

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 67.088 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, depositada às fls. 683 a 694 dos autos, sendo um apartamento com 2 vagas de garagem individuais e depósito individual na garagem, situado na Rua Cajaíba, nº 410, apartamento 112, Edifício Perdizes Bem Viver, Bairro Vila Pompéia, Distrito Perdizes, na cidade de São Paulo. CEP: 05025-000.

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
1.500 m ²	30 m	172 m ²	1988

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
012.068.0546-3	012	068	2.538,00 / 2014

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 14 de novembro de 2018 (quarta-feira), das 16:30 hs às 16:55 hs, foi feita inspeção técnica através de visita externa ao referido imóvel.

Estiveram presentes: somente este perito; não havendo nenhum representante, tanto do autor, quanto do réu. Foram tomadas informações com o zelador do prédio, Sr. Maurício.

O imóvel está fechado há pelo menos quatro anos. Não havia nenhum comunicado ou aviso quanto à vistoria, portanto não foi permitido o acesso ao imóvel, nem ao condomínio, não sendo possível a caracterização do imóvel. Deste modo, a avaliação foi feita de modo indireto, através de imóvel anunciado no mesmo edifício.

3.1 PRESSUPOSTOS

3.1.1 Conhecimento da documentação:

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

- Matrícula nº 67.088 do 2º Oficial de Registro de Imóveis depositada às fls. 683 a 694 dos autos.

3.1.2 Ressalvas e fatores limitantes

O cadastro na Prefeitura de São Paulo está desatualizado, constando como proprietário do imóvel a TECNO ESPAÇO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA. Esta foi proprietária do imóvel até 9 de janeiro de 1989, segundo a Matrícula nº 67.088.

4. MÉTODOS E CRITÉRIOS

Para avaliação do imóvel em estudo será empregada a NORMA BRASILEIRA NBR-13.752 - "PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL" e também o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, previsto na NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS".

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.

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 m ²	Idade	Valor
Imóvel avaliando	012	068	Rua Cajaíba, nº 410, apartamento 112,Vila Pompéia – Perdizes	123,45	30	
1	012	068	Rua Cajaiba, 410 – Vila Pompéia – Perdizes	125,00	30	R\$980.000,00
2	012	068	Rua Cajaiba, 410 – Vila Pompéia – Perdizes	125,00	30	R\$965.000,00
3	022	041	Rua Barão do Bananal, 438 - Vila Pompéia – Perdizes	108,00	15	R\$898.000,00
4	022	067	Rua Tucuna, 659 - Vila Pompéia – Perdizes	105,00	23	R\$900.000,00
5	022	053	Rua Raul Pompéia, 463 - Vila Pompéia – Perdizes	107,00	14	R\$880.000,00
6	012	022	Rua Dr. Miranda de Azevedo 1059 - Vila Pompéia – Perdizes	110,00	12	R\$930.000,00
7	012	022	Rua Doutor Augusto de Miranda, 1300 – Vila Pompéia – Perdizes	100,00	23	R\$815.000,00

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.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

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	Setor	Quadra	Logradouro	Índice fiscal	Coefficiente localização	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	012	068	Rua Cajaíba, nº 410, apartamento 112, Vila Pompéia – Perdizes	2.538,00		
1	012	068	Rua Cajaíba, 410 – Vila Pompéia – Perdizes	2.538,00	1,0000	SIM
2	012	068	Rua Cajaíba, 410 – Vila Pompéia – Perdizes	2.538,00	1,0000	SIM
3	022	041	Rua Barão do Bananal, 438 - Vila Pompéia – Perdizes	2.510,00	0,9890	SIM
4	022	067	Rua Tucuna, 659 - Vila Pompéia – Perdizes	2.404,00	0,9472	SIM
5	022	053	Rua Raul Pompéia, 463 - Vila Pompéia – Perdizes	2.496,00	0,9835	SIM
6	012	022	Rua Dr. Miranda de Azevedo 1059 - Vila Pompéia – Perdizes	2.254,00	0,8881	SIM
7	012	022	Rua Doutor Augusto de Miranda, 1300 – Vila Pompéia – Perdizes	2.134,00	0,8408	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

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

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

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

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Elemento	Área	Valor unitário		Fator oferta			Fator área			Unitário final homogeneizado V _u R\$/m²	Fator final resultante
		Valor anunciado	Valor unitário	Fator de oferta	Variação R\$/m²	V _{u1} R\$/m²	F _a	Variação R\$/m²	V _{u2} R\$/m²		
1	125,00	980.000,00	7.840,00	0,90	-784,00	7.056,00	1,0031	24,49	7.864,49	7.078,04	1,0031
2	125,00	965.000,00	7.720,00	0,90	-772,00	6.948,00	1,0031	24,12	7.744,12	6.969,71	1,0031
3	108,00	898.000,00	8.314,81	0,90	-831,48	7.483,33	0,9671	-273,34	8.041,48	7.237,33	0,9671
4	105,00	900.000,00	8.571,43	0,90	-857,14	7.714,29	0,9603	-339,95	8.231,48	7.408,33	0,9603
5	107,00	880.000,00	8.224,30	0,90	-822,43	7.401,87	0,9649	-288,84	7.935,46	7.141,91	0,9649
6	110,00	930.000,00	8.454,55	0,90	-845,45	7.609,09	0,9716	-240,34	8.214,21	7.392,79	0,9716
7	100,00	815.000,00	8.150,00	0,90	-815,00	7.335,00	0,9487	-418,12	7.731,88	6.958,69	0,9487
Média						7.363,94			7.966,16	7.169,54	
Desvio padrão						279,05			205,37	184,83	
Coef. Variação						3,79%			2,58%	2,58%	

Imóvel avaliando		Limite inferior -30%	5.018,68
Setor	012	Limite superior +30%	9.320,41
Quadra	068	Discrepantes	
I.F.	2.538,00	Média saneada	7.169,54
Área	123,45		

Tabela 3: Homogeneização dos fatores

O valor unitário médio obtido é de R\$ 7.169,54

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

$$123,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.169,54 = \text{R\$ } 885.080,01$$

Arredondamento: **R\$ 885.000,00**

7. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Cajaíba, nº 410, Edifício Perdizes Bem Viver, Bairro Vila Pompéia, Distrito Perdizes, 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 SÓCORRO RABELO E OUTRO**, em curso na **40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL**, corresponde a:

Valor do imóvel	R\$ 885.000,00
OITOCENTOS E OITENTA E CINCO 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 8 (oito) folhas assinadas digitalmente. Acompanham 4 (quatro) anexos, conforme relação.

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I	Fotos
Anexo II	Desenhos
Anexo III	Documentos
Anexo IV	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	folha
Fotos de imóvel no mesmo edifício, utilizada como imóvel paradigma	1 a 4
Fotos das áreas comuns do imóvel avaliando	5 a 8
Foto da fachada do edifício, fotografada pelo perito	9

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 2: Sala



Foto 3: Sala



Foto 4: Suíte

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 5: Sanitário da suíte

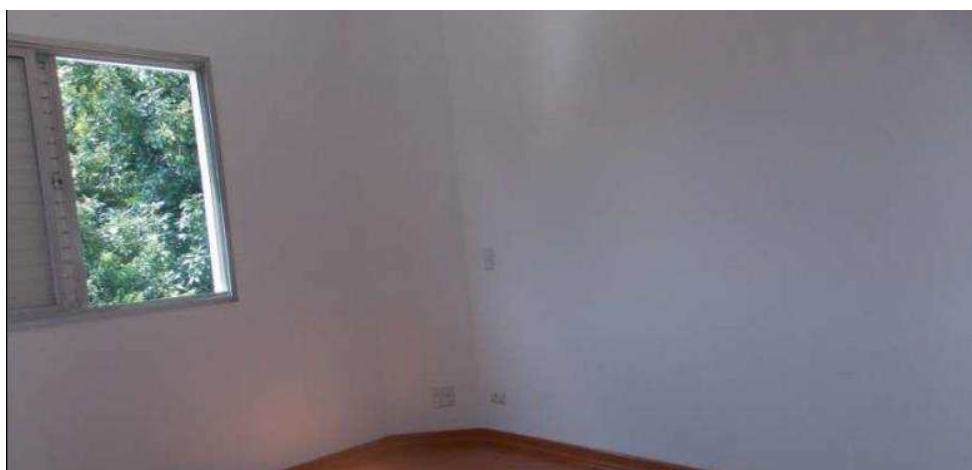


Foto 6: Dormitório



Foto 7: Dormitório

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 8: Sanitário social



Foto 9: Cozinha



Foto 10: Cozinha

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 11: Cozinha



Foto 12: Cozinha

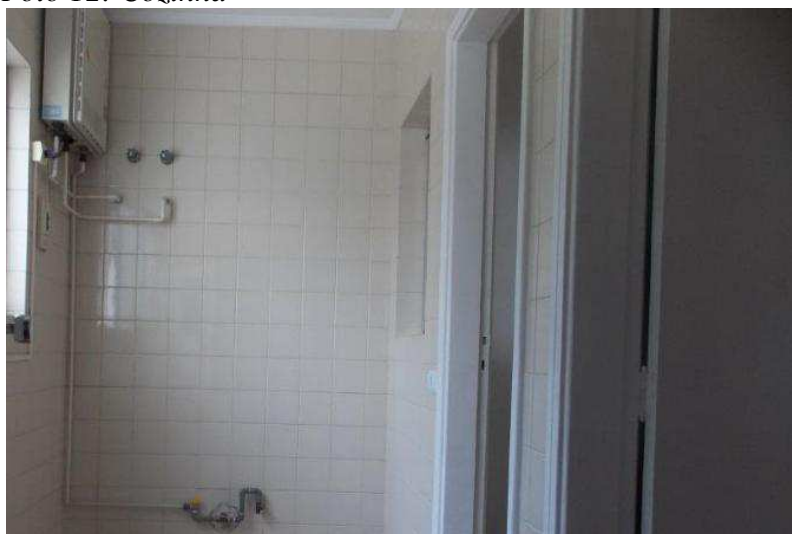


Foto 13: Área de serviço

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 14: Jardim interno



Foto 15: Piscina adulto

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 16: Piscina infantil



Foto 17: Churrasqueira e forno de pizza

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 18: Sala de ginástica



Foto 19: Brinquedoteca

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 20: Quadra poliesportiva e parquinho á esquerda

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 21: Fachada do Edifício Perdizes Bem Viver com imóvel avaliando indicado em vermelho

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Desenhos

Documentos constantes neste Anexo	folha
Croqui esquemático de situação do terreno	1

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

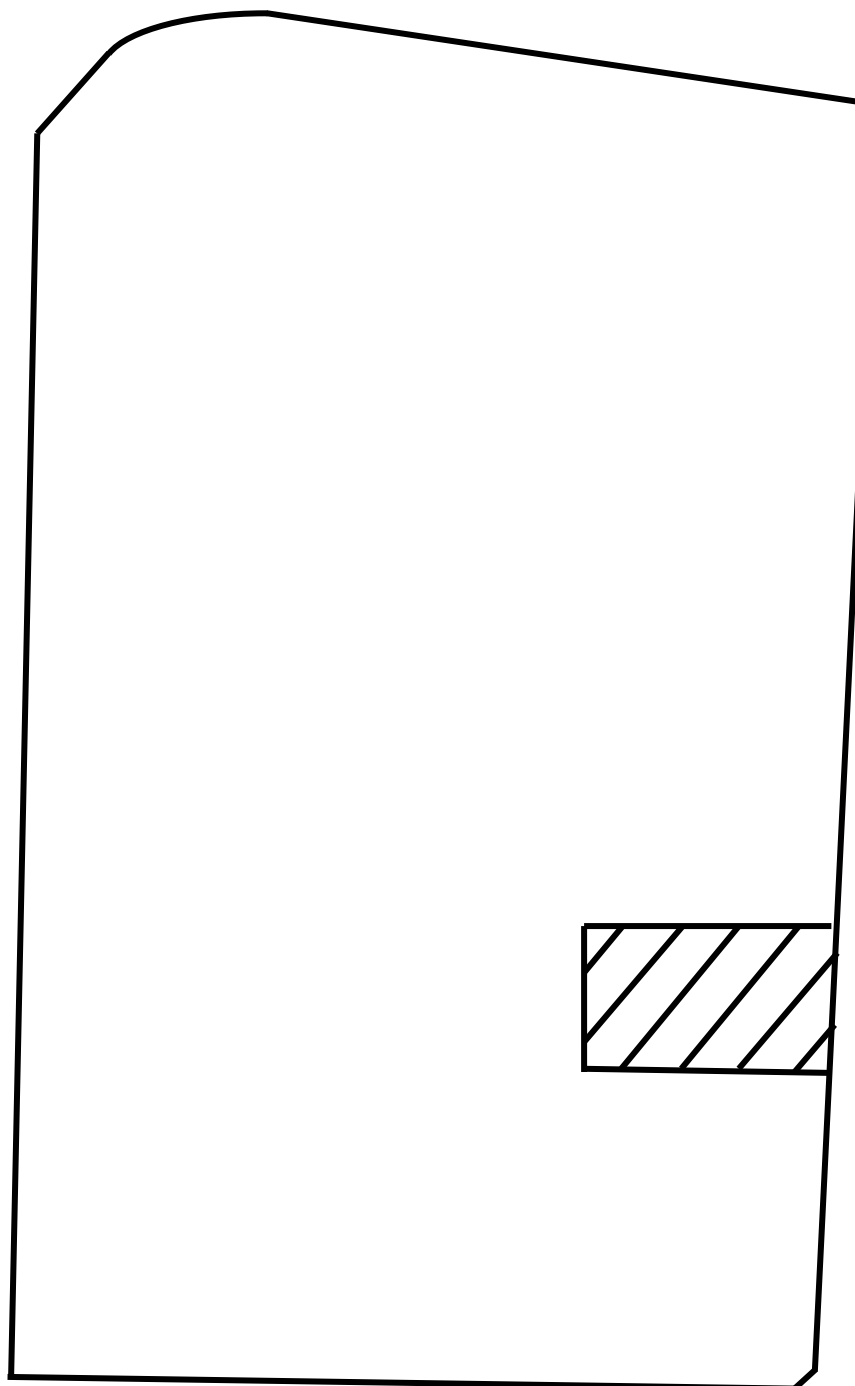
Av. Prof. Alfonso Bovero

Rua Cayowá

Rua Cajaíba

Rua Caraibas

Croqui esquemático da situação do terreno



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo III – Documentos

Documentos constantes neste Anexo	folha
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: 012.068.0546-3

Local do Imóvel:

R CAJAIBA, 410 - AP 112
POMPEIA ED PERDIZES B VIVER CEP 05025-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CAJAIBA, 410 - AP 112
POMPEIA ED PERDIZES B VIVER CEP 05025-000

Contribuinte(s):

CNPJ 51.175.941/0001-05 TECNO ESPACO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES LTD

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.500	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0149
Área total (m²):	1.500		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	172	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.033,00
- da construção:	2.413,00

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

- da área incorporada:	97.007,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	290.526,00
Base de cálculo do IPTU:	387.533,00

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 07/02/2019, em

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

Data de Emissão: 09/11/2018

Número do Documento: 2.2018.002380601-4

[illegible]

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo IV – Elementos da amostra

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

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

1

Imóvel: Excelente Custo Benefício! Apartamento na Vila Pompéia com 125 m² com 3 dormitórios sendo 2 suítes, sala em desnível com lareira e terraço, lavabo, cozinha com espaço para copa e área de serviços com domitórios e banheiro de empregada.

Condomínio: Perdizes Bem Viver, o mesmo que o avaliando

Local	Rua Cajaíba, 410 – Vila Pompéia – Perdizes	
Setor	Quadra	Índice fiscal
012	068	2.538,00

Área	125,00 m²
Idade	30 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$980.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Frema Consultoria Imobiliária
	tel: 2121-7244 ou 3888-9576
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	15/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2

Imóvel: Apartamento à venda na Pompéia. 3 Dormitórios 1 suíte Sala ampliada com 2 ambientes Sacada com uma bela vista Cozinha espaçosa Área de serviço, com quarto e banheiro 2 vagas fixas Deposito na garagem

Condomínio: Perdizes Bem Viver, o mesmo que o avaliando

Local	Rua Cajaíba, 410 – Vila Pompéia – Perdizes	
Setor	Quadra	Índice fiscal
012	068	2.538,00

Área	125,00 m ²
Idade	30 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$965.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	KD Imobiliária
	tel: 93800-6869
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	15/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3

Imóvel: Belíssimo apartamento na Pompéia, com 3 dormitórios. O apartamento originalmente tinha 3 dormitórios. Um deles foi revertido de forma a aumentar a sala e anexar a um escritório. Composto de dependências de empregada, cozinha, salas de jantar e de visitas, varanda, e duas vagas na garagem

A região é jovem. A região de Perdizes se estendeu após a avenida Pompéia onde saíram varias torres de alto padrão

Local	Rua Barão do Bananal, 438 - Vila Pompéia – Perdizes	
Setor	Quadra	Índice fiscal
022	041	2.510,00

Área	108,00 m ²
Idade	15 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$898.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Quintas de São Paulo Administradora de Imóveis Ltda tel: 3624-7331
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	15/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4

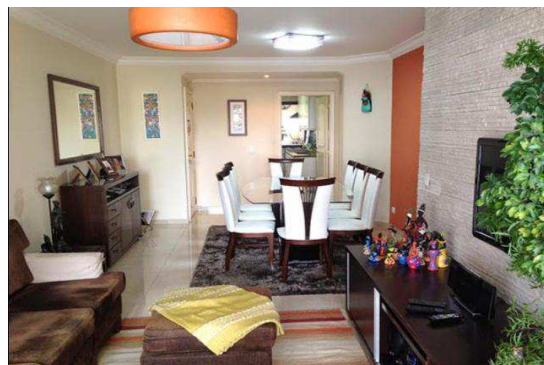
Imóvel: Apartamento em ótimo estado. Armários embutidos em geral, piso novo, quarto de empregada com banheiro. Varanda em uma sala ampla

Bem localizado, na parte nobre da Pompéia, na rua Tucuna. Segurança na rua particular ao lado do colégio Sagrado. Piscina, play-ground, salão de festas

Local	Rua Tucuna, 659 - Vila Pompéia – Perdizes	
Setor	Quadra	Índice fiscal
022	067	2.404,00

Área	105,00 m²
Idade	23 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$900.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Vitor Gregoraci
	tel: 3569-2070
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	15/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5

Imóvel: Excelente apartamento, três dormitórios (uma suite com closet grande), cozinha ampla ,sala para três ambientes, armários de qualidade e todo reformado,duas vagas de garagem, pronto para morar ,em lugar nobre da Pompeia Três dormitórios

Local	Rua Raul Pompéia, 463 - Vila Pompéia – Perdizes	
Setor	Quadra	Índice fiscal
022	053	2.496,00

Área	107,00 m²
Idade	14 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$880.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Viscardi's Negocios e Empreendimento Imobiliarios R Cardoso de Almeida, 788 Cj 61 tel: 3384-0399
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	15/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6

Imóvel: 3 dormitórios sendo 01suíte, apartamento mobiliado é com excelente infraestrutura de condomínio, Piscinas Quadra Poliesportiva Salão de Festas Churrasqueira, Aquecimento Solar, Ar Condicionado, Móveis Planejados, Portão Eletrônico, SPA Hidromassagem, Área de Serviço, Copa, Cozinha, Despensa

Apartamento em excelente localização e muito próximo ao Hospital São Camilo. infraestrutura comercial simplesmente sem igual, Mercado Padarias Farmácias Restaurantes Shopping Center (Bourbon e West Plaza), Escritório, Bares e Restaurantes, Escola,

Local	Rua Dr. Miranda de Azevedo 1059 - Vila Pompéia – Perdizes	
Setor	Quadra	Índice fiscal
012	022	2.254,00

Área	110,00 m ²
Idade	12 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$930.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Marcelo de Castilho Bakos
	tel: 3904-7413
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	15/11/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

7

Imóvel: Compre lindo apartamento na Pompeia, com 100 m², 3 dormitórios sendo 1 suíte, 2 vagas e depósito, andar mediano, vista livre.

Localizado próximo aos melhores colégios, Faculdades, shoppings e tudo de bom que o bairro oferece.

Local	Rua Doutor Augusto de Miranda, 1300 – Vila Pompéia – Perdizes	
Setor	Quadra	Índice fiscal
012	022	2.134,00

Área	100,00 m ²
Idade	23 anos
Estado de conservação	

Preço	R\$815.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Mirantte Intermediação de Negócios e Administração Ltda. tel: 3871-8446
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	15/11/18

