

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 16.634 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, depositada às fls. 695 a 702 dos autos, sendo uma residência situada na Rua Nestor Teixeira Forte, nº 57, Bairro Jardim Kherlakian, Distrito Tucuruvi, na cidade de São Paulo. CEP: 02342-130.

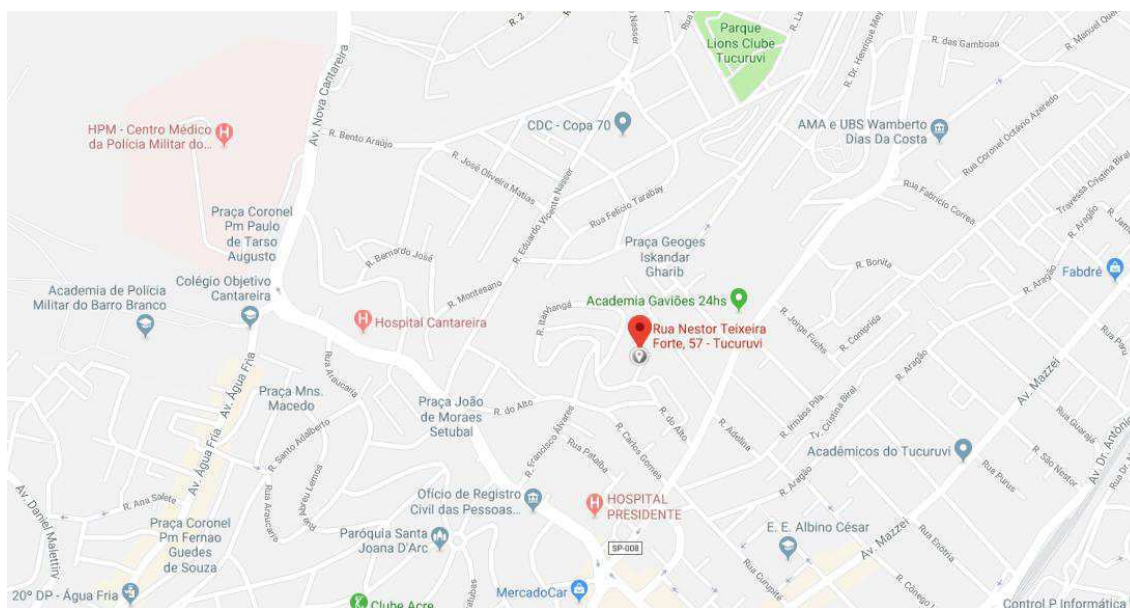
2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel classifica-se como classe RESIDENCIAL tipo CASA padrão FINO situado na Rua Nestor Teixeira Forte, nº 57 a 52 m da esquina, no Bairro Jardim Kherlakian, Distrito Tucuçuvi, na cidade de São Paulo, registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 16.634. O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato retangular, 255 m² de área, 8,5 m de frente Sudeste na Rua Nestor Teixeira Forte (vide a situação do terreno no Desenho 1 do Anexo II)

A edificação é em alvenaria e concreto e possui área coberta de 579 m², com idade de 27 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
255 m ²	8,5 m	579 m ²	1991

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
070.344.0142-1	070	344	910,00 / 2014

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 14 de novembro de 2018 (quarta-feira), das 14:10 hs às 14:50 hs, foi feita inspeção técnica através de visita externa no referido imóvel.

Não houve acesso ao imóvel. O imóvel estava fechado. Seus ocupantes não se encontravam.

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

Na impossibilidade de se adentrar ao imóvel, pois o locatário, Sr. Eduardo e seus familiares não se encontravam no local, foi tomado o testemunho do pai do locatário, Sr. Agostinho Sacramento, RG: 2.930.290, morador da casa de número 37 na mesma rua.

O Sr. Agostinho informou que o imóvel é ocupado por seu filho Eduardo, sua esposa e filhas. Descreveu a residência como um imóvel de quatro pavimentos, com quatro suítes, sala para dois ambientes, lavabo, elevador interno e uma pequena piscina coberta.

Quanto ao estado de conservação do imóvel, o Sr. Agostinho foi enfático ao dizer que a residência apresenta muitos problemas de conservação, com muitas fissuras, vários pontos de infiltração e vazamentos, o elevador não funciona, assim como o sistema de aquecimento da piscina também não. Há uma passarela metálica interna que apresenta corrosão acentuada de sua estrutura, apresentando risco na visão do Sr. Agostinho. O sistema hidráulico é antigo, mas não apresenta problemas.

Na vistoria detectamos problemas de fissuras na fachada, havendo pequenos problemas construtivos, porém também ocorrendo problemas devidos á deformação da estrutura. A pintura está muito desgastada e apresentando queda de revestimento em alguns pontos, além de corrosão nas peças metálicas.

3.1 PRESSUPOSTOS

3.1.1 Conhecimento da documentação:

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

- Matrícula nº 16.634 do 15º Oficial de Registro de Imóveis, depositada às fls. 695 a 702 dos autos.

3.1.2 Ressalvas e fatores limitantes

Na matrícula nº 16.634 consta o número 25 como número da rua, sendo que no cadastro da Prefeitura de São Paulo, consta o número 57, conforme Certidão de Dados

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Cadastrais do Imóvel inserida no Anexo III do presente Laudo. Na fachada do imóvel também consta o número 57.

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:

- 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 CONSERVAÇÃO: Consiste em restringir a pesquisa á imóveis que possuam coerência na obsolescência e no estado de conservação, levando em consideração o padrão construtivo, idade da edificação e estado de conservação indicados com base no critério de Ross-Heidecke.
- D) 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

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.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Área m²	Idade	Estado de conserv.	Valor
Imóvel avaliando	070	344	Rua Nestor Teixeira Forte, nº 57 - Jardim Kherlakian	579,00	27	F	
1	070	78	Rua Bernardo de Vasconcelos, 47 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	380,00	21	C	R\$1.950.000,00
2	070	78	Rua Bernardo de Vasconcelos, 115 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	400,00	17	C	R\$1.650.000,00
3	070	78	Rua Itanhanga, 207 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	358,00	24	D	R\$798.000,00
4	070	78	Rua Itanhanga, 139 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	300,00	33	C	R\$980.000,00
5	070	343	Rua Itanhanga, 540 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	500,00	33	C	R\$1.400.000,00
6	070	78	Rua Itanhanga, 285 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	350,00	21	E	R\$850.000,00
7	070	78	Rua Itanhanga, 311 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	527,00	44	E	R\$2.300.000,00

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

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.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Índice fiscal	Coeficiente localização	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	070	344	Rua Nestor Teixeira Forte, nº 57 - Jardim Kherlakian	910,00		
1	070	78	Rua Bernardo de Vasconcelos, 47 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	1.264,00	1,3890	SIM
2	070	78	Rua Bernardo de Vasconcelos, 115 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	1.264,00	1,3890	SIM
3	070	78	Rua Itanhanga, 207 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	1.242,00	1,3648	SIM
4	070	78	Rua Itanhanga, 139 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	1.242,00	1,3648	SIM
5	070	343	Rua Itanhanga, 540 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	1.180,00	1,2967	SIM
6	070	78	Rua Itanhanga, 285 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	1.242,00	1,3648	SIM
7	070	78	Rua Itanhanga, 311 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	1.242,00	1,3648	SIM

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

Conclusão: Os Elementos da amostra possuem os atributos semelhantes aos do imóvel avaliando.

5.2 COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO

Inicialmente classificamos a edificação de acordo com a Tipologia construtiva e utilizamos a TABELA 1 para determinar a Vida referencial I_R em anos e o Valor residual R em %.

O imóvel em estudo foi classificado como classe Residencial, tipo Casa, padrão Fino, vida referencial 60 anos, valor residual 20%.

A idade do imóvel é de **27** anos, portanto o índice Idade em % da I_R é de **45 %**.

Posteriormente, utilizamos a Quadro A para classificarmos o estado de conservação do imóvel avaliando.

Quadro A - Estado de conservação da edificação

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO
a	Nova
b	Entre nova e regular
c	Regular
d	Entre Regular e Necessitando de reparos simples
e	Necessitando de reparos simples
f	<u>Necessitando de reparos simples a importantes</u>
g	Necessitando de reparos importantes
h	Necessitando de reparos importantes a Sem valor
i	Sem valor

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Com esses dois dados (Idade em % da I_R e Estado de conservação) será dada dupla entrada na Tabela 2 e encontraremos o coeficiente K (coeficiente de Ross/Heideck). A tabela 2 encontra-se no **Anexo IV** do presente Laudo.

Pela Tabela 2 foi feita interpolação para **45,0%** e encontrado **K=0,4501** para o imóvel avaliando.

Em seguida fazemos este mesmo procedimento para todos os imóveis da pesquisa, encontrando o coeficiente de Ross/Heideck de cada imóvel.

O Fator Conservação (F_C) de Homogeneização será:

$$F_C = \frac{K \text{ avaliando}}{K \text{ do imóvel comparativo}}$$

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de imóveis cujos coeficientes discrepem excessivamente do imóvel avaliando, limitando-os entre a metade e o dobro do imóvel avaliando.

Dado	Área	Idade real/ estimada	% I_R	Estado de conservação	Kd	Kd comparativo	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	579,00	27	45,00%	F	0,4501		
1	380,00	21	35,00%	C	0,7445	0,6045	SIM
2	400,00	17	28,33%	C	0,7976	0,5643	SIM
3	358,00	24	40,00%	D	0,6618	0,6801	SIM
4	300,00	33	55,00%	C	0,5593	0,8047	SIM
5	500,00	33	55,00%	C	0,5593	0,8047	SIM
6	350,00	21	35,00%	E	0,6255	0,7195	SIM
7	527,00	44	73,33%	E	0,2985	1,5079	SIM

Tabela 3: Teste de Semelhança de Atributos para Fator de Conservação

Conclusão: Os Elementos da amostra possuem os atributos semelhantes aos do imóvel avaliando.

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

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

6.2 HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

Com todas essas informações, é montada a tabela de tratamento por fatores, onde encontramos o valor unitário médio. Para o saneamento da amostra, devem ser descartados os elementos que promovam um Coeficiente de variação maior que o inicial.

Elemento	Área	Valor unitário		Fator oferta			Fator área			Unitário final homogeneizado V _u R\$/m ²	Fator final resultante
		Valor anunciado	Valor unitário	Fator de oferta	Variação R\$/m ²	V _{u1} R\$/m ²	F _a	Variação R\$/m ²	V _{u2} R\$/m ²		
3	358,00	798.000,00	2.229,05	0,90	-222,91	2.006,15	0,9417	-130,01	2.099,04	1.889,13	0,9417
4	300,00	980.000,00	3.266,67	0,90	-326,67	2.940,00	0,9211	-257,75	3.008,92	2.708,02	0,9211
5	500,00	1.400.000,00	2.800,00	0,90	-280,00	2.520,00	0,9640	-100,83	2.699,17	2.429,26	0,9640
6	350,00	850.000,00	2.428,57	0,90	-242,86	2.185,71	0,9390	-148,10	2.280,47	2.052,42	0,9390
Média						2.412,96			2.521,90	2.269,71	
Desvio padrão						410,84			410,57	369,52	
Coef. Variação						17,03%			16,28%	16,28%	

Imóvel avaliando	
Setor	070
Quadra	344
I.F.	910,00
Área	579,00

Limite inferior -30%	1.588,80
Limite superior +30%	2.950,62
Discrepantes 1, 2 e 7	
Média saneada	2.269,71

Tabela 5: Homogeneização dos fatores

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

$$579 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.269,71 = \text{R\$ } 1.314.162,14$$

Arredondamento: **R\$ 1.315.000,00**

7. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Nestor Teixeira Forte, nº 57, Bairro Jardim Kherlakian, Distrito Tucuruvi, 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:

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Valor do imóvel	R\$ 1.315.000,00
UM MILHÃO E TREZENTOS E QUINZE MIL REAIS	
Válido para	NOVEMBRO DE 2018

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, 18 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 4

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 2: Fachada do imóvel



Foto 3: Vista da lateral esquerda do imóvel

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 4: Vista da lateral direita do imóvel



Foto 5: Entrada do imóvel

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 6: Rachaduras na fachada



Foto 7: Desgaste da pintura

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



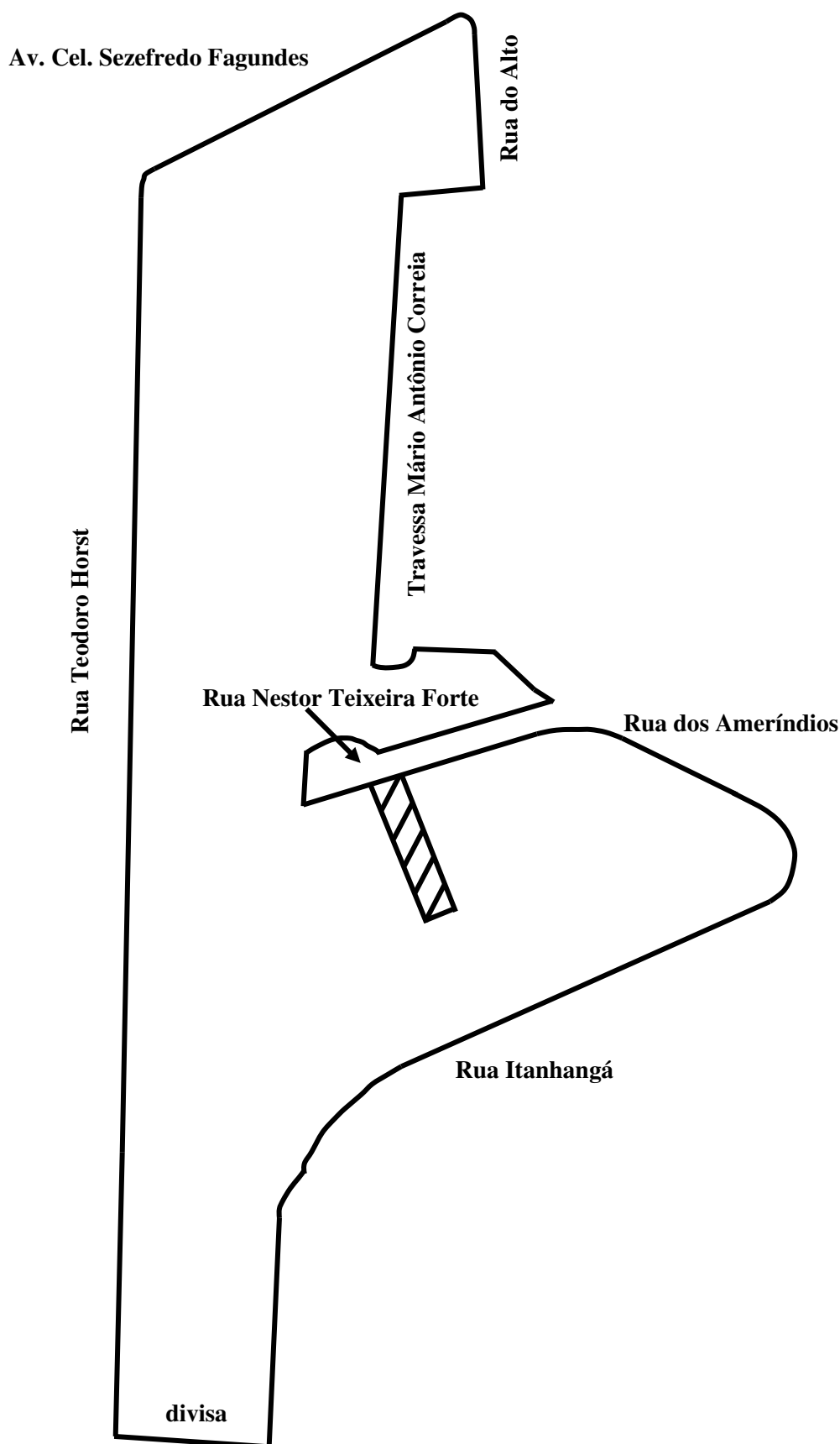
Foto 8: Desgaste da pintura

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Desenhos

Documentos constantes neste Anexo	folhas
Croqui esquemático de 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: 070.344.0142-1

Local do Imóvel:

R NESTOR TEIXEIRA FORTE, 57
TUCURUVI JD KHERLAKIAN CEP 02342-130
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R NESTOR TEIXEIRA FORTE, 57
TUCURUVI JD KHERLAKIAN CEP 02342-130

Contribuinte(s):

JOAO BATISTA RABELO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	255	Testada (m):	8,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	255		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	579	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	174	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.086,00
- da construção:	1.637,00

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

- da área incorporada:	276.930,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	701.390,00
Base de cálculo do IPTU:	978.320,00

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 08/02/2019, em

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

Data de Emissão: 10/11/2018

Número do Documento: 2.2018.002381420-3

[illegible]

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo IV – Tabelas

Documentos constantes neste Anexo	folhas
Tabela 2: coeficiente de Ross/Heideck	1

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

TABELA 2 - COEFICIENTE DE ROSS/HEIDECK

idade em % da I _R	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,598	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo V – Elementos da amostra

Documentos constantes neste Anexo	folhas
Pesquisa de preços de imóveis da região	1 a 7

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

1 Imóvel: quatro dormitórios, sendo duas suítes, todos com armários embutidos, totalmente planejados, sala para dois ambientes, ampla cozinha planejada com excelentes armários, quintal com churrasqueira e piscina com cascata

lindíssimo sobrado em bairro de alto padrão, com casas maravilhosas, ruas arborizadas estritamente residencial

Local	Rua Bernardo de Vasconcelos, 47 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	
Setor	Quadra	Índice fiscal
070	78	1.264,00

Área	380,00 m²
Idade	21 anos
Estado de conservação	C

Preço	R\$1.950.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Mirantte Intermediação de Negócios e Administração Ltda Av. Nova Cantareira, 3015 tel: 3871-8446
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	16/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2

Imóvel: Excelente sobrado, 4 dorm , 3 suítes, hidro, closet, rico em armários, sala para 2 ambientes, home, ar condicionado, lavabo,sofã/escritório. copa , cozinha planejada repleta de armários. Amplo quintal com salão de festa,churrasqueira, piscina, sauna

Local	Rua Bernardo de Vasconcelos, 115 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	
Setor	Quadra	Índice fiscal
070	78	1.264,00

Área	400,00 m ²
Idade	17 anos
Estado de conservação	C

Preço	R\$1.650.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Mirante Intermediação de Negócios e Administração Ltda Av. Nova Cantareira, 3015 tel: 3871-8446
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	16/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3

Imóvel: Maravilhoso sobrado em excelente localização ! 4 dormitórios sendo 2 suítes, sala ampla par 3 ambientes, lareira, escritório, copa e cozinha planejada, piscina, churrasqueira, edícula com 2 quartos, banheiro, 4 vagas

Bairro sossegado, rua somente de casas. Comércio local bem rico e diversificado, Próximo ao Metrô e Shopping Tucuruvi.

Local	Rua Itanhanga, 207 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	
Setor	Quadra	Índice fiscal
070	78	1.242,00

Área	358,00 m ²
Idade	24 anos
Estado de conservação	D

Preço	R\$798.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Mirantte Intermediação de Negócios e Administração Ltda Av. Nova Cantareira, 3015 tel: 3871-8446
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	16/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4

Imóvel: Maravilhoso imóvel 4 dormitórios com armários, 2 suítes sendo uma com closet, salas de almoço, jantar, home theater e ginastica, ampla cozinha planejada, quintal.

More em um bairro nobre, rua arborizada com guaritas e guardas para Segurança 24 horas, na imediações melhores colégios da região, ao Metrô Tucuruvi, como também farta linha de ônibus para toda a cidade, vários hipermercados, boas padarias e restaurantes

Local	Rua Itanhanga, 139 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	
Setor	Quadra	Índice fiscal
070	78	1.242,00

Área	300,00 m ²
Idade	33 anos
Estado de conservação	C

Preço	R\$980.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Mirante Intermediação de Negócios e Administração Ltda Av. Nova Cantareira, 3015 tel: 3871-8446
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	16/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5

Imóvel: Lindo sobrado com sala para 4 ambientes, 3 dormitórios sendo 1 suíte, dependência e banheiro de empregada, área de serviço, depósito, quintal com piscina e churrasqueira, entrada lateral, 4 vagas.

Local	Rua Itanhanga, 540 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	
Setor	Quadra	Índice fiscal
070	343	1.180,00

Área	500,00 m ²
Idade	33 anos
Estado de conservação	C

Preço	R\$1.400.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Mirantte Intermediação de Negócios e Administração Ltda Av. Nova Cantareira, 3015 tel: 3871-8446
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	16/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6

Imóvel: FINO ACABAMENTO, PISCINA, CANIL, SACADA MARAVILHOSA, ENTRAR, MORAR E SER FELIZ

Local	Rua Itanhanga, 285 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	
Setor	Quadra	Índice fiscal
070	78	1.242,00

Área	350,00 m²
Idade	21 anos
Estado de conservação	E

Preço	R\$850.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Mirantte Intermediação de Negócios e Administração Ltda Av. Nova Cantareira, 3015 tel: 3871-8446
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	16/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

7

Imóvel: 3 dormitórios, sendo um suite, piso em madeira, armários planejados, sala para 3 ambientes, lareira. Escritório com banheiro, 2 vagas de garagem coberta. Edícula com 2 dormitórios, banheiro e dependência de empregada. Canil, quintal com árvores frutíferas, orquidário, entrada lateral, e jardim.

Local	Rua Itanhanga, 311 - Jardim Kherlakian - Tucuruvi	
Setor	Quadra	Índice fiscal
070	78	1.242,00

Área	527,00 m ²
Idade	44 anos
Estado de conservação	E

Preço	R\$2.300.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Mirante Intermediação de Negócios e Administração Ltda Av. Nova Cantareira, 3015 tel: 3871-8446
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	16/11/18

