

São Paulo, 8 de setembro de 2021.

Prefeitura de São Paulo
Secretaria de Finanças

Referente ao valor de mercado dos apartamentos do condomínio **Residencial Ilha da Lapa**, localizado na Rua William Speers, 590, Lapa de Baixo – São Paulo – SP.

Considerando as características do condomínio e metragem padrão dos apartamentos

- O condomínio tem três prédios, com **CINCO ANDARES CADA E SEM ELEVADORES**;
- A construção do condomínio é de 1985, completando este ano **36 ANOS**;
- Os apartamentos são todos iguais, com **47,06m² de área útil**, conforme **matrícula nº 41.298 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**;
- A construção do condomínio é **POPULAR**, conforme padrão construtivo do **Banco Nacional da Habitação "BNH"**, com uma ampla área de vegetação. Em anexos estão a implantação do condomínio e planta do apartamento tipo, seguem abaixo fotos atuais do condomínio.

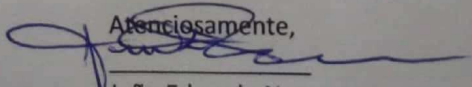
Verifiquei que os **valores venais dos imóveis, não condizem com o valor real de mercado**, ultrapassando muito a realidade.

Considerando que os apartamentos são de padrão popular "BNH" do ano 1985, com 47,06m² de área útil, com dois dormitórios, um banheiro, sala, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem para carro = R\$ 250.000,00 valor médio de mercado (valor médio do metro quadrado R\$ 5.319,15).

Os apartamentos populares novos (HIS), da região com 41m² de área útil, com dois dormitórios, um banheiro, sala, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem para carro, estão sendo ofertados por R\$ 290.000,00, com valor do metro quadrado de R\$ 7.073,17, conforme anúncio abaixo.

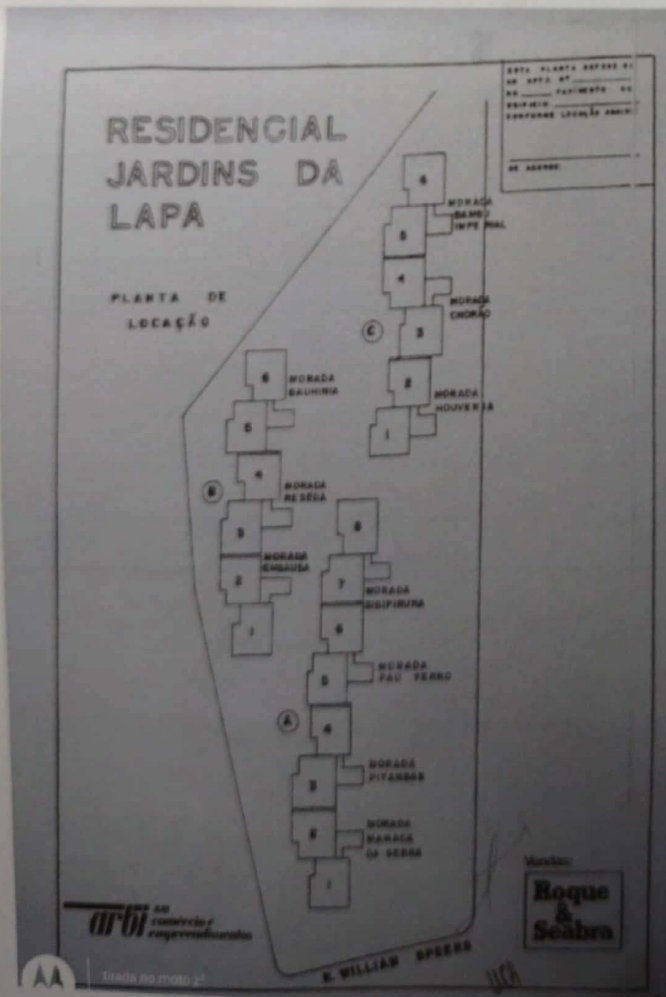
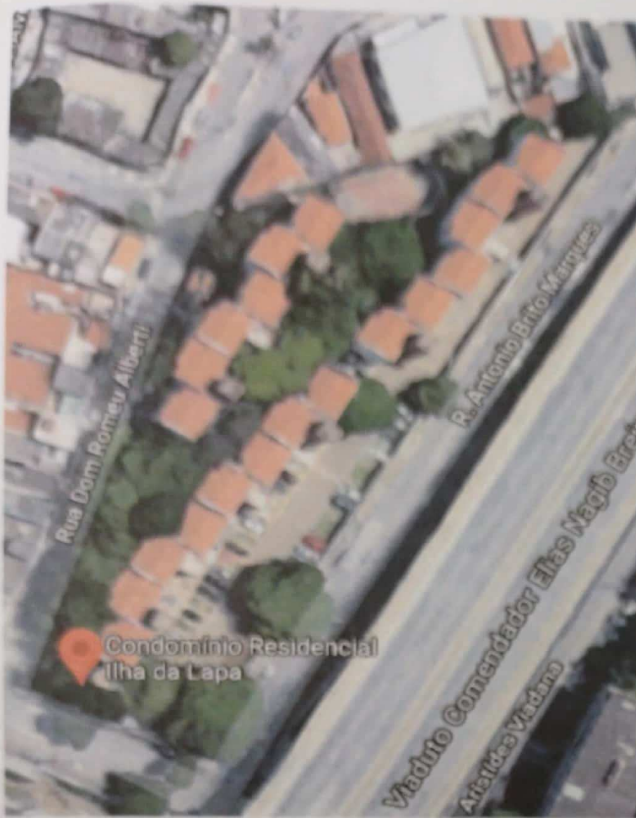
Os apartamentos do condomínio **Residencial Ilha da Lapa**, não podem ser mais valorizados do que os apartamentos novos, no mesmo padrão construtivo "**Popular**". Saliento que o condomínio **Residencial Ilha da Lapa**, tem mais de **35 anos e sem elevador**, fato que por si só deprecia o preço do metro quadrado do imóvel.

Sem mais, e me coloco a disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

João Eduardo Neumann
Imóveis JN Ltda – CRECI 032051-J
Celular (11) 98558-8323 corretorneumann@hotmail.com
Imóveis JN Ltda. CRECI 032051-J



Imóveis JN Ltda. CRECI 032051-J



Imóveis JN Ltda. CRECI 032051-J

[Handwritten signature]