1. [HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-3-QUARTOS-CENTRO-BAIRROS-SAO-JOSE-DO-RIO-PRETO-COM-GARAGEM-190M2-VENDA-RS700000-ID-2808075628/?SOURCE=RANKING%2CRP](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-190m2-venda-rs700000-id-2808075628/?source=ranking%2CRP)



Apartamento para comprar com 190 m², 3 quartos, 4 banheiros, 2 vagas e...

Centro, São José do Rio Preto
Rua Silva Jardim

190 m² 3 4 2

R\$ 700.000
Cond. R\$ 950 • IPTU R\$ 255

WhatsApp Contatar

2. [HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-3-QUARTOS-CENTRO-BAIRROS-SAO-JOSE-DO-RIO-PRETO-COM-GARAGEM-194M2-VENDA-RS700000-ID-2792797457/?SOURCE=RANKING%2CRP](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-194m2-venda-rs700000-id-2792797457/?source=ranking%2CRP)



Apartamento para comprar com 194 m², 3 quartos, 1 banheiro, 2 vagas e...

Centro, São José do Rio Preto

194 m² 3 1 2

R\$ 700.000
Cond. R\$ 1.300

WhatsApp Contatar

3. [HTTPS://WWW.IMOVELWEB.COM.BR/PROPRIEDADES/APARTAMENTO-BOA-VISTA-SAO-JOSE-DO-RIO-PRETO-3020166232.HTML?N_SRC=LISTADO&N_EXP=PERSONALIZED_SORTING-ORIGINAL-FAVORITES&N_PG=1&N_POS=5](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-boa-vista-sao-jose-do-rio-preto-3020166232.html?N_SRC=LISTADO&N_EXP=PERSONALIZED_SORTING-ORIGINAL-FAVORITES&N_PG=1&N_POS=5)



R\$ 680.000
R\$ 1016 Condomínio

Rua Silva Jardim
Boa Vista, São José do Rio Preto

192 m² tot. 3 quartos 4 ban. 4 vagas

Apartamento com 3 quartos, 1 suíte e 192m² no Boa Vista - Amplitude, conforto e localização privilegiada em São José do Rio Preto. Este espaçoso apartame...

WhatsApp Contatar

4. [HTTPS://WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR/IMOVEL/VENDA-APARTAMENTO-3-QUARTOS-COM-PISCINA-PARQUE-INDUSTRIAL-SAO-JOSE-DO-RIO-PRETO-SP-172M2-ID-2829163638/?SOURCE=RANKING%2CRP](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-parque-industrial-sao-jose-do-rio-preto-sp-172m2-id-2829163638/?source=ranking%2CRP)



Apartamento para comprar com 172 m², 3 quartos, 3 banheiros, 2 vagas em

Parque Industrial, São José do Rio Preto
Rua Silva Jardim

172 m² 3 3 2

R\$ 650.000
Cond. R\$ 950 • IPTU R\$ 251

Telefone Mensagem

CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

MÉDIA DE VALOR POR METRO QUADRADO

ENDEREÇO:

. R. SILVA JARDIM, 2972 - CENTRO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP,
15010-060

ENDEREÇO DO TERRENO	METRAGEM	VALOR	VALOR DO M2
Rua Silva Jardim - Centro, São José do Rio Preto - SP	190	R\$ 700.000,00	R\$ 3.684
Centro, São José do Rio Preto - SP	194	R\$ 700.000,00	R\$ 3.608
Rua Silva Jardim, Boa Vista, São José do Rio Preto	192	R\$ 680.000,00	R\$ 3.542
Rua Silva Jardim, 2592 - Parque Industrial, São José do Rio Preto - SP	172	R\$ 650.000,00	R\$ 3.779
		MEDIA TOTAL DO M2	R\$ 3.653

METRAGEM IMÓVEL: 136,42 M2

X

MÉDIA DE VALOR DO METRO QUADRADO: R\$3.653

Buscando, de forma efetiva, a conclusão da avaliação mercadológica do imóvel, o qual não teve vistoria interna realizada, a avaliação foi baseada em anúncios com características próximas e integrando todos os atributos da região. Considero as variações do mercado e, aplicando critérios consistentes, apresento a conclusão no mês de dezembro, que o valor de mercado do imóvel é de:

R\$ 498.342,26

(QUATROCENTOS E NOVENTA E OITO MIL TREZENTOS E
QUARENTA E DOIS REAIS E VINTE E SEIS CENTAVOS)


LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA
CORRETOR IMOBILIÁRIO

VENDO Apartamento de 3 quartos no edifício Olinda no Centro São José do Rio Preto - SP | Cód.: 14996

📍 Centro - São José do Rio Preto

🏠 IPTU: R\$ 220,00

🏠 Condomínio: R\$ 1.100,00

R\$ 500.000,00

Venda



(<https://cdn.imoview.com.br/tessari/Imoveis/14996/qqw4o-4-1709822787.jpg?1709822873>)

DESCRIÇÃO

Sala 2 ambientes com sacada

Cozinha com armários planejados / área de serviço - quarto e banheiro de empregada

Dormitórios: 03 todos com armários embutidos sendo 1 Tipo apartamento + banheiro social com box e gabinete.

Portaria 24h / elevador / 1 vaga de garagem coberta / Lazer: quiosque com churrasqueira.

Gostou?

Que tal agendar uma visita hoje mesmo para conhecer este imóvel?

VALORES DE CONDOMÍNIO E IPTU SUJEITOS A ALTERAÇÕES SEM AVISO PRÉVIO !



ESPECIFICAÇÕES



3 Quartos



3 Banheiros



1 Suíte



140,00 m² Privativos



1 Garagem

COMODIDADES



Área de Serviço



Armário quarto



Box banheiro



Sol da manhã



Cerca elétrica



Interfone



Portaria 24 Horas



Armário cozinha



Portao eletrônico



Água individual



Gás canalizado

INFORMAÇÕES ADICIONAIS



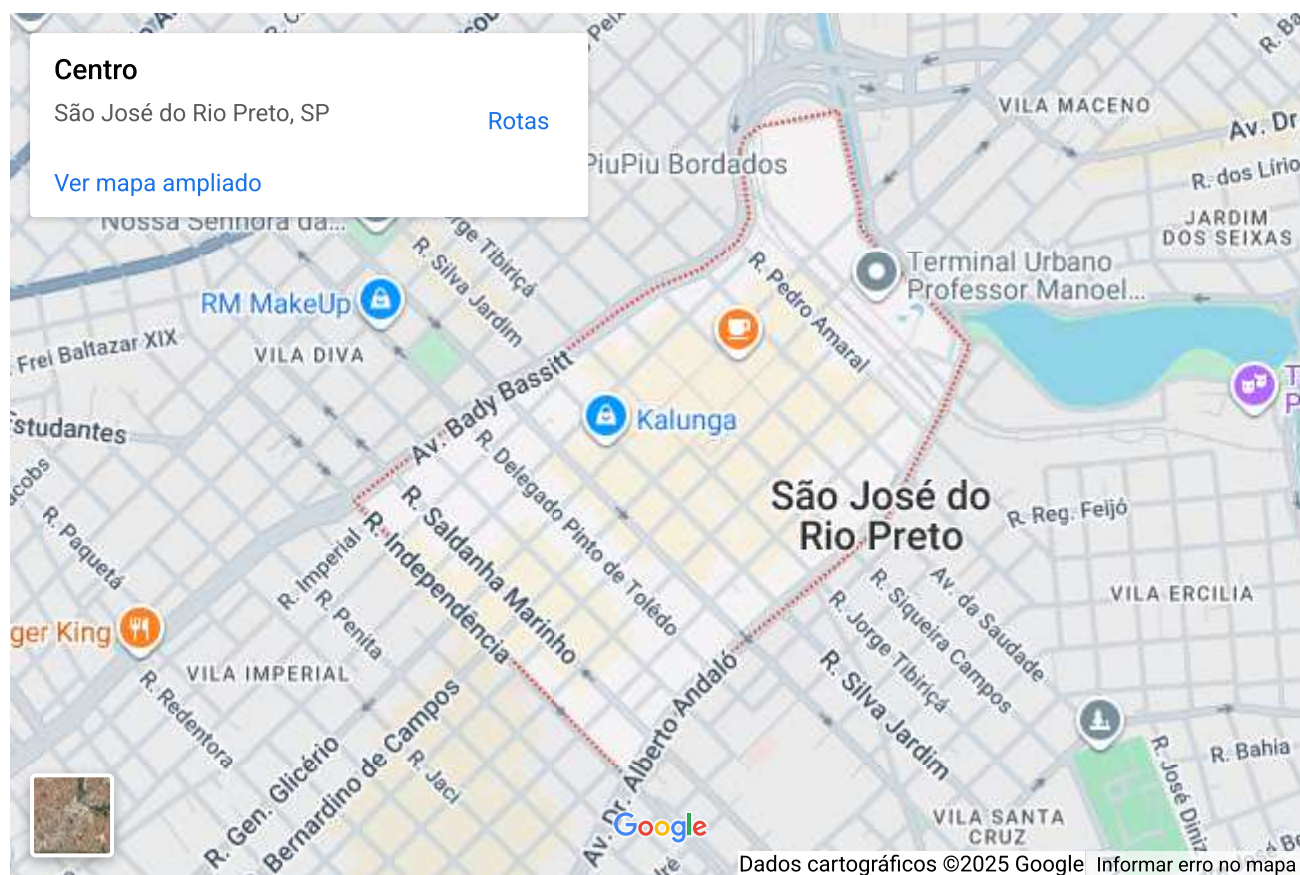
Condomínio: R\$ 1.100,00



IPTU: R\$ 220,00



LOCALIZAÇÃO



ENTRAMOS EM CONTATO

Nome...

Email...

Telefone/Celular

Olá, gostaria de receber mais informações sobre o imóvel no Centro, São José do Rio Preto. O código do imóvel é 14996. Aguardo retorno.

Ao informar meus dados, eu concordo com a Politica de Privacidade (<https://www.tessariimoveis.com.br/lpgd>).

ENVIAR MENSAGEM



APARTAMENTO PADRÃO - CENTRO RESIDENCIAL
PARA VENDA EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Favoritar | Comparar

Compartilhe:

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

Condomínio ⓘ	1.300,00
IPTU ⓘ	155,00
Total para Acessórios <u>valores sujeitos a alteração.</u>	
Venda	450.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	Consulte-nos

Residencial
Finalidade

1568
Referência

3 Banheiros 170.00 m² A. Construída	1 Garagem 137.00 m² A. Útil
---	---

Descrição do Imóvel

CENTRO - Apartamento em andar alto, em bom local do centro, prédio em esquina, apto ficando na face sombra, tendo 3 dormitórios, sendo 1 apartamento, uma boa sala com, ala intima e sala com pisos em tábua corrida, cozinha modificada, foi aumentada em relação aos outros apartamentos do prédio, com ricos armários, com mesa fixa, tendo também excelentes armários de dormitórios, com roupeiro e armários duplos no apto, nos demais dormitórios com bons armários, estuda propostas.

Itens do Imóvel

- Área de Lazer
- Armários
- Box
- Churrasqueira
- Dormitório tipo Apto : 1
- Interfone
- Nº aptos por andar : 2
- Nº de andares : 17
- Nº de elevadores : 2
- Portaria
- Qual ano construção? : 92
- Sacada
- Sala de Estar

Itens do Edifício de Apartamento Olinda

Informações

Apartamento por Andar: 2

Lazer

Churrasqueira
Salão de Festa

Segurança

Câmeras de Segurança
Cerca Elétrica
Portaria: 1

Serviço

Elevador de Serviço

Social

Elevador Social: 1

Utilitários

Bicicletário
Gás Encanado
Portão Eletrônico

Panorâmica

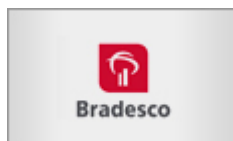
2821 R. Rubião Júnior
São José do Rio Preto, São Paulo
[Ver no Google Maps](#)



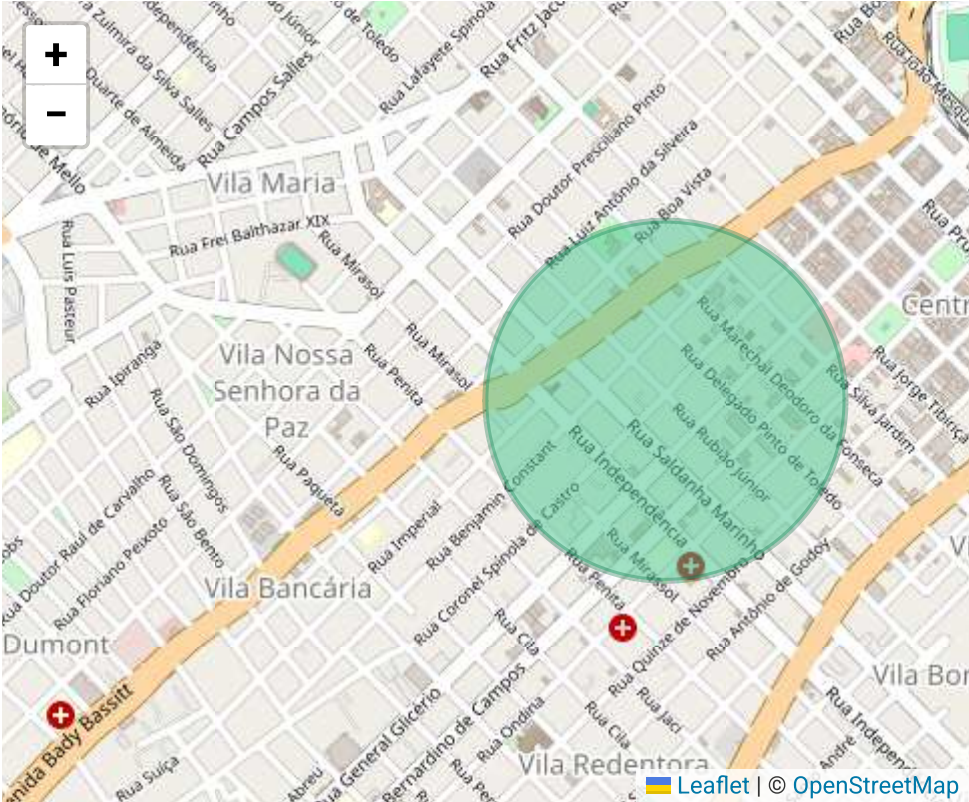
Google

© 2025 Google [Informar um problema](#)

Simule um Financiamento



Localização Apartamento / Padrão em São José do Rio Preto



Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

Condomínio ⓘ	1.300,00
IPTU ⓘ	155,00
Total / Mês ⓘ	1.455,00
Venda	450.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	Consulte-nos
Total ⓘ	450.000,00