

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

**EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS.**

PROCESSO Nº: 1005929-27.2024.8.26.0011

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

ASSUNTO: DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQÜENTE: CONDOMINIO CLIMA SÃO FRANCISCO

EXECUTADO: OMAR ADOLFO CHOUMAN

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 consubstanciadas 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
6. Conclusão
7. Encerramento

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, constante nos autos, sendo um imóvel comercial localizado na Avenida Martin Luther King, nº 2586, loja 7, Bairro Cidade São Francisco, Distrito Rio Pequeno, na cidade de São Paulo. CEP: 05352-020.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel classifica-se como classe COMERCIAL tipo ESCRITÓRIO padrão MÉDIO situado na Avenida Martin Luther King, nº 2586, loja 7, no Bairro Cidade São Francisco, Distrito Rio Pequeno, na cidade de São Paulo, registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 256.750 .

O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato irregular, 3.435 m² de área, 80,20 m de frente lés-nordeste na Avenida Corifeu de Azevedo Marques.

A edificação é construída em concreto armado e fechamentos em alvenaria; possui área de uso privativo de 121,100 m², área comum de 35,724 m², sendo 20,183 m² coberta e 15,541 m² descoberta, totalizando a área de 156,824 m², com idade de 5 anos conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel e estado de conservação *Entre nova e regular*.

O imóvel se localiza dentro da área de um condomínio residencial localizado na Avenida Martin Luther King, no entanto, trata-se de um imóvel comercial, completamente independente do Condomínio Clima São Francisco, em um subcondomínio comercial, constituído de 8 lojas, com acesso pela Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 5925, contando com duas vagas descobertas defronte ao imóvel.

2.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

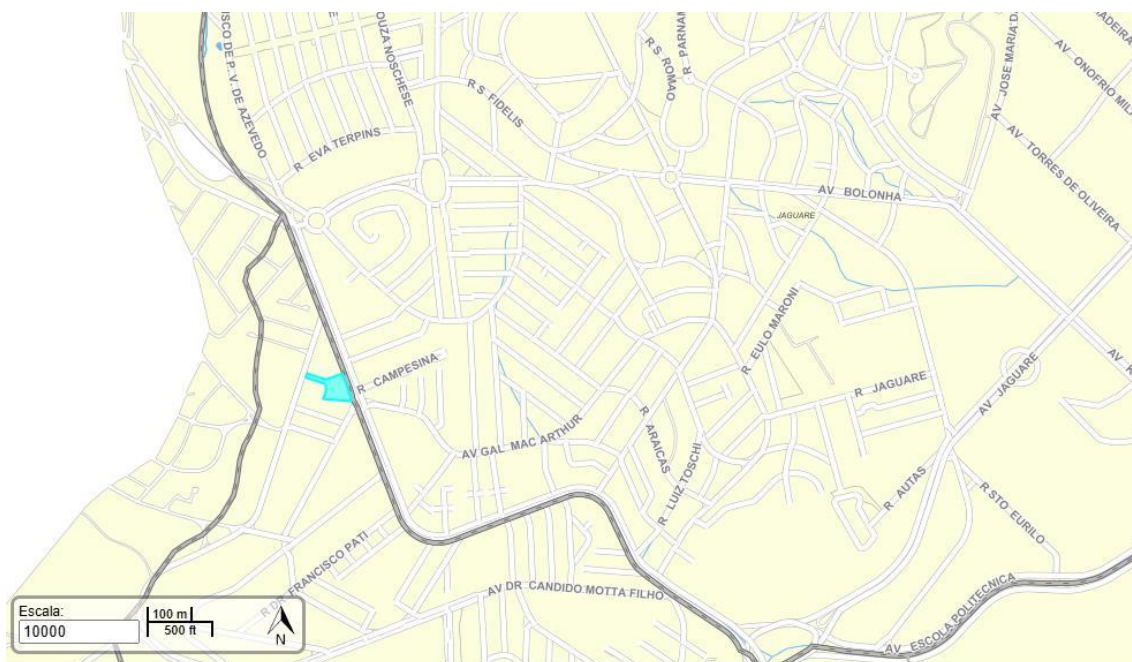


Figura 1: Localização do imóvel na cidade de São Paulo

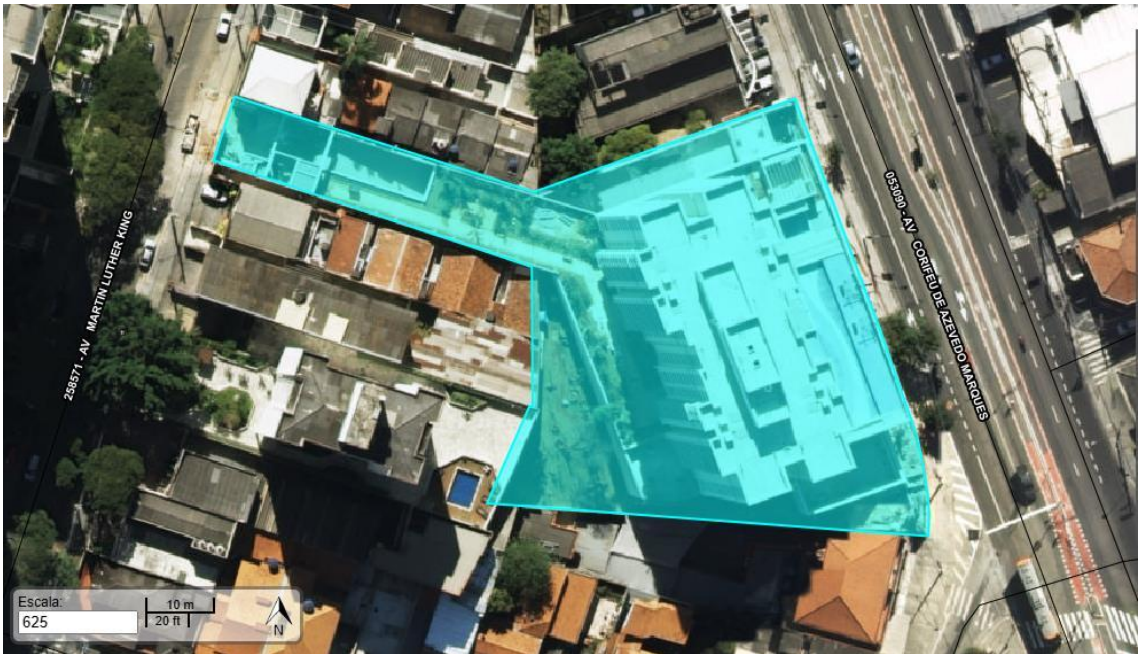


Figura 2: Localização do imóvel na região

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
3.435 m²	80,20 m	146 m²	2020

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
079.669.0517-9	079	669	975,00 / 2014

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 02 de setembro de 2025 (terça-feira), às 14h, foi feita inspeção técnica através de visita externa no referido imóvel.

O imóvel avaliando estava fechado e sem acesso, no entanto, a fachada externa em vidro permitiu a visualização interna de toda a área livre, não sendo possível se visualizar somente o Sanitário e a Copa, por serem ambientes fechados.

Em virtude desta impossibilidade, foi feita vistoria no imóvel vizinho, como imóvel paradigma, sendo a loja 5, com área ligeiramente inferior ao imóvel avaliando, no entanto, com a mesma disposição interna.

Estiveram presentes: este Perito; a Sra. Renata Dias de Moraes Giron, RG: 34.663.877-X, Representante do Requerente.

O Requerido não apresentou Assistente técnico, nem tampouco enviou Representante. O Requerente não apresentou Assistente técnico.

3.1 PRESSUPOSTOS

3.1.1 Conhecimento da documentação:

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

- ✓ Convenção de Condomínio “Condomínio Clima São Francisco”, depositada às fls. 6 a 62 dos autos
- ✓ Matrícula nº 256.750 do 18º Oficial de Registro de Imóveis, depositada às fls. 134 a 137 dos autos

3.1.2 Ressalvas e fatores limitantes

A Matrícula nº 256.750 do 18º Oficial de Registro de Imóveis apresenta a área total de 156,824 m², enquanto que a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel apresenta a área construída de 146 m², sendo uma inconsistência entre as documentações oficiais, no entanto, isto não interfere com a avaliação, pois a área utilizada para compor o valor do imóvel é a área privativa, de 121,100 m².

O imóvel possui endereço legal na Avenida Martin Luther King, nº 2586, no entanto, tem a sua entrada pela Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 5925, sendo o seu endereço comercial, desta forma, a avaliação irá considerar as características e informações do endereço comercial, por ser este que compõe o valor do imóvel.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

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
- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS do IBAPE/SP – versão 2019
- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP – versão 2011

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR

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

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

- A) FATOR OFERTA: Consiste na aplicação do deságio de 10% sobre o valor de venda do imóvel, tendo em vista a elasticidade dos negócios prevista nas transações imobiliárias.
- B) FATOR 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.
- D) FATOR FRENTES MÚLTIPLAS: O Fator Frentes múltiplas considera a diferença de posicionamento do imóvel dentro do quarteirão.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

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	Esquina	Valor
Imóvel avaliando	079	669	Avenida Martin Luther King, 2586 loja 7	121,10	não	
1	101	020	Avenida do Rio Pequeno, 702 – Rio Pequeno	130,00	não	R\$2.120.000,00
2	079	297	Rua Caetanópolis, 149 - Jaguaré	92,00	não	R\$1.150.000,00
3	079	660	Avenida General Mac Arthur, 1684 – Vila Lageado	130,00	não	R\$589.000,00
4	079	660	Avenida General Mac Arthur, 1698 - Jaguaré	150,00	sim	R\$720.000,00
5	160	278	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 5015 – Vila Lageado	108,00	não	R\$530.000,00
6	082	252	Avenida General Mac Arthur, 699 – Vila Lageado	150,00	não	R\$999.000,00
7	082	628	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 1443 - Butantã	147,00	não	R\$1.450.000,00
8	082	613	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 971 - Butantã	126,00	não	R\$990.000,00
9	082	359	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 1578/1584 - Butantã	135,00	não	R\$1.350.000,00

Tabela 1 - Pesquisa de Dados 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 especifica a norma técnica.

O teste de semelhança dos atributos será aplicado 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	Avenida Martin Luther King, 2586 loja 7	975,00			121,10		
1	Avenida do Rio Pequeno, 702 – Rio	828,00	0,8492	SIM	130,00	1,0735	SIM
2	Rua Caetanópolis, 149 - Jaguaré	678,00	0,6954	SIM	92,00	0,7597	SIM
3	Avenida General Mac Arthur, 1684 –	665,00	0,6821	SIM	130,00	1,0735	SIM
4	Avenida General Mac Arthur, 1698 -	665,00	0,6821	SIM	150,00	1,2386	SIM
5	Avenida Corifeu de Azevedo Marques,	994,00	1,0195	SIM	108,00	0,8918	SIM
6	Avenida General Mac Arthur, 699 – Vila	643,00	0,6595	SIM	150,00	1,2386	SIM
7	Avenida Corifeu de Azevedo Marques,	1.102,00	1,1303	SIM	147,00	1,2139	SIM
8	Avenida Corifeu de Azevedo Marques,	1.062,00	1,0892	SIM	126,00	1,0405	SIM
9	Avenida Corifeu de Azevedo Marques,	1.240,00	1,2718	SIM	135,00	1,1148	SIM

Tabela 2: Teste de Semelhança de Atributos

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

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.3 ÁREAS EQUIVALENTES DOS IMÓVEIS

Os elementos ofertados possuem diferentes números de vagas de estacionamento, o que interfere com o valor total do imóvel, pois em imóveis comerciais, a quantidade de vagas de estacionamento torna o imóvel comercialmente mais atrativo.

As áreas do imóvel avaliando e de todos os elementos comparativos devem ser recalculadas levando em consideração o número de vagas de estacionamento de cada imóvel, tendo sido a área total de cada vaga de estacionamento considerada com 9,90 m², de acordo com as dimensões de vaga de estacionamento estabelecida na **Lei nº 16.642 - Código de Obras e Edificações** e aplicado o fator de equivalência 0,3 para Vagas de garagem externas.

Elemento	Logradouro	Área construída	vagas externas	Área equivalente
Imóvel avaliando	Avenida Martin Luther King, 2586 loja 7	121,10	2	121,70
1	Avenida do Rio Pequeno, 702 – Rio Pequeno	130,00	0	130,00
2	Rua Caetanópolis, 149 - Jaguaré	92,00	15	136,55
3	Avenida General Mac Arthur, 1684 – Vila Lageado	130,00	2	135,94
4	Avenida General Mac Arthur, 1698 - Jaguaré	150,00	0	150,00
5	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 5015 – Vila Lageado	108,00	1	110,97
6	Avenida General Mac Arthur, 699 – Vila Lageado	150,00	2	155,94
7	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 1443 - Butantã	147,00	0	147,00
8	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 971 - Butantã	126,00	2	131,94
9	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 1578/1584 - Butantã	135,00	3	143,91

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	Índice fiscal	Coefficiente localização	Atributo semelhante	Área	Coefficiente área	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	Avenida Martin Luther King, 2586 loja 7	975,00			121,70		
1	Avenida do Rio Pequeno, 702 – Rio	828,00	0,8492	SIM	130,00	1,0682	SIM
2	Rua Caetanópolis, 149 - Jaguaré	678,00	0,6954	SIM	136,55	1,1220	SIM
3	Avenida General Mac Arthur, 1684 –	665,00	0,6821	SIM	135,94	1,1170	SIM
4	Avenida General Mac Arthur, 1698 -	665,00	0,6821	SIM	150,00	1,2325	SIM
5	Avenida Corifeu de Azevedo Marques,	994,00	1,0195	SIM	110,97	0,9118	SIM
6	Avenida General Mac Arthur, 699 – Vila	643,00	0,6595	SIM	155,94	1,2813	SIM
7	Avenida Corifeu de Azevedo Marques,	1.102,00	1,1303	SIM	147,00	1,2079	SIM
8	Avenida Corifeu de Azevedo Marques,	1.062,00	1,0892	SIM	131,94	1,0841	SIM
9	Avenida Corifeu de Azevedo Marques,	1.240,00	1,2718	SIM	143,91	1,1825	SIM

Tabela 4: Teste de Semelhança de Atributos

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

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.4 TRATAMENTO POR FATORES

No método comparativo de valores, o valor do aluguel será determinado por uma comparação com valores locativos 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
- Fator Frentes múltiplas

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. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

5.4.2 Fator Área

O Fator Área, de acordo com o livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” do Eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, deve ser calculado pela seguinte equação:

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

ou

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

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.

5.4.4 Fator frentes múltiplas

Para a determinação do Fator Esquina será utilizado o critério para frentes múltiplas da Norma para avaliação de imóveis urbanos, conforme item 10.3.3:

Zona	Valorização	Fator
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

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 equivalente	Valor unitário		Fator oferta		Fator Área		Fator localização			Fator Frentes múltiplas		Unitário final homogeneizado V _u R\$/m²				
		Valor anunciado	Valor unitário	F _r	V _{u1} R\$/m²	F _s	V _{u2} R\$/m²	IF	F _l	V _{u3} R\$/m²	Coef.	Varição R\$/m²		V _{u5} R\$/m²			
1	130,00	2.120.000,00	16.307,69	0,90	-1.630,77	1,02	244,09	14.921,01	828,00	1,18	2.605,69	17.282,61	1,0000	1,00	0,00	14.676,92	17.526,70
2	136,55	1.150.000,00	8.421,82	0,90	-842,18	1,03	221,33	7.800,98	678,00	1,44	3.320,29	10.899,93	1,0000	1,00	0,00	7.579,64	11.121,26
3	135,94	589.000,00	4.332,79	0,90	-433,28	1,03	109,38	4.008,90	665,00	1,47	1.817,82	5.717,33	1,0000	1,00	0,00	3.899,51	5.826,71
4	150,00	720.000,00	4.800,00	0,90	-480,00	1,05	231,81	4.551,81	665,00	1,47	2.013,83	6.333,83	0,9100	0,91	-388,80	3.931,20	6.176,84
5	110,97	530.000,00	4.776,07	0,90	-477,61	0,98	-98,05	4.200,41	994,00	0,98	-82,16	4.216,30	1,0000	1,00	0,00	4.298,46	4.118,24
6	155,94	999.000,00	6.406,31	0,90	-640,63	1,06	368,65	6.134,33	643,00	1,52	2.976,99	8.742,67	1,0000	1,00	0,00	5.765,68	9.111,32
7	147,00	1.450.000,00	9.863,95	0,90	-986,39	1,05	429,24	9.306,79	1.102,00	0,88	-1.023,09	7.854,46	1,0000	1,00	0,00	8.877,55	8.283,70
8	131,94	990.000,00	7.503,41	0,90	-750,34	1,02	137,78	6.890,85	1.062,00	0,92	-553,22	6.199,85	1,0000	1,00	0,00	6.753,07	6.337,63
9	143,91	1.350.000,00	9.380,86	0,90	-938,09	1,04	361,33	8.804,11	1.240,00	0,79	-1.804,30	6.638,47	1,0000	1,00	0,00	8.442,78	6.999,81
Média														7.179,29	8.209,49	8.389,13	
Desvio padrão														3.359,07	3.907,55	3.989,55	
Coef. Variação														0,47	0,48	0,48	

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.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Saneamento	1ª verificação		2ª verificação		3ª verificação		4ª verificação	
	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média
1	17.526,70	108,92%						
2	11.121,26	32,57%	11.121,26	53,46%				
3	5.826,71	-30,54%	5.826,71	-19,60%	5.826,71	-12,95%	5.826,71	-18,19%
4	6.176,84	-26,37%	6.176,84	-14,77%	6.176,84	-7,72%	6.176,84	-13,28%
5	4.118,24	-50,91%	4.118,24	-43,17%	4.118,24	-38,47%		
6	9.111,32	8,61%	9.111,32	25,73%	9.111,32	36,12%	9.111,32	27,92%
7	8.283,70	-1,26%	8.283,70	14,31%	8.283,70	23,76%	8.283,70	16,30%
8	6.337,63	-24,45%	6.337,63	-12,55%	6.337,63	-5,32%	6.337,63	-11,02%
9	6.999,81	-16,56%	6.999,81	-3,41%	6.999,81	4,58%	6.999,81	-1,72%

Média	8.389,13	7.246,94	6.693,47	7.122,67
Desvio padrão	3.989,55	2.184,36	1.645,46	1.304,47
Coef. Variação	47,56%	30,14%	24,58%	18,31%
Limite superior	10.905,88	9.421,02	8.701,50	9.259,47
Limite inferior	5.872,39	5.072,86	4.685,43	4.985,87
Elemento discrepante	Elemento 1	Elemento 2	Elemento 5	não há

Tabela 6: Saneamento dos elementos

Os elementos 1, 2 e 5 se mostraram discrepantes na amostra, desta forma sendo suprimidos.

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\$ 7.122,67.

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

121,7 m² x R\$ 7.122,67/m² = R\$ 862.555,16

Arredondamento: **R\$ 865.000,00**

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de locação do imóvel localizado na Avenida Martin Luther King, nº 2586, loja 7, no Bairro Cidade São Francisco, Distrito Rio Pequeno, nesta Capital, ofertados nos termos dos autos do processo nº **1005929-27.2024.8.26.0011**, requerida por **CONDOMINIO CLIMA SÃO FRANCISCO** contra **OMAR ADOLFO CHOUMAN**, em curso na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI - PINHEIROS**, corresponde a:

Valor da locação	R\$ 865.000,00
OITOCENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS	
Válido para	SETEMBRO DE 2025

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 12 (doze) 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, 19 de setembro de 2025

<<<<assinatura eletrônica>>>>

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

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo I – Fotos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Fotos do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	14 a 17
Fotos do imóvel paradigma, fotografados pelo perito	18 a 19

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 1: Conjunto de lojas visto da rua



Foto 2: Conjunto de lojas visto a partir da entrada do Condomínio

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 3: Conjunto de lojas visto pelo outro lado



Foto 4: Fachada do imóvel avaliando

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

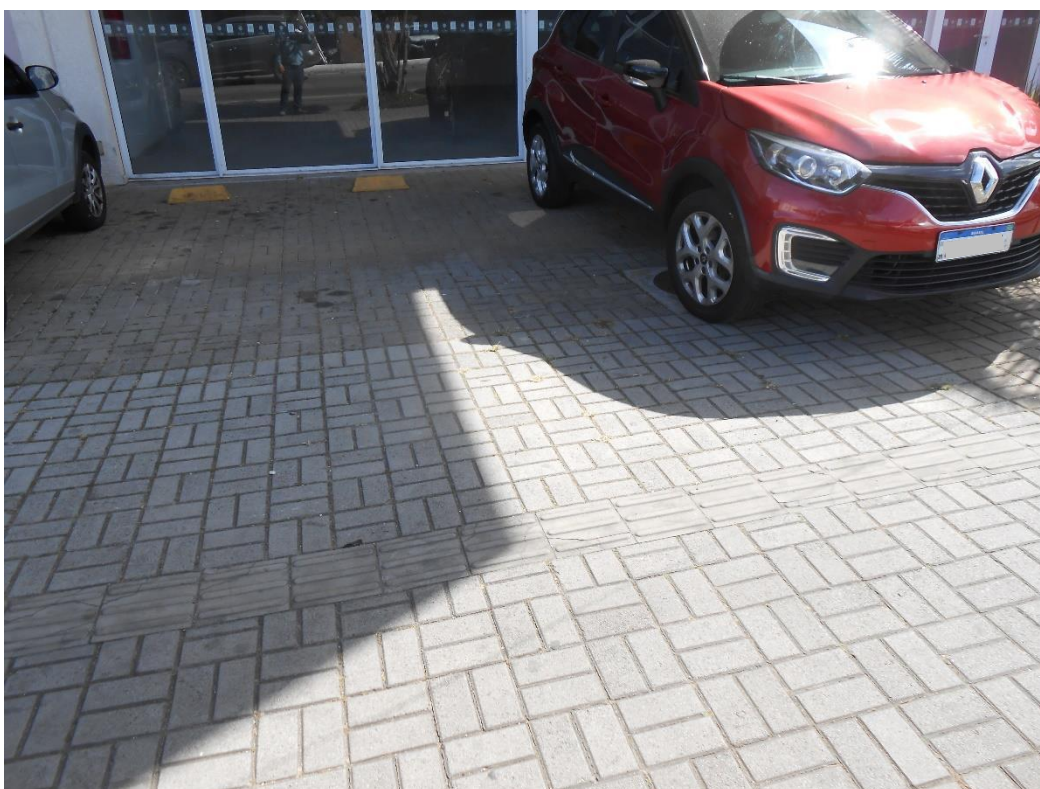


Foto 5: Vagas do imóvel avaliando



Foto 6: Imóvel avaliando, visto a partir da fachada de vidro

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 7: Piso do imóvel avaliando



Foto 8: Teto do imóvel avaliando

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 9: Fachada do imóvel paradigma



Foto 10: Vista interna do imóvel paradigma

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 11: Copa do imóvel paradigma

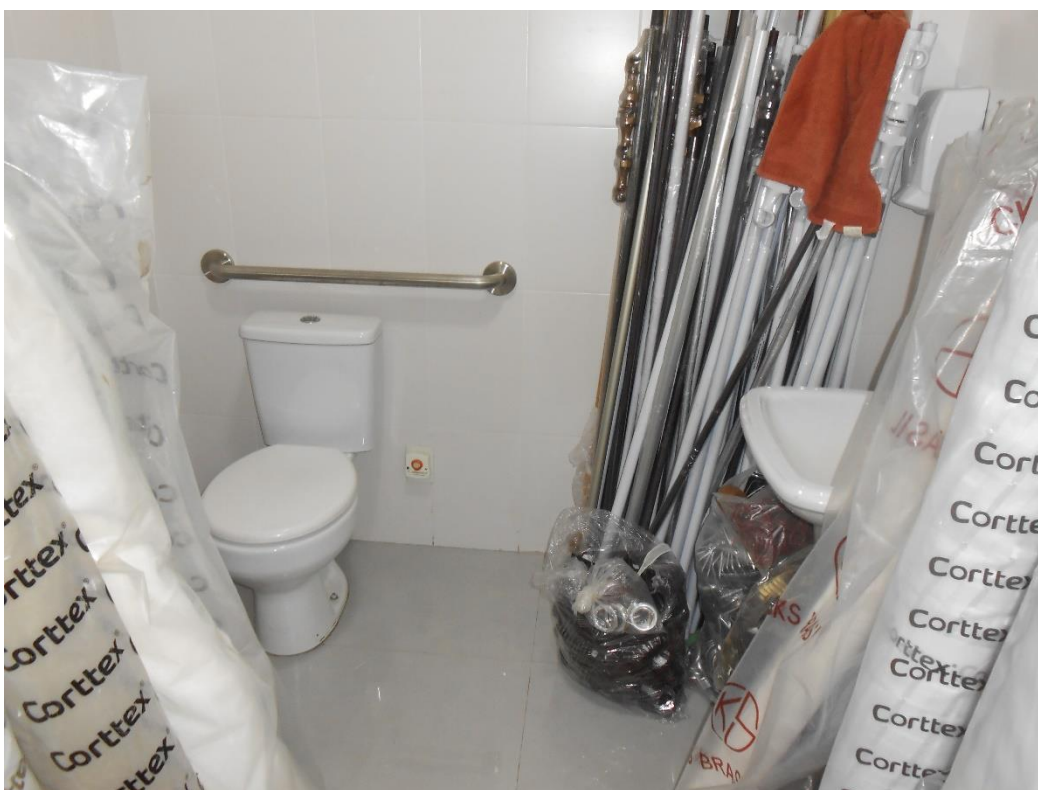


Foto 12: Sanitário do imóvel paradigma

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Documentos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – 2025	21

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025		
Cadastro do Imóvel: 079.669.0517-9			
Local do Imóvel: AV MARTIM LUTHER KING, 2586 - LJ 7 CLIMA SAO FRANCISCO CEP 05352-020 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV MARTIM LUTHER KING, 2586 - LJ 7 CLIMA SAO FRANCISCO CEP 05352-020			
Contribuinte(s): CNPJ 03.402.030/0001-12 TATUAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.435	Testada (m):	80,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0105
Área total (m²):	3.435		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	146	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.087	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	2020		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.734,00		
- da construção:	2.890,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	97.655,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	405.063,00		
Base de cálculo do IPTU:	502.718,00		
			
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/12/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo III – Elementos da amostra

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Pesquisa de preços de imóveis da região	23 a 31

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

1

Uma loja no melhor ponto da Av do Rio Pequeno, em frente a 5 quinas e Av.Otacílio Tomanick. Excelente Localização!
Metragem total 130 metros, sendo 65 m2 de salão com banheiro, mais uma casa nos fundos que pode ser usada como estoque ou moradia com mais 65m2,com saída também pelos fundos.Valor da locação R\$7440,00 pagando até o vencimento tem uma bonificação de 1240 pagando apenas 6200,00.
Forma de locação :trabalhamos com fiador, seguro fiança ou título de

Local	Avenida do Rio Pequeno, 702 – Rio Pequeno	
Setor	Quadra	Índice fiscal
101	020	828,00

Preço	R\$2.120.000,00
Condição de pagamento	mensal
Fonte	Gregório Imóveis Butantã Rua Pantaleão Brás, 260 – Jardim Ester Fone: 3782-4933 / 94157-4145
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	10/09/25

Área	130 m²
Vagas	
Esquina	não



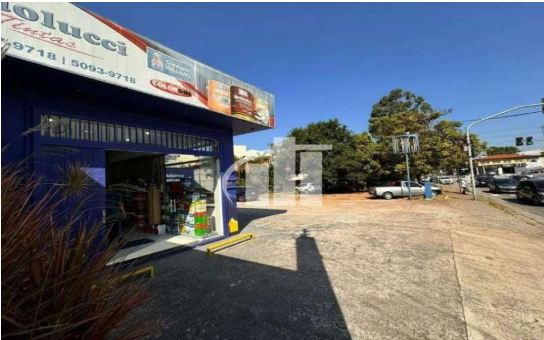
Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2 Oportunidade de investimento !
Terreno com loja comercial com 259m² e 92m²de área construída na Avenida Caetanópolis a venda próximo ao Shop. Continental, com uma praça lateral, dando uma maior visibilidade ao comercio.

Local	Rua Caetanópolis, 149 - Jaguaré	
Setor	Quadra	Índice fiscal
079	297	678,00

Preço	R\$1.150.000,00
Condição de pagamento	mensal
Fonte	Belona Imóveis Avenida General Mac Arthur, 693 – Jaguaré Fone: 3766-4400 / 95266-8880
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	10/09/25

Área	92 m²
Vagas	15
Esquina	não



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3

***** ÓTIMA OPORTUNIDADE *****

Excelente casa térrea com terreno de 114m² e área construída de 130m²
Pode ser utilizada como residencial ou comercial.

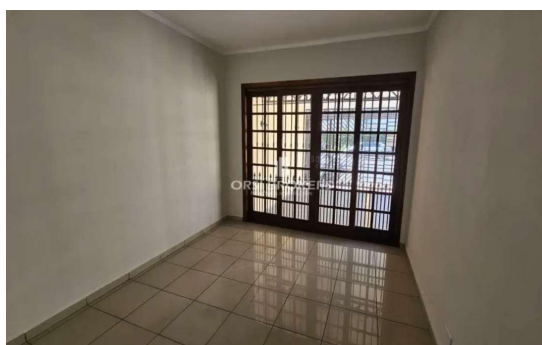
Hoje o imóvel está formatado comercialmente com 4 salas, cozinha, banheiro masculino e feminino, cozinha, depósito e 2 vagas de garagens.

Excelente localização no Jaguaré, com farto comércio na região e diversas linhas de transporte público.

Local	Avenida General Mac Arthur, 1684 – Vila Lageado		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
079	660	665,00	

Preço	R\$589.000,00
Condição de pagamento	mensal
Fonte	Orsi Brokers Eireli – Me Rua Irmã Pia, 422 – Sala 1104 – Jaguareé Fone: 2649-4708 / 99945-8450
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	10/09/25

Área	130 m ²
Vagas	2
Esquina	não



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4

Imóvel comercial DE ESQUINA, com 05 salas, 02 banheiros, cozinha, quintal e corredor lateral. 02 vagas de garagem cobertas. Em rua de fluxo de veículos e pedestres. Ideal para loja, oficina, pizzeria, restaurante, salão de beleza etc. O imóvel fica próximo à vias de acesso importantes, como as Marginais Pinheiros e Tietê, a Rodovia Castelo Branco, Rodovia Anhanguera, Av. dos Autonomistas, Av. Jaguaré e vias que interligam a região metropolitana, pontos para transporte público, como as Estações de trem Osasco, Presidente Altino e Jaguaré, terminal

Local	Avenida General Mac Arthur, 1698 - Jaguaré		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
079	660	665,00	

Preço	R\$720.000,00		
Condição de pagamento	mensal		
Fonte	Fortuna Imóveis Avenida Dr. Martin Luther King, 2220 – V. São Francisco Fone: 3763-5544 / 94781-1961		
Origem	www.vivareal.com.br		
Data da oferta	11/09/25		

Área	150 m²
Vagas	
Esquina	sim



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5 Excelente ponto comercial
Localização privilegiada
Salão comercial reformado E ALUGADO POR R\$ 2.900,00 primeiro ano (2025)
e demais será R\$ 3.100,00 com
1 vaga para carro
5 salas na matrícula + 1 sala de uso comum
2 banheiros

Local	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 5015 – Vila Lageado		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
160	278	994,00	

Preço	R\$530.000,00
Condição de pagamento	mensal
Fonte	Mk Prime Imóveis Avenida Flora, 350 – Salas 6,7,e 8 – Jaguaribe – Osasco Fone: 3692-4348 / 95035-2116
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	11/09/25

Área	108 m²
Vagas	1
Esquina	não



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6

Belo imóvel para comercial ou residencial, imóvel principal possui 3 dormitórios (1 deles suíte), WC social no andar superior, nível da rua possui 2 salas , cozinha, lavabo, mais 2 saletas e 2 vagas de garagem, sobre segundo piso possui terraço com aproximadamente 65 metros.

A segunda casa possui 3 salas e 1 WC (ou sala, cozinha, quarto e WC).

Local	Avenida General Mac Arthur, 699 – Vila Lageado	
Setor	Quadra	Índice fiscal
082	252	643,00

Preço	R\$999.000,00
Condição de pagamento	mensal
Fonte	I2A Imóveis Av. Antônio Souza Noschese, 311 – Vila São Francisco Fone: 3768-4686 / 99649-3097
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	11/09/25

Área	150 m ²
Vagas	2
Esquina	não



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

7 Salão comercial em avenida de grande movimento no Butantã ideal para logística. Salão de 143 metros , banheiros masculino e feminino, mezanino e recepção. Ideal para depósito, academia ou assistência técnica. Aceito depósito, fiador ou seguro fiança. Agende sua visita Fone

Local	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 1443 - Butantã		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
082	628	1.102,00	

Preço	R\$1.450.000,00
Condição de pagamento	mensal
Fonte	Mercatto Imóveis Rua Araguari, 817 – 7º andar – Cj.76 – Moema Fone: 4245-8311 / 94741-9970
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	11/09/25

Área	147 m²
Vagas	
Esquina	não



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

8 ÓTIMO PRÉDIO PARA VC MONTAR SEU NEGÓCIO
ÓTIMO PRÉDIO COMERCIAL NA AVENIDA CORIFEU DE AZEVEDO MARQUES , 971 NO LAGEADO, ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, ATUALMENTE FUNCIONAVA UMA EMPRESA DE FARMÁCIA DE MANIPULAÇÃO DE REMÉDIOS, TEM TODA ESTRUTURA PARA VC CONTINUAR COM ESSE TIPO DE NEGÓCIO, MAS TAMBEM VC PODE MUDAR E MONTAR UM OUTRO NEGÓCIO, UM PREDIO COM 3 BANHEIROS 3 SALAS GRANDES,

Local	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 971 - Butantã	
Setor	Quadra	Índice fiscal
082	613	1.062,00

Preço	R\$990.000,00
Condição de pagamento	mensal
Fonte	Flórida Imóveis Praça Isai Leiner, 18 – Jd. Bonfiglioli Fone: 2714-8500 / 99937-3878
Origem	www.imovelweb.com.br
Data da oferta	15/09/25

Área	126 m²
Vagas	2
Esquina	não



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

9

Prédio, Butantã, São Paulo, SP

Prédio comercial para Venda

Butantã, São Paulo

3 dormitórios, 3 banheiros, 3 vagas - próximo a universidade usp - marginal tietê e marginal pinheiro-

135,00 m² construída, 135,00 m² útil, 135,00 m² terreno-visita com corretor márcio (11) - 01/09/2025

Local	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 1578/1584 - Butantã	
Setor	Quadra	Índice fiscal
082	359	1.240,00

Preço	R\$1.350.000,00
Condição de pagamento	mensal
Fonte	Valor Imóveis Rua Dr. Clóvis de Oliveira, 422- Caxingui Fone: 3726-3533
Origem	www.imovelweb.com.br
Data da oferta	15/09/25

Área	135 m²
Vagas	3
Esquina	não

