



CASA ALTO PADRÃO

JARDIM PAULISTA - SP



JARDIM PAULISTA · JARDINS · SP

ELEGÂNCIA E SOFISTIFICAÇÃO



Casa de **alto padrão com 3 pavimentos**, área privativa total de **724,37m²**.

Localizada em uma das regiões mais nobres de **São Paulo, no coração dos Jardins**, com o privilégio de caminhar pelo bairro, aproveitar a sombra das árvores e ter tudo que você precisa por perto.

Região charmosa e aconchegante, a casa fica à 270 metros da **Avenida Brasil**, à 500 metros do **Parque do Ibirapuera** e próximo ao quadrilátero de **luxo mais famoso de São Paulo**.

Os Jardins é considerado o epicentro dos **hotéis, lojas, restaurantes, cafés, padarias, museus, galerias de arte** e tudo o mais que emoldura o fascínio da sua **sofisticação**

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

PAVIMENTO TÉRREO COM 333,22 M2



Garagem · Living · Sala de Jantar · Hall · Escada ·
Lavabo Cozinha · Copa · Sala de Almoço · Lavanderia
Suíte para funcionários · Corredor Social
Corredor de Serviço · Jardim Interno
Jardim Externo · Área de serviço

PAVIMENTO SUPERIOR COM 205,63 M2



4 Suítes · Home Theater · Varanda

COBERTURA COM ÁREA DE 185,52 M2



Piscina aquecida com prainha, cachoeira e deck
Churrasqueira · Terraço
Banheiro · Casa de Máquinas

ÁREA TOTAL DE 724,37M2

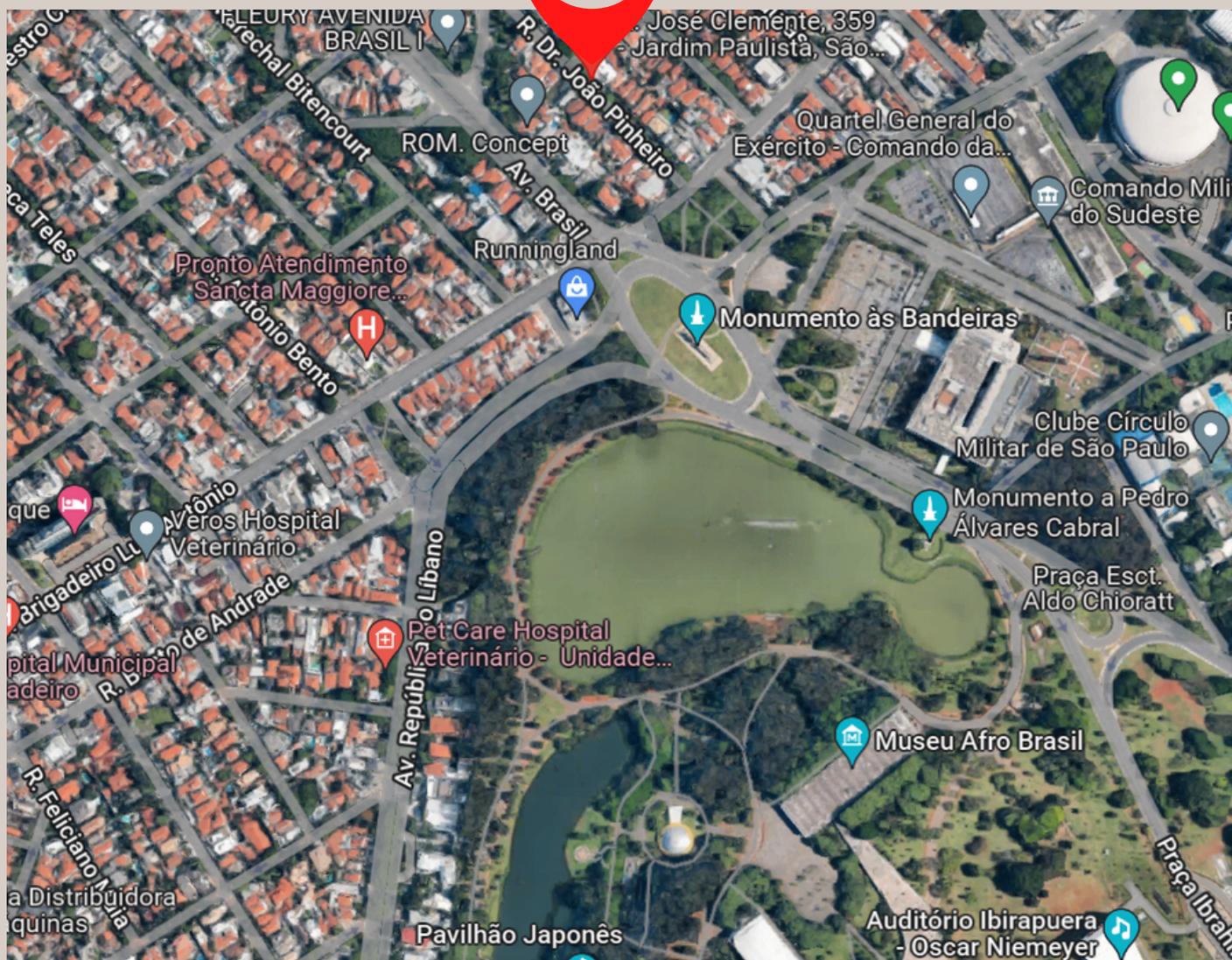
DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

TOUR VIRTUAL COM ANIMAÇÃO EM 3D



LOCALIZAÇÃO

RUA JOSÉ CLEMENTE, 359 · JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO · SP · BRASIL



VALORES POR M2

REFERÊNCIAS DE MERCADO



R\$ 15.708 m2
x 724,37m2
= R\$ 11.378.403,96

(fonte: <https://loft.com.br/calculadora-de-precos-imoveis>)



R\$ 17.184,65 m2
x 724,37m2
= R\$ 12.448.004,90

(fonte: <https://imovelguide.com.br/valor-do-metro-quadrado/sp/sao-paulo/jardim-paulista>)

VARIAÇÃO AO LONGO DO TEMPO



R\$ 18.938 m2 (junho/2022)
x 724,37m2
= R\$ 13.718.119,06

Nº quartos	Nº de imóveis	Jun'2022	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
1	4.246	R\$ 14.491	+4,91%	R\$ 14.350	R\$ 14.232	R\$ 13.812
2	5.423	R\$ 13.417	+1,82%	R\$ 13.408	R\$ 13.429	R\$ 13.177
3	12.245	R\$ 13.781	+5,71%	R\$ 13.834	R\$ 13.950	R\$ 13.036
4	5.855	R\$ 17.489	+4,53%	R\$ 17.651	R\$ 17.936	R\$ 16.730
4*	595	R\$ 18.938	+9,93%	R\$ 18.868	R\$ 18.693	R\$ 17.227
Total	28.421	R\$ 14.696	+4,65%	R\$ 14.750	R\$ 14.869	R\$ 14.043



fonte: <https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/sp/sao-paulo/jardim-paulista/>

VALOR DE VENDA

R\$ 8.000,000,00



$$\begin{aligned} & \text{R\$ 11.044,08 m}^2 \\ & \times 724,37\text{m}^2 \\ & = \text{R\$ 8.000.000,00} \end{aligned}$$

OPORTUNIDADE



O valor de venda desta casa está abaixo dos valores de referência de mercado com os seguintes percentuais:



-29,69%



-35,73%



-41,68%



PAVIMENTO TÉRREO

PROJETO ARQUITETÔNICO

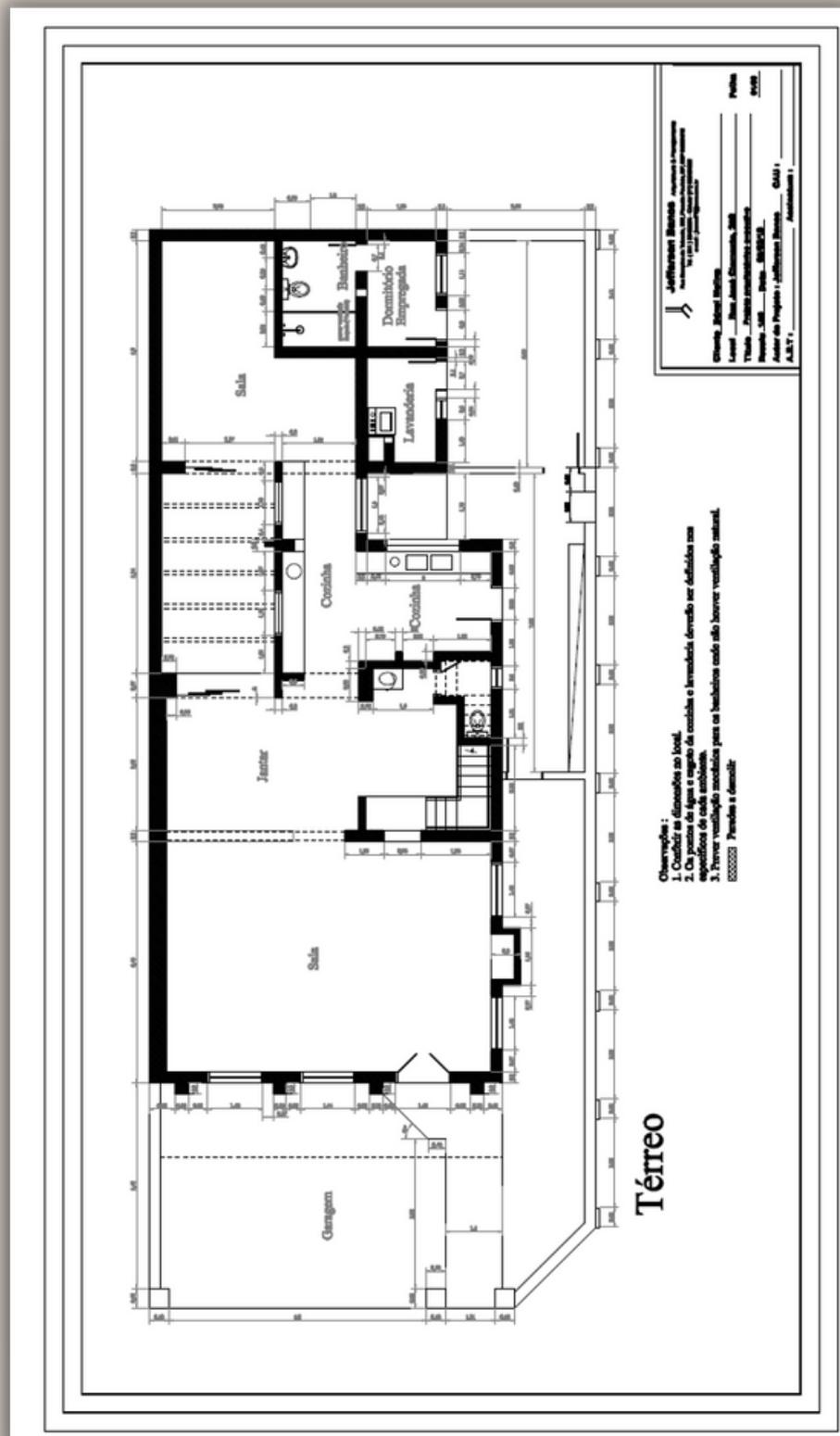


- Garagem com 3 vagas
- Hall
- Amplo Living com lareira
- Sala de jantar
- Escada
- Lavabo
- Cozinha
- Copa
- Sala de almoço
- Lavanderia
- Corredor social
- Corredor serviço
- Jardim interno
- Jardim externo
- Suíte para funcionários
- Lavanderia

333,22 m²

PAVIMENTO TÉRREO

PLANTA BAIXA



333,22 m²

PAVIMENTO TÉRREO

ÁREA EXTERNA - FACHADA



Fachada murada c/ portão elétrico basculante e portão para acesso de visitantes



PAVIMENTO TÉRREO

ÁREA EXTERNA - GARAGEM



Garagem com 3 vagas



PAVIMENTO TÉRREO

ÁREA EXTERNA - ENTRADA PRINCIPAL



PAVIMENTO TÉRREO

ÁREA EXTERNA · ENTRADAS LATERAIS



Acesso externo à cozinha e
área serviço

Portão lateral para
acesso privativo para
área de Serviço
(funcionários)



PAVIMENTO TÉRREO

ÁREA DE SERVIÇO · SUÍTE PARA
FUNCIONÁRIOS / LAVANDERIA



PAVIMENTO TÉRREO

ÁREA INTERNA - AMPLO LIVING COM
LAREIRA E SALA DE JANTAR



PAVIMENTO TÉRREO

ÁREA INTERNA - JARDIM INTERNO



PAVIMENTO TÉRREO

ÁREA INTERNA - COZINHA



PAVIMENTO TÉRREO

ÁREA INTERNA - SALA DE ALMOÇO
COM VISTA PARA O JARDIM INTERNO E
DISPENSA



PAVIMENTO SUPERIOR

PROJETO ARQUITETÔNICO

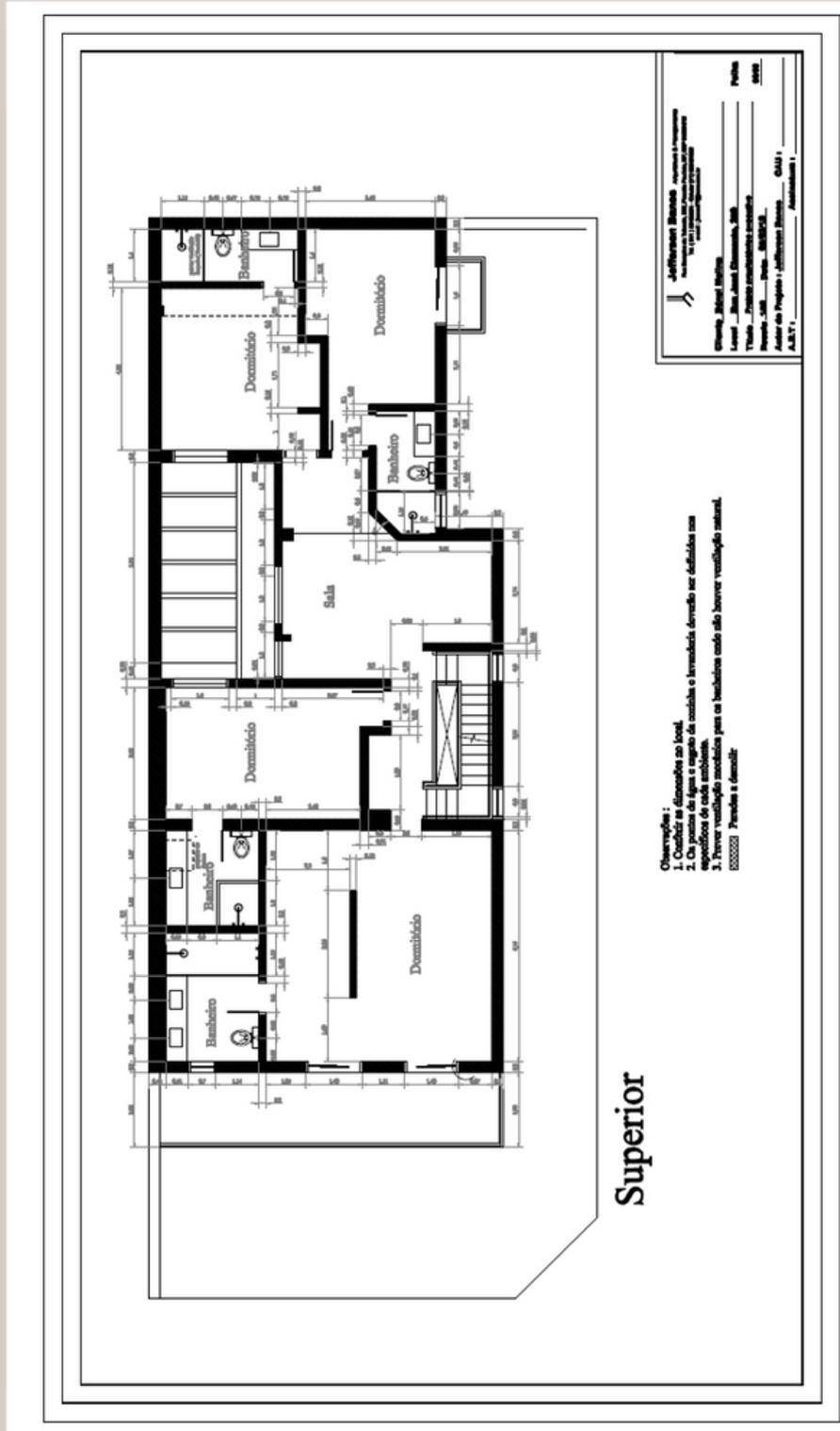


Superior

- Escada de acesso às suítes
- 4 (quatro) Suítes
- 1 (uma) Suíte Master com Varanda
- 2 (duas) Suítes com vista para o Jardim Interno
- 1 (uma) Suíte com Terraço – Vista lateral
- Home Theater composto de área para TV e Som

PAVIMENTO SUPERIOR

PLANTA BAIXA



Superior

- Observações:
1. Confira as dimensões no local.
 2. Os pontos de água e esgoto de cozinha e lavanderia deverão ser alinhados aos respectivos de cada ambiente.
 3. Fazer ventilação mecânica para os banheiros caso não houver ventilação natural.

Engenharia: **Eng.º José Roberto**
 Projeto: **Projeto arquitetônico preliminar**
 Escala: **1:50**
 Autor do Projeto: **Arquiteto Elton**
 Data: **10/10/2011**
 Folha: **01/01**

PAVIMENTO SUPERIOR

ESCADA DE ACESSO ÀS SUÍTES E HOME THEATER



PAVIMENTO SUPERIOR

SUÍTE MASTER COM VARANDA



PAVIMENTO SUPERIOR

SUÍTE MASTER ·
VARANDA & BANHEIRO



PAVIMENTO SUPERIOR

SUÍTE 2

COM VISTA PARA O JARDIM INTERNO



PAVIMENTO SUPERIOR

SUÍTE 3

COM VISTA PARA O JARDIM INTERNO



PAVIMENTO SUPERIOR

SUÍTE 4

COM VISTA PARA A RUA LATERAL



PAVIMENTO SUPERIOR

HOME THEATER

TV · SOM



COBERTURA

PROJETO ARQUITETÔNICO

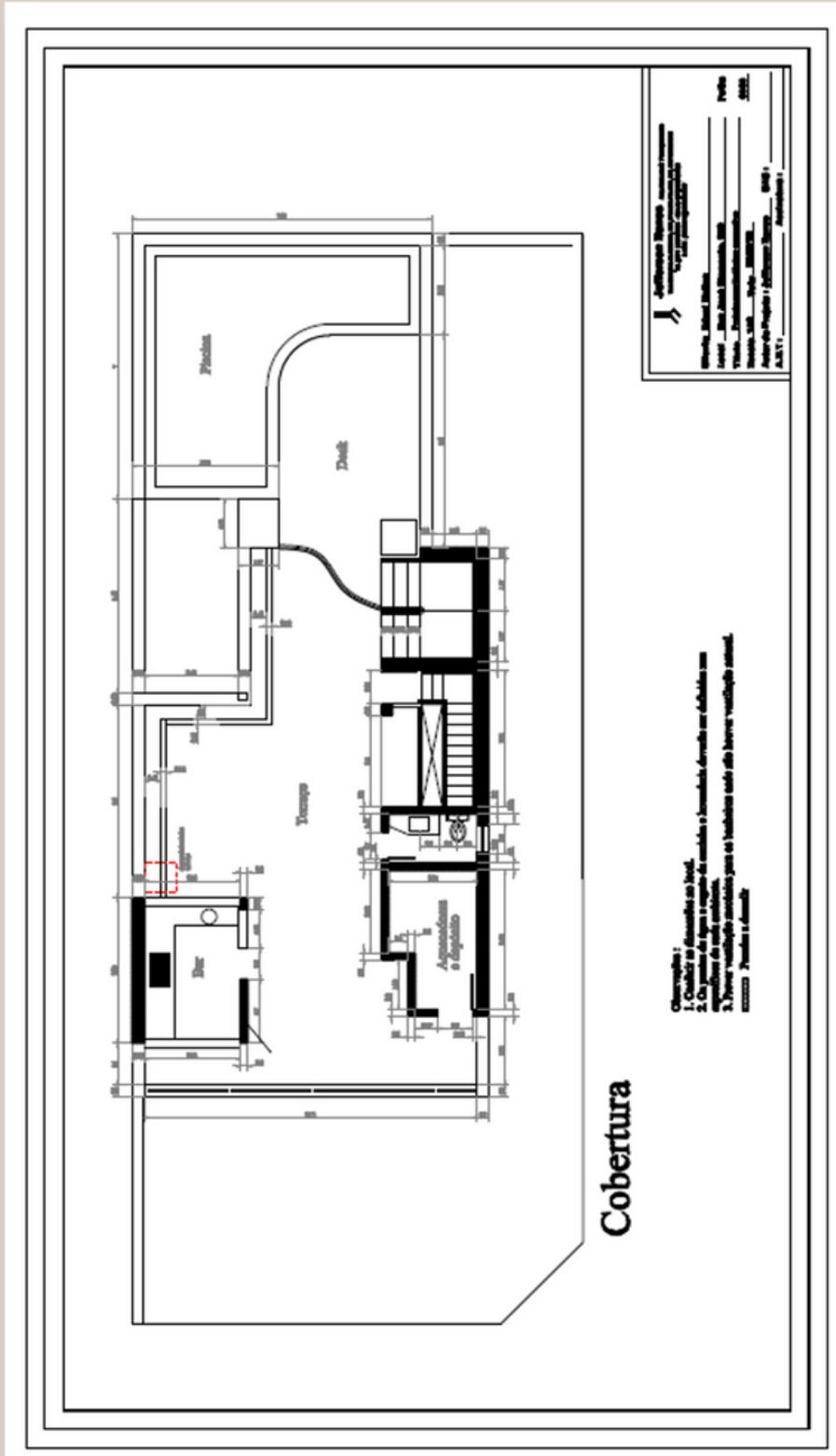


Cobertura

- Piscina aquecida
- Prainha
- Deck
- Cachoeira
- Churrasqueira
- Terraço
- Banheiro
- Equipamentos para aquecimento por energia solar
- Boiler para armazenamento de água quente

COBERTURA

PLANTA BAIXA



COBERTURA

PISCINA AQUECIDA COM PRAINHA CACHOEIRA & DECK



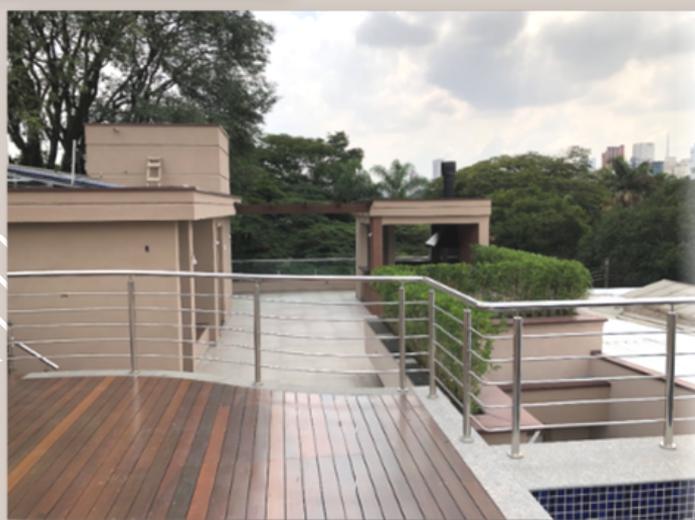
COBERTURA

CHURRASQUEIRA



COBERTURA

TERRAÇO



COBERTURA

BANHEIRO



COBERTURA

EQUIPAMENTOS

AQUECIMENTO POR ENERGIA SOLAR



Boiler para
armazenamento
de água quente



DESCRIPTIVO TÉCNICO & ACABAMENTOS

LIVING · SALA DE ALMOÇO · SALA DE JANTAR
LAREIRA · JARDIM INTERNO.



PORTAS

Porta Entrada em chapa de Aço Cortem
Portas Externas – em PVC Claris
Portas Internas – em madeira Cedro Arana

LAREIRA

em Granito Preto São Gabriel – Kit aço inox com aquecimento a gás (Comgás)

FERRAGENS

Marca Hafele pintadas em Aço Cortem

PAREDES

Com Massa corrida/ pintura em Souvinil Acrílico acetinado na cor Doce-de-Leite

TETO

Com Massa corrida/pintura em Souvinil Branco Acrílico

PISO

Em porcelanato 1,20x0,60 da marca Portinari Calacata

SOLEIRAS

Em granito Preto São Gabriel

JANELAS

Em PVC branco da marca Claris

VIDROS

Lisos – Translúcido

PINGADEIRA PARA JANELAS

Em mármore branco

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Tomadas e interruptores marca Schneider

PORTÃO PRINCIPAL

Portão Elétrico Basculante APORT 6,75 X 2,30

DESCRIPTIVO TÉCNICO & ACABAMENTOS

COZINHA



PAREDES

Em cerâmica Portobello 0,30x0,60 branco brilhante.
E pintura em Epóxi

TETO

Com Massa corrida / pintura em Suvinil branco acrílico

PISO

Em porcelanato 1,20x0,60 da marca Portinari Calacata

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Tomadas e interruptores marca Schneider

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E GÁS

Pontos de água quente e fria nos dois pontos de cuba
Fogão com instalação a gás (Comgás)

TAMPOS

Em Silestone Quartzo Branco

METAIS

Marca – Importação exclusiva Leroy Merlin
(Garantia Life Time)

CUBA

Cuba de aço inox

DESCRIPTIVO TÉCNICO & ACABAMENTOS

ÁREA DE SERVIÇO

PORTA

Porta em PVC com vidro marca CLARIS

PAREDES

Em azulejo Cecrisa 0,30x0,60 Branco

TETO

Com Massa corrida / pintura em Souvinil branco acrílico

PISO

Em mármore Travertino

JANELAS

Em PVC da marca CLARIS

VIDROS

Mini-Boreal

PINGADEIRAS

Mármore Branco

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Tomadas de uso geral.

LOUÇAS E METAIS

Marca – Importação exclusiva Leroy Merlin (Garantia Life Time)

DESCRIPTIVO TÉCNICO & ACABAMENTOS

SUÍTES



PORTAS

Porta em madeira Cedro Arana

FERRAGENS

Marca Hafele

PAREDES/TETO

Com Massa corrida / pintura em Souvinil branco acrílico

PISOS

Tábua corrida em Cumaru/ Rodapés Santa Luzia

JANELAS

Todas as Suítes – com Porta Balcão em PVC branco marca Claris
Persianas com controle remoto

VIDROS

Lisos Translúcidos.

PINGADEIRAS

Mármore branco

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Tomadas e interruptores marca SCHNEIDER

CONDICIONADOR DE AR

Esperas elétricas e hidráulicas (dreno) para instalação de ar condicionado

ESCADA ACESSO SUÍTES / PISO LAZER

Degraus madeira Cumaru, corrimão aço inox, guarda corpo em vidro

DESCRIPTIVO TÉCNICO & ACABAMENTOS

BANHEIROS



PORTAS

Porta em madeira Cedro Arana

FERRAGENS

Marca Hafele pintadas

PAREDES

Em pastilha branca da marca Jatoba. Para a suíte máster
Porcellanato Portinari preto ônix e pintura em epóxi.

TETO

Em gesso, massa corrida / pintura em Souvinil branco acrílico

PISO

Em porcelanato Biancogres 1,06x 0,26. Para a suíte máster piso
Portinari 1,20x0,60 preto ônix, e box em mármore italiano Perllino.

JANELAS

Em PVC branco da marca CLARIS com vidro mini boreal

PINGADEIRAS

Mármore Branco

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Tomadas e interruptores marca SCHNEIDER

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Pontos de água quente e fria, ralo linear de aço inox

TAMPOS

Para a suíte máster mármore italiano Perllino
Demais suítes Mármore Piques

BOX

Em vidro cristal incolor 8mm temperado BLINDEX / Ferragens em aço inox.

LOUÇAS E METAIS

Marca – Importação exclusiva Leroy Merlin (Garantia Life Time)

SOLEIRAS

Granito preto São Gabriel

DESCRIPTIVO TÉCNICO & ACABAMENTOS

ABASTECIMENTO DE ENERGIA



AQUECIMENTO POR ENERGIA SOLAR

Possui um sistema básico de Aquecimento de água por Energia Solar composto de: coletores solares (placas) e reservatório térmico (2xBoiler). As placas coletoras são responsáveis pela absorção da radiação solar, assim a água fria “empurra” a água quente gerando a circulação.

EQUIPAMENTOS

Placas de aquecimento solar
2x Boiler com capacidade 500 litros cada
Resistência interna elétrica na ausência do Sol
Pressurização

ENERGIA ELÉTRICA

O sistema auxiliar de Energia Elétrica entra em ação quando o tempo fica muito nublado ou chuvoso por vários dias.

ABASTECIMENTO A GÁS (COMGÁS)

Pontos de instalação
Fogão
Lareira



Marcelo Alvarenga



+ 55 11 98743 1611
alvarengapro@hotmail.com



