

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

**EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL CÍVEL.**

PROCESSO Nº: 1039843-48.2020.8.26.0100

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

ASSUNTO: DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQÜENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT MAARTEN

EXECUTADO: EDUARDO TADEU PIAGENTINI E OUTRO

AFONSO HIDEO RAFFAELLI, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. nos autos da ação em referência, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões expressas no seguinte **LAUDO**:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Sumário

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

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado dos imóveis, matrículas nº 107.900 e 107.901 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, depositada às fls. 162 a 177 dos autos, sendo duas vagas de garagem individuais e indeterminadas, situado na Rua Padre Raposo, nº 881, Edifício Saint Maarten, Bairro Mooca, Distrito Mooca, na cidade de São Paulo. CEP: 03118-001.

2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Os imóveis avaliandos são duas vagas de garagem localizadas em edifício residencial. O valor de vagas de garagem é diretamente relacionado ao valor da unidade residencial do edifício em que as vagas se encontram.

Em virtude desta relação, a avaliação a ser feita será a de uma unidade residencial no edifício em que as vagas de garagem se encontram.

O imóvel classifica-se como classe RESIDENCIAL tipo APARTAMENTO padrão MÉDIO situado na Rua Padre Raposo, nº 881, Bairro Mooca, Distrito Mooca, na cidade de São Paulo, registrado no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 107.900 e 107.901. O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato trapezoidal, 962 m² de área, 20,00 m de frente sudoeste na Rua Padre Raposo (vide a situação do terreno no Anexo II).

A edificação é construída em concreto armado e fechamentos em alvenaria; possui área de uso privativo de 71,71 m², área de uso comum de 66,161 m², área comum de garagem de 16,8 m² correspondente a duas vagas de veículos individuais e indeterminadas, com idade de 24 anos conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

O imóvel é constituído por sala para 2 ou mais ambientes com terraço, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 sanitário social, cozinha, área de serviço, sanitário de serviço (vide desenho esquemático da compartimentação no Anexo II).

O condomínio possui torre única com 13 pavimentos, sendo 2 unidades por pavimento, garagem subterrânea e em sua área comum consta Jardim, Piscinas adulto e infantil, Sauna seca, Salão de festas e Sala de jogos.

2.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

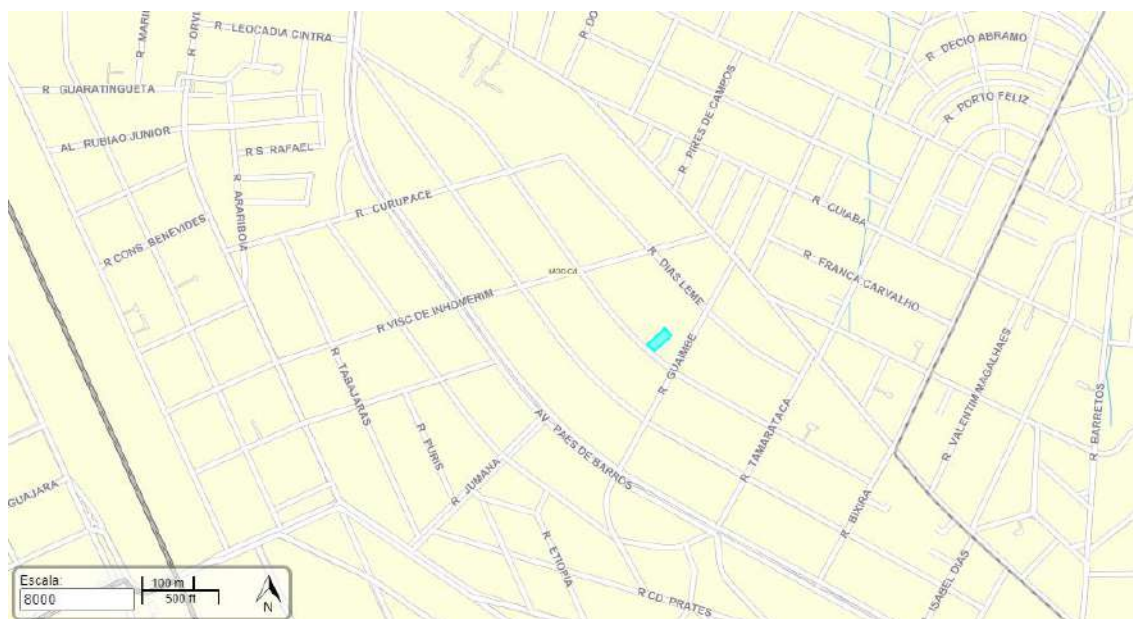


Figura 1: Localização do imóvel na cidade de São Paulo

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
962 m ²	20,00 m	111 m ²	1997

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
032.033.0110-5	032	033	1.152,00 / 2014

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 14 de maio de 2021 (sexta-feira) às 14:00 hs, foi feita inspeção técnica nos referidos imóveis. Não foi permitido o acesso a nenhuma unidade residencial, não sendo possível a caracterização da mesma. Deste modo, a avaliação foi feita de modo indireto.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3.1 PRESSUPOSTOS

3.1.1 Conhecimento da documentação:

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

- Matrícula nº 107.899 do 7º Oficial de Registro de Imóveis, da unidade residencial nº 12, depositada às fls. 35 a 40 dos autos;
- Matrícula nº 107.900 do 7º Oficial de Registro de Imóveis, da vaga nº 24, depositada às fls. 162 a 169 dos autos;
- Matrícula nº 107.901 do 7º Oficial de Registro de Imóveis, da vaga nº 25, depositada às fls. 170 a 177 dos autos;

3.1.2 Documentos e elementos técnicos fornecidos ao Perito

Durante as diligências periciais, foram fornecidos pelas partes litigantes outros documentos e elementos técnicos para complementação dos trabalhos periciais, conforme abaixo:

- Permitido fotografia de croqui da unidade residencial, na data da vistoria pelo Autor.

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

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

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:** O coeficiente de correção em função da localização será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores.
- C) **FATOR ÁREA:** Para o cálculo desse fator será empregado o critério do livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” do Eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini.

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 m²	Valor
Imóvel avaliando	032	033	Rua Padre Raposo, nº 881	71,71	
1	032	033	Rua Padre Raposo, nº 881	71,71	R\$498.000,00
2	032	033	Rua Padre Raposo, nº 881	71,71	R\$510.000,00
3	032	033	Rua Padre Raposo, nº 881	71,71	R\$650.000,00
4	032	033	Rua Padre Raposo, nº 881	71,71	R\$430.000,00
5	032	033	Rua Padre Raposo, nº 881	71,71	R\$478.000,00
6	032	033	Rua Padre Raposo, nº 881	71,71	R\$477.000,00
7	032	033	Rua Padre Raposo, nº 881	71,71	R\$478.000,00
8	032	033	Rua Padre Raposo, nº 881	71,71	R\$580.000,00

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.

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.

Devido à boa quantidade de ofertas de imóveis à venda no Edifício Saint Maarten, para este estudo, foram utilizadas somente ofertas de apartamentos residências no Edifício Saint Maarten a fim de aumentar a precisão no valor. Todos os imóveis possuem o mesmo índice fiscal, por estarem no mesmo setor e quadra e também a mesma área, sendo dispensável o Teste de semelhança de atributos.

5.3 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 Localização
- Fator Área

5.3.1 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.

5.3.2 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.

Devido à boa quantidade de ofertas de imóveis à venda no Edifício Saint Maarten, para este estudo, foram utilizadas somente ofertas de apartamentos residências no Edifício Saint Maarten a fim de aumentar a precisão no valor. Todos os imóveis possuem o mesmo índice fiscal, por estarem no mesmo setor e quadra.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.3.3 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

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

Devido à boa quantidade de ofertas de imóveis à venda no Edifício Saint Maarten, para este estudo, foram utilizadas somente ofertas de apartamentos residências no Edifício Saint Maarten a fim de aumentar a precisão no valor. Todos os imóveis possuem a mesma área que o imóvel avaliando.

5.4 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 _{u2} R\$/m²	IF	F _l	Variação R\$/m²	V _{u3} R\$/m²	
1	71,71	498.000,00	6.944,64	0,90	-694,46	6.250,17	1,00	0,00	6.250,17	1.152,00	1,00	0,00	6.250,17	6.250,17
2	71,71	510.000,00	7.111,98	0,90	-711,20	6.400,78	1,00	0,00	6.400,78	1.152,00	1,00	0,00	6.400,78	6.400,78
3	71,71	650.000,00	9.064,29	0,90	-906,43	8.157,86	1,00	0,00	8.157,86	1.152,00	1,00	0,00	8.157,86	8.157,86
4	71,71	430.000,00	5.996,37	0,90	-599,64	5.396,74	1,00	0,00	5.396,74	1.152,00	1,00	0,00	5.396,74	5.396,74
5	71,71	478.000,00	6.665,74	0,90	-666,57	5.999,16	1,00	0,00	5.999,16	1.152,00	1,00	0,00	5.999,16	5.999,16
6	71,71	477.000,00	6.651,79	0,90	-665,18	5.986,61	1,00	0,00	5.986,61	1.152,00	1,00	0,00	5.986,61	5.986,61
7	71,71	478.000,00	6.665,74	0,90	-666,57	5.999,16	1,00	0,00	5.999,16	1.152,00	1,00	0,00	5.999,16	5.999,16
8	71,71	580.000,00	8.088,13	0,90	-808,81	7.279,32	1,00	0,00	7.279,32	1.152,00	1,00	0,00	7.279,32	7.279,32
Média						6.433,73			6.433,73				6.433,73	6.433,73
Desvio padrão						876,31			876,31				876,31	876,31
Coef. Variação						0,14			0,14				0,14	0,14

Imóvel avaliando					Limite inferior -30%	4.503,61
Setor	Quadra	Endereço	Área construída	Índice fiscal	Limite superior +30%	8.363,84
032	033	Rua Padre Raposo, nº 881	71,71	1.152,00	Média homogeneizada	6.433,73

Tabela 2: Homogeneização dos fatores antes do saneamento

5.5 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	
	unitário homogeneizado	afastamento da média
1	6.250,17	-2,85%
2	6.400,78	-0,51%
3	8.157,86	26,80%
4	5.396,74	-16,12%
5	5.999,16	-6,75%
6	5.986,61	-6,95%
7	5.999,16	-6,75%
8	7.279,32	13,14%

Os oito elementos se mostraram compatíveis entre si, não havendo elementos discrepantes na amostra, desta maneira não sendo necessária a supressão de elementos.

O valor unitário médio obtido é de R\$ 6.433,73.

Média	6.433,73
Desvio padrão	876,31
Coef. Variação	13,62%
Limite superior	8.363,84
Limite inferior	4.503,61
Elemento discrepante	não há

Tabela 3: Saneamento dos elementos

Os imóveis avaliados são as vagas de garagem, não a unidade residencial, portanto o valor unitário homogeneizado saneado será utilizado para o cálculo do valor das vagas de garagem, sendo adotado o seguinte critério, a seguir.

O documento **Critérios, 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”

O valor total de cada imóvel consiste na multiplicação de 50% do valor unitário médio pela área do imóvel, que resulta:

$$8,400 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.218,86 = \text{R\$ } 27.021,65$$

Arredondamento: **R\$ 27.000,00**

Valor total para as duas vagas **R\$ 54.000,00**

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado dos imóveis localizados na Rua Padre Raposo, nº 881, Edifício Saint Maarten, Bairro Mooca, Distrito Mooca, nesta Capital, ofertados nos termos dos autos do processo nº **1039843-48.2020.8.26.0100**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT MAARTEN** contra **EDUARDO TADEU PIAGENTINI E OUTRO**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL**, corresponde a:

Valor dos imóveis	R\$ 54.000,00
CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS	
Válido para	MAIODE 2021

7. 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 9 (nove) folhas assinadas digitalmente. Acompanham 4 (quatro) anexos, conforme relação.

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I	Fotos
Anexo II	Desenhos
Anexo III	Documentos
Anexo IV	Elementos da amostra

São Paulo, 18 de maio de 2021

<<<<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 dos imóveis avaliando, fotografados pelo perito	11 a 12
Fotos das áreas comuns do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	13 a 16

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

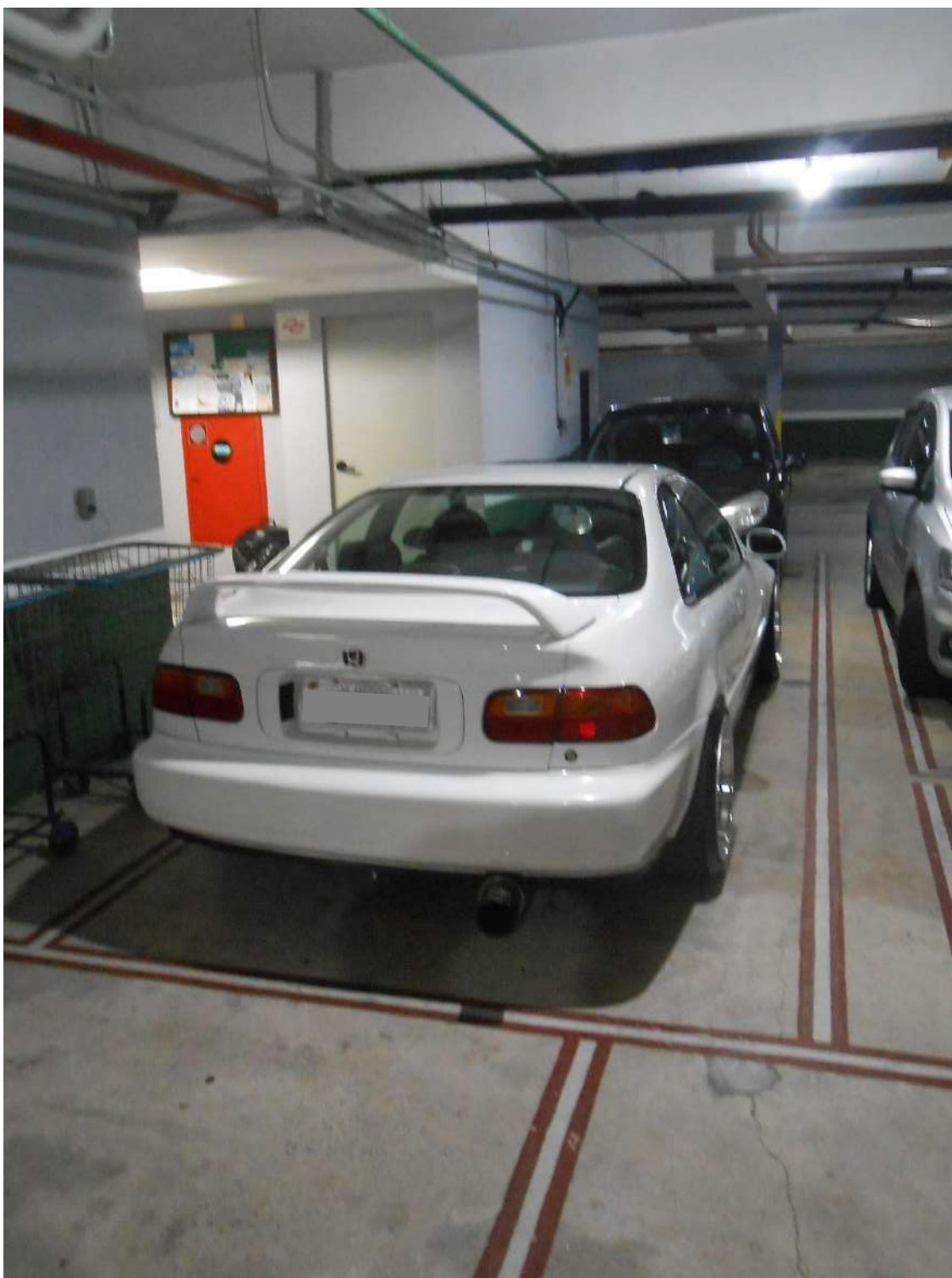


Foto 2: Vaga de garagem nº 24

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

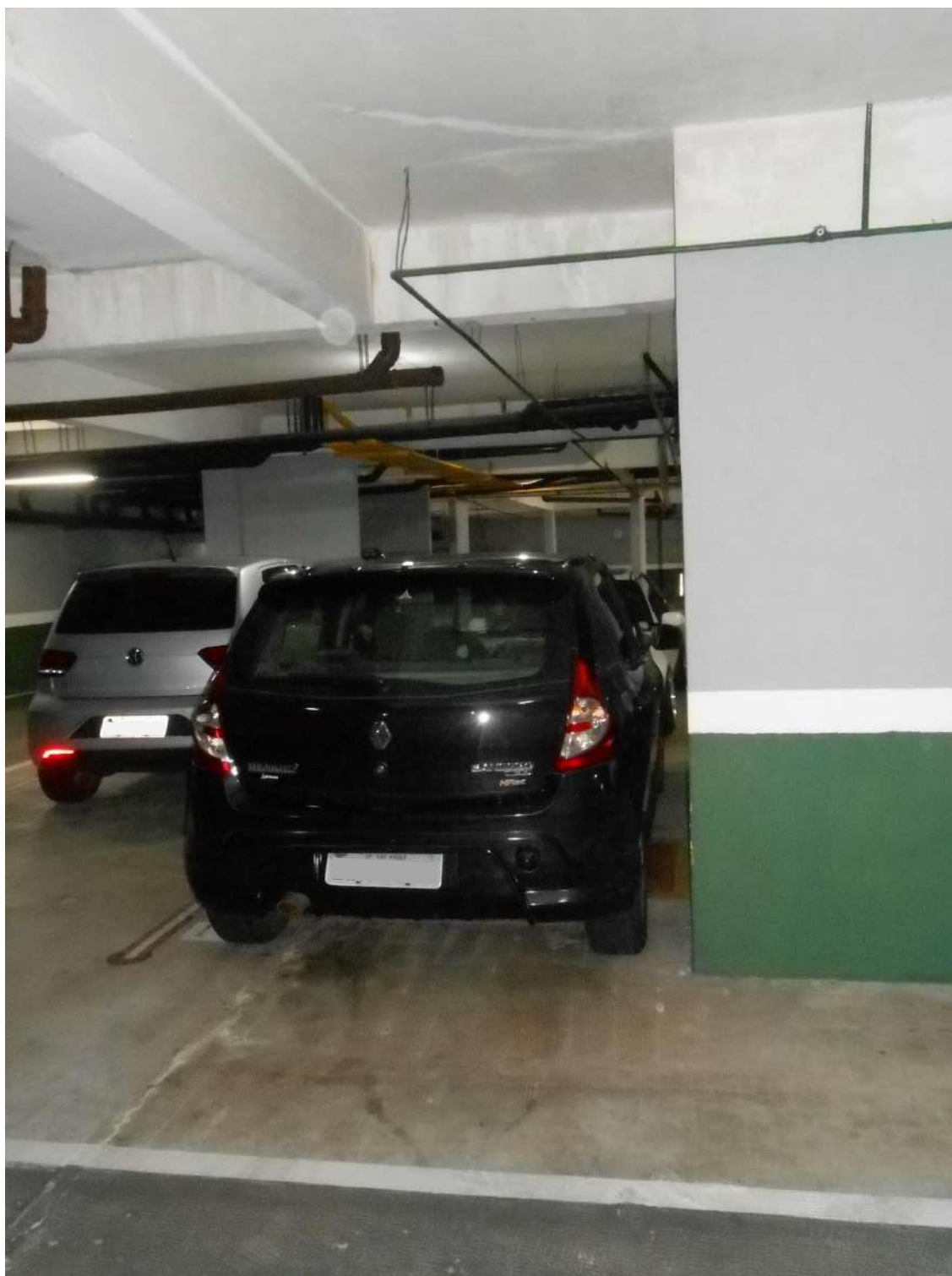


Foto 3: Vaga de garagem nº 25

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 4: Hall da garagem junto às vagas 24 e 25



Foto 5: Jardim

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

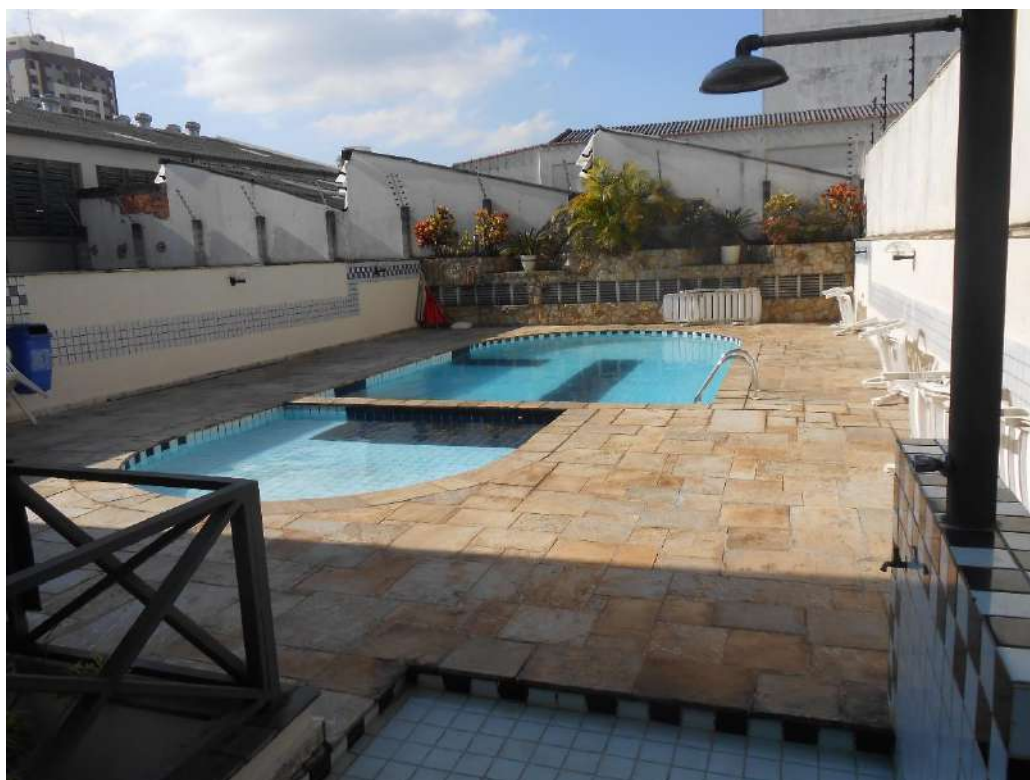


Foto 6: Piscina

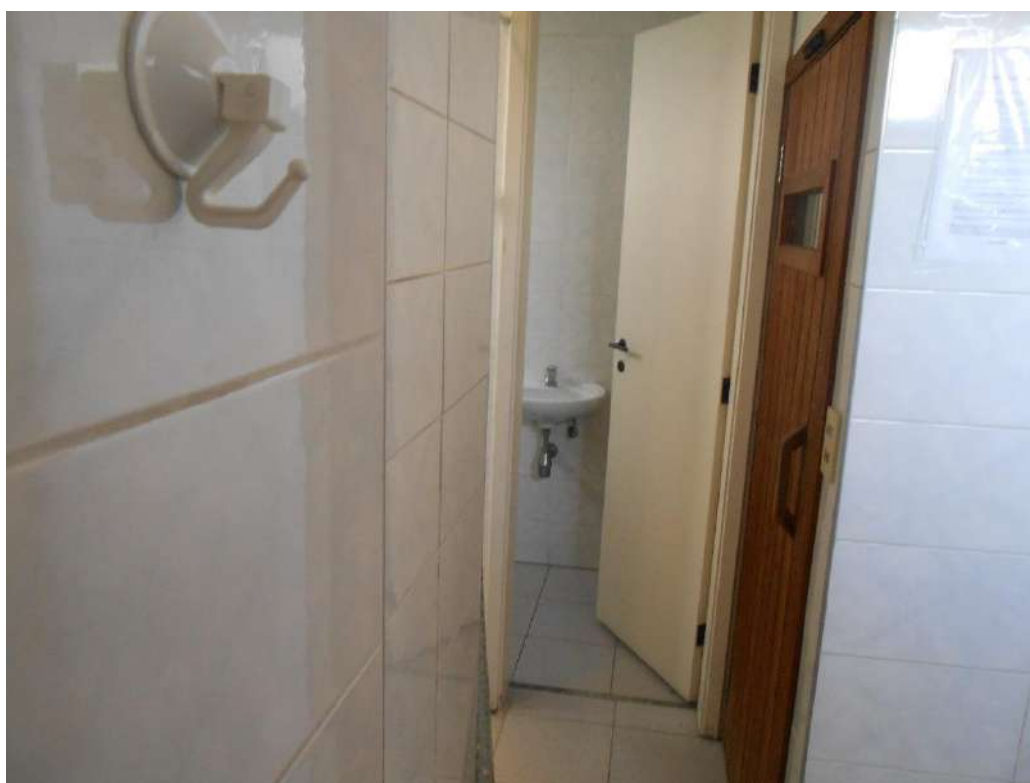


Foto 7: Sauna seca

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 8: Salão de festas



Foto 9: Sala de jogos

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 10: Fachada do Edifício Saint Maarten

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Desenhos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Croqui esquemático de situação do terreno	18
Croqui esquemático de compartimentação do imóvel	19

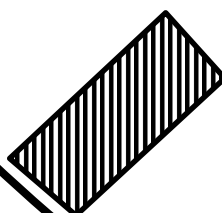
Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

**Rua Visconde de
Inhomerim**

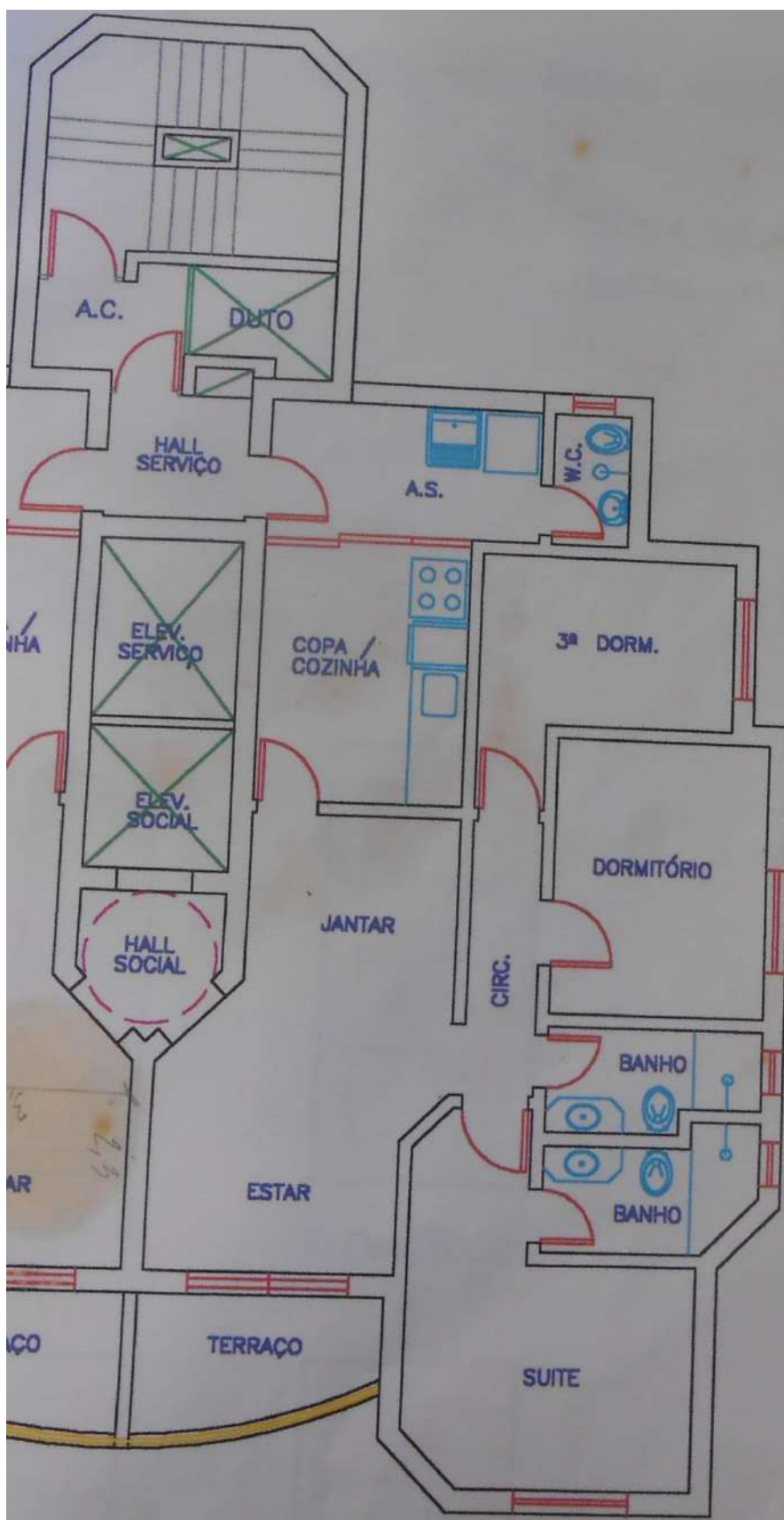
**Rua Dias
Leme**

**Rua
Padre
Raposo**

**Rua
Guaimbe**



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo III – Documentos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Certidão de Dados Cadastrais da unidade residencial 12 – 2021	21
Certidão de Dados Cadastrais da vaga 24 – 2021	22
Certidão de Dados Cadastrais da vaga 25 – 2021	23

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021																																																																
Cadastro do Imóvel: 032.033.0110-5																																																																	
Local do Imóvel: R PADRE RAPOSO, 881 - AP 12 ALTO DA MOOCA ED ST MAARTEN CEP 03118-001 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana																																																																	
Endereço para entrega da notificação: R PADRE RAPOSO, 881 - AP 12 ALTO DA MOOCA ED ST MAARTEN CEP 03118-001																																																																	
Contribuinte(s): CPF 011.028.848-39 EDUARDO TADEU PIAGENTINI																																																																	
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td colspan="4">Dados cadastrais do terreno:</td> </tr> <tr> <td style="width: 40%;">Área incorporada (m²):</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">962</td> <td style="width: 40%;">Testada (m):</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">20,00</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Fração ideal:</td> <td style="text-align: center;">0,0310</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td style="text-align: center;">962</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Dados cadastrais da construção:</td> </tr> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td style="text-align: center;">111</td> <td>Padrão da construção:</td> <td style="text-align: center;">2-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td style="text-align: center;">864</td> <td>Uso: residência</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td style="text-align: center;">1997</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Valores de m² (R\$):</td> </tr> <tr> <td>- de terreno:</td> <td style="text-align: center;">1.473,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: center;">1.663,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</td> </tr> <tr> <td>- da área incorporada:</td> <td style="text-align: center;">64.163,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: center;">143.983,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td style="text-align: center;">208.146,00</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Dados cadastrais do terreno:				Área incorporada (m²):	962	Testada (m):	20,00	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0310	Área total (m²):	962			Dados cadastrais da construção:				Área construída (m²):	111	Padrão da construção:	2-C	Área ocupada pela construção (m²):	864	Uso: residência		Ano da construção corrigido:	1997			Valores de m² (R\$):				- de terreno:	1.473,00			- da construção:	1.663,00			Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):				- da área incorporada:	64.163,00			- da área não incorporada:	0,00			- da construção:	143.983,00			Base de cálculo do IPTU:	208.146,00		
Dados cadastrais do terreno:																																																																	
Área incorporada (m²):	962	Testada (m):	20,00																																																														
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0310																																																														
Área total (m²):	962																																																																
Dados cadastrais da construção:																																																																	
Área construída (m²):	111	Padrão da construção:	2-C																																																														
Área ocupada pela construção (m²):	864	Uso: residência																																																															
Ano da construção corrigido:	1997																																																																
Valores de m² (R\$):																																																																	
- de terreno:	1.473,00																																																																
- da construção:	1.663,00																																																																
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):																																																																	
- da área incorporada:	64.163,00																																																																
- da área não incorporada:	0,00																																																																
- da construção:	143.983,00																																																																
Base de cálculo do IPTU:	208.146,00																																																																
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 2021.																																																																	
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/08/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/																																																																	

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021																																																																
Cadastro do Imóvel: 032.033.0164-4																																																																	
Local do Imóvel: R PADRE RAPOSO, 881 - VG 24 TIPO P 1 SUBSOLO ED ST MAARTEN CEP 03118-001 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana																																																																	
Endereço para entrega da notificação: R PADRE RAPOSO, 881 - VG 24 TIPO P 1 SUBSOLO ED ST MAARTEN CEP 03118-001																																																																	
Contribuinte(s): CPF 011.028.848-39 EDUARDO TADEU PIAGENTINI																																																																	
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td colspan="4">Dados cadastrais do terreno:</td> </tr> <tr> <td style="width: 40%;">Área incorporada (m²):</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">962</td> <td style="width: 40%;">Testada (m):</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">20,00</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td>Fração ideal:</td> <td style="text-align: right;">0,0037</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td style="text-align: right;">962</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding-top: 10px;">Dados cadastrais da construção:</td> </tr> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td style="text-align: right;">23</td> <td>Padrão da construção:</td> <td style="text-align: right;">2-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td style="text-align: right;">864</td> <td>Uso: garagem</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td style="text-align: right;">1997</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding-top: 10px;">Valores de m² (R\$):</td> </tr> <tr> <td>- de terreno:</td> <td style="text-align: right;">1.473,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">1.663,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding-top: 10px;">Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</td> </tr> <tr> <td>- da área incorporada:</td> <td style="text-align: right;">7.659,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">29.835,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td style="text-align: right;">37.494,00</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Dados cadastrais do terreno:				Área incorporada (m²):	962	Testada (m):	20,00	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0037	Área total (m²):	962			Dados cadastrais da construção:				Área construída (m²):	23	Padrão da construção:	2-C	Área ocupada pela construção (m²):	864	Uso: garagem		Ano da construção corrigido:	1997			Valores de m² (R\$):				- de terreno:	1.473,00			- da construção:	1.663,00			Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):				- da área incorporada:	7.659,00			- da área não incorporada:	0,00			- da construção:	29.835,00			Base de cálculo do IPTU:	37.494,00		
Dados cadastrais do terreno:																																																																	
Área incorporada (m²):	962	Testada (m):	20,00																																																														
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0037																																																														
Área total (m²):	962																																																																
Dados cadastrais da construção:																																																																	
Área construída (m²):	23	Padrão da construção:	2-C																																																														
Área ocupada pela construção (m²):	864	Uso: garagem																																																															
Ano da construção corrigido:	1997																																																																
Valores de m² (R\$):																																																																	
- de terreno:	1.473,00																																																																
- da construção:	1.663,00																																																																
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):																																																																	
- da área incorporada:	7.659,00																																																																
- da área não incorporada:	0,00																																																																
- da construção:	29.835,00																																																																
Base de cálculo do IPTU:	37.494,00																																																																
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 2021.																																																																	
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/08/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/																																																																	

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021																
Cadastro do Imóvel: 032.033.0165-2																	
Local do Imóvel: R PADRE RAPOSO, 881 - VG 25 TIPO P 1 SUBSOLO ED ST MAARTEN CEP 03118-001 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana																	
Endereço para entrega da notificação: R PADRE RAPOSO, 881 - VG 25 TIPO P 1 SUBSOLO ED ST MAARTEN CEP 03118-001																	
Contribuinte(s): CPF 011.028.848-39 EDUARDO TADEU PIAGENTINI																	
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 40%;">Dados cadastrais do terreno:</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Área incorporada (m²):</td> <td style="text-align: center;">962</td> <td>Testada (m):</td> <td style="text-align: center;">20,00</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Fração ideal:</td> <td style="text-align: center;">0,0037</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td style="text-align: center;">962</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Dados cadastrais do terreno:				Área incorporada (m²):	962	Testada (m):	20,00	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0037	Área total (m²):	962		
Dados cadastrais do terreno:																	
Área incorporada (m²):	962	Testada (m):	20,00														
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0037														
Área total (m²):	962																
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 40%;">Dados cadastrais da construção:</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td style="text-align: center;">23</td> <td>Padrão da construção:</td> <td style="text-align: center;">2-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td style="text-align: center;">864</td> <td>Uso: garagem</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td style="text-align: center;">1997</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Dados cadastrais da construção:				Área construída (m²):	23	Padrão da construção:	2-C	Área ocupada pela construção (m²):	864	Uso: garagem		Ano da construção corrigido:	1997		
Dados cadastrais da construção:																	
Área construída (m²):	23	Padrão da construção:	2-C														
Área ocupada pela construção (m²):	864	Uso: garagem															
Ano da construção corrigido:	1997																
Valores de m² (R\$): - de terreno: 1.473,00 - da construção: 1.663,00																	
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): - da área incorporada: 7.659,00 - da área não incorporada: 0,00 - da construção: 29.835,00 Base de cálculo do IPTU: 37.494,00																	
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 2021.																	
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/08/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/																	

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo IV – 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 bem localizado, próximo a Acqua - Academia, Crossfit Mooca, Hospital Villa-Lobos, padaria Monte Líbano. Fácil acesso à avenida Paes de Barros.

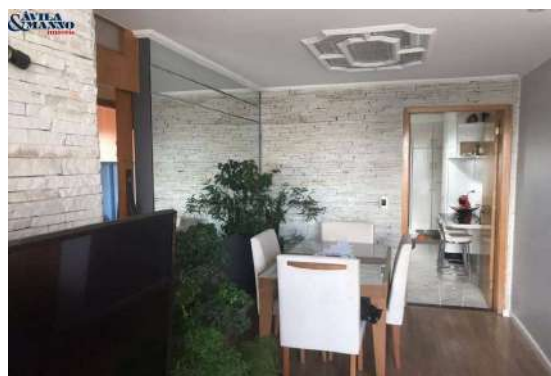
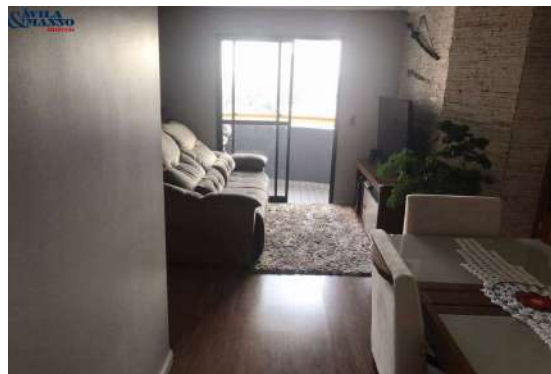
Possui 3 dormitórios com armários, sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes, varanda, cozinha planejada, 2 banheiros e 2 vagas. 72 m².

Condomínio com portaria 24 horas e área de lazer com piscina, churrasqueira, playground, salão de festas e salão de jogos.

Local	Rua Padre Raposo, nº 881	
Setor	Quadra	Índice fiscal
032	033	1.152,00

Preço	R\$498.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Ávila & Manno Mooca - Un. II Rua Sapucaia, 798 - Alto da Mooca fone: 2100-5800 / 99584-6289
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	15/05/21

Área	71,71 m²
-------------	----------



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2

Belo apartamento, com 3 dormitórios sendo 1 suíte, todos com armários, sala 2 ambientes com sacada e vista lindíssima, banheiro social, cozinha planejada, área de serviço com banheiro. Possui 2 vagas de garagem!!!

Condomínio com segurança 24 horas, com piscina, salão de festas, churrasqueira e área comum totalmente arborizada, deixando o imóvel ainda mais charmoso.

Excelente localização, com fácil acesso às principais vias da região, com todo tipo de comércio próximo, escolas, padarias, farmácias e ampla condução para diversas

Local	Rua Padre Raposo, nº 881	
Setor	Quadra	Índice fiscal
032	033	1.152,00

Preço	R\$510.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Vila Carrão Imóveis Av. Guilherme Giorgi, 80 - Vila Carrão fone: 2852-1130 / 98561-4100
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	15/05/21

Área	71,71 m²
-------------	----------



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3 AP NA MOOCA TODO REFORMADO INCLUSIVE PARTE ELETRICA E HIDRAULICA COM 3 DORM 1 SUITE AR CONDICIONADO PAPEL DE PAREDE. ENTRAR E MORAR. EXCELENTE LOCALIZAÇÃO

Local	Rua Padre Raposo, nº 881		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
032	033	1.152,00	

Preço	R\$650.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Bella Casa Imoveis Rua Padre Raposo 206, 206 - Mooca fone: 2081-1461 / 96364-9182
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	15/05/21

Área	71,71 m²
-------------	----------



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4

Apartamento contendo 3 dormitórios planejados, sendo 1 suíte, wc social, sala living 2 ambientes com sacada, cozinha planejada, área de serviço.

Pisos: Frio e laminado

2 vagas demarcadas.

Lazer com piscina, sauna, salão de festas, salão de jogos.

Andar alto.

Local	Rua Padre Raposo, nº 881	
Setor	Quadra	Índice fiscal
032	033	1.152,00

Preço	R\$430.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Rossi Imóveis
	Av Paes de Barros, 2881 - Mooca
	fone: 2915-2222
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	15/05/21

Área	71,71 m ²
-------------	----------------------



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5

Apartamento de 73m² na Mooca, com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes com varanda, todo em piso frio e com 2 vagas de garagem livres e demarcadas. Prédio com torre única e 2 apartamentos por andar. O condomínio oferece área de lazer completa

Local	Rua Padre Raposo, nº 881	
Setor	Quadra	Índice fiscal
032	033	1.152,00

Preço	R\$478.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Bella Casa Imoveis Rua Padre Raposo 206, 206 - Mooca fone: 2081-1461 / 96364-9182
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	15/05/21

Área	71,71 m ²
-------------	----------------------



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6

Apartamento na Moóca

Rua Padre Raposo

03 dormitórios (01 suíte), sala, cozinha, wc, 02 vagas

Lazer: salão de jogos, piscina adulto e criança, sauna, churrasqueira -

Local	Rua Padre Raposo, nº 881	
Setor	Quadra	Índice fiscal
032	033	1.152,00

Preço	R\$477.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Efaichel fone: 2985-6992 / 97020-0012
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	15/05/21

Área	71,71 m²
-------------	----------



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

7

Vendo apartamento no Alto da Mooca - 75m²

3 dormitórios - 1 suíte (ambos com armários), Cozinha planejada - Sala espaçosa 2 ambientes com sacada - Lavanderia ampla e arejada

Piso Laminado- Áreas frias porcelanato

MUITO BEM CONSERVADO

Localização excelente , próximo a tudo a padaria, mercados, lojas , escolas, farmácias, hospitais, fácil acesso ao metrô linha verde e a 2 minutos a pé da AV.

Local	Rua Padre Raposo, nº 881	
Setor	Quadra	Índice fiscal
032	033	1.152,00

Preço	R\$478.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Vallota Ouro - Intermediação Imobiliária
	Rua Dias Leme, 226 - Mooca
	fone: 2777-5357 / 2601-4055
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	15/05/21

Área	71,71 m ²
-------------	----------------------



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

8

3 dormitórios, 2 vagas de garagem fixas e escrituradas, 3 banheiros (sendo 1 suíte), Sala para dois ambientes, Cozinha ampla, Lavanderia
Obs: Apartamento planejado/ 2 elevadores de acesso, social e serviço.
Piscina adulto, Piscina infantil, Sauna, Salão de jogos, Salão de festa, Churrasqueira, Portaria eletrônica
Imóvel muito bem localizado.

Local	Rua Padre Raposo, nº 881	
Setor	Quadra	Índice fiscal
032	033	1.152,00



Preço	R\$580.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Vallota Ouro - Intermediação Imobiliária Rua Dias Leme, 226 - Mooca fone: 2777-5357 / 2601-4055
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	15/05/21



Área	71,71 m²
-------------	----------

