

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL -
FORO CENTRAL CÍVEL.

PROCESSO Nº: **0048288-48.2015.8.26.0100**

CLASSE: **CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**

ASSUNTO: **INADIMPLEMENTO**

REQUERENTE: **ALBERTO HIAR**

REQUERIDO: **EXPOFEST FANTASIAS CONFECÇÕES LTDA ME**

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. Quesitos (se houver)
9. Encerramento

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, matrícula nº 47.933 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, constante nos autos às fls. 1266 a 1270, sendo uma residência, situada na Rua Eça de Queiroz, 330, Bairro de Vila Mariana, na cidade de São Paulo. CEP: 04011-031.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel classifica-se como classe RESIDENCIAL tipo CASA padrão SUPERIOR situado na Rua Eça de Queiroz, 330 a 22,6 m da esquina á oeste, no Bairro de Vila Mariana, na cidade de São Paulo, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 47.933. O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato retangular, 352 m² de área, 6,65 m de frente sul na Rua Eça de Queiroz (vide a situação do terreno no Desenho 1 do **Anexo II**).

A edificação é em alvenaria e concreto e possui área coberta de 498 m², com idade de 29 anos conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel e estado de conservação Necessitando de reparos simples. Vide desenho esquemático da compartimentação nos Desenho 2 ao 5 do **Anexo II**.

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
352 m ²	6,65 m	498 m ²	1989

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
037.005.0015-7	037	005	2.576,00 / 2014

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 18 de outubro de 2018 (quinta-feira), das 15:00 hs às 16:30 hs, foi feita inspeção técnica através de visita in loco no referido imóvel.

O acesso ao imóvel se deu através da Sra. Neusa Rosana Zepelim, moradora do imóvel, objeto do presente Laudo.

Estiveram presentes: esse perito; a Sra. Neusa Rosana Zepelim, RG:10.667.757. 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 47.933 do 1º Oficial de Registro de Imóveis depositada às fls. 1266 a 1270 dos autos.

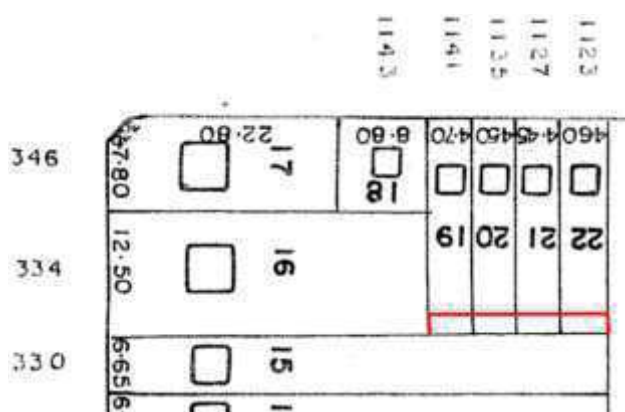
3.1.2 Ressalvas e fatores limitantes

Pela Matrícula nº 47.933, o imóvel possui formato retangular, porém a moradora do imóvel, Sra. Neusa Rosana Zepelim, informou que o formato do imóvel seria diferente. Além da área retangular, haveria mais uma área que daria de fundos para os imóveis da Rua Coronel Oscar Porto, nº 1123 á 1141.

Esta área se encontrava em um local isolado do imóvel, na qual a proprietária não tinha acesso, pois a chave do local estava em poder do réu.

Não é possível informar a real área deste trecho, pois não foi possível o acesso para medir, porém o comprimento desta área é de 18,25 m, conforme quadra fiscal e podemos estimar a largura em 1,0 m.

A área deste trecho não será considerada neste Laudo, por não estar contemplada na matrícula.



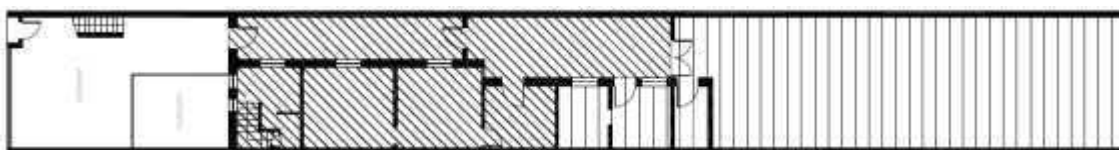
Trecho da Quadra fiscal com indicação da área informada pela moradora

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3.1.3 Caracterização do imóvel

O imóvel vistoriado apresentou características bastante peculiares, devida á algumas reformas feitas ao longo do tempo no imóvel. O imóvel foi subdividido em algumas partes e algumas partes foram isoladas.

A concepção inicial era uma casa de três dormitórios e um sanitário, com uma grande área livre ao fundo. Após algumas reformas, o imóvel apresenta três partes distintas que descreveremos a seguir, conforme croquis.



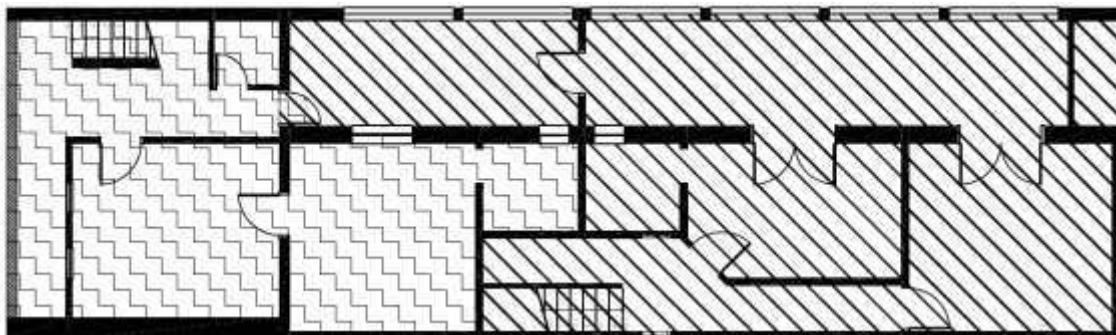
Croqui demonstrando as divisões no pavimento inferior

No pavimento inferior, a garagem é de uso comum ás três partes. O corpo do imóvel, que chamaremos de primeira parte do imóvel, encontra-se ocupado pela moradora, Sra. Neusa e seus familiares. Esta parte é composta de corredor de acesso, antesala, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavabo e quintal (hachurado diagonal no desenho). A cozinha foi dividida ao meio por uma parede, para que a terceira parte do imóvel também tivesse uma cozinha.

A terceira parte do imóvel encontra-se ocupado por pertences do réu e trata-se de uma pequena sala, cozinha, sanitário e uma grande área coberta para depósito de materiais (hachurado vertical no desenho). A sala da terceira parte é o antigo dormitório de empregada da residência. Esta terceira parte, cujo acesso se daria pelo quintal da residência, encontrava-se fechada, com a chave em poder do réu, não sendo permitido o acesso.

A moradora, Sra. Neusa descreveu este depósito como uma área coberta com telhas de fibrocimento, sendo quatro peças translúcidas, apoiadas em estrutura de madeira, sem paredes internas e o fechamento externo sendo o muro existente. Foi construída uma parede com duas janelas no trecho descrito no item **3.1.2 Ressalvas e fatores limitantes** e outra parede no quintal do imóvel para isolar o depósito do restante do imóvel, sendo instalada uma porta dupla de acesso ao depósito. O piso do depósito é dividido em duas partes, sendo metade cimentado e outra metade com assentamento de piso cerâmico. Também consta uma iluminação com luminárias de lâmpadas fluorescentes.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Croqui demonstrando as subdivisões no pavimento superior

No pavimento superior, o corpo do imóvel também se encontra ocupado pela moradora, Sra. Neusa e seus familiares. Esta parte é composta de uma suíte, um dormitório, circulação, lavanderia e varanda (hachurado diagonal no desenho). A segunda parte do imóvel, também se encontra ocupado pela moradora, Sra. Neusa e seus familiares. É composta de sala, suíte e lavabo, com acesso pela escada da garagem (hachurado zig zag no desenho). O sanitário desta segunda parte é fruto da divisão do sanitário original da residência.

A subdivisão não foi positiva, pois o acesso é comum pela garagem, sendo que para acessar a terceira parte ainda é necessário cruzar a parte interna da primeira parte e o quintal. A segunda e terceira parte são imóveis incompletos (falta uma cozinha na segunda parte e um dormitório na terceira parte), portanto não são imóveis possíveis de serem locados ou vendidos em separado.

A subdivisão de ambientes também gerou alguns inconvenientes na primeira parte do imóvel. A cozinha foi dividida ao meio para que a terceira parte pudesse ter uma cozinha, ficando duas cozinhas pequenas. A cozinha da primeira parte do imóvel ficou com 9,7 m² (incompatível com uma residência deste porte). A cozinha da terceira parte não pode ser medida, por não ser permitido acesso. O sanitário do pavimento superior também foi dividido ao meio para que a segunda parte pudesse ter um sanitário. Esta alteração causou até mais inconvenientes, pois os sanitários resultantes ficaram pequenos, com 2,6 m² cada. Esta pequena área não permitiu a instalação de portas nos sanitários, ficando ambos abertos para os dormitórios. Outro problema trazido pela subdivisão foi que no pavimento superior existe somente um sanitário, que faz parte da suíte. O outro dormitório não tem acesso direto a um sanitário.

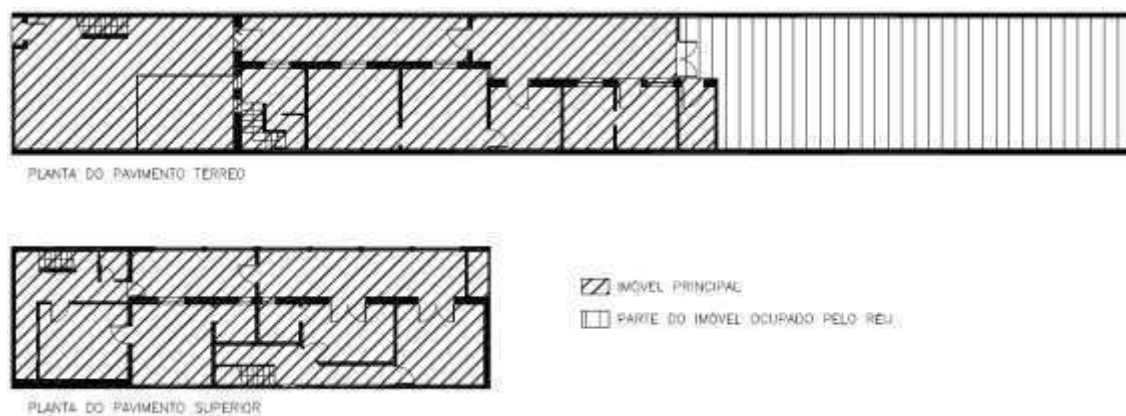
Uma irregularidade verificada na vistoria são as janelas da varanda coberta instaladas na divisa. A abertura destas se dá para o imóvel vizinho.

Além das subdivisões, foram feitas algumas reformas acrescentando áreas, porém todas as áreas já se encontram regularizadas, conforme Certidão de Dados Cadastrais no **Anexo III** do presente Laudo.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Para a avaliação deste imóvel, não podemos considerar a área total como se fosse de uma residência, pois parte do imóvel é uma residência e parte do imóvel é um depósito. Consideraremos como área do imóvel a ser avaliado a primeira e a segunda parte do imóvel, mais o sanitário, sala e cozinha da terceira parte, pois eram os antigos sanitário e dormitório de empregada e parte da cozinha original do imóvel. O depósito situado nos fundos do imóvel, que é ocupado pelo réu, será considerado como benfeitoria e acrescido ao valor do imóvel.

Conforme medição do imóvel na vistoria, calculamos a área do imóvel a ser avaliado em 361 m² e a área do depósito, que será considerado benfeitoria, em 137 m². No croqui a seguir, ficam demonstradas as áreas que serão consideradas como da residência (imóvel principal) e das benfeitorias.



Croqui demonstrando as áreas de residência e de benfeitorias

4. MÉTODOS E CRITÉRIOS

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

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

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

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

- A) FATOR OFERTA: Consiste na aplicação do deságio de 10% sobre o valor de venda do imóvel, tendo em vista a elasticidade dos negócios prevista nas transações imobiliárias.
- B) FATOR LOCALIZAÇÃO: Consiste em restringir a pesquisa á imóveis que possuam coerência entre os índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.
- C) FATOR 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.

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Área m ²	Idade	Estado de conserv.	Valor
Imóvel avaliando	037	005	Rua Eça de Queiroz, 330	361,00	29	E	
1	037	020	Rua Doutor Eduardo Martinelli 60 - Vila Mariana	252,00	46	E	R\$1.800.000,00
2	042	033	Rua Sousa Ramos, 64 - Vila Mariana	260,00	48	F	R\$2.500.000,00
3	039	013	Rua Pereira Caldas 270 - Vila Mariana	151,00	5	B	R\$850.000,00
4	039	153	Rua Pedro Campana, 223 - Vila Mariana	203,00	5	B	R\$1.300.000,00
5	034	089	Rua Coronel Diogo, 945 - Vila Mariana	260,00	25	D	R\$850.000,00
6	036	139	Rua Álvaro de Menezes, 192 - Vila Mariana	240,00	40	E	R\$1.300.000,00
7	037	023	Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 1069 - Vila Mariana	150,00	40	E	R\$870.000,00
8	039	033	Rua Brás Lourenço, 266 - Vila Mariana	190,00	10	C	R\$750.000,00
9	037	005	Rua Estela, 325 - Vila Mariana	152,00	25	D	R\$950.000,00
10	042	013	Rua Conde de Irajá, 338 - Vila Mariana	200,00	1	A	R\$1.000.000,00
11	039	140	Rua Ana Demerson, 88 - Vila Mariana	300,00	25	D	R\$798.000,00
12	039	152	Rua Pedro Campana, 272 - Vila Mariana	180,00	15	C	R\$1.300.000,00
13	042	060	Rua Santa Cruz, 850 - Vila Mariana	300,00	53	F	R\$1.200.000,00

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

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5. TESTE DE SEMELHANÇA DOS ATRIBUTOS

5.1. COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO

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

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

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Índice fiscal	Coefficiente localização	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	037	005	Rua Eça de Queiroz, 330	2.576,00	/	/
1	037	020	Rua Doutor Eduardo Martinelli 60 - Vila Mariana	3.125,00	1,2131	SIM
2	042	033	Rua Sousa Ramos, 64 - Vila Mariana	1.898,00	0,7368	SIM
3	039	013	Rua Pereira Caldas 270 - Vila Mariana	1.660,00	0,6444	SIM
4	039	153	Rua Pedro Campana, 223 - Vila Mariana	1.706,00	0,6623	SIM
5	034	089	Rua Coronel Diogo, 945 - Vila Mariana	1.459,00	0,5664	SIM
6	036	139	Rua Álvaro de Menezes, 192 - Vila Mariana	3.441,00	1,3358	SIM
7	037	023	Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 1069 - Vila Mariana	2.413,00	0,9367	SIM
8	039	033	Rua Brás Lourenço, 266 - Vila Mariana	1.769,00	0,6867	SIM
9	037	005	Rua Estela, 325 - Vila Mariana	2.459,00	0,9546	SIM
10	042	013	Rua Conde de Irajá, 338 - Vila Mariana	1.743,00	0,6766	SIM
11	039	140	Rua Ana Demerson, 88 - Vila Mariana	1.736,00	0,6739	SIM
12	039	152	Rua Pedro Campana, 272 - Vila Mariana	1.854,00	0,7197	SIM
13	042	060	Rua Santa Cruz, 850 - Vila Mariana	1.822,00	0,7073	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 %

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

O imóvel em estudo foi classificado como classe Residencial, tipo Casa, padrão Superior, vida referencial 70 anos e valor residual 20%.

A idade real do imóvel é de **29** anos, portanto o índice Idade em % da I_R é de **41,43%**.

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	<u>Necessitando de reparos simples</u>
f	Necessitando de reparos simples a importantes
g	Necessitando de reparos importantes
h	Necessitando de reparos importantes a Sem valor
i	Sem valor

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 **41,43%** e encontrado **K=0,5791** 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:

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

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.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Dado	Área	Idade real/estimada	% I _R	Estado de conservação	Kd	Kd comparativo
Imóvel avaliando	361,00	29	41,43%	E	0,5791	
1	252,00	46	65,71%	E	0,3731	1,5522
2	260,00	48	68,57%	F	0,2819	1,0540
3	151,00	5	7,14%	B	0,9587	0,6040
4	203,00	5	7,14%	B	0,9587	0,6040
5	260,00	25	35,71%	D	0,6964	0,8316
6	240,00	40	57,14%	E	0,4513	1,2831
7	150,00	40	57,14%	E	0,4513	1,2831
8	190,00	10	14,29%	C	0,8952	0,6468
9	152,00	25	35,71%	D	0,6964	0,8316
10	200,00	1	1,43%	A	0,9928	0,5833
11	300,00	25	35,71%	D	0,6964	0,8316
12	180,00	15	21,43%	C	0,8480	0,6829
13	300,00	53	75,71%	F	0,2236	2,5887

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

Conclusão: Os imóveis 2 e 13 não possuem os atributos semelhantes aos do imóvel avaliando e devem ser descartados.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR

6.1 FATOR ÁREA

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

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

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 HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

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

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Elemento	Área	Valor unitário		Fator oferta			Fator área			Unitário final homogeneizado V _u R\$/m ²	Fator final resultante
		Valor anunciado	Valor unitário	Fator de oferta	Varição R\$/m ²	V _{u1} R\$/m ²	F _a	Varição R\$/m ²	V _{u2} R\$/m ²		
1	252,00	1.800.000,00	7.142,86	0,90	-714,29	6.428,57	0,9561	-313,83	6.829,02	6.146,12	0,9561
3	151,00	850.000,00	5.629,14	0,90	-562,91	5.066,23	0,8968	-581,07	5.048,07	4.543,27	0,8968
4	203,00	1.300.000,00	6.403,94	0,90	-640,39	5.763,55	0,9306	-444,63	5.959,31	5.363,38	0,9306
5	260,00	850.000,00	3.269,23	0,90	-326,92	2.942,31	0,9212	-257,53	3.011,70	2.710,53	0,9212
6	240,00	1.300.000,00	5.416,67	0,90	-541,67	4.875,00	0,9503	-269,48	5.147,19	4.632,47	0,9503
7	150,00	870.000,00	5.800,00	0,90	-580,00	5.220,00	0,8960	-603,02	5.196,98	4.677,28	0,8960
8	190,00	750.000,00	3.947,37	0,90	-394,74	3.552,63	0,9229	-304,33	3.643,04	3.278,73	0,9229
9	152,00	950.000,00	6.250,00	0,90	-625,00	5.625,00	0,8975	-640,53	5.609,47	5.048,53	0,8975
10	200,00	1.000.000,00	5.000,00	0,90	-500,00	4.500,00	0,9288	-355,81	4.644,19	4.179,77	0,9288
11	300,00	798.000,00	2.660,00	0,90	-266,00	2.394,00	0,9548	-120,28	2.539,72	2.285,74	0,9548
12	180,00	1.300.000,00	7.222,22	0,90	-722,22	6.500,00	0,9167	-601,71	6.620,51	5.958,46	0,9167

Média	4.806,12	4.931,75	4.438,57
Desvio padrão	1352,39	1387,40	1248,66
Coef. Variação	28,14%	28,13%	28,13%

Imóvel avaliando		Limite inferior -30%	3.107,00
Setor	037	Limite superior +30%	5.770,14
Quadra	005	Discrepantes	
I.F.	2.576,00	Média saneada	3.107,00
Área	361,00		

Tabela 4: Homogeneização dos fatores

6.3 CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

Para as benfeitorias, o valor será calculado com base nos preços unitários do Boletim Referencial de Custos – Tabela de Serviços sem Desoneração da CPOS – Companhia Paulista de Obras e Serviços. Foi utilizada a versão 173 com dados de julho de 2018, que somaram o valor total de R\$ 36.604,74 (trinta e seis mil e seiscentos e quatro reais e setenta e quatro centavos).

A planilha referente ao custo das benfeitorias executadas, contemplando quantidades, custo unitário e custo total, consta no **Anexo IV** do presente Laudo.

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

$$361 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.438,57 + \text{R\$ } 36.604,74 = \text{R\$ } 1.638.928,51$$

Arredondamento: **R\$ 1.640.000,00**

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

7. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Eça de Queiroz, 330, Bairro de Vila Mariana, nesta Capital, ofertados nos termos dos autos do processo nº **0048288-48.2015.8.26.0100**, requerido por **ALBERTO HIAR** contra **EXPOFEST FANTASIAS CONFECÇÕES LTDA ME**, em curso na **21ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL**, corresponde a:

Valor do imóvel	R\$ 1.640.000,00
UM MILHÃO E SEISCENTOS E QUARENTA MIL REAIS	
Válido para	OUTUBRO DE 2018
Valor da parte ideal do réu 50%	R\$ 820.000,00
OITOCENTOS E VINTE MIL REAIS	

8. QUESITOS

8.1 QUESITOS DO AUTOR (fls. 1289 a 1291)

1º Quesito: Descrever, pormenorizadamente, o imóvel periciado, indicando suas metragens, a localização, topografia do terreno e demais características que possam interessar na avaliação do bem.

Resposta: Imóvel classe RESIDENCIAL tipo CASA padrão SUPERIOR e estado de conservação Necessitando de reparos simples. Área construída de 498 m², terreno plano.

2º Quesito: Qual a área do terreno?

Resposta: 352 m², segundo Certidão de Dados Cadastrais.

3º Quesito: Qual a área construída?

Resposta: 498 m², segundo Certidão de Dados Cadastrais.

4º Quesito: Quantos cômodos possui o imóvel? Se positivo, favor descrevê-los.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Resposta: O imóvel possui garagem para 4 automóveis e basicamente é dividido em três partes: Uma parte que é o corpo da casa, composta de corredor de acesso, antesala, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavabo e quintal no andar inferior, mais uma suíte, um dormitório, lavanderia e varanda no andar superior. Uma segunda parte composta de sala, suíte e lavabo, com acesso pela escada da garagem. Uma terceira parte composta de uma pequena sala, cozinha, sanitário e uma grande área coberta para depósito de materiais. Verificar no corpo do Laudo, no item **3.1.3 Caracterização do imóvel**.

5º Quesito: Existem benfeitorias no imóvel?

Se positivo, favor descrevê-las.

Resposta: Foram feitas várias modificações, mas no sentido de subdividir a área do imóvel. A área oriunda das modificações está contemplada na Certidão de dados cadastrais, constante no **Anexo III** do presente Laudo. Para esta avaliação, foi considerada como benfeitoria a construção de um depósito nos fundos do terreno, que não possui o mesmo padrão construtivo do imóvel. Verificar no corpo do Laudo, no item **3.1.3 Caracterização do imóvel**.

6º Quesito: Há ocupação no imóvel? Se positivo, identificar os ocupantes.

Resposta: Sim. Segundo a Sra. Neusa Rosana Zepelim, moradora do imóvel, o imóvel também é habitado por suas filhas, Sra. Andresa Zepelim Rodrigues, Sra. Adriana Zepelim Rodrigues e sua neta, a menor Jade Zepelim Rodrigues Olmedo.

7º Quesito: Há débitos tributários que pesam sobre o imóvel? Se positivo, favor indicar sua natureza e montante.

Resposta: Sim. Constam débitos de IPTU dos exercícios de 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018 no valor total de R\$ 19.090,56. No **Anexo III**, consta a relação de débitos pendentes.

8º Quesito: Qual a idade da construção?

Resposta: Conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel o ano da construção corrigido é 1989, ou seja, 29 anos. A Certidão de Dados Cadastrais encontra-se no **Anexo III** do presente Laudo.

9º Quesito: Qual o valor de mercado do imóvel?

Resposta: Um milhão e seiscentos e quarenta mil reais.

10º Quesito: Se existem registros junto aos cadastros do município ou junto à Cartório de Imóveis quanto à existência de desdobro, demarcação ou mesmo divisão cômoda do imóvel objeto de matrícula acima mencionada.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Resposta: Não.

11º Quesito: Discriminar qual o valor do metro quadrado, de terreno e de área construída, de acordo com a Municipalidade

Resposta: O valor do metro quadrado, de acordo com a Municipalidade, é de R\$ 3.078,00 para o terreno e de R\$ 2.294,00 para a construção.

12º Quesito: Discriminar se na área do imóvel há alguma interferência da Municipalidade

Resposta: Para a área do imóvel não consta nenhum Decreto de Declaração de Utilidade Pública (DUP) dos últimos cinco anos, bem como nenhum Decreto de Declaração de Interesse Social (DIS) dos últimos dois anos. Também não está na área de abrangência de nenhuma Operação Urbana.

13º Quesito: Discriminar se existem mais imóveis na região com características semelhantes para venda. Em caso afirmativo, qual o valor do m² destes imóveis? Em caso negativo, qual o valor do m² dos imóveis residenciais da região?

Resposta: Sim. A listagem dos elementos encontra-se no **Anexo V** do presente Laudo.

14º Quesito: Queira o senhor perito informar se o imóvel é de uso residencial ou comercial

Resposta: O imóvel é de uso residencial.

15º Quesito: Informar se a área em que o imóvel está situado é predominantemente residencial ou comercial.

Resposta: A área em que o imóvel está situado é predominantemente residencial.

16º Quesito: Qual o tipo de zona comercial em que se situa o imóvel, sob o ponto de vista comercial?

Resposta: O zoneamento do imóvel é classificado como ZEU, que segundo a Lei nº 16.402 de Parcelamento, uso e ocupação do solo é definido como: *“As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo”*.

17º Quesito: Informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão.

Resposta: O imóvel não pode ser considerado de alto padrão.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

18º Quesito: Informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso e conservação.

Resposta: O imóvel está habitável, porém necessita de manutenção. Nesta avaliação, o imóvel foi classificado como estado de conservação Necessitando de reparos simples.

9. 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 16 (dezesseis) 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, 31 de outubro 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 da primeira parte do imóvel avaliando, fotografados pelo perito		1 a 9
Fotos da segunda parte do imóvel avaliando, fotografados pelo perito		9 a 12
Fotos da terceira parte do imóvel avaliando, fotografados pelo perito		12 a 14

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 2: Fachada do imóvel



Foto 3: Garagem para quatro veículos, porém duas vagas estão ocupadas por depósito de materiais (em divisória removível)



Foto 4: Depósito de materiais em divisória removível na garagem



Foto 5: Escada de acesso aos cômodos da frente na garagem

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 6: Primeira parte do imóvel. Corredor de acesso à residência

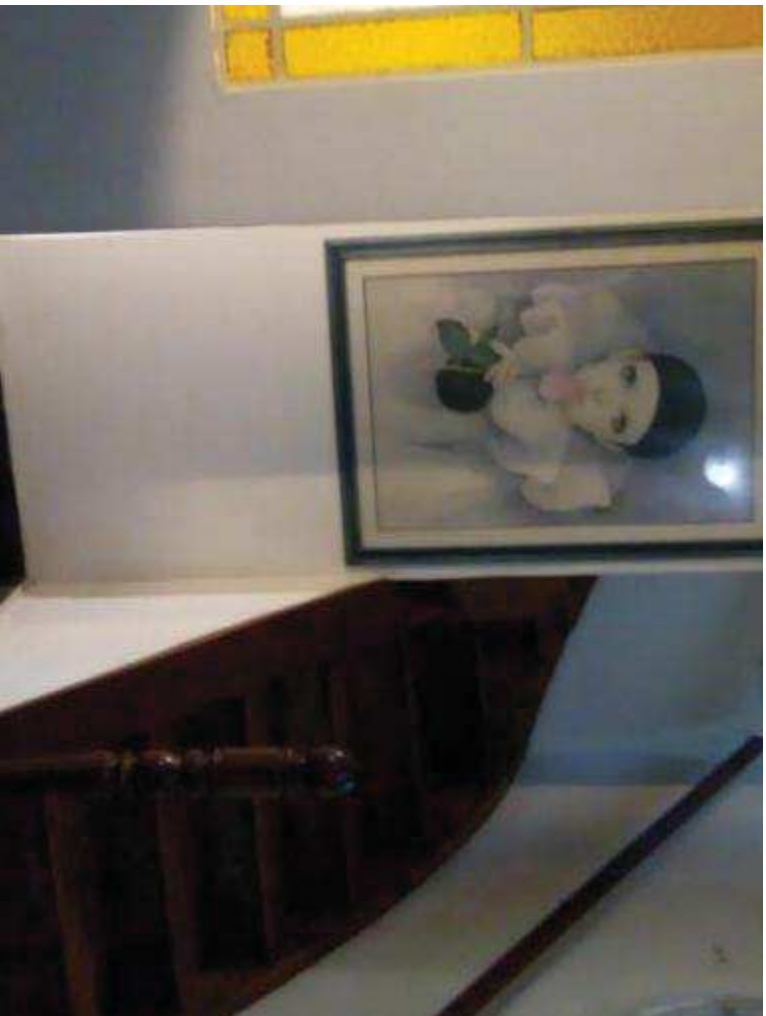


Foto 7: Primeira parte do imóvel. Antesala

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 8: Primeira parte do imóvel. Lavabo



Foto 9: Primeira parte do imóvel. Sala de estar

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 10: Primeira parte do imóvel. Sala de jantar



Foto 11: Primeira parte do imóvel. Cozinha

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 12: Primeira parte do imóvel. Quintal



Foto 13: Primeira parte do imóvel. Churrasqueira do quintal

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 14: Primeira parte do imóvel. Suíte



Foto 15: Primeira parte do imóvel. Sanitário da suíte

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 16: Primeira parte do imóvel. Dormitório



Foto 17: Primeira parte do imóvel. Lavanderia

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 18: Primeira parte do imóvel. Varanda fechada

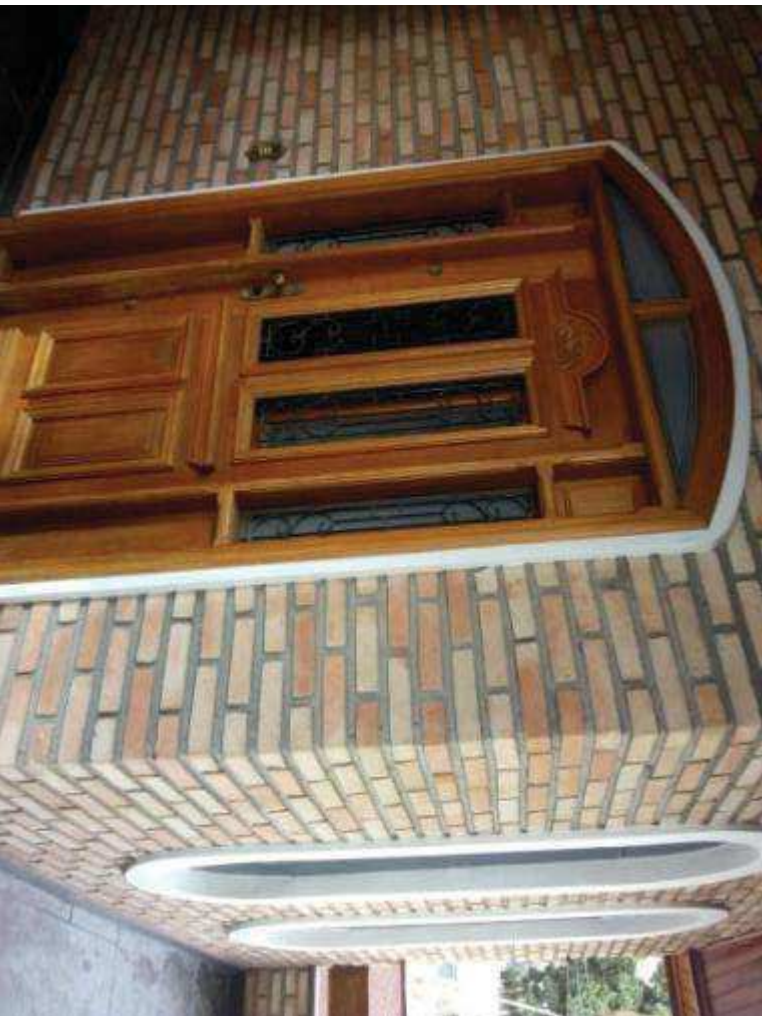


Foto 19: Segunda parte do imóvel. Acesso aos cômodos da frente

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 20: Segunda parte do imóvel. Acesso aos cômodos da frente, lavanderia e lavabo



Foto 21: Segunda parte do imóvel. Lavabo

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 22: Segunda parte do imóvel. Sala



Foto 23: Segunda parte do imóvel. Suíte

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 24: Segunda parte do imóvel. Sanitário da suíte



Foto 25: Depósito, sala dos fundos, cozinha dos fundos e quintal, vistos da varanda no pavimento superior

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 26: Terceira parte do imóvel. Depósito, visto por fresta na porta



Foto 27: Terceira parte do imóvel. Cozinha, visto por fresta na janela. À esquerda, acesso à sala

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

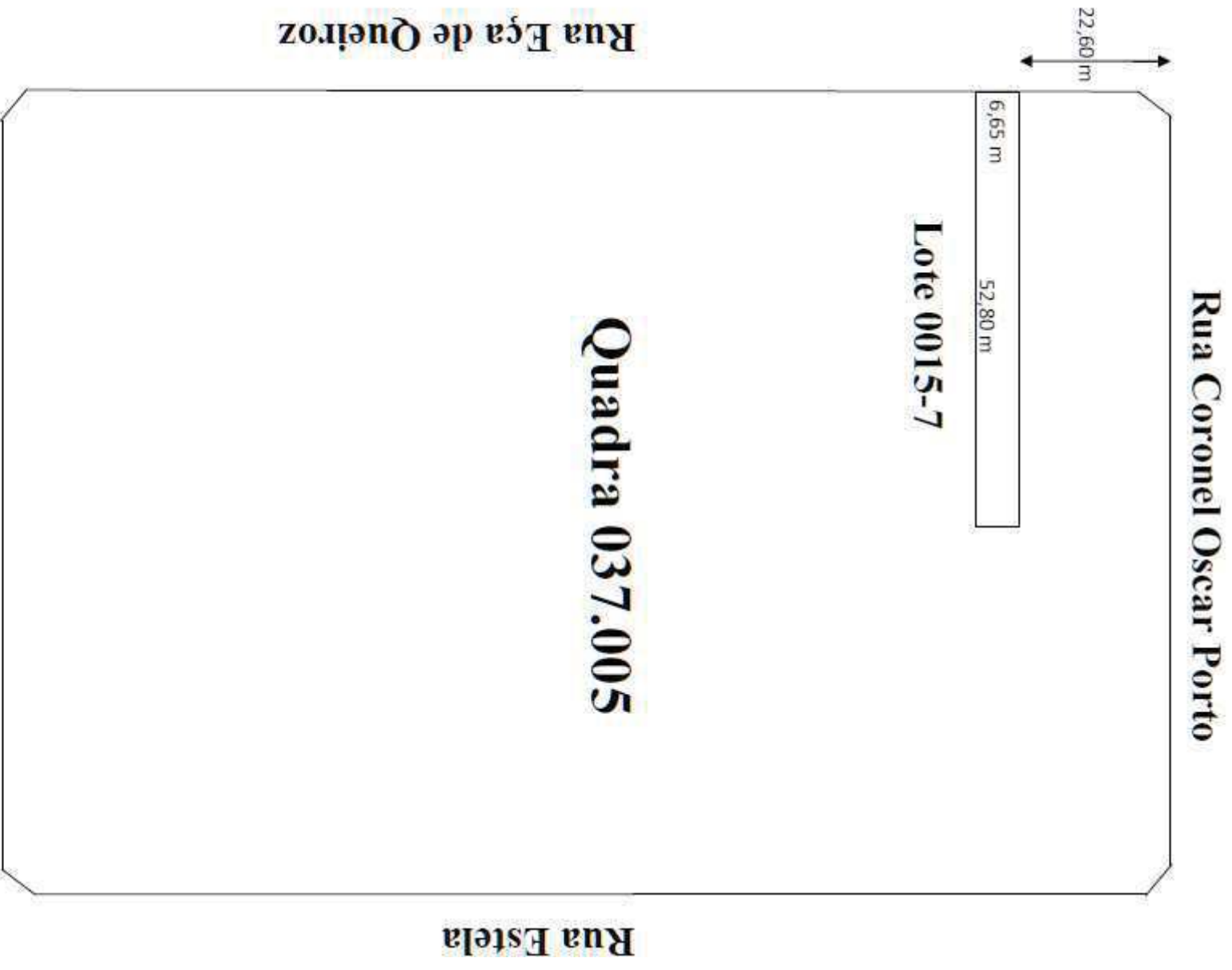
Anexo II – Desenhos

Documentos constantes neste Anexo

Situação do lote no quarteirão	folhas
Compartimentação do imóvel	1 2 a 5

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

fls. 1338



Desenho 1 : Situação do lote no quarteirão

Rua Cubatão

Rua Estela

Rua Eça de Queiroz

Rua Coronel Oscar Porto

Lote 0015-7

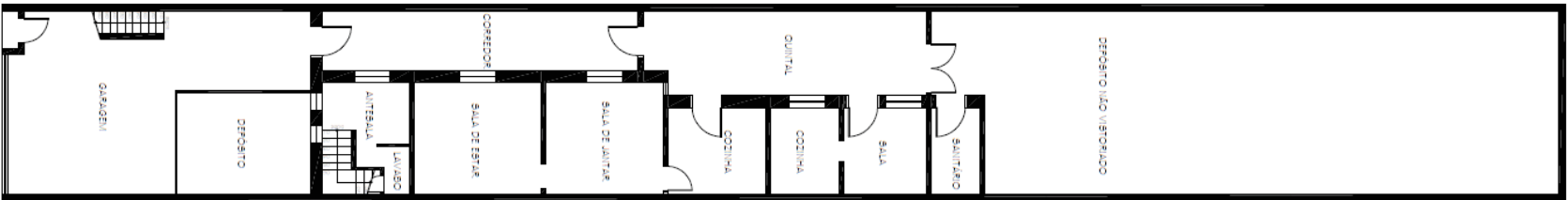
Quadra 037.005

22,60 m

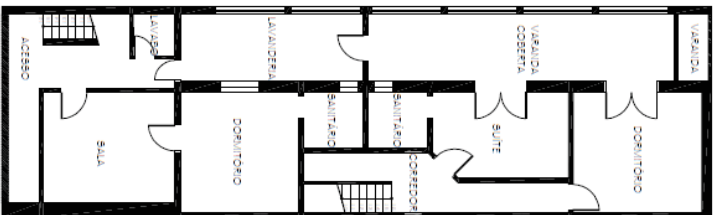
6,65 m

52,80 m

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



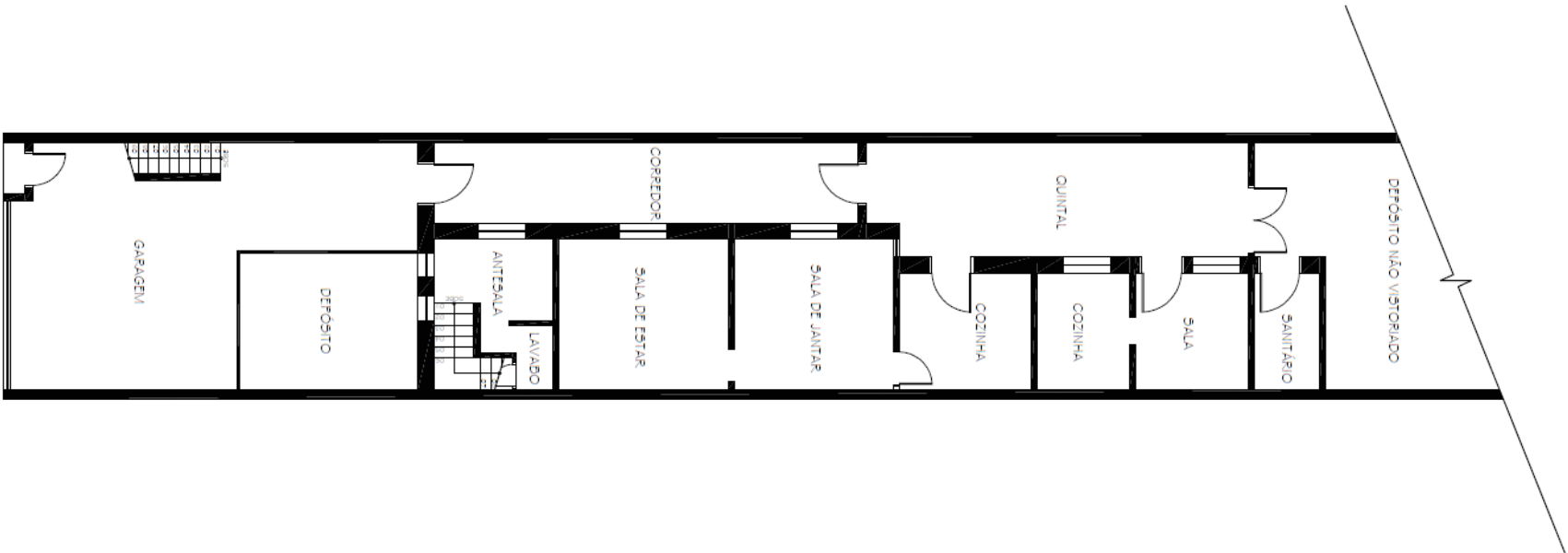
PLANTA DO PAVIMENTO TÉRREO



PLANTA DO PAVIMENTO SUPERIOR

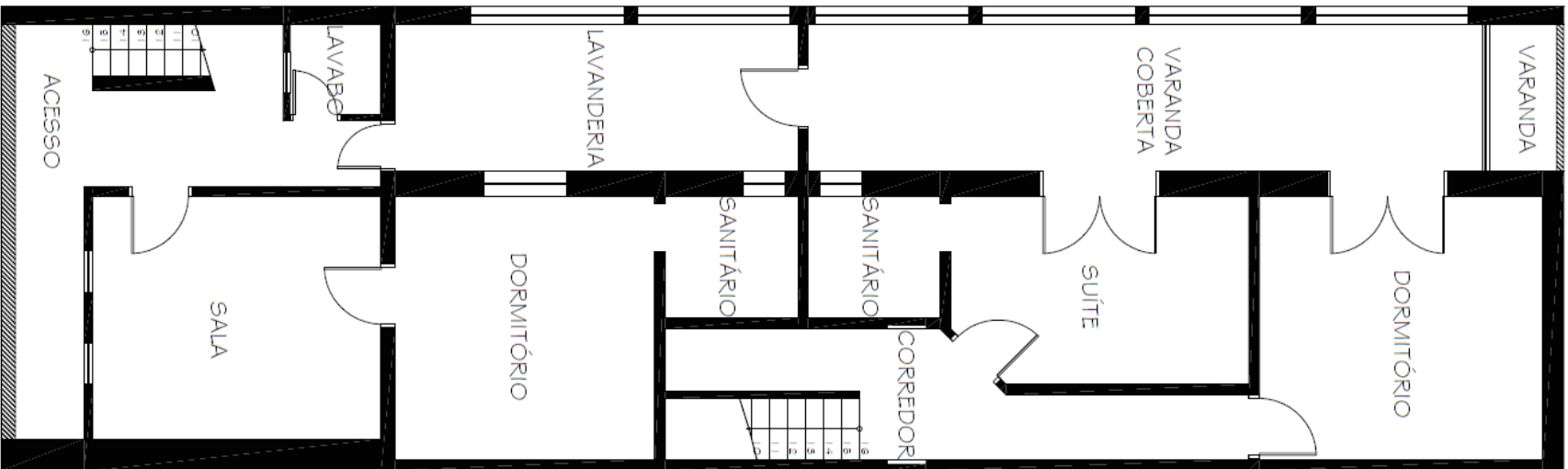
*Desenho 2:
Compartimentação
do imóvel*

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



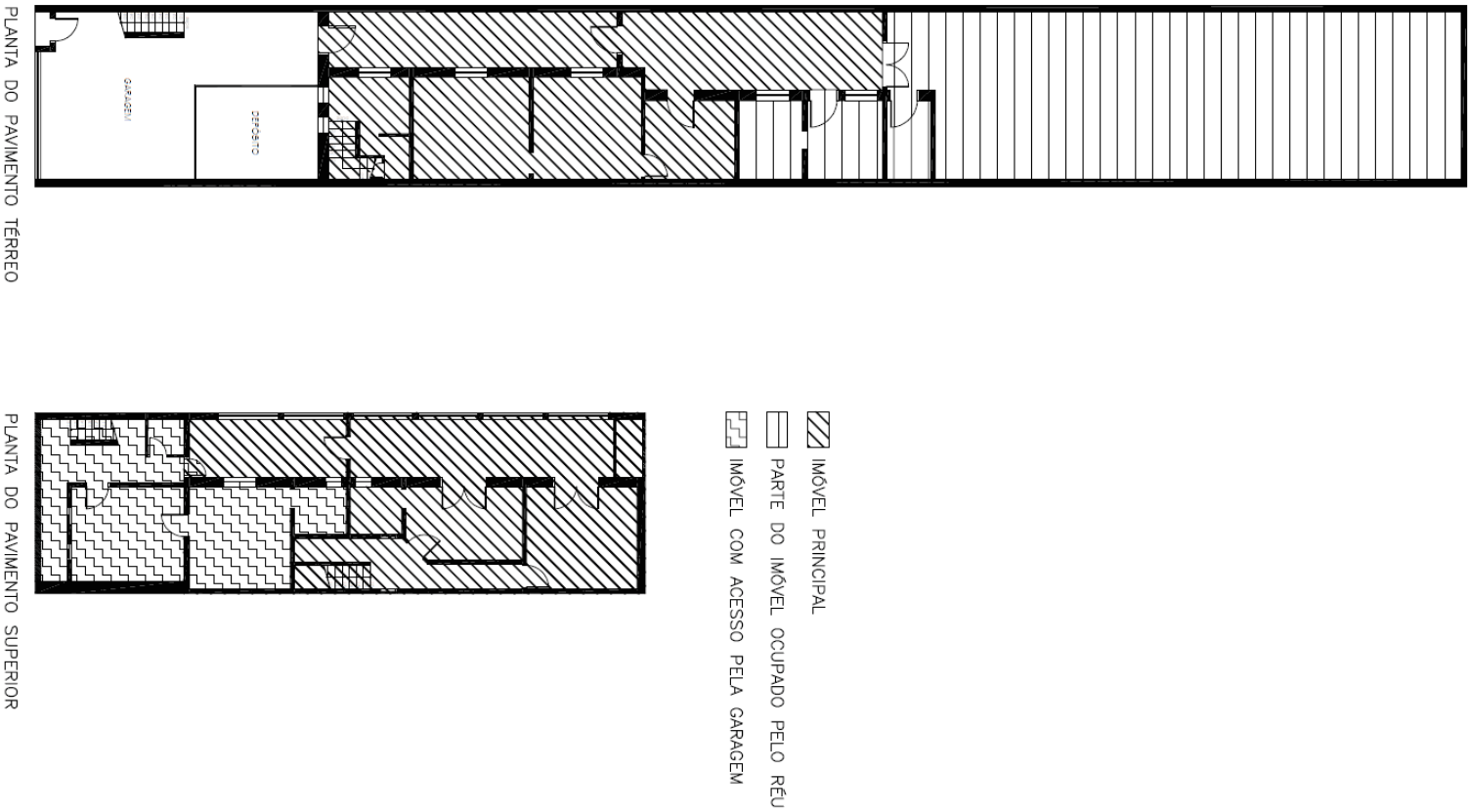
*Desenho 3:
Compartimentação
do pavimento
inferior.
Ampliado para
melhor visualização*

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



*Desenho 4:
Compartimentação
do pavimento
superior.
Ampliado para
melhor visualização*

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



*Desenho 5:
Compartimentação
do imóvel,
mostrando as
subdivisões*

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
Pesquisa de débitos de IPTU – PMSP		3

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



**PREFEITURA DE
 SÃO PAULO**
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 037.005.0015-7

Local do Imóvel:
 R ECA DE QUEIROZ, 330
 CEP 04011-031
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R ECA DE QUEIROZ, 330
 CEP 04011-031

Contribuinte(s):
 CPF 297.069.988-53 RONALDO ANTONIO RODRIGUES

Dados cadastrais do terreno:
 Área incorporada (m²): 352 Testada (m): 6,65
 Área não incorporada (m²): 0 Fração ideal: 1,0000
 Área total (m²): 352

Dados cadastrais da construção:
 Área construída (m²): 498 Padrão da construção: 1-D
 Área ocupada pela construção (m²): 352 Uso: residência
 Ano da construção corrigido: 1989

Valores de m² (R\$):
 - de terreno: 3.078,00
 - da construção: 2.294,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):
 - da área incorporada: 950.300,00
 - da área não incorporada: 0,00
 - da construção: 811.113,00
 Base de cálculo do IPTU: 1.761.413,00



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 26/11/2018, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 28/08/2018
Número do Documento: 2.2018.001770246-6

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Contribuinte: 037.005.0015-7

IP TU Débitos Exercício Atual

TOTAL DO DEBITO CORRIGIDO	=	19.090,56
NOTIFICACAO 01 (COM 10 PRESTACOES)		
PRESTACOES VENCIDAS (1 2 3 4 5 6 7 8 9 --)	=	17.519,37
PRESTACAO 10 (VENC TO. EM 09/11/18)	=	1.571,19
PRESTACOES EM ABERTO REF. AO TOTAL DO DEBITO. (1 2 3 4 5 6 7 8 9 10)		

03-VALORES GRAFADOS EM REAIS, ATUALIZADOS ATE A DATA, PODENDO HAVER PRESTACOES JA PAGAS EM FASE DE PROCESSAMENTO.
>>>>>>> ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTE ANTERIORES <<<<<<<

IP TU Débitos Exercícios Anteriores

EXER.	NOTIF.	VALOR	----	PRESTACOES	----	MENSAGEM							
17	01		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
16													DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
15													DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
14													DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
13													DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
12													DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
11													DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1

OBS1 - CONSULTAR EM <http://www3.prefeitura.sp.gov.br/dividaativaweb/menu.htm>
EXISTEM MAIS DEBITOS NAO RELACIONADOS - VIDE OBS. 1

***** ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTE ANTERIORES *****

Nova Pesquisa

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo IV – Tabelas

Documentos constantes neste Anexo

folhas

Tabela 2 – Coeficiente de Ross/Heideck	1
Planilha orçamentária das benfeitorias	2 a 3

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

Referência	Descrição	Un	Custo unitário			Quant.	Custo Total
			Material	Mão de Obra	Total		
06 SERVIÇO EM SOLO E ROCHA, MANUAL							
06.02	Escavação manual em valas e buracos de solo, exceto rocha	m³	-	45,06	45,06	5,54	249,58
06.02.020	Escavação manual em solo de 1ª e 2ª categoria em vala ou cava até 1,50 m	m³	-	45,06	45,06	5,54	249,58
06.11	Reaterro manual sem fornecimento de material	m³	-	6,46	6,46	4,59	29,65
06.11.020	Reaterro manual para simples regularização sem compactação	m³	-	6,46	6,46	4,59	29,65
09	FORMA						
09.01	Forma em tábua						
09.01.020	Forma em madeira comum para fundação	m²	19,34	43,28	62,62	12,66	792,77
10	ARMADURA E CORDALHA ESTRUTURAL						
10.01	Armadura em barra						
10.01.040	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk = 500 MPa	kg	4,34	1,93	6,27	80,00	501,60
11	CONCRETO, MASSA E LASTRO						
11.04	Concreto não estrutural executado no local - fornecimento do material						
11.04.020	Concreto não estrutural executado no local, mínimo 150 Kg cimento / m³	m³	176,22	37,56	213,78	9,59	2.050,15
11.16	Lançamento e aplicação						
11.16.020	Lançamento, espalhamento e adensamento de concreto ou massa em lastro e/ou enchimento	m³	-	63,33	63,33	9,59	607,33
11.16.040	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em fundação	m³	-	126,66	126,66	0,95	120,26
11.18	Lastro e enchimento						
11.18.040	Lastro de pedra britada	m³	87,84	22,54	110,38	4,48	494,42
12	FUNDAÇÃO PROFUNDA						
12.01	Broca						
12.01.020	Broca em concreto armado diâmetro de 20 cm - completa	m	12,00	35,04	47,04	8,00	376,32
14	ALVENARIA E ELEMENTO DIVISOR						
14.04	Alvenaria com bloco cerâmico de vedação						
14.04.200	Alvenaria de bloco cerâmico de vedação, uso revestido, de 9 cm	m²	20,90	24,39	45,29	52,75	2.389,05
15	ESTRUTURA EM MADEIRA, FERRO, ALUMÍNIO E CONCRETO						
15.01	Estrutura em madeira para cobertura						
15.01.220	Estrutura pontalçada para telhas onduladas	m²	30,42	29,96	60,38	137,00	8.272,06
16	TELHAMENTO						
16.03	Telhamento em cimento reforçado com fio sintético (CREFS)						
16.03.010	Telhamento em cimento reforçado com fio sintético (CREFS - perfil ondulado de 6 mm)	m²	23,07	13,32	36,39	130,00	4.730,70
16.16	Telhamento em material sintético						
16.16.040	Telha ondulada translúcida em polipropileno	m²	42,24	13,32	55,56	7,00	388,92
17	REVESTIMENTO EM MASSA OU FUNDIDO NO LOCAL						
17.02	Revestimento em argamassa						
17.02.030	Chapisco 1:4 com areia grossa	m²	0,82	3,52	4,34	105,50	457,87
17.02.330	Emboço desempenado com argamassa industrializada	m²	0,90	8,33	9,23	105,50	973,77
17.03	Revestimento em cimentado						
17.03.020	Cimentado desempenado	m²	5,24	18,31	23,55	137,00	3.226,35
18	REVESTIMENTO CERÂMICO						
18.06	Placa cerâmica esmaltada prensada						
18.06.022	Placa cerâmica esmaltada PEI-4 para área interna, grupo de absorção BIIa, resistência química A, assentado com argamassa colante industrializada	m²	26,26	11,34	37,60	68,50	2.575,60
24	ESQUADRIA, SERRALHERIA E ELEMENTO EM FERRO						
24.01	Caixilho em ferro						
24.01.080	Caixilho em ferro de correr, linha comercial	m²	200,46	21,12	221,58	1,28	283,62
24.02	Portas, portões e grades						

Referência	Descrição	Un	Custo unitário			Quant.	Custo Total
			Material	Mão de Obra	Total		
24.02.010	Porta em ferro de abrir, para receber vidro, sob medida	m²	757,17	63,33	820,50	2,52	2.067,66
26	ESQUADRIA E ELEMENTO EM VIDRO						
26.01	Vidro comum e laminado						
26.01.040	Vidro liso transparente de 4 mm	m²	61,34	21,89	83,23	3,80	316,27
28	FERRAGEM COMPLEMENTAR PARA ESQUADRIAS						
28.01	Ferragem para porta						
28.01.030	Ferragem completa com maçaneta tipo alavanca para porta externa com 2 folhas	cj	354,20	66,58	420,78	1,00	420,78
33	PINTURA						
33.02	Massa corrida						
33.02.060	Massa corrida a base de PVA	m²	1,71	8,27	9,98	17,10	170,66
33.10	Pintura em superfície de concreto/massa/gesso/pedras, inclusive preparo						
33.10.010	Tinta látex antimofo em massa, inclusive preparo	m²	3,91	14,47	18,38	136,73	2.513,14
37	QUADRO E PAINEL PARA ENERGIA ELÉTRICA E TELEFONIA						
37.04	Quadro de distribuição de luz e força de sobrepor universal						
37.04.250	Quadro de distribuição universal de sobrepor, para disjuntores 16 DIN / 12 Bolt-on - 150 A - sem componentes	un	340,25	82,79	423,04	1,00	423,04
37.10	Barramentos						
37.10.010	Barramento de cobre mm	kg	45,18	6,57	51,75	1,00	51,75
37.13	Disjuntores						
37.13.600	Disjuntor termomagnético, unipolar 127/220 V, corrente de 10 A até 30 A	un	9,30	11,08	20,38	2,00	40,76
37.13.630	Disjuntor termomagnético, bipolar 220/380 V, corrente de 10 A até 50 A	un	63,29	22,14	85,43	1,00	85,43
38	TUBULAÇÃO E CONDUITO PARA ENERGIA ELÉTRICA E TELEFONIA BÁSICA						
38.01	Eletroduto em PVC rígido roscável						
38.01.020	Eletroduto de PVC rígido roscável de 1/2" - com acessórios	m	2,40	14,77	17,17	45,00	772,65
39	CONDUTOR E ENFAIXAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA E TELEFONIA						
39.02	Cabo de cobre, isolamento 450V / 750 V, isolamento em PVC 70°C						
39.02.010	Cabo de cobre de 1,5 mm², isolamento 750 V - isolamento em PVC 70°C	m	0,65	1,47	2,12	162,00	343,44
40	DISTRIBUIÇÃO DE FORÇA E COMANDO DE ENERGIA ELÉTRICA E TELEFONIA						
40.05	Interruptores e minutistas						
40.05.040	Interruptor com 2 teclas simples e placa	cj	11,50	12,91	24,41	2,00	48,82
41	ILUMINAÇÃO						
41.07	Lâmpada fluorescente						
41.07.070	Lâmpada fluorescente tubular, base bipino bilateral de 32 W	un	5,00	3,00	8,00	16,00	128,00
41.09	Reator e equipamentos para lâmpada fluorescente						
41.09.630	Reator eletrônico de alto fator de potência com partida instantânea, para uma lâmpada fluorescente tubular, base bipino bilateral, 32 W - 127 V / 220 V	un	18,32	7,38	25,70	8,00	205,60
41.14	Aparelho de iluminação comercial e industrial						
41.14.070	Luminária retangular de sobrepor tipo calha aberta, para 2 lâmpadas fluorescentes tubulares de 32 W	un	47,32	14,77	62,09	8,00	496,72

36.604,74

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo V – Elementos da amostra

Documentos constantes neste Anexo

Pesquisa de preços de imóveis da região	folhas 1 a 13
---	------------------

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

1 Imóvel: Excelente sobrado em rua tranquila, podendo ser para uso residencial ou comercial em ótima localização na região, à 600 metros à pé para o metrô Ana Rosa e Avenida Vergueiro, próximo à Bancos, Faculdades, supermercados, restaurantes e comércio variado.

3 amplos dormitórios (1 suíte) com armários, banheiro social, Ampla sala para 3 ambientes, jardim de inverno. Copa e cozinha ampla com armários, Quintal e lavanderia, Edícula térrea com 1 dormitório e banheiro. 6 vagas, sendo 1 coberta

Local	Rua Doutor Eduardo Martinelli 60 - Vila Mariana	
Setor	Quadra	Índice fiscal
037	020	3.125,00

Área	252,00 m ²
Idade	46 anos
Estado de conservação	E

Preço	R\$1.800.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Jacqueline Shammas
	tel: 4750-6499
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	23/10/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2 Casa construída, extremamente sólida e agradável, terreno de 12x26 = 320m² e construção aproximada de 260m² Ótima localização ZM3-A (também pode ser usada comercialmente). Precisa pequenos reparos (tabeira telhado, pintura e elétrica). Forro novo em gesso acartonado.

Imóvel: 3 amplos dormitórios (1 deles de 4x7), 2 salas enormes, banheiro, cozinha, lavabo, despensa, lavanderia, garagem coberta e fechada, dependência de empregada grande, quintal, jardins, corredores laterais, vagas p/ 10 autos

Local	Rua Sousa Ramos, 64 - Vila Mariana	
Setor	Quadra	Índice fiscal
042	033	1.898,00

Área	260,00 m ²
Idade	48 anos
Estado de conservação	F

Preço	R\$2.500.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	JDR Consultoria e Administração
	tel: 4750-7170
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	23/10/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3 VILA MARIANA - região do Jardim da Glória. Rua tranquila. LOCALIZAÇÃO:
 500 m Av. Lins de Vasconcelos; 800 m Av. Ricardo Jafet

Imóvel: Casa sobrado com 3 dormitórios (3 suítes) e 2 vagas. Imóvel reformado, living em porcelanato e dormitórios com assoalho de madeira

Local	Rua Pereira Caldas 270 - Vila Mariana	
Setor	Quadra	Índice fiscal
039	013	1.660,00



Área	151,00 m ²
Idade	5 anos
Estado de conservação	B



Preço	R\$850.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Joseph Consultoria Imobiliária Rua Pedro Campana, 209 – Klabin tel: 2533-8075
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	23/10/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4 Vila Mariana, casa sobrado de 203m². Sol o dia todo no imóvel e a rua possui segurança 24h. Localização privilegiada estando a 100m do supermercado Pão de Açúcar, 400m da Padaria Empório dos Pães, 500m do Leroy Merlin e Extra Supermercados

Imóvel: 3 suítes, ampla cozinha planejada, churrasqueira e 4 vagas de garagem. Sala de TV e dormitórios com piso de madeira, living com piso cerâmico e granito. No sótão há caixas d'água para armazenamento de 2mil litros

Local	Rua Pedro Campana, 223 - Vila Mariana	
Setor	Quadra	Índice fiscal
039	153	1.706,00

Área	203,00 m²
Idade	5 anos
Estado de conservação	B

Preço	R\$1.300.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Joseph Consultoria Imobiliaria Rua Pedro Campana, 209 – Klabin tel: 2533-8075
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	23/10/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5

Condomínio com X torres possui torre única com X pavimentos, sendo X unidades por pavimento e tendo em sua área comum: Jardim, Piscinas adulto e infantil, com raia, Piscina aquecida, Solarium, Saunas seca e úmida, Vestiário, Sala de ginástica, Alameda para caminhada, Parquinho, Brinquedoteca, Quadra de tênis, Quadra de

Imóvel: sala para X ou mais ambientes com terraço, sala íntima, sala de jantar, sala de almoço, sala de TV, lavabo, escritório, biblioteca, X dormitórios, sendo x suítes com closet, sendo x suíte com terraço, X sanitários, além dos das suítes, cozinha, área de serviço,

Local	Rua Coronel Diogo, 945 - Vila Mariana	
Setor	Quadra	Índice fiscal
034	089	1.459,00



Área	260,00 m ²
Idade	25 anos
Estado de conservação	D

Preço	R\$850.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Joseph Consultoria Imobiliaria Rua Pedro Campana, 209 – Klabin tel: 2533-8075
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	23/10/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

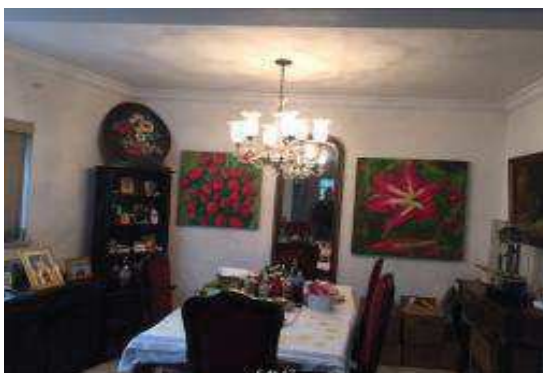
6 Lugar tranquilo sem movimento, próximo ao Ibirapuera, perto de supermercado, farmácia, comercio em geral, bancos restaurantes, fácil acesso, movimento de rua sem saída, mas não é, 156 m2 de terreno, 240 m2 de área construída. Perto de vias de acesso, Quintal, Jardim

Imóvel: Sobrado com 3 dormitórios sendo uma suite, 3 banheiros, sala de jantar , living para dois ambientes, cozinha, área de serviço, dependencias de empregada, quintal , jardim na frente, 2 vagas

Local	Rua Álvaro de Menezes, 192 - Vila Mariana	
Setor	Quadra	Índice fiscal
036	139	3.441,00



Área	240,00 m ²
Idade	40 anos
Estado de conservação	E



Preço	R\$1.300.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Plano Consultoria Imobiliaria Al. Joaquim Eugenio de Lima 928 tel: 3885-0875
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	23/10/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

7 Abaixo da Avaliação!! Casa antiga para reforma. Excelente localização próximo ao desejado Parque Ibirapuera. excelente infraestrutura com comércio, escolas, supermercados, bares, restaurantes, faculdades, várias linhas de ônibus, próximo a estação Ana Rosa do metrô.

Imóvel: 3 dormitórios, 3 salas, cozinha, 2 banheiros, 2 vagas

Local	Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 1069 - Vila Mariana	
Setor	Quadra	Índice fiscal
037	023	2.413,00

Área	150,00 m ²
Idade	40 anos
Estado de conservação	E

Preço	R\$870.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Moraes & Neto Intermediação de Negócios Imobiliários
	Rua Dr. Amancio de Carvalho tel: 2386-8961
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	23/10/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

8 Fica no alto e de frente para uma praça arborizada e em rua tranquila. Direto com o proprietário. Totalmente reformado, incluindo elétrica e hidráulica, com piso frio em todos os cômodos (porcelanato na sala). Móveis planejados nos quartos, sala, cozinha e em pequeno depósito nos fundos do 2º pavimento.

Imóvel: Ar-condicionado nos quartos e chuveiro e pias com aquecimento à gás. Garagem ampla, coberta, com portão automático para até 3 carros. Varanda no 2º pavimento e sacada no quarto da frente. Área aberta nos fundos com churrasqueira.

Local	Rua Brás Lourenço, 266 - Vila Mariana	
Setor	Quadra	Índice fiscal
039	033	1.769,00

Área	190,00 m ²
Idade	10 anos
Estado de conservação	C

Preço	R\$750.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Sidney Santos Carvalho
	tel: 98052-1010
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	24/10/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

9 Casa para fins mistos em região valorizada de SP! Localização da casa em frente ao Colégio Bandeirantes, na respeitada região entre Vila Mariana e Paulista; fácil acesso pela 23 de maio, próximo a pontos de ônibus e a 400 metros de distância da estação Paraíso (linhas azul e verde).

Reformado a pouco tempo, paredes pintadas em grafiato, muitas tomadas, cabeamento pronto, sistema de alarme, ar condicionado em TODOS os cômodos. As escadas e o 1º andar, assim como o térreo, possuem piso frio, de concreto e porcelanato/cerâmica/granito

Local	Rua Estela, 325 - Vila Mariana	
Setor	Quadra	Índice fiscal
037	005	2.459,00

Área	152,00 m ²
Idade	25 anos
Estado de conservação	D

Preço	R\$950.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Henrique Wei Shen Tung
	tel: 96400-5756
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	24/10/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

10

Imóvel: Sobrado reformado 3 dorms 2 suites (mais 1 banheiro social), sala de estar , sala de jantar, lavabo, cozinha , area de serviço, escritorio com Wc ,2 vagas ,vago

Local	Rua Conde de Irajá, 338 - Vila Mariana	
Setor	Quadra	Índice fiscal
042	013	1.743,00

Área	200,00 m ²
Idade	1 anos
Estado de conservação	A

Preço	R\$1.000.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Marly Dominguez de Almeida
	tel: 4750-7601
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	24/10/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

11

Imóvel: Casa Duplex com 300 m² de área útil no bairro Vila Mariana em São Paulo. Casa Duplex com 3 quartos, 2 banheiros, sala com varanda, área de serviço, 2 vagas de garagem

Local	Rua Ana Demerson, 88 - Vila Mariana	
Setor	Quadra	Índice fiscal
039	140	1.736,00

Área	300,00 m ²
Idade	25 anos
Estado de conservação	D

Preço	R\$798.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Caricia Saade Imóveis
	tel: 4117-4441
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	24/10/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

12 Vila Mariana - casa sobrado, terreno de 5m x 29m, área construída de 180m², rua sem saída, somente trânsito local. Proximo do supermercado Pão de Açúcar da Av. Dr. Ricardo Jafet, Extra/ Leroy Merlin e fácil acesso aos metrô Chácara Klabin, Santos Imigrantes e Vila Mariana

Imóvel: 3 dormitórios, 1 suíte com sacada, escritório, living, sala de jantar, dependência de empregada com WC e 2 vagas de garagem. Piso em granito, teto com sanca de gesso e projeto de iluminação

Local	Rua Pedro Campana, 272 - Vila Mariana	
Setor	Quadra	Índice fiscal
039	152	1.854,00

Área	180,00 m ²
Idade	15 anos
Estado de conservação	C

Preço	R\$1.300.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Joseph Consultoria Imobiliaria Rua Pedro Campana, 209 – Klabin tel: 2533-8075
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	24/10/18



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

13 Terreno de 10x30 = 300 m². Localizado próximo a Rua Jureia, Avenida Doutor Ricardo Jafet, Rua Domingos de Moraes e metrô Santa Cruz

Imóvel: Casa térrea de dois dormitórios com armários, banheiro social com hidromassagem, ampla sala para dois ambientes, cozinha, despensa, quintal com churrasqueira, lavanderia, edícula, dormitório e banheiro de empregada. Garagem para seis carros

Local	Rua Santa Cruz, 850 - Vila Mariana	
Setor	Quadra	Índice fiscal
042	060	1.822,00

Área	300,00 m ²
Idade	53 anos
Estado de conservação	F

Preço	R\$1.200.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Vila Clementino Imoveis Avenida Senador Casimiro da Rocha, 438 - Mirandópolis tel: 2507-2000
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	24/10/18

