

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 56.276 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, depositada às fls. 703 a 710 dos autos, sendo um galpão, situado na Rua do Hipódromo, nº 475, Bairro do Brás, na cidade de São Paulo. CEP: 03051-000.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

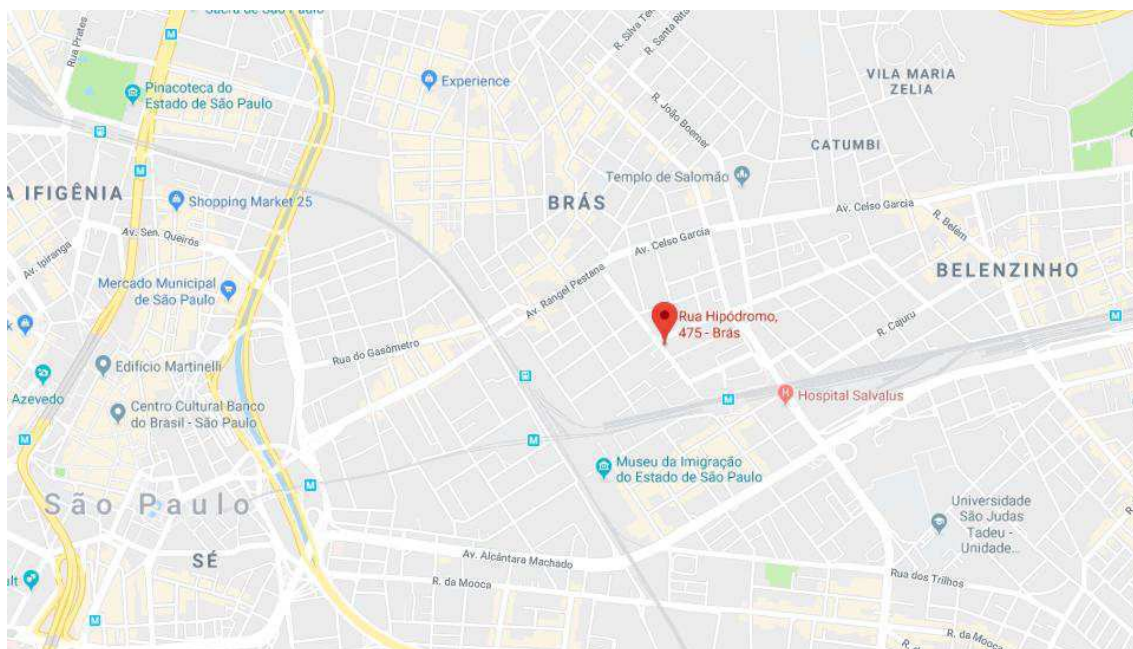
2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel classifica-se como classe GALPÃO padrão SIMPLES situado na Rua do Hipódromo, nº 475 a 34 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 56.276. O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato retangular, 245 m² de área, 7 m de frente Sudoeste na Rua do Hipódromo (vide a situação do terreno no Desenho 1 do Anexo II)

A edificação é em alvenaria e concreto e possui área coberta de 320 m², com idade de 43 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
245 m ²	5,9 m	320 m ²	1975

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
027.003.0165-1	027	003	1.302,00 / 2014

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 13 de novembro de 2018 (terça-feira), das 14:35 hs às 15:05 hs, foi feita inspeção técnica através de visita in loco no referido imóvel.

O acesso ao imóvel se deu através do Sr. Eugenio, responsável pela loja situada no imóvel.

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

Só nos foi permitido acesso ao pavimento inferior do imóvel, onde há uma loja de móveis e eletrodomésticos usados na fachada e nos fundos existem quinze quartos para locação mais dois sanitários coletivos. No pavimento superior existem mais vinte e quatro quartos para locação mais três sanitários coletivos. A responsável pelo pavimento superior, Sra. Iara, não quis nos receber, nem permitiu acesso ao pavimento superior.

Este tipo de construção é completamente irregular, não atendendo às normas técnicas das ABNT, não atendendo às normas da Prefeitura de São Paulo e não atendendo as normas do Corpo de Bombeiros, sem condições mínimas de habitabilidade. Não há ventilação nem iluminação naturais, sendo um ambiente altamente insalubre. Posto isto, estas construções não serão consideradas nesta Avaliação.

3.1 PRESSUPOSTOS

3.1.1 Conhecimento da documentação:

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

- Matrícula nº 56.276 do 3º Oficial de Registro de Imóveis, depositada às fls. 703 a 710 dos autos.

3.1.2 Ressalvas e fatores limitantes

O cadastro na Prefeitura de São Paulo está desatualizado, constando como proprietário do imóvel o Sr. EGISTO PELLEGRINI. Este foi proprietário do imóvel até 27 de março de 1987, segundo a Matrícula nº 56.276.

Há também outras diferenças entre a Matrícula nº 56.276 e a Certidão de Dados Cadastrais, elencadas a seguir:

- A testada do imóvel consta com 7,0 m na Matrícula nº 56.276 e 5,9 m na Certidão de Dados Cadastrais. Na vistoria foi verificado que a medida correta é 7 m, portanto estando incorreta a medida informada na Certidão de Dados Cadastrais.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

- A profundidade do terreno consta com 36,0 m na Matrícula nº 56.276, fazendo a área total do terreno de 252,0 m². A Certidão de Dados Cadastrais indica área do terreno de 245,0 m². Na vistoria foi verificado que a medida correta é profundidade de 35 m, fazendo a área total do terreno de 245,0 m², portanto estando incorreta a medida informada na Matrícula nº 56.276.

- A área total do imóvel não é informada na Matrícula nº 56.276, constando somente a área do terreno. Na Certidão de Dados Cadastrais constam 320 m² de área construída, sendo 200 m² de área ocupada pela construção. Na vistoria foi verificado que a área ocupada pela construção é 200,0 m². Como não foi possível vistoriar o pavimento superior, consideraremos correta a área total do imóvel constante na Certidão de Dados Cadastrais, visto que a área ocupada pela construção é correta e a Matrícula nº 56.276 não indica a área.

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 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.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

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	027	003	Rua do Hipódromo, nº 475 - Brás	320,00	245,00	7,00	
1	026	073	Rua Rio Bonito, 770 - Brás	614,00	132,00	6,00	R\$2.290.000,00
2	196	018	Avenida Celso Garcia, 1777 - Brás	586,00	510,00	13,85	R\$1.900.000,00
3	026	035	Avenida Celso Garcia, 1364 - Brás	646,00	603,00	12,60	R\$2.900.000,00
4	027	003	Rua Coronel Antônio Marcelo, 163, 169 e 171 - Brás	686,00	376,00	9,40	R\$2.500.000,00
5	003	027	Rua Flora, 104 - Brás	539,00	267,00	13,85	R\$2.900.000,00
6	025	070	Rua José Monteiro, 282 e 284 - Brás	380,00	241,00	4,85	R\$1.600.000,00
7	003	065	Rua Doutor Freire, 241 - Brás	340,00	407,00	12,00	R\$1.730.000,00

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	Coefficiente localização	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	027	003	Rua do Hipódromo, nº 475 - Brás	1.302,00		
1	026	073	Rua Rio Bonito, 770 - Brás	1.314,00	1,0092	SIM
2	196	018	Avenida Celso Garcia, 1777 - Brás	1.068,00	0,8203	SIM
3	026	035	Avenida Celso Garcia, 1364 - Brás	1.250,00	0,9601	SIM
4	027	003	Rua Coronel Antônio Marcelo, 163, 169 e	1.230,00	0,9447	SIM
5	003	027	Rua Flora, 104 - Brás	880,00	0,6759	SIM
6	025	070	Rua José Monteiro, 282 e 284 - Brás	1.260,00	0,9677	SIM
7	003	065	Rua Doutor Freire, 241 - Brás	1.114,00	0,8556	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.

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:

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área do elemento avaliando})} \quad \text{Quando a diferença for inferior a 30 \%}$$

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 da proporção entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para as zonas, sendo:

$$C_p = 1,0 \quad \text{para } P_{mi} < P_e < P_{ma}$$

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^P \quad \text{para } P_{mi}/2 \leq P_e \leq P_{mi}$$

$$C_p = (0,5)^P \quad \text{para } P_{mi}/2 > P_e$$

$$C_p = 1 / \{(P_{ma} / P_e) + [(1 - P_{ma} / P_e) \times (P_{ma} / P_e)^P]\} \quad \text{para } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

$$C_p = 1 / \{1/3 + [2 / 3 \times (1/3)^P]\} \quad \text{para } P_e > 3P_{ma}$$

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

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

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.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Elemento	Área do terreno m ²	Frete efetiva m	Profundidade equivalente m	Coefficiente profundidade C _p	Coefficiente testada C _f
Imóvel avaliando	245,00	7	35	1,010710631	0,934919876
1	132,00	6,00	22,00	1	0,964192504
2	510,00	13,85	36,82	1,018377315	0,936936257
3	603,00	12,60	47,86	1,08425271	0,954829638
4	376,00	9,40	40,00	1,03465435	0,881390632
5	267,00	13,85	19,28	1	0,936936257
6	241,00	4,85	49,69	1,096931243	1,006110434
7	407,00	12,00	33,92	1,00691975	0,964192504

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.

Elemento	Área	Valor unitário		Fator oferta			Fator área			Fator profundidade				Fator testada				Unitário final homogeneizado V _u R\$/m²
		Valor anunciado	Valor unitário	F _o	Variação R\$/m²	V _{u1} R\$/m²	F _a	Variação R\$/m²	V _{u2} R\$/m²	F _p	C _p	Variação R\$/m²	V _{u3} R\$/m²	F _t	C _t	Variação R\$/m²	V _{u4} R\$/m²	
Imóvel avaliando	320,00										1,0107				0,9349			
1	614,00	2.290.000,00	3.729,64	0,90	-372,96	3.356,68	1,0849	316,53	4.046,17	1,01	1,0000	39,95	3.769,59	0,97	0,9642	-113,23	3.616,41	3.599,92
2	586,00	1.900.000,00	3.242,32	0,90	-324,23	2.918,09	1,0786	254,71	3.497,03	0,99	1,0184	-24,41	3.217,91	1,00	0,9369	-6,98	3.235,34	3.141,41
3	646,00	2.900.000,00	4.489,16	0,90	-448,92	4.040,25	1,0918	412,02	4.901,18	0,93	1,0843	-304,49	4.184,68	0,98	0,9548	-93,61	4.395,56	4.054,17
4	686,00	2.500.000,00	3.644,31	0,90	-364,43	3.279,88	1,1000	364,47	4.008,78	0,98	1,0347	-84,34	3.559,98	1,06	0,8814	221,33	3.865,64	3.781,35
6	380,00	1.600.000,00	4.210,53	0,90	-421,05	3.789,47	1,0439	184,84	4.395,36	0,92	1,0969	-330,95	3.879,57	0,93	1,0061	-297,93	3.912,60	3.345,43
Média						3.476,87			4.169,71				3.722,35				3.805,11	3.584,46
Desvio padrão						441,76			519,53				361,08				425,47	358,14
Coef. Variação						12,71%			12,46%				9,70%				11,18%	9,99%

Imóvel avaliando						Limite inferior -30%		Limite superior +30%		2.509,12 4.659,79 5 e 7 3.584,46
Setor	Quadra	I.F.	Área construção	Área terreno	Testada					
027	003	1.302,00	320,00	245,00	7,00					
Média saneada										3.584,46

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:

$$320 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.584,46 = \text{R\$ } 1.147.025,87$$

Arredondamento: **R\$ 1.145.000,00**

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

7. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua do Hipódromo, nº 475, 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\$ 1.145.000,00
UM MILHÃO E CENTO E QUARENTA E CINCO 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, 20 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 5

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 2: Fachada do imóvel

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Fotos 3 e 4: Entrada para pavimento inferior e escada para pavimento superior



Foto 5: Loja de móveis e eletrodomésticos usados na entrada do imóvel

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 6: Quartos para locação dentro do galpão – pavimento inferior

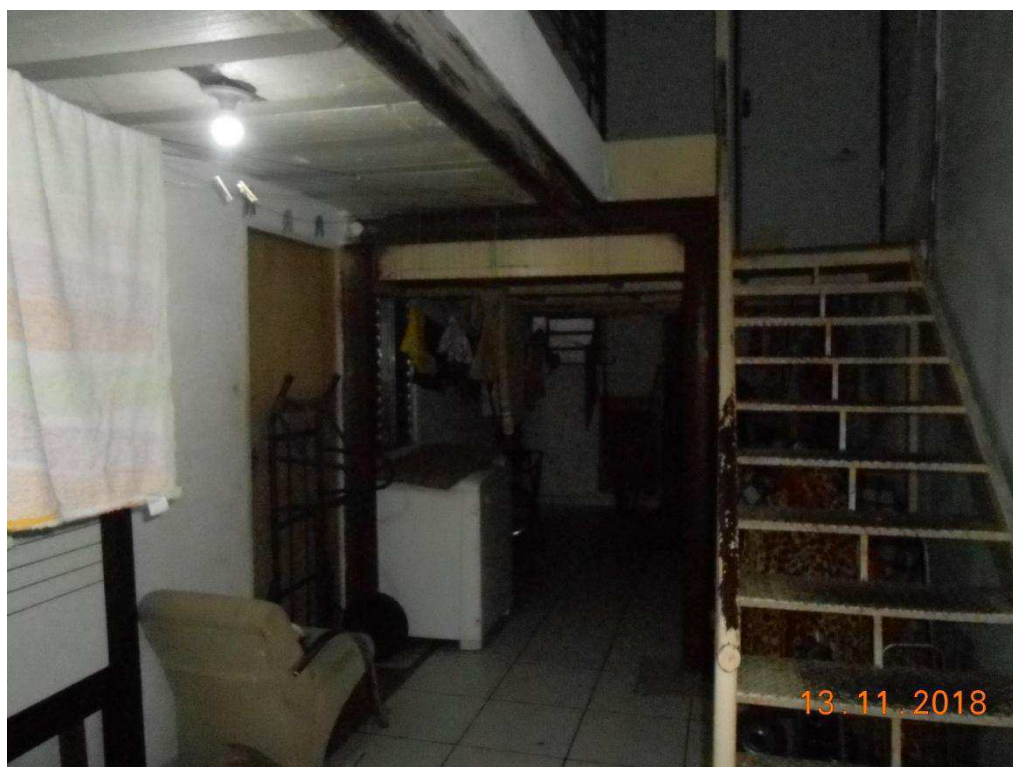


Foto 7: Acesso aos fundos do imóvel e ao mezanino do pavimento inferior

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 8: Cozinha do pavimento inferior



Foto 9: Área de serviço do pavimento inferior

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 10: Quartos para locação dentro do galpão – mezanino do pavimento inferior



Foto 11: Vista do mezanino do pavimento inferior

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Desenhos

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

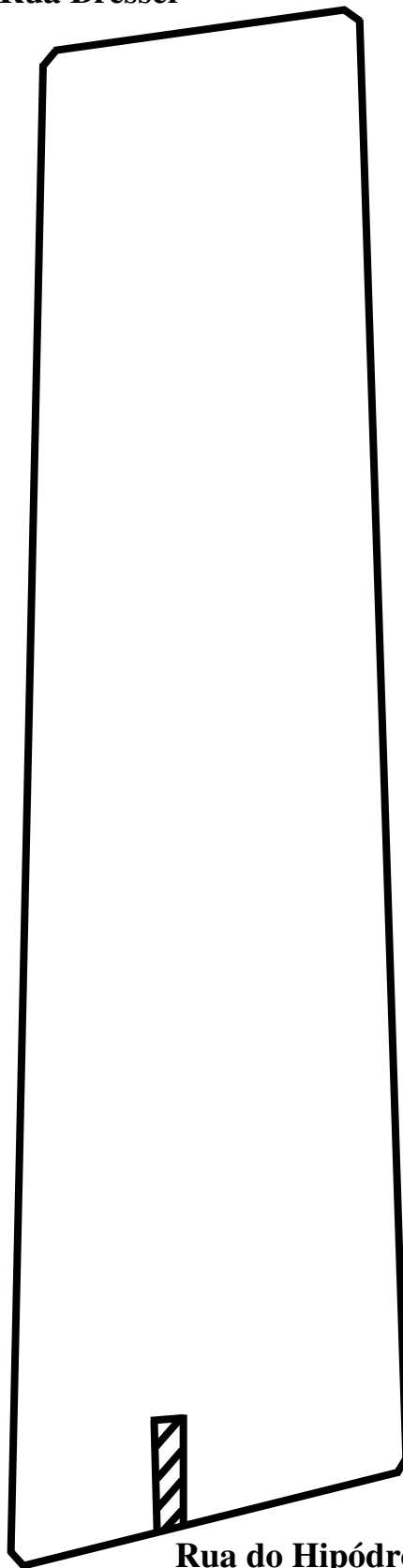
Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Rua 21 de Abril

Rua Bresser

Rua Coronel Antônio Marcelo

Rua do Hipódromo



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

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018																																																																
Cadastro do Imóvel: 027.003.0165-1																																																																	
Local do Imóvel: R HIPODROMO, 475 CEP 03051-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana																																																																	
Endereço para entrega da notificação: R HIPODROMO, 475 CEP 03051-000																																																																	
Contribuinte(s): CPF 000.751.838-20 EGISTO PELLEGRINI																																																																	
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td colspan="4">Dados cadastrais do terreno:</td> </tr> <tr> <td style="width: 40%;">Área incorporada (m²):</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">245</td> <td style="width: 40%;">Testada (m):</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">5,90</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Fração ideal:</td> <td style="text-align: center;">1,0000</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td style="text-align: center;">245</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Dados cadastrais da construção:</td> </tr> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td style="text-align: center;">320</td> <td>Padrão da construção:</td> <td style="text-align: center;">3-B</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td style="text-align: center;">200</td> <td>Uso: coml./resid.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td style="text-align: center;">1975</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Valores de m² (R\$):</td> </tr> <tr> <td>- de terreno:</td> <td style="text-align: right;">1.555,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">1.253,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</td> </tr> <tr> <td>- da área incorporada:</td> <td style="text-align: right;">376.289,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">204.490,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td style="text-align: right;">580.779,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>		Dados cadastrais do terreno:				Área incorporada (m²):	245	Testada (m):	5,90	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000	Área total (m²):	245			Dados cadastrais da construção:				Área construída (m²):	320	Padrão da construção:	3-B	Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso: coml./resid.		Ano da construção corrigido:	1975			Valores de m² (R\$):				- de terreno:	1.555,00			- da construção:	1.253,00			Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):				- da área incorporada:	376.289,00			- da área não incorporada:	0,00			- da construção:	204.490,00			Base de cálculo do IPTU:	580.779,00		
Dados cadastrais do terreno:																																																																	
Área incorporada (m²):	245	Testada (m):	5,90																																																														
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000																																																														
Área total (m²):	245																																																																
Dados cadastrais da construção:																																																																	
Área construída (m²):	320	Padrão da construção:	3-B																																																														
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso: coml./resid.																																																															
Ano da construção corrigido:	1975																																																																
Valores de m² (R\$):																																																																	
- de terreno:	1.555,00																																																																
- da construção:	1.253,00																																																																
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):																																																																	
- da área incorporada:	376.289,00																																																																
- da área não incorporada:	0,00																																																																
- da construção:	204.490,00																																																																
Base de cálculo do IPTU:	580.779,00																																																																
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: 2.2018.002382110-2																																																																	

[illegible]

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo IV – Tabelas

Documentos constantes neste Anexo	folhas
Tabela de homogeneização de fatores	1

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Elemento	Área	Valor unitário		Fator oferta		Fator área		Fator profundidade			Fator testada			Unitário final homogeneizado V _u R\$/m²			
		Valor anunciado	Valor unitário	F _o	Variação R\$/m²	V _{u1} R\$/m²	F _a	Variação R\$/m²	V _{u2} R\$/m²	F _p	C _p	Variação R\$/m²	V _{u3} R\$/m²		F _t	C _t	Variação R\$/m²
Imóvel avaliando	320,00										1,0107				0,9349		
1	614,00	2.290.000,00	3.729,64	0,90	-372,96	3.356,68	1,0849	316,53	4.046,17	1,01	1,0000	39,95	3.769,59	0,97	0,9642	-113,23	3.616,41
2	586,00	1.900.000,00	3.242,32	0,90	-324,23	2.918,09	1,0786	254,71	3.497,03	0,99	1,0184	-24,41	3.217,91	1,00	0,9369	-6,98	3.235,34
3	646,00	2.900.000,00	4.489,16	0,90	-448,92	4.040,25	1,0918	412,02	4.901,18	0,93	1,0843	-304,49	4.184,68	0,98	0,9548	-93,61	4.395,56
4	686,00	2.500.000,00	3.644,31	0,90	-364,43	3.279,88	1,1000	364,47	4.008,78	0,98	1,0347	-84,34	3.559,98	1,06	0,8814	221,33	3.865,64
6	380,00	1.600.000,00	4.210,53	0,90	-421,05	3.789,47	1,0439	184,84	4.395,36	0,92	1,0969	-330,95	3.879,57	0,93	1,0061	-297,93	3.912,60
Média						3.476,87			4.169,71				3.722,35				3.805,11
Desvio padrão						441,76			519,53				361,08				425,47
Coef. Variação						12,71%			12,46%				9,70%				11,18%
Limite inferior -30% Limite superior +30% Discrepantes Média saneada																	
Imóvel avaliando		Imóvel avaliando		Imóvel avaliando		Imóvel avaliando		Imóvel avaliando		Imóvel avaliando		Imóvel avaliando		Imóvel avaliando		Imóvel avaliando	
Setor	Quadra	I.F.	Área construção	Área terreno	Testada												
027	003	1.302,00	320,00	245,00	7,00												
5 e 7																	
2.509,12 4.659,79 3.584,46																	

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: LOJA/SALÃO À VENDA / R\$ 2,290,000.00. Prédio comercial no Brás em excelente estado de conservação. Região do Brás 100% comercial. Prédio com 4 pavimentos E um terreo (6mx22m=132m²). Totalizando 614 mts.

Localizado entre as ruas silva teles e santa rita. Shopping textil abril a 40 mt. Prédio Comercial em excelente estado, Elevador

Local	Rua Rio Bonito, 770 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
026	073	1.314,00

Área C	614,00 m ²
Área T	132,00 m ²
Testada	6,00 m
Idade	28 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$2.290.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Woo Chong Kim
	tel: 94727-8847
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	18/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2

Imóvel: Salão Comercial com 510 metros quadrados. Frente com 12 metros, 02 portas altas para entrada de caminhões. Fundos com 42,5 metros, todo reformado, com piso. Mezanino com mais 76 m2, totalizando 586 metros quadrados

Localizando em local de excelente valorização. Ideal para investimento. Imóvel livre de dívidas.

Local	Avenida Celso Garcia, 1777 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
196	018	1.068,00

Área C	586,00 m ²
Área T	510,00 m ²
Testada	13,85 m
Idade	54 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$1.900.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Instrutemp Instrumentos de Medição tel: 3488-0200
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	18/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3

Imóvel: 20 Vagas de Garagem, 6 Banheiros, Próximo de vias importantes (Marginal Tietê, Celso Garcia, Radial Leste). Perto de vias de acesso, Próximo a shopping, Próximo a transporte público, Próximo a escola, Próximo a hospitais, Depósito, Garagem, Cozinha, Área de serviço

Local	Avenida Celso Garcia, 1364 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
026	035	1.250,00

Área C	646,00 m ²
Área T	603,00 m ²
Testada	12,60 m
Idade	94 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$2.900.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Adimco Imóveis
	tel: 99659-7765 ou 98775-5500
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	18/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4

Imóvel: Frente: 9,4m² Fundo: 40m² TOTAL: 376m² 376m² Área construída: 686m²
O imóvel contém fundação com sapatas e brocas relativo a construção de 7 andares, piso usinado de 20cm de espessura, rede elétrica trifásica, 8 banheiros e porta de aço automática.

Construção nova, com fachada em pastilhas, imóvel fica à 5 minutos da estação de metrô Bresser mooca

Local	Rua Coronel Antônio Marcelo, 163, 169 e 171 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
027	003	1.230,00

Área C	686,00 m²
Área T	376,00 m²
Testada	9,40 m
Idade	15 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$2.500.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Barreto Gestão de Patrimônio Ltda. tel: 2219-2999 ou 2219-2424
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	18/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5

Imóvel: Galpão com ótimo espaço, para sediar qualquer estabelecimento comercial. Próximo ao Metrô Brás e paralelo à Rua Piratininga. Fácil acesso para o centro velho, marginais, As salas já estão montadas esperando pelo seu negocio e funcionários com ótimo espaço. Total de 12 (doze) salas.

Local	Rua Flora, 104 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
003	027	880,00

Área C	539,00 m ²
Área T	267,00 m ²
Testada	8,90 m
Idade	56 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$2.900.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Local Imóveis – Pacaembú
	tel: 3677-0555
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	18/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6

Imóvel: GALPAO BRESSER OPORTUNIDADE, EM CIMA 4 SALAS E 2 WCS, EM BAIXO SALAO COM 5X40, DOC. OK ESTUDA PROPOSTA, PROX. CELSO GARCIA, REF:CA 236.

Local	Rua José Monteiro, 282 e 284 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
025	070	1.260,00



Área C	380,00 m²
Área T	241,00 m²
Testada	4,85 m
Idade	55 anos
Estado de conservação	



Preço	R\$1.600.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Castan Imóveis
	tel: 2694-0655
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	18/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

7 Imóvel: Galão comercial Terreno: 407 m² Área construída 340 m² Venha conhecer, peça pela referência SF260 Área de serviço

Local	Rua Doutor Freire, 241 - Brás	
Setor	Quadra	Índice fiscal
003	065	1.114,00

Área C	340,00 m²
Área T	407,00 m²
Testada	12,00 m
Idade	67 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$1.730.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Castan Imóveis
	tel: 2694-0655
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	18/11/18

