

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA.

PROCESSO Nº: 0018128-75.2017.8.26.0001

CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

ASSUNTO: DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQÜENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JUAN MIRÓ

EXECUTADO: MINAS FERNANDO KIRIKIAN 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 PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Sumário

1. Finalidade do Laudo
2. Dados do Imóvel
3. Vistoria
4. Métodos e Critérios
5. Determinação do Valor do imóvel
6. Conclusão
7. Encerramento

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, matrícula nº 58.271 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, depositada às fls. 289 a 294 dos autos, sendo um apartamento de número 93, situado na Rua Soror Angélica, nº 527, Edifício Joan Miró, Bairro Vila Ester, Distrito Casa Verde, na cidade de São Paulo. CEP: 02452-060.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel classifica-se como classe RESIDENCIAL tipo APARTAMENTO padrão MÉDIO situado na Rua Soror Angélica, nº 527, no Bairro Vila Ester, Distrito Casa Verde, na cidade de São Paulo, registrado no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 58.271.

O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato irregular, 2.887 m² de área, 39,40 m de frente lés-nordeste na Rua Soror Angélica.

A edificação é construída em concreto armado e fechamentos em alvenaria; possui área de uso privativo de 83,07 m², área comum de 29,74 m², totalizando a área de 112,81 m², com idade de 43 anos conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

O imóvel é constituído por sala para 2 ou mais ambientes, 3 dormitórios, sanitário social, cozinha, área de serviço, e dependências de serviço com sanitário.

O condomínio possui torre única com 15 pavimentos, sendo 4 unidades por pavimento, garagem parte em sobressolo e parte descoberta e em sua área comum consta Jardim, Parquinho, Salão de festas, Sala de jogos (em obras) e Bicletário.

2.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

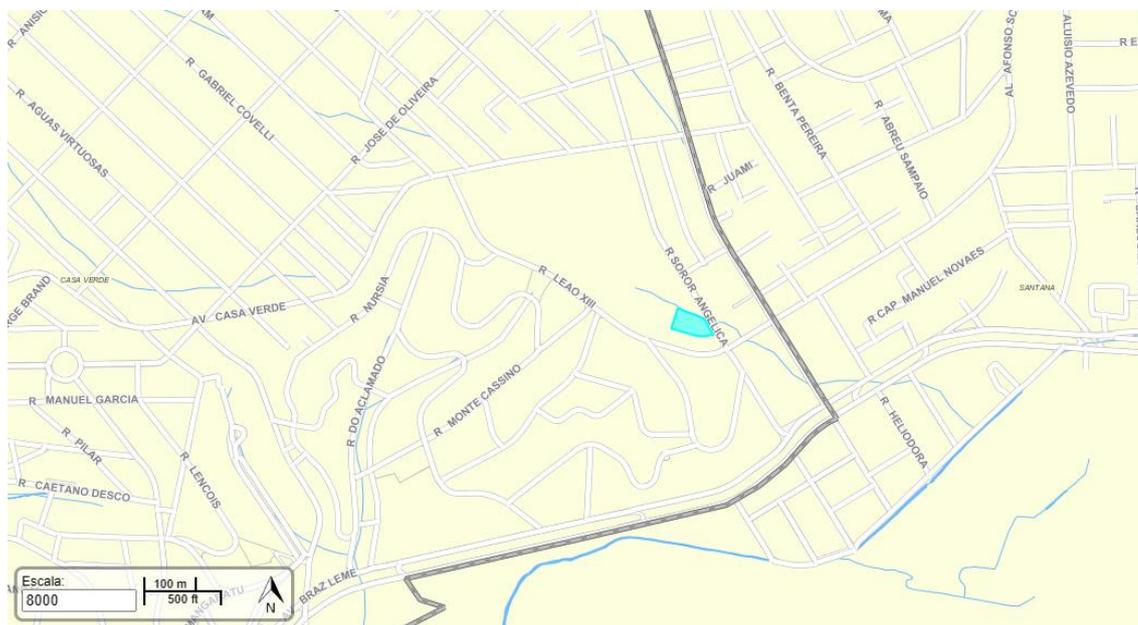


Figura 1: Localização do imóvel na cidade de São Paulo

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Figura 2: 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
2887 m ²	39,40 m	113 m ²	1980

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
306.002.0144-6	306	002	1.454,00 / 2014

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 02 de maio de 2023 (terça-feira), às 14:00 hs, foi feita inspeção técnica através de visita in loco em imóvel paradigma.

O Executado não se encontrava no imóvel e não foi permitido o acesso ao mesmo, não sendo possível a caracterização interna do imóvel. Deste modo, a avaliação foi feita de modo indireto, através da vistoria em um imóvel no mesmo condomínio, para utilizarmos como situação paradigma, com a anuência do síndico. Foi vistoriado o apartamento de número 13, de mesma área e compartimentação.

Estiveram presentes: este Perito; o Sr. Marcelo Cavarzere, RG: 15.470.730-2, Síndico do Condomínio Requerente. Tanto o Requerente quanto o Requerido não apresentaram Assistente técnico.

3.1 PRESSUPOSTOS

3.1.1 Conhecimento da documentação:

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

- ✓ Matrícula nº 58.271 do 8º Oficial de Registro de Imóveis, depositada às fls. 289 a 294 dos autos

4. MÉTODOS E CRITÉRIOS

A metodologia básica para avaliação do imóvel em estudo fundamenta-se na Norma Brasileira NBR-14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, sendo empregado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

Também foram utilizadas as seguintes normas e estudos:

- NBR-13752/96 – PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL
- NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA do IBAPE/SP
- ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS do IBAPE/SP – versão 2019
- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP – versão 2011

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO 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 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.
- C) FATOR LOCALIZAÇÃO: O coeficiente de correção em função da localização será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores.

5.1 PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

Para o cálculo do valor do imóvel será utilizada a listagem de elementos a seguir, obtida em anúncios de ofertas de imóveis para venda. Sobre esses imóveis pesquisados será feito o Teste de semelhança de atributos a fim de determinar alguma divergência e posteriormente, através do Método de Tratamento por fatores, serão aplicados os fatores na Homogeneização e será feito o Saneamento para o cálculo do valor do metro quadrado do imóvel.

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Área m ²	Valor
Imóvel avaliando	306	002	Rua Soror Angélica, nº 527	83,07	/
1	306	002	Rua Soror Angélica, 527 – Jd. Ester	83,07	R\$680.000,00
2	306	126	Rua João Rudge, 443 – Casa Verde	79,00	R\$535.000,00
3	306	125	Rua Antenor Guirlanda, 71 – Casa Verde	76,00	R\$610.000,00
4	306	095	Rua Carandaí, 645 – Casa Verde	76,00	R\$570.000,00
5	075	241	Rua Antônio João, 655 – Sítio do Morro	73,00	R\$580.000,00
6	306	095	Rua Atilio Piffer, 623 – Casa Verde	93,00	R\$599.000,00
7	306	085	Rua Jaboação, 493 – Casa Verde	82,00	R\$649.000,00
8	306	112	Rua Atilio Piffer, 489 – Casa Verde	74,00	R\$470.000,00

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

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.2 TESTE DE SEMELHANÇA DOS ATRIBUTOS

O teste de semelhança dos atributos identifica os elementos que não possuam coerência com o imóvel avaliando e demais elementos da pesquisa, restringindo-se a pesquisa dentro do intervalo entre a metade e o dobro do imóvel avaliando, conforme específica a norma técnica, sendo aplicável aos fatores localização e área.

Na Localização será verificada a discrepância entre os índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores.

Na Área será verificada a discrepância entre as áreas dos elementos em relação à área do imóvel avaliando.

Elemento	Logradouro	Índice fiscal	Coefficiente localização	Atributo semelhante	Área	Coefficiente área	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	Rua Soror Angélica, nº 527	1.454,00	/	/	83,07	/	/
1	Rua Soror Angélica, 527 – Jd. Ester	1.454,00	1,0000	SIM	83,07	1,0000	SIM
2	Rua João Rudge, 443 – Casa Verde	933,00	0,6417	SIM	79,00	0,9510	SIM
3	Rua Antenor Guirlanda, 71 – Casa Verde	1.081,00	0,7435	SIM	76,00	0,9149	SIM
4	Rua Carandaí, 645 – Casa Verde	970,00	0,6671	SIM	76,00	0,9149	SIM
5	Rua Antônio João, 655 – Sítio do Morro	628,00	0,4319	NÃO	73,00	0,8788	SIM
6	Rua Atilio Piffer, 623 – Casa Verde	947,00	0,6513	SIM	93,00	1,1195	SIM
7	Rua Jaboaão, 493 – Casa Verde	1.048,00	0,7208	SIM	82,00	0,9871	SIM
8	Rua Atilio Piffer, 489 – Casa Verde	868,00	0,5970	SIM	74,00	0,8908	SIM

Tabela 2: Teste de Semelhança de Atributos

Conclusão: O imóvel 5 não possui os atributos semelhantes aos do imóvel avaliando e deve ser descartado.

5.3 ÁREAS EQUIVALENTES DOS IMÓVEIS

Os elementos ofertados possuem diferentes números de vagas de garagem, o que interfere com o valor total do imóvel.

O imóvel avaliando, objeto da Matrícula nº 58.271 não contempla vaga de garagem, pois a mesma é objeto da Matrícula nº 58.272, às fls. 223 a 228 dos autos, não penhorada na presente ação.

As áreas de todos os elementos comparativos devem ser recalculadas levando em consideração o número de vagas de garagem de cada imóvel, tendo sido a área total de cada vaga de garagem considerada com 18,0 m².

As vagas de garagem não possuem o mesmo tipo de uso das unidades condominiais, muito menos o mesmo padrão de acabamento, devendo sofrer um ajuste para que possam ser equalizados à área das unidades condominiais.

O ajuste a ser realizado deve alterar a área total das vagas de garagem, baseando-se em critério estabelecido.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

A área do imóvel avaliando e de todos os elementos comparativos devem ser recalculadas levando em consideração critério consolidado.

O documento **Crítérios, Parâmetros, Diretrizes e Metodologias para Avaliação – Normas CAJUFA/2019** estabelece em seu item 10. *Avaliação de apartamentos e escritórios*:

“10.5. As vagas de garagem coletivas (subsolos ou térreo sob pilotis) serão avaliadas à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem”

A área total das vagas, ajustada à razão de 50%, foi somada à área de cada imóvel correspondente, sendo os resultados das áreas equivalentes compilados na tabela a seguir.

Elemento	Logradouro	Área construída	vagas subsolo		Área equivalente
			quantidade	área	
Imóvel avaliando	Rua Soror Angélica, nº 527	83,07	0	0,00	83,07
1	Rua Soror Angélica, 527 – Jd. Ester	83,07	1	18,00	92,07
2	Rua João Rudge, 443 – Casa Verde	79,00	1	18,00	88,00
3	Rua Antenor Guirlanda, 71 – Casa Verde	76,00	2	36,00	94,00
4	Rua Carandaí, 645 – Casa Verde	76,00	2	36,00	94,00
6	Rua Atílio Piffer, 623 – Casa Verde	93,00	2	36,00	111,00
7	Rua Jaboaão, 493 – Casa Verde	82,00	2	36,00	100,00
8	Rua Atílio Piffer, 489 – Casa Verde	74,00	2	36,00	92,00

Tabela 3: Áreas equivalentes dos elementos

Após o cálculo das Áreas equivalentes, novamente é aplicado o Teste de semelhança dos atributos para verificar discrepância entre as áreas equivalentes dos elementos em relação à área equivalente do imóvel avaliando.

Elemento	Logradouro	Área	Coefficiente área	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	Rua Soror Angélica, nº 527	83,07		
1	Rua Soror Angélica, 527 – Jd. Ester	92,07	1,1083	SIM
2	Rua João Rudge, 443 – Casa Verde	88,00	1,0593	SIM
3	Rua Antenor Guirlanda, 71 – Casa Verde	94,00	1,1316	SIM
4	Rua Carandaí, 645 – Casa Verde	94,00	1,1316	SIM
6	Rua Atílio Piffer, 623 – Casa Verde	111,00	1,3362	SIM
7	Rua Jaboaão, 493 – Casa Verde	100,00	1,2038	SIM
8	Rua Atílio Piffer, 489 – Casa Verde	92,00	1,1075	SIM

Tabela 4: Teste de Semelhança de Atributos

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

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

5.4 TRATAMENTO POR FATORES

No método comparativo de valores, o valor do imóvel será determinado por uma comparação com valores de outros imóveis. O tratamento por fatores visa homogeneizar estes valores para compatibilização com as características do imóvel avaliando.

Os fatores a serem utilizados serão os seguintes:

- Fator Oferta
- Fator Área
- Fator Localização

5.4.1 Fator Oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

5.4.2 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

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

5.4.3 Fator Localização

O Fator de Localização é obtido em função da localização dos imóveis. Este será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Os valores dos índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores para os Elementos serão comparados um a um à razão do valor do índice fiscal do imóvel avaliando.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.5 HOMOGENEIZAÇÃO

Com todas essas informações, é montada a tabela de tratamento por fatores, onde é feita a Homogeneização dos elementos aplicando-se todos os fatores em todos os elementos, para que seja possível proceder com o Saneamento.

Elemento	Área	Valor unitário		Fator oferta			Fator Área			Fator localização				Unitário final homogeneizado V _u R\$/m²
		Valor anunciado	Valor unitário	F _f	Variação R\$/m²	V _{u1} R\$/m²	F _a	Variação R\$/m²	V _{a2} R\$/m²	IF	F _l	Variação R\$/m²	V _{l3} R\$/m²	
1	92,07	680.000,00	7.385,68	0,90	-738,57	6.647,12	1,03	173,16	6.820,27	1.454,00	1,00	0,00	6.647,12	6.820,27
2	88,00	535.000,00	6.079,55	0,90	-607,95	5.471,59	1,01	79,43	5.551,03	933,00	1,56	3.055,41	8.527,00	8.606,44
3	94,00	610.000,00	6.489,36	0,90	-648,94	5.840,43	1,03	183,30	6.023,73	1.081,00	1,35	2.015,24	7.855,67	8.038,97
4	94,00	570.000,00	6.063,83	0,90	-606,38	5.457,45	1,03	171,28	5.628,73	970,00	1,50	2.723,10	8.180,54	8.351,83
6	111,00	599.000,00	5.396,40	0,90	-539,64	4.856,76	1,08	364,99	5.221,75	947,00	1,54	2.600,19	7.456,94	7.821,94
7	100,00	649.000,00	6.490,00	0,90	-649,00	5.841,00	1,05	277,23	6.118,23	1.048,00	1,39	2.262,83	8.103,83	8.381,07
8	92,00	470.000,00	5.108,70	0,90	-510,87	4.597,83	1,03	118,88	4.716,70	868,00	1,68	3.104,06	7.701,89	7.820,76
Média						5.530,31			5.725,78				7.781,86	7.977,32
Desvio padrão						679,70			677,37				608,67	590,24
Coef. Variação						0,12			0,12				0,08	0,07

Imóvel avaliando					Limite inferior -30%	5.584,13
Setor	Quadra	Endereço	Área privativa	I.F.	Limite superior +30%	10.370,52
306	002	Rua Soror Angélica, nº 527	83,07	1.454,00	Média homogeneizada	7.977,32

Tabela 5: Homogeneização dos fatores antes do saneamento

5.6 SANEAMENTO

A esta tabela de Homogeneização é aplicado o saneamento, que consiste na supressão dos elementos cujo valor discrepe da média homogeneizada. Os elementos discrepantes são suprimidos um a um, até que seja alcançado um valor homogeneizado sem que nenhum dos elementos comparativos seja discrepante.

Saneamento	1ª verificação	
	unitário homogeneizado	afastamento da média
1	6.820,27	-14,50%
2	8.606,44	7,89%
3	8.038,97	0,77%
4	8.351,83	4,69%
6	7.821,94	-1,95%
7	8.381,07	5,06%
8	7.820,76	-1,96%

Média	7.977,32
Desvio padrão	590,24
Coef. Variação	7,40%
Limite superior	10.370,52
Limite inferior	5.584,13
Elemento discrepante	não há

Tabela 6: Saneamento dos elementos

Não há nenhum elemento discrepante.

A homogeneização é feita considerando um imóvel paradigma com medidas de referência para a pesquisa efetuada. Para calcularmos o valor do imóvel são aplicados os mesmos fatores, de onde obtemos o valor unitário de R\$ 7.977,32.

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

$$\frac{83,07 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.977,32}{\text{R\$ } 662.676,38} \text{ /m}^2$$

Arredondamento: **R\$ 660.000,00**

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Soror Angélica, nº 527, apartamento 93, Edifício Joan Miró, Bairro Vila Ester, Distrito Casa Verde, nesta Capital, ofertados nos termos dos autos do processo nº **0018128-75.2017.8.26.0001**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JUAN MIRÓ** contra **MINAS FERNANDO KIRIKIAN E OUTRO**, em curso na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA**, corresponde a:

Valor do imóvel	R\$ 660.000,00
SEISCENTOS E SESSENTA MIL REAIS	
Válido para	MAIO DE 2023

7. ENCERRAMENTO

Ficando à disposição de V. Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o Signatário encerra o presente Laudo Pericial de Avaliação, composto por 10 (dez) folhas assinadas digitalmente. Acompanham 3 (três) anexos, conforme relação.

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I	Fotos
Anexo II	Documentos
Anexo III	Elementos da amostra

São Paulo, 13 de maio de 2023

<<<<assinatura eletrônica>>>>
Afonso Hideo Raffaelli
 Engenheiro Civil
 CREA/SP 5060787749/D
 afonso.raffaelli@hotmail.com
 (11) 99139-6215

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo I – Fotos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Fotos do imóvel paradigma, fotografados pelo perito	12 a 17
Fotos das áreas comuns do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	18 a 21

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

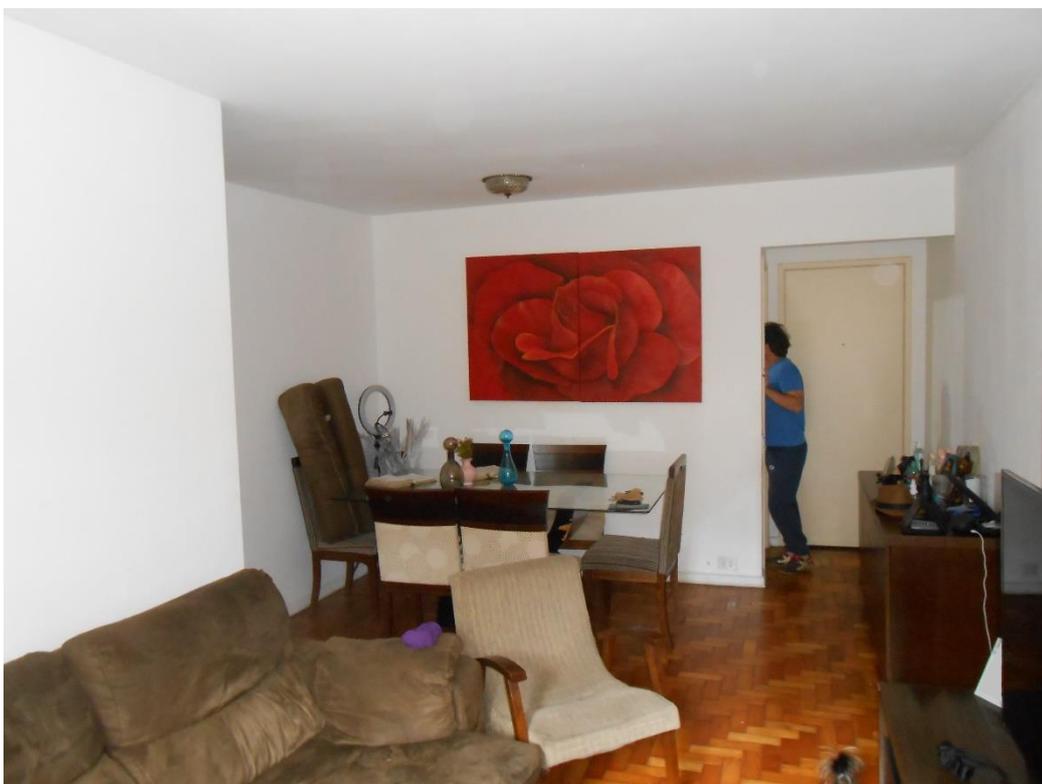


Foto 1: Sala



Foto 2: Sala vista por outro ângulo

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 3: Corredor



Foto 4: Dormitório 1

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

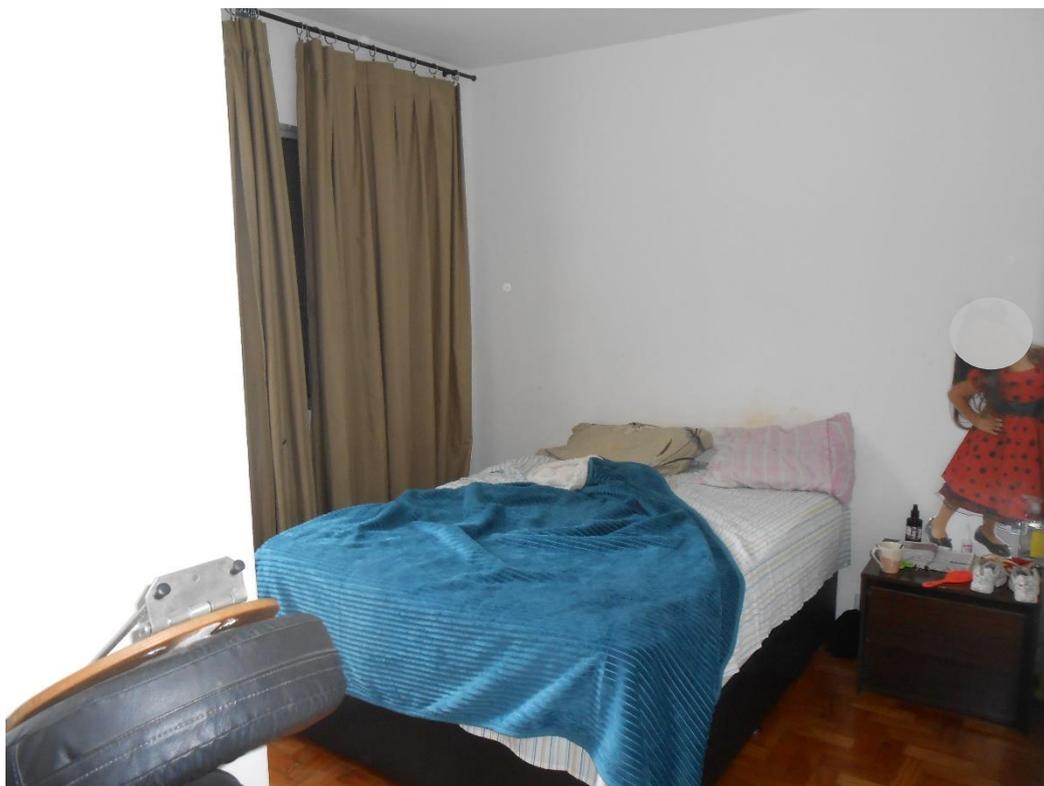


Foto 5: Dormitório 2



Foto 6: Dormitório 3

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

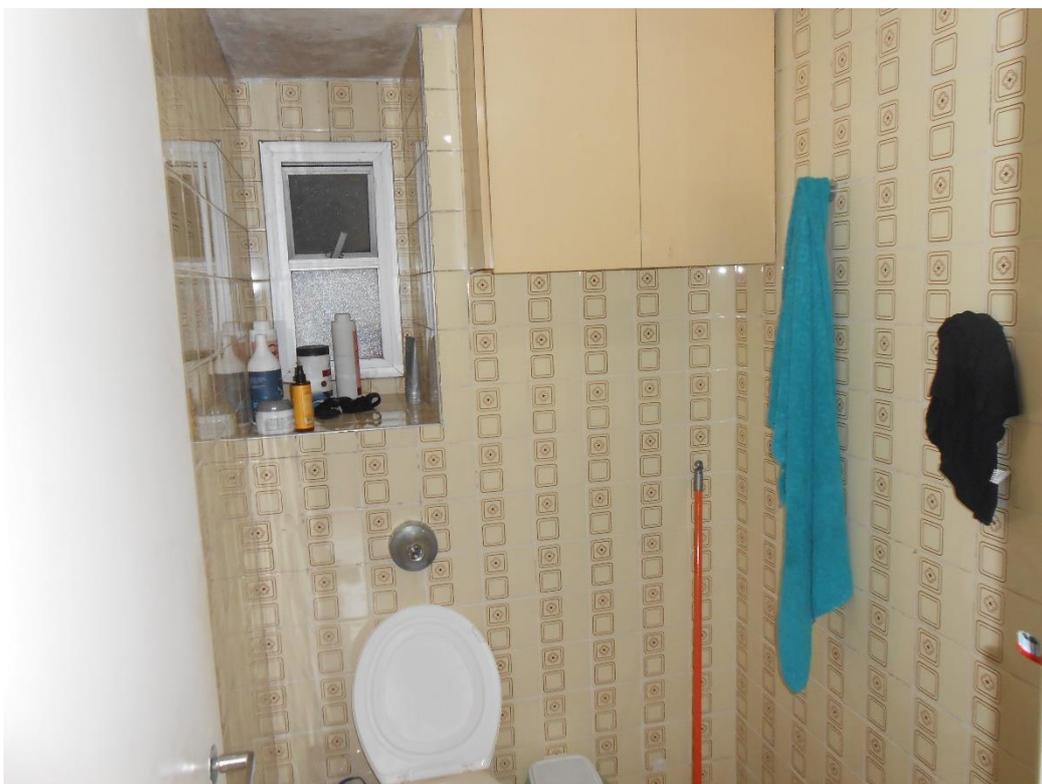


Foto 7: Sanitário social



Foto 8: Cozinha

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

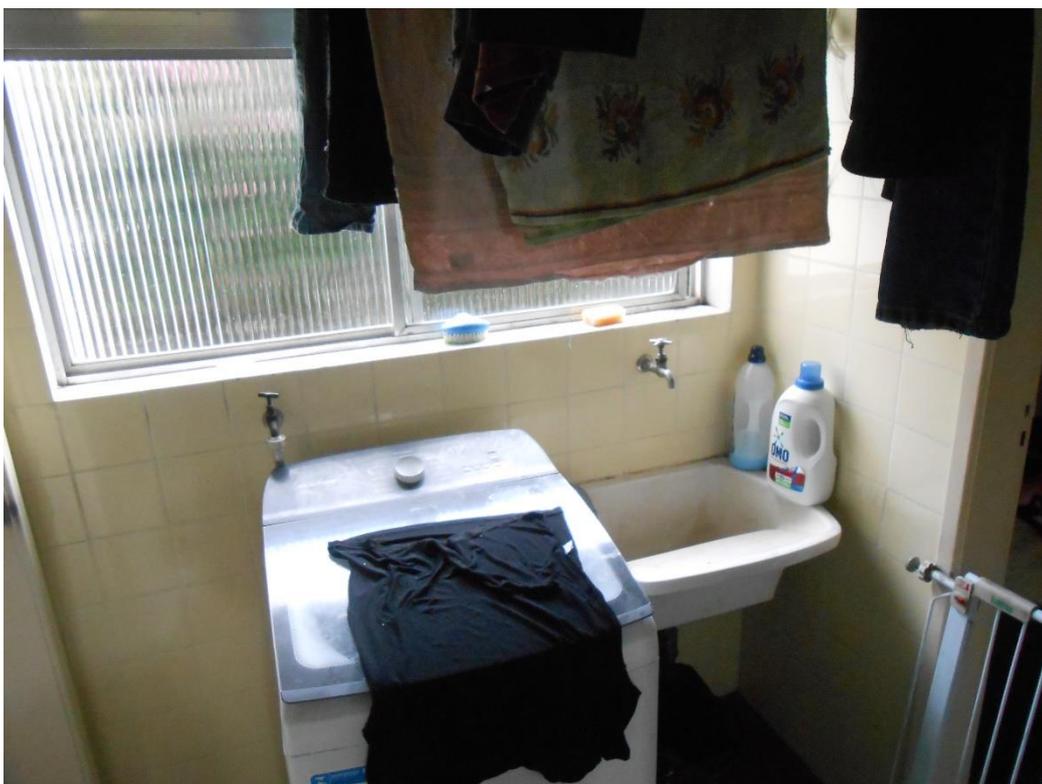


Foto 9: Área de serviço

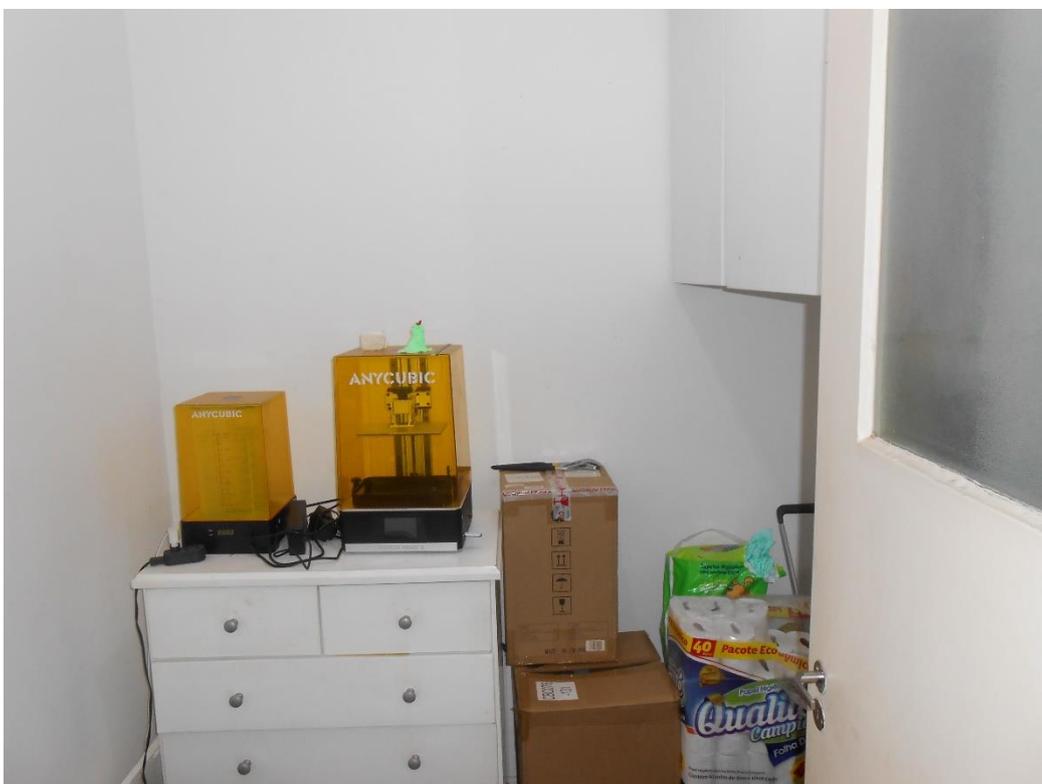


Foto 10: Dormitório de serviço

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

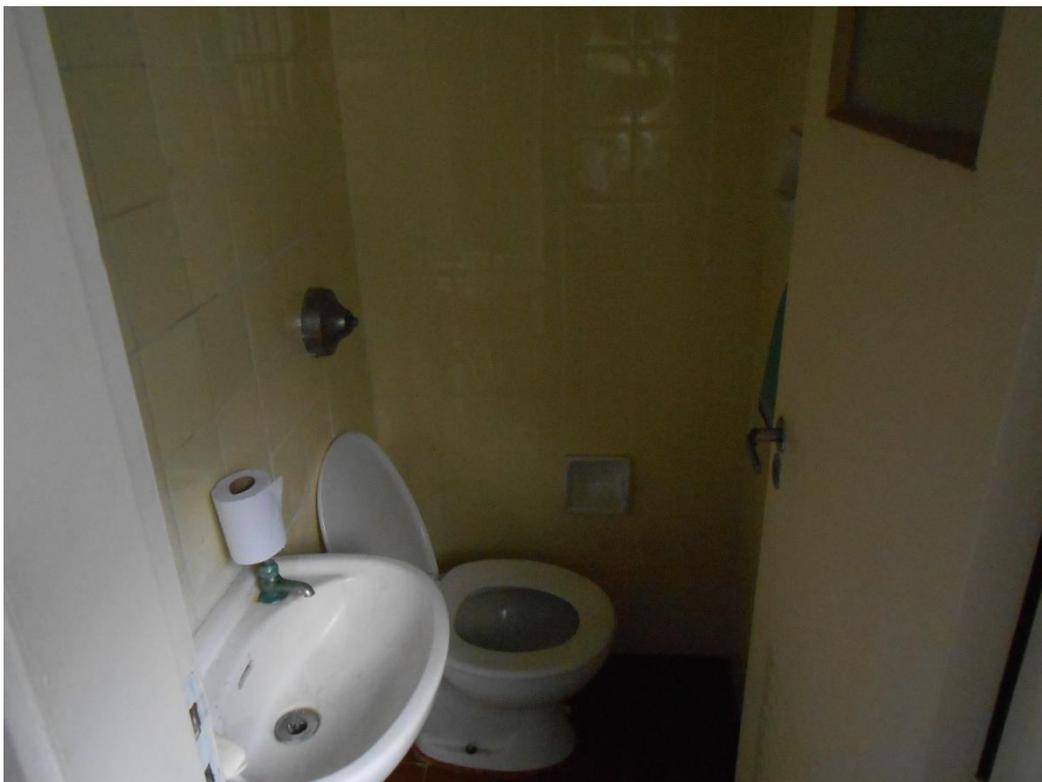


Foto 11: Sanitário de serviço



Foto 12: Hall da unidade 93

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 13: Salão de festas



Foto 14: Parquinho

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 15: Sala de jogos (em obras)



Foto 16: Bicicletário

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 17: Portaria



Foto 18: Vista da rua

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 19: Fachada do Edifício Joan Miró

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Documentos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – 2023	23

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023		
Cadastro do Imóvel: 306.002.0144-6			
Local do Imóvel: R SOROR ANGELICA, 527 - AP 93 CASA VERDE CEP 02452-060 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R SOROR ANGELICA, 527 - AP 93 CASA VERDE CEP 02452-060			
Contribuinte(s): CPF 269.699.778-03 MINAS FERNANDO KIRIKIAN			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.887	Testada (m):	39,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0153
Área total (m²):	2.887		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	113	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	562	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1980		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.569,00		
- da construção:	2.197,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	134.392,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	126.614,00		
Base de cálculo do IPTU:	261.006,00		
<p>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 2023.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/08/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo III – Elementos da amostra

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Pesquisa de preços de imóveis da região	25 a 32

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

1 Apartamento á venda com 3 quartos
 Excelente estado, com 3 dorm. Sendo 1 suíte, 2 banheiros armários em todos ambientes, sala de jantar e de estar, 1 vaga de garagem, salão de festa, playground, salão de jogos, metragem de 94 m2.

Local	Rua Soror Angélica, 527 – Jd. Ester	
Setor	Quadra	Índice fiscal
306	002	1.454,00



Preço	R\$680.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Sh Prime Imóveis Av. Pacaembu, 1358 – Barra Funda Fone: 4750-2725 / 97652-0442
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	07/05/23



Área	83,07 m ²
Ano da construção	1980
Estado de conservação	
Vagas	1 subsolo



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2 Apartamento com 3 dormitórios, 1 suíte, armários, closet, cozinha planejada, banheiro com box e gabinete, sala 2 ambientes, sacada, 1 vaga de garagem coberta; lazer com piscina adulto e infantil, playground, quadra poliesportiva, churrasqueira, academia, salão de festas com ar condicionado, portaria 24 horas. Metrô e trens próximos

Local	Rua João Rudge, 443 – Casa Verde	
Setor	Quadra	Índice fiscal
306	126	933,00



Preço	R\$535.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Equipe Vitoria Fone: 99509-2440
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	07/05/23



Área	79 m ²
Ano da construção	1985
Estado de conservação	
Vagas	1 subsolo



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3 Apartamento para venda tem 76 metros quadrados com 3 quartos em Casa Verde - São Paulo – SP
 Apartamento 3 dormitórios, sendo 1 suite, sala 2 ambientes com sacada, cozinha com armários planejados, wc, área de serviço, 2 vagas de garagem,
 Apto vazio, pronto para morar.
 Metrô e trens próximos

Local	Rua Antenor Guirlanda, 71 – Casa Verde	
Setor	Quadra	Índice fiscal
306	125	1.081,00



Preço	R\$610.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Tchô Empr. Imobiliários R. São Venâncio, 76 – Jd. das Laranjeiras Fone: 2371-5855
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	07/05/23



Área	76 m²
Ano da construção	1998
Estado de conservação	
Vagas	2 subsolo



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4 Apartamento para venda com 76 metros quadrados com 3 quartos em Casa Verde - São Paulo – SP
 C0m 76m2 contendo 3 quartos ,1 suite ,sala para dois ambientes , sacada ,andar alto , 2 vagas ,cozinha e area de serviço .
 Armarios planejados , na cozinha ,lavanderia e quartos .
 Apartamento bem iluminado sol da manhã .

Local	Rua Carandaí, 645 – Casa Verde	
Setor	Quadra	Índice fiscal
306	095	970,00



Preço	R\$570.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Sara Cristina Fone: 97406-7688
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	07/05/23



Área	76 m ²
Ano da construção	1999
Estado de conservação	
Vagas	2 subsolo



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5

Venda Apartamento Casa Verde - 73m2, 03 Dormitórios, 01 Suíte e 02 Vagas
 Condomínio bem localizado e em rua tranquila, com fácil acesso a comércio,
 serviços e transporte (a 300m do supermercado Assai na avenida Engenheiro
 Caetano Álvares e 600m do terminal de ônibus Casa Verde).

O apartamento está bem conservado, em andar alto, bem arejado, com boa
 iluminação natural, sacada, aquecedor de passagem, e 02 vagas de garagem.
 O condomínio é bem conservado e possui piscina, churrasqueira, academia, salão

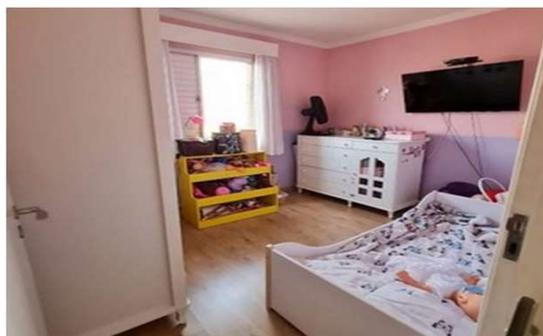
Local	Rua Antônio João, 655 – Sítio do Morro	
Setor	Quadra	Índice fiscal
075	241	628,00



Preço	R\$580.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Equipe Alpha Fone: 95842-4111
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	07/05/23



Área	73 m ²
Ano da construção	2003
Estado de conservação	
Vagas	2 subsolo



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6 O apartamento está localizado no bairro Casa Verde com 93 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suite e 3 banheiros Possui área de fitness, espaço gourmet, jardim, playground, espaço para festas. Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, praticar diversos esportes na quadra poliesportiva. Espaço reservado para preparar o seu churrasco. Elevador que garante o transporte das suas malas e compras.

Local	Rua Atílio Piffer, 623 – Casa Verde	
Setor	Quadra	Índice fiscal
306	095	947,00



Preço	R\$599.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Ricardo Francisco Martins Rua da Palmeiras, 381 Ap.1308 – Vila Buarque Fone: 98268-0842
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	07/05/23



Área	93 m ²
Ano da construção	1998
Estado de conservação	
Vagas	2 subsolo



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

7 Excelente apartamento de 3 dormitórios TOTALMENTE reformado na CASA VERDE
 Foi acompanhado por Engenheiro Civil, sendo 1 suíte com armários. (Dalmobile)
 Segundo quarto com 10 portas de armários (Dalmobile) e espaço para cama de casal.
 Terceiro quarto com marcenaria de escritório e espaço para cama de solteiro
 Sala para 2 ambientes com varanda espaçosa.

Local	Rua Jaboatão, 493 – Casa Verde	
Setor	Quadra	Índice fiscal
306	085	1.048,00



Preço	R\$649.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Rua Jaboatão, 493 – Casa Verde
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	07/05/23



Área	82 m²
Ano da construção	1999
Estado de conservação	
Vagas	2 subsolo



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

8

Apartamento à Venda, 74m² por R\$ 470.000. Casa Verde - São Paulo/SP
 O Condomínio Residencial Imperial Garden é uma opção de qualidade construída em 1998, há 25 anos, e está situado em uma localização privilegiada, na Rua Atílio Piffer, no bairro Casa Verde, em São Paulo-SP.
 Os apartamentos deste condomínio apresentam uma área de 74m² e contam com 3 quartos, sendo 1 suíte, além de 2 banheiros, 2 vagas de garagem e elevador para maior conforto e comodidade.

Local	Rua Atílio Piffer, 489 – Casa Verde	
Setor	Quadra	Índice fiscal
306	112	868,00



Preço	R\$470.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Arbo Imóveis Fone: 99929-3012
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	07/05/23



Área	74 m ²
Ano da construção	1998
Estado de conservação	
Vagas	2 subsolo

