

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 40ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL CÍVEL.

PROCESSO Nº: **1066378-19.2017.8.26.0100**

CLASSE: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

ASSUNTO: **MÚTUO**

EXEQÜENTE: **CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO
MÚLTIPLO S/A (ATUAL DENOMINAÇÃO DO BANCO INDUSTRIAL E
COMERCIAL S/A)**

EXECUTADO: **MARIA DO SOCORRO RABELO E OUTRO**

AFONSO HIDEO RAFFAELLI, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. nos autos da ação em referência, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões expressas no seguinte **LAUDO**:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Sumário

1. Finalidade do Laudo
2. Dados do Imóvel
3. Vistoria
4. Métodos e Critérios
5. Teste de Semelhança de Atributos
6. Determinação do Valor
7. Conclusão
8. Encerramento

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, matrícula nº 65.438 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, depositada às fls. 677 a 682 dos autos, sendo um galpão, situado na Av. Rangel Pestana, nº 1889, 1895 e 1897, Bairro do Brás, na cidade de São Paulo. CEP: 03001-000.

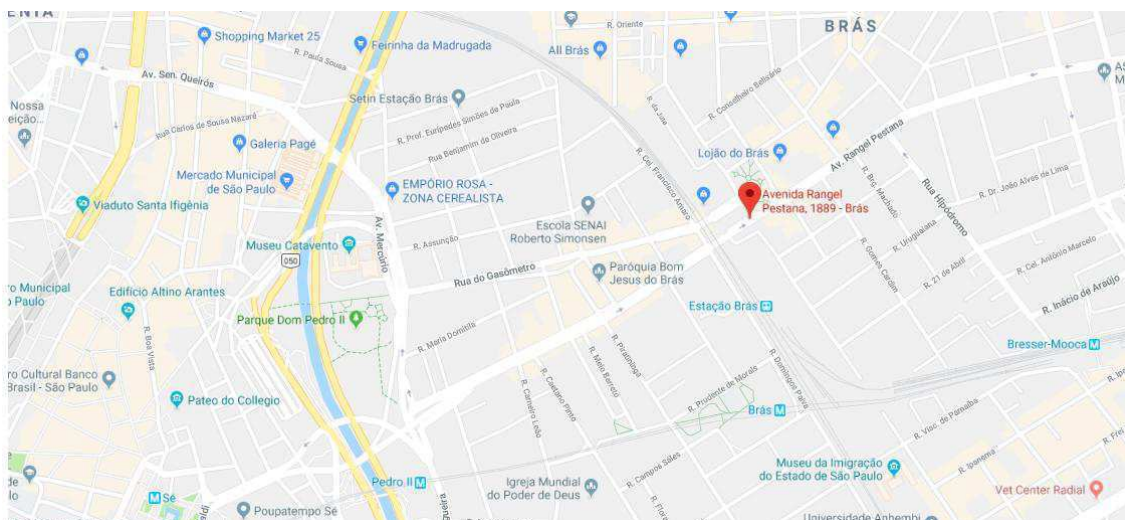
2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel classifica-se como classe GALPÃO padrão SIMPLES situado na Av. Rangel Pestana, nº 1889, 1895 e 1897 a 24,5 m da esquina, no Bairro do Brás, na cidade de São Paulo, registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 65.438. O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato retangular, 410 m² de área, 10,8 m de frente Sudeste na Av. Rangel Pestana e 10,8 m de frente Noroeste na Rua do Gasômetro (vide a situação do terreno no Desenho 1 do Anexo II).

A edificação é em alvenaria e concreto e possui área coberta de 800 m², com idade de 81 anos conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel e estado de conservação Necessitando de reparos simples a importantes.

2.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Localização do imóvel na cidade de São Paulo

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 1: Localização do imóvel na região

2.3 INFORMAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel da Prefeitura Municipal de São Paulo constante no Anexo III, o imóvel possui as seguintes informações:

ÁREA DO TERRENO	TESTADA	ÁREA CONSTRUÍDA	ANO DA CONSTRUÇÃO
410 m ²	21,6 m	800 m ²	1937

De acordo com a Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

CONTRIBUINTE	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
025.084.0009-2	025	084	1.316,00 / 2014

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 13 de novembro de 2018 (terça-feira), das 16:00 hs às 16:35 hs, foi feita inspeção técnica através de visita in loco no referido imóvel.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

O acesso ao imóvel se deu através do Sr. Maurício Alves da Silva, pai do locatário do pavimento inferior do imóvel, Sr. Edson José Alves da Silva.

Só nos foi permitido acesso ao pavimento inferior do imóvel, onde existem várias lojas coexistindo no mesmo espaço. A maior parte da área é ocupada por uma loja de calçados com acesso pela Av. Rangel Pestana, porém coexistem na mesma área lojas de roupas, artigos esportivos e panelas. O pavimento superior é ocupado por uma igreja, mas na hora da vistoria, esta se encontrava fechada, não sendo possível o acesso ao pavimento superior do imóvel.

Estiveram presentes: somente este perito; não havendo nenhum representante, tanto do autor, quanto do réu.

3.1 PRESSUPOSTOS

3.1.1 Conhecimento da documentação:

A documentação do imóvel, disponibilizada pelas partes e verificada pelo perito, conforme abaixo:

- Matrícula nº 65.438 do 3º Oficial de Registro de Imóveis, depositada às fls. 677 a 682 dos autos.

3.1.2 Ressalvas e fatores limitantes

A Matrícula nº 65.438 consta acesso somente pela Av. Rangel Pestana, porém consta que o imóvel teve sua fachada aberta na Rua do Gasômetro, sob os números 996 e 998.

4. MÉTODOS E CRITÉRIOS

Para avaliação do imóvel em estudo será empregado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, previsto na NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS", a "NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP" e o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2002/2006”.

O MÉTODO COMPARATIVO consiste na determinação do valor de mercado por comparação com imóveis semelhantes no que concerne a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

No processo avaliatório com tratamento por fatores serão empregados os seguintes fatores de homogeneização:

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

- A) **FATOR OFERTA:** Consiste na aplicação do deságio de 10% sobre o valor de venda do imóvel, tendo em vista a elasticidade dos negócios prevista nas transações imobiliárias.
- B) **FATOR LOCALIZAÇÃO:** Consiste em restringir a pesquisa á imóveis que possuam coerência entre os índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.
- C) **FATOR ÁREA:** Para o cálculo desse fator será empregado o critério do livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” do Eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini.
- D) **FATOR PROFUNDIDADE:** Consiste em comparar a profundidade equivalente com as profundidades limites indicadas para as zonas.
- E) **FATOR TESTADA:** Consiste em comparar a frente projetada com a frente de referencia indicada para as zonas.

Para o cálculo do valor do imóvel será utilizada a listagem de elementos a seguir através do Método de Tratamento por fatores. Sobre esses imóveis pesquisados será feito o Teste de semelhança de atributos a fim de determinar alguma divergência e posteriormente serão aplicados os fatores e será feito o cálculo do valor do metro quadrado do imóvel.

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Área construção	Área terreno	Testada m	Valor
Imóvel avaliando	025	084	Av. Rangel Pestana, nº 1889, 1895 e 1897	800,00	410,00	21,60	
1	002	045	Rua Assunção, 157 - Brás	1.100,00	248,00	9,90	R\$3.500.000,00
2	026	012	Rua Itapiraçaba, 364 - Brás	960,00	259,00	7,00	R\$4.800.000,00
3	025	031	Rua Doutor Ricardo Gonçalves, 76 - Brás	1.100,00	270,00	10,00	R\$4.000.000,00
4	025	068	Rua Vinte e Um de Abril, 667 - Brás	850,00	215,00	5,20	R\$3.000.000,00
5	026	073	Rua Silva Teles, 864 - Brás	1.200,00	372,00	7,00	R\$4.000.000,00
6	017	054	Rua Rio Bonito, 1610 - Brás	1.044,00	203,00	6,30	R\$6.500.000,00
7	025	013	Rua Mendes Júnior, 243 - Brás	970,00	180,00	6,00	R\$4.000.000,00
8	017	094	Rua Mendes Gonçalves, 192 - Brás	919,00	234,00	10,00	R\$4.000.000,00
9	026	001	Rua João Boemer, 860 Brás	900,00	245,00	7,00	R\$4.000.000,00
10	026	023	Rua Behring, 364 - Brás	645,00	268,00	6,18	R\$1.350.000,00
11	017	061	Rua Silva Teles, 853/859 - Brás	1.818,00	559,00	13,00	R\$3.500.000,00
12	025	070	Rua José Monteiro, 286/288 - Brás	500,00	250,00	4,80	R\$1.890.000,00

Tabela 1: Listagem inicial de elementos da pesquisa de preços de mercado

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5. TESTE DE SEMELHANÇA DOS ATRIBUTOS

5.1. COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO

Consiste em restringir a pesquisa á imóveis que possuam coerência entre os índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices fiscais discrepem excessivamente do imóvel avaliando, limitando-os entre a metade e o dobro do imóvel avaliando.

Elemento	Sector	Quadra	Logradouro	Índice fiscal	Coeficiente localização	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	025	084	Av. Rangel Pestana, nº 1889, 1895 e 1897	1.316,00		
1	002	045	Rua Assunção, 157 - Brás	1.768,00	1,3435	SIM
2	026	012	Rua Itapiraçaba, 364 - Brás	1.246,00	0,9468	SIM
3	025	031	Rua Doutor Ricardo Gonçalves, 76 - Brás	2.882,00	2,1900	NÃO
4	025	068	Rua Vinte e Um de Abril, 667 - Brás	1.406,00	1,0684	SIM
5	026	073	Rua Silva Teles, 864 - Brás	4.563,00	3,4673	NÃO
6	017	054	Rua Rio Bonito, 1610 - Brás	1.196,00	0,9088	SIM
7	025	013	Rua Mendes Júnior, 243 - Brás	4.469,00	3,3959	NÃO
8	017	094	Rua Mendes Gonçalves, 192 - Brás	3.214,00	2,4422	NÃO
9	026	001	Rua João Boemer, 860 Brás	1.285,00	0,9764	SIM
10	026	023	Rua Behring, 364 - Brás	836,00	0,6353	SIM
11	017	061	Rua Silva Teles, 853/859 - Brás	5.154,00	3,9164	NÃO
12	025	070	Rua José Monteiro, 286/288 - Brás	1.260,00	0,9574	SIM

Tabela 2: Teste de Semelhança de Atributos para Fator de Localização

Conclusão: Os imóveis 3, 5, 7, 8 e 11 não possuem os atributos semelhantes aos do imóvel avaliando e devem ser descartados.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR

6.1 FATOR ÁREA

O Fator Área, de acordo com o livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, deve ser calculado pela seguinte equação:

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área do elemento avaliando})}$$

Quando a diferença for inferior a 30 %

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

ou

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área do elemento avaliando})} \quad \text{Quando a diferença for superior a 30 \%}$$

6.2 FATOR PROFUNDIDADE

O Fator Profundidade é uma função exponencial entre a Profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para as zonas, sendo:

$$\begin{aligned} C_p &= 1,0 && \text{para } P_{mi} < P_e < P_{ma} \\ C_p &= (P_{mi} / P_e)^p && \text{para } P_{mi}/2 \leq P_e \leq P_{mi} \\ C_p &= (0,5)^p && \text{para } P_{mi}/2 > P_e \\ C_p &= 1 / \{(P_{ma} / P_e) + [(1 - P_{ma} / P_e) \times (P_{ma} / P_e)^p]\} && \text{para } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma} \\ C_p &= 1 / \{1/3 + [2/3 \times (1/3)^p]\} && \text{para } P_e > 3P_{ma} \end{aligned}$$

Para o imóvel avaliando, temos da Tabela 1 de Fatores de Ajuste.

7ª Zona Comercial Padrão Popular

Profundidade mínima	$P_{mi} = 10$
Profundidade máxima	$P_{ma} = 30$
Expoente de fator Profundidade	$p = 0,5$

O Fator Profundidade (F_p) de Homogeneização será:

$$F_p = \frac{C_p \text{ avaliando}}{C_p \text{ do imóvel comparativo}}$$

6.3 FATOR TESTADA

O Fator Testada é uma função exponencial da proporção entre a frente projetada e a frente de referência, através da seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites } F_r / 2 < F_p < 2 \times F_r$$

Para o imóvel avaliando, temos da Tabela 1 de Fatores de Ajuste.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

7ª Zona Comercial Padrão Popular
Frente de referência **Fr = 5**
Expoente de fator Frente **f = 0,2**

O Fator Testada (F_t) de Homogeneização será:

$$F_t = \frac{C_f \text{ avaliando}}{C_f \text{ do imóvel comparativo}}$$

Com isto, podemos montar a tabela resumo do cálculo dos fatores de Profundidade e Testada para cada elemento da amostra, conforme a seguir.

Elemento	Área do terreno m ²	Frente efetiva m	Profundidade equivalente m	Coefficiente profundidade C_p	Coefficiente testada C_f
Imóvel avaliando	410,00	21,6	18,98148148	1	0,857253466
1	248,00	9,90	25,05	1	0,872302188
2	259,00	7,00	37,00	1,019195238	0,934919876
3	270,00	10,00	27,00	1	1
4	215,00	5,20	41,35	1,04238973	0,992186542
5	372,00	7,00	53,14	1,121436002	0,934919876
6	203,00	6,30	32,22	1,002426475	0,954829638
7	180,00	6,00	30,00	1	0,964192504
8	234,00	10,00	23,40	1	1,870550563
9	245,00	7,00	35,00	1,010710631	0,934919876
10	268,00	6,18	43,37	1,054695796	0,958509244
11	559,00	13,00	43,00	1,052412649	1,774928168
12	250,00	4,80	52,08	1,113842036	1,008197818

Tabela 3: Cálculo dos coeficientes de profundidade e testada

6.4 HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

Com todas essas informações, é montada a tabela de tratamento por fatores, onde encontramos o valor unitário médio.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Elemento	Área	Valor unitário		Fator oferta			Fator área			Fator profundidade				Fator testada				Unitário final homogeneizado V _u RS/m²
		Valor anunciado	Valor unitário	F _e	Varição RS/m²	V _{u1} RS/m²	F _a	Varição RS/m²	V _{u2} RS/m²	F _p	C _p	Varição RS/m²	V _{u3} RS/m²	F _t	C _t	Varição RS/m²	V _{u4} RS/m²	
Imóvel avaliando	800,00										1,0000				0,8573			
1	1100,00	3.500.000,00	3.181,82	0,90	-318,18	2.863,64	1,0829	263,67	3.445,49	1,00	1,0000	0,00	3.181,82	0,98	0,8723	-54,89	3.126,93	3.072,42
2	960,00	4.800.000,00	5.000,00	0,90	-500,00	4.500,00	1,0466	233,18	5.233,18	0,98	1,0192	-94,17	4.905,83	0,92	0,9349	-415,36	4.584,64	4.223,64
4	850,00	3.000.000,00	3.529,41	0,90	-352,94	3.176,47	1,0153	53,90	3.583,31	0,96	1,0424	-143,53	3.385,89	0,86	0,9922	-479,98	3.049,43	2.606,86
6	1044,00	6.500.000,00	6.226,05	0,90	-622,61	5.603,45	1,0688	428,45	6.654,50	1,00	1,0024	-15,07	6.210,98	0,90	0,9548	-636,25	5.589,80	5.380,57
9	900,00	4.000.000,00	4.444,44	0,90	-444,44	4.000,00	1,0299	132,82	4.577,26	0,99	1,0107	-47,10	4.397,35	0,92	0,9349	-369,21	4.075,23	3.716,51
10	645,00	1.350.000,00	2.093,02	0,90	-209,30	1.883,72	0,9476	-109,71	1.983,31	0,95	1,0547	-108,54	1.984,48	0,89	0,9585	-221,10	1.871,92	1.444,36
12	500,00	1.890.000,00	3.780,00	0,90	-378,00	3.402,00	0,9429	-215,68	3.564,32	0,90	1,1138	-386,34	3.393,66	0,85	1,0082	-565,93	3.214,07	2.234,05
Média						3.632,75			4.148,77				3.922,86				3.644,57	3.239,77
Desvio padrão						1.202,96			1.499,07				1.372,45				1.211,26	1.319,21
Coef. Variação						33,11%			36,13%				34,99%				33,23%	40,72%

Imóvel avaliando						Limite inferior -30%	Limite superior +30%	Discrepantes	Média saneada
Setor	Quadra	I.F.	Área construção	Área terreno	Testada				
025	084	1.316,00	800,00	410,00	21,60				3.239,77

Tabela 4: Homogeneização dos fatores

Esta tabela também consta no Anexo IV do presente Laudo.

O valor total do imóvel consiste na multiplicação do Valor unitário médio pela área do imóvel, que resulta:

$$800 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.239,77 = \text{R\$ } 2.591.818,08$$

Arredondamento: **R\$ 2.600.000,00**

7. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Av. Rangel Pestana, nº 1889, 1895 e 1897, Bairro do Brás, nesta Capital, ofertados nos termos dos autos do processo nº **1066378-19.2017.8.26.0100**, requerido por **CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A (ATUAL DENOMINAÇÃO DO BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A)** contra **MARIA DO SOCORRO RABELO E OUTRO**, em curso na **40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL**, corresponde a:

Valor do imóvel	R\$ 2.600.000,00
DOIS MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS	
Válido para	NOVEMBRO DE 2018

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

8. ENCERRAMENTO

Ficando a disposição de V. Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o Signatário encerra o presente Laudo Técnico de Avaliação, composto por 10 (dez) folhas assinadas digitalmente. Acompanham 5 (cinco) anexos, conforme relação.

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I	Fotos
Anexo II	Desenhos
Anexo III	Documentos
Anexo IV	Tabelas
Anexo V	Elementos da amostra

São Paulo, 21 de novembro de 2018

<<<<assinatura eletrônica>>>>

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil
CREA/SP 5060787749/D
afonso.raffaelli@hotmail.com
(11) 99255-8098

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo I – Fotos

Documentos constantes neste Anexo	folhas
Fotos do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	1 a 3

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 2: Fachada do imóvel na Av. Rangel Pestana



Foto 3: Fachada do imóvel na Rua do Gasômetro

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 4: Interior da loja da Rua do Gasômetro



Foto 5: Interior da loja da Rua do Gasômetro

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 6: Interior da loja da Av. Rangel Pestana



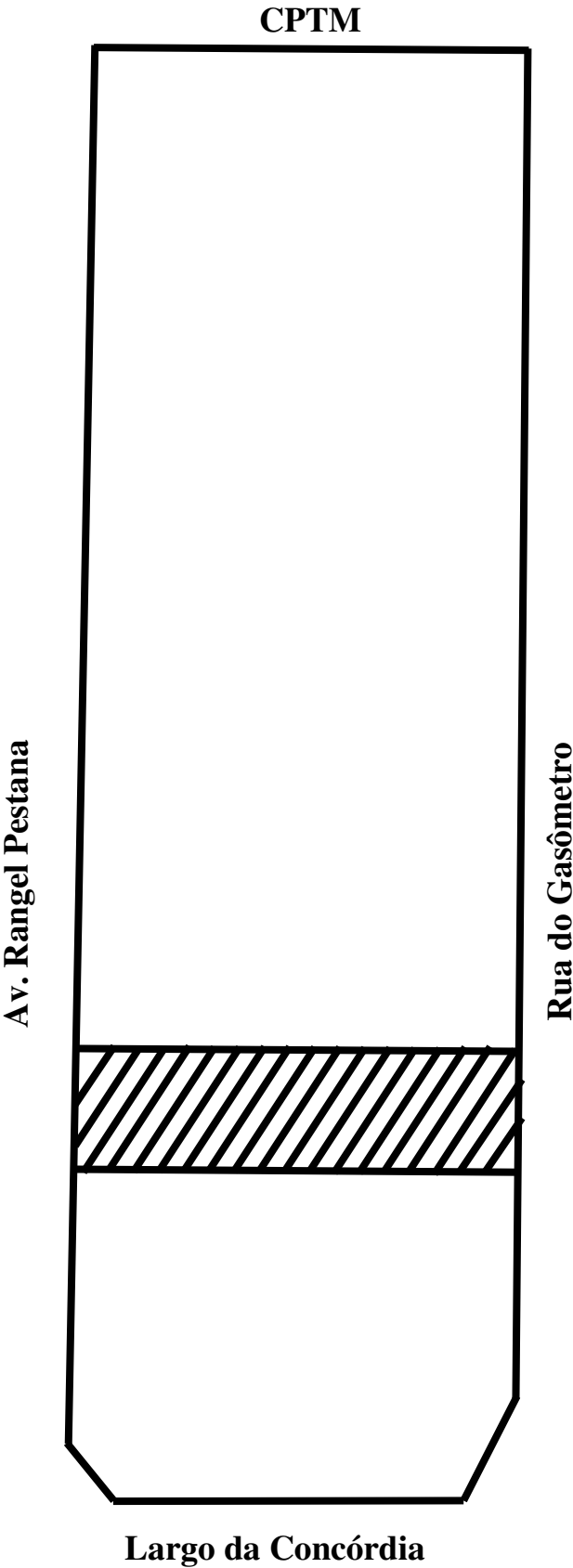
Foto 7: Interior da loja da Av. Rangel Pestana

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Desenhos

Documentos constantes neste Anexo	folhas
Croqui esquemático da situação do terreno	1

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo III – Documentos

Documentos constantes neste Anexo	folhas
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2018	1
Quadra fiscal do imóvel	2

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 025.084.0009-2

Local do Imóvel:

AV RANGEL PESTANA, 1889 - 1895 E 1897
CEP 03001-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV RANGEL PESTANA, 1889 - 1895 E 1897
CEP 03001-000

Contribuinte(s):

CPF 807.233.738-68 JOAO BATISTA RABELO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	410	Testada (m):	21,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	410		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	800	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1937		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.572,00
- da construção:	1.612,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	611.457,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	257.920,00
Base de cálculo do IPTU:	869.377,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/02/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 11/11/2018

Número do Documento: 2.2018.002382523-1

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

SETOR- 25

~~2ª ZONA~~
1ª Zona - 1974
DESD. DA QUADRA 50

ATE 1983
SETOR 02
QUADRA 87

QUADRA. 84

REVISÃO PARA 1.967

1970
" 1971 (5111/70) Vera

REV. 1972-231171- 5

RV. 1974-4-12-73W

RV. 1975. MEM. 11 n 4. 74. th Jan. 64. 74

ATL.83 PAP.21.03/S3 30.11.83 ISA.

ATU. 96-6.12.94-2084

actual E.F.S.J.

•d.d's

AVENIDA DANGEL PISTANA
C.C. L.O.G. 16870-0

1687-1688 1689 1690 1691 1692 1693 1694 1695 1696 1697 1698 1699 1700 1701 1702 1703 1704 1705 1706 1707 1708 1709 1710 1711 1712 1713 1714 1715 1716 1717 1718 1719 1720 1721 1722 1723 1724 1725 1726 1727 1728 1729 1730 1731 1732 1733 1734 1735 1736 1737 1738 1739 1740 1741 1742 1743 1744 1745 1746 1747 1748 1749 1750 1751 1752 1753 1754 1755 1756 1757 1758 1759 1760 1761 1762 1763 1764 1765 1766 1767 1768 1769 1770 1771 1772 1773 1774 1775 1776 1777 1778 1779 1780 1781 1782 1783 1784 1785 1786 1787 1788 1789 1790 1791 1792 1793 1794 1795 1796 1797 1798 1799 1800 1801 1802 1803 1804 1805 1806 1807 1808 1809 1810 1811 1812 1813 1814 1815 1816 1817 1818 1819 1820 1821 1822 1823 1824 1825 1826 1827 1828 1829 1830 1831 1832 1833 1834 1835 1836 1837 1838 1839 1840 1841 1842 1843 1844 1845 1846 1847 1848 1849 1850 1851 1852 1853 1854 1855 1856 1857 1858 1859 1860 1861 1862 1863 1864 1865 1866 1867 1868 1869 1870 1871 1872 1873 1874 1875 1876 1877 1878 1879 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1888 1889 1890 1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901 1902 1903 1904 1905 1906 1907 1908 1909 1910 1911 1912 1913 1914 1915 1916 1917 1918 1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926 1927 1928 1929 1930 1931 1932 1933 1934 1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505

U.D.D.

%

À
O
U

RU A DO GASÔMETRO

 α_1 / α_2

0967786.Q LOG

LARGO DA CONCORDIA

LOG 05229.9

COD. 1

c/ c

ULT.
LOTE
18

LEILA ABUJAMRA
1967

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo IV – Tabelas

Documentos constantes neste Anexo	folhas
Tabela de Homogeneização dos fatores	1

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo V – Elementos da amostra

Documentos constantes neste Anexo	folhas
Pesquisa de preços de imóveis da região	1 a 12

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

1

Imóvel: Tem depósito. Mobiliado. Cabeamento estruturado. Conexão à internet. Garagem. Área de serviço. Vista exterior. Sistema de alarme. Interfone. Segurança 24h. Vigia. Elevador. Recepção. Serviços públicos essenciais. Mais de um andar. Perto de vias de acesso. Próximo a shopping. Próximo a transporte público.

Região: O imóvel comercial de 1100 metros quadrados está localizado no bairro Brás. Fica próximo a shoppings, estacionamentos, farmácias, padarias, restaurantes, escolas, transporte coletivo e museus.

Local	Rua Assunção, 157 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
002	045	1.768,00

Área C	1.100,00 m ²
Área T	248,00 m ²
Testada	9,90 m
Idade	32 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$3.500.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Ciclo Empreendimentos Imobiliários
	tel: 98935-9329 ou 99267-4529
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	20/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2

Imóvel: PRÉDIO NOVO, COM 960 METROS DE ÁREA CONSTRUÍDA, COM ANDARES EM VÃO LIVRE, MEZANINO, BANHEIROS E REFEITÓRIO

Local	Rua Itapiraçaba, 364 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
026	012	1.246,00

Área C	960,00 m ²
Área T	259,00 m ²
Testada	7,00 m
Idade	35 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$4.800.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Hai Imóveis Ltda.
	tel: 3362-1818
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	20/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3

Imóvel: Prédio Comercial à Venda – Brás. Prédio com 04 pavimentos (térreo mais 03 superiores com elevador) todos os pavimentos com vão livre. Área Construída 1.100m². Local Privilegiado. Elevador

Local	Rua Doutor Ricardo Gonçalves, 76 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
025	031	2.882,00



Área C	1.100,00 m²
Área T	270,00 m²
Testada	10,00 m
Idade	26 anos
Estado de conservação	



Preço	R\$4.000.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Personalite Consultoria de Imóveis Ltda. tel: 2076-5656 ou 94020-3374
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	20/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4

Imóvel: Prédio edificado em terreno de 231 m², com área construída de 850 m², de localização excepcional, distribuído em térreo e 03 pavimentos. Fácil acesso às Avenidas Nossa Senhora do Sabará e Interlagos.

Local	Rua Vinte e Um de Abril, 667 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
025	068	1.406,00

Área C	850,00 m ²
Área T	215,00 m ²
Testada	5,20 m
Idade	19 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$3.000.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Valentina Caran Imóveis
	tel: 3178-4663
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	20/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5

Imóvel: Prédio Comercial com 1200 m² em um terreno de 372 m² (10,40x35,76), com 3 pavimentos com 372 m² cada e mais um mezanino de 84 m². No pavimento térreo pode ser usado como uma ampla loja. Ótima localização.

Local	Rua Silva Teles, 864 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
026	073	4.563,00

Área C	1.200,00 m ²
Área T	372,00 m ²
Testada	10,40 m
Idade	34 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$4.000.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Mirantte Intermediação de Negócios e Administração Ltda. tel: 3871-8446
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	20/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6

Imóvel: PRÉDIO NOVO BEM LOCALIZADO NO MELHOR PONTO COMERCIAL DO BRÁS.

1.044 m² construídos I 800 m² de terreno I 6 banheiros I Elevador I 5 andares I Elevador

Local	Rua Rio Bonito, 1610 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
017	054	1.196,00

Área C	1.044,00 m ²
Área T	203,00 m ²
Testada	6,30 m
Idade	79 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$6.500.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Escodelar Assessoria Imobiliária e Administrativa Ltda. tel: 2476-1867

Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	20/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

7 Imóvel: Excelente prédio comercial Brás, 5 pavimentos, 2 banheiros cada pavimento 180.00 área construída. Cozinha. Elevador. Interfone. Sistema de alarme

Local	Rua Mendes Júnior, 243 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
025	013	4.469,00

Área C	970,00 m ²
Área T	180,00 m ²
Testada	6,00 m
Idade	47 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$4.000.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Special Imoveis Tatuapé
	tel: 2672-7200
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	20/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

8

Imóvel: Prédio comercial localizado no Brás. Esse imóvel é composto por 02 lojas. Um está na Rua Mendes Gonçalves, 192 e o outro na Rua Bresser, 72. Os 02 imóveis estão alugados. Possui renda de R\$ 10.500,00 no total. Prédio com total construído de 919m2. Possui ótima localização e renda. Ref: 336731

Local	Rua Mendes Gonçalves, 192 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
017	094	3.214,00

Área C	919,00 m ²
Área T	234,00 m ²
Testada	10,00 m
Idade	17 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$4.000.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Lopes Stillo
	tel: 2060-0989
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	20/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

9

Imóvel: 3 Andares Pé direito de 6 metros. 900m² AU Elevador Mesanino. 1 dormt 1 Suite 1 Refeitório Grande Todo Mobiliado 1 Terraço c/ churrasqueira gourmet integrado com a cozinha 2 salas estar e jantar 6 vagas 1 Lavabo 3 wc Porta de ferro automático. Apartamento totalmente mobiliado e decorado.

Local	Rua João Boemer, 860 Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
026	001	1.285,00

Área C	900,00 m ²
Área T	245,00 m ²
Testada	7,00 m
Idade	48 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$4.000.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Bella Casa Imóveis
	tel: 2081-1461
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	20/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

10

Imóvel: Próximo à Celso Garcia Prédio comercial está todo alugado. Ótimo negócio com uma localização privilegiada

Local	Rua Behring, 364 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
026	023	836,00

Área C	645,00 m²
Área T	268,00 m²
Testada	6,18 m
Idade	34 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$1.350.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	RClaro Imóveis
	tel: 3294-6349
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	20/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

11

Imóvel: Ótimo Prédio Comercial no Brás com 1818 m2 de área construída em um terreno de 559 m2 (13x43). Possui 4 pavimentos, sendo térreo + 3 pavimentos superiores. Tem 3 banheiros e 3 vagas de garagem. Ótima oportunidade de negócio (R\$ 1.926,00/m2). Ideal para confecções. Ótima localização.

Local	Rua Silva Teles, 853/859 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
017	061	5.154,00

Área C	1.818,00 m ²
Área T	559,00 m ²
Testada	13,00 m
Idade	11 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$3.500.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Mirante Intermediação de Negócios e Administração Ltda. tel: 3871-8446

Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	20/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

12

Imóvel: Prédio dois andares, tipo galpão, com instalação elétrica trifásico. Galpão livre no pavimento térreo com dois banhos e pavimento superior livre (somente divisórias) com quatro banhos. próximo a rua vinte um de abril, av. celso garcia, junto a comércio em geral.

Local	Rua José Monteiro, 286/288 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
025	070	1.260,00

Área C	500,00 m²
Área T	250,00 m²
Testada	4,80 m
Idade	62 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$1.890.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Lello Moóca
	tel: 2797-7500
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	20/11/18

