

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

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

PROCESSO Nº: 1010630-37.2019.8.26.0001

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

ASSUNTO: DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQÜENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLAGIO DE SIENA

EXECUTADO: ELIZETE OLIMPIA CALO

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 do imóvel
6. Conclusão
7. Encerramento

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, matrícula nº 52.126 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, depositada às fls. 238 a 239 dos autos, sendo um apartamento de número 115, com 1 vaga de garagem indeterminada e sujeita ao uso de manobrista, situado na Rua Eugênio de Freitas, nº 355, Condomínio Villagio de Siena, Bloco 3, Bairro Vila Guilherme, Distrito Vila Guilherme, na cidade de São Paulo. CEP: 02060-000.

2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel classifica-se como classe RESIDENCIAL tipo APARTAMENTO padrão MÉDIO situado na Rua Eugênio de Freitas, nº 355, Condomínio Villagio de Siena, Bairro Vila Guilherme, Distrito Vila Guilherme, na cidade de São Paulo, registrado no 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 52.126.

O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato retangular, 5.428 m² de área, 83,50 m de frente sul-sudoeste na Rua Eugênio de Freitas.

A edificação possui área de uso privativo de 45,0100 m², área comum de 38,5945 m², incluso o direito a 1 vaga de veículo indeterminada na garagem coletiva coberta, totalizando a área de 83,6045 m², com idade de 16 anos conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

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

O condomínio é constituído de 3 torres com 12 pavimentos, sendo 6 unidades por pavimento, mais unidades no térreo, garagem em sobressolo e em sua área comum consta Jardim, Piscinas adulto e infantil, Parquinho, Quadra poliesportiva e Churrasqueira.

2.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

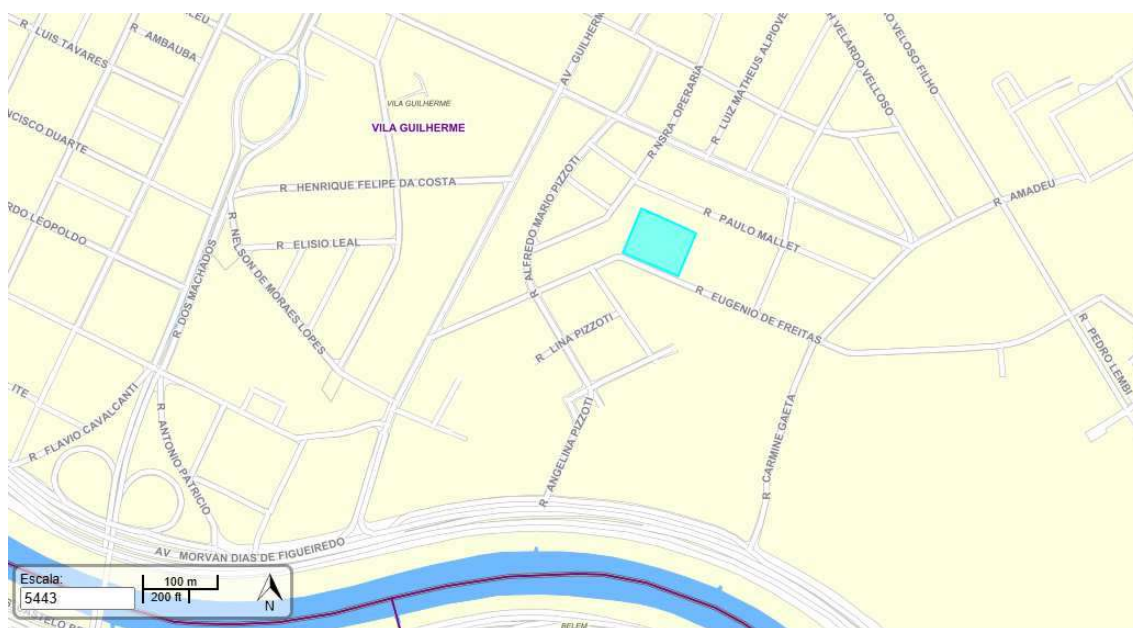


Figura 1: Localização do imóvel na cidade de São Paulo

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Figura 2: Localização do imóvel na região, com o Bloco 3 destacado em amarelo

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 II, o imóvel possui as seguintes informações:

ÁREA DO TERRENO	TESTADA	ÁREA CONSTRUÍDA	ANO DA CONSTRUÇÃO
5428 m ²	83,50 m	84 m ²	2008

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
064.224.0311-9	064	224	534,00 / 2014

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 7 de novembro de 2024 (quinta-feira), às 14h, foi feita inspeção técnica através de visita em imóvel paradigma.

A Requerida não se encontrava no imóvel e não foi permitido o acesso ao mesmo, não sendo possível a caracterização interna do imóvel. Deste modo, a avaliação foi feita de modo indireto, através da vistoria em um imóvel no mesmo condomínio, para utilizarmos como situação paradigma. Foi vistoriado o apartamento de número 14, no bloco 2, que difere na disposição dos cômodos, mas possui o mesmo padrão e tipos de acabamentos.

Estiveram presentes: este Perito; o Sr. Vagner Martins, Zelador do Condomínio Requerente.

Tanto o Requerente quanto o Requerido não apresentaram Assistente técnico.

3.1 PRESSUPOSTOS

3.1.1 Conhecimento da documentação:

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

- ✓ Matrícula nº 52.126 do 17º Oficial de Registro de Imóveis, depositada às fls. 238 a 239 dos autos

4. MÉTODOS E CRITÉRIOS

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

Também foram utilizadas as seguintes normas e estudos:

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

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP – versão 2011

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

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

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

- A) FATOR OFERTA: Consiste na aplicação do deságio de 10% sobre o valor de venda do imóvel, tendo em vista a elasticidade dos negócios prevista nas transações imobiliárias.
- B) FATOR ÁREA: Para o cálculo desse fator será empregado o critério do livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” do Eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini.
- C) FATOR LOCALIZAÇÃO: O coeficiente de correção em função da localização será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores.

5.1 PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

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

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Área m ²	Idade	Valor
Imóvel avaliando	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355	45,01	16	
1	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	48,00	17	R\$345.000,00
2	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	48,00	17	R\$362.000,00
3	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	48,00	17	R\$430.000,00
4	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	48,00	17	R\$330.000,00
5	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	48,00	17	R\$339.000,00
6	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	45,01	17	R\$320.000,00
7	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	48,00	17	R\$310.000,00
8	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	48,00	17	R\$340.000,00
9	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	48,00	17	R\$335.000,00
10	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	48,00	17	R\$330.000,00
11	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	48,00	17	R\$350.000,00
12	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	48,00	17	R\$320.000,00
13	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	48,00	17	R\$330.000,00
14	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	48,00	17	R\$370.000,00
15	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	45,01	17	R\$350.000,00
16	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	45,01	17	R\$349.990,00
17	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	45,01	17	R\$350.000,00
18	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	45,01	17	R\$370.000,00
19	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	48,00	17	R\$350.000,00
20	064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	48,00	17	R\$315.000,00

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

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.2 TESTE DE SEMELHANÇA DOS ATRIBUTOS

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

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

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

Devido à grande quantidade de unidades no Condomínio Villagio de Siena, há também uma boa quantidade de ofertas de imóveis à venda no referido condomínio. Para este estudo, foram utilizadas somente ofertas de unidades no Condomínio Villagio de Siena a fim de aumentar a precisão no valor. Todos os imóveis possuem o mesmo índice fiscal, por estarem no mesmo setor e quadra, desta forma, sendo dispensável o Teste de semelhança de atributos para o fator Localização.

Apesar dos elementos comparativos se localizarem no mesmo condomínio, alguns não possuem a mesma área que o imóvel avaliando, desta forma, sendo necessário o Teste de semelhança de atributos para o fator Área.

Elemento	Logradouro	Área	Coefficiente área	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	Rua Eugênio de Freitas, 355	45,01		
1	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	48,00	1,0664	SIM
2	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	48,00	1,0664	SIM
3	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	48,00	1,0664	SIM
4	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	48,00	1,0664	SIM
5	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	48,00	1,0664	SIM
6	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	45,01	1,0000	SIM
7	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	48,00	1,0664	SIM
8	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	48,00	1,0664	SIM
9	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	48,00	1,0664	SIM
10	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	48,00	1,0664	SIM
11	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	48,00	1,0664	SIM
12	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	48,00	1,0664	SIM
13	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	48,00	1,0664	SIM
14	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	48,00	1,0664	SIM
15	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	45,01	1,0000	SIM
16	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	45,01	1,0000	SIM
17	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	45,01	1,0000	SIM
18	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	45,01	1,0000	SIM
19	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	48,00	1,0664	SIM
20	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilhe	48,00	1,0664	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 TRATAMENTO POR FATORES

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

Os fatores a serem utilizados serão os seguintes:

- Fator Oferta
- Fator Área
- Fator Localização

5.3.1 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 Área

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

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

ou

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

5.3.3 Fator Localização

O Fator 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 grande quantidade de unidades no Condomínio Villagio de Siena, há também uma boa quantidade de ofertas de imóveis à venda no referido condomínio. Para este estudo, foram utilizadas somente ofertas de unidades no Condomínio Villagio de Siena a fim de aumentar a precisão no valor. Todos os imóveis possuem o mesmo índice fiscal, por estarem no mesmo setor e quadra.

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.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Elemento	Área privativa	Valor unitário		Fator oferta			Fator Área			Fator localização			Unitário final homogeneizado V _u R\$/m²	
		Valor anunciado	Valor unitário	F _r	Variação R\$/m²	V _{u1} R\$/m²	F _s	Variação R\$/m²	V _{u2} R\$/m²	IF	F _i	Variação R\$/m²		V _{u3} R\$/m²
1	48,00	345.000,00	7.187,50	0,90	-718,75	6.468,75	1,02	104,85	6.573,60	534,00	1,00	0,00	6.468,75	6.573,60
2	48,00	362.000,00	7.541,67	0,90	-754,17	6.787,50	1,02	110,02	6.897,52	534,00	1,00	0,00	6.787,50	6.897,52
3	48,00	430.000,00	8.958,33	0,90	-895,83	8.062,50	1,02	130,69	8.193,19	534,00	1,00	0,00	8.062,50	8.193,19
4	48,00	330.000,00	6.875,00	0,90	-687,50	6.187,50	1,02	100,29	6.287,79	534,00	1,00	0,00	6.187,50	6.287,79
5	48,00	339.000,00	7.062,50	0,90	-706,25	6.356,25	1,02	103,03	6.459,28	534,00	1,00	0,00	6.356,25	6.459,28
6	45,01	320.000,00	7.109,53	0,90	-710,95	6.398,58	1,00	0,00	6.398,58	534,00	1,00	0,00	6.398,58	6.398,58
7	48,00	310.000,00	6.458,33	0,90	-645,83	5.812,50	1,02	94,22	5.906,72	534,00	1,00	0,00	5.812,50	5.906,72
8	48,00	340.000,00	7.083,33	0,90	-708,33	6.375,00	1,02	103,33	6.478,33	534,00	1,00	0,00	6.375,00	6.478,33
9	48,00	335.000,00	6.979,17	0,90	-697,92	6.281,25	1,02	101,81	6.383,06	534,00	1,00	0,00	6.281,25	6.383,06
10	48,00	330.000,00	6.875,00	0,90	-687,50	6.187,50	1,02	100,29	6.287,79	534,00	1,00	0,00	6.187,50	6.287,79
11	48,00	350.000,00	7.291,67	0,90	-729,17	6.562,50	1,02	106,37	6.668,87	534,00	1,00	0,00	6.562,50	6.668,87
12	48,00	320.000,00	6.666,67	0,90	-666,67	6.000,00	1,02	97,25	6.097,25	534,00	1,00	0,00	6.000,00	6.097,25
13	48,00	330.000,00	6.875,00	0,90	-687,50	6.187,50	1,02	100,29	6.287,79	534,00	1,00	0,00	6.187,50	6.287,79
14	48,00	370.000,00	7.708,33	0,90	-770,83	6.937,50	1,02	112,45	7.049,95	534,00	1,00	0,00	6.937,50	7.049,95
15	45,01	350.000,00	7.776,05	0,90	-777,60	6.998,44	1,00	0,00	6.998,44	534,00	1,00	0,00	6.998,44	6.998,44
16	45,01	349.990,00	7.775,83	0,90	-777,58	6.998,24	1,00	0,00	6.998,24	534,00	1,00	0,00	6.998,24	6.998,24
17	45,01	350.000,00	7.776,05	0,90	-777,60	6.998,44	1,00	0,00	6.998,44	534,00	1,00	0,00	6.998,44	6.998,44
18	45,01	370.000,00	8.220,40	0,90	-822,04	7.398,36	1,00	0,00	7.398,36	534,00	1,00	0,00	7.398,36	7.398,36
19	48,00	350.000,00	7.291,67	0,90	-729,17	6.562,50	1,02	106,37	6.668,87	534,00	1,00	0,00	6.562,50	6.668,87
20	48,00	315.000,00	6.562,50	0,90	-656,25	5.906,25	1,02	95,73	6.001,98	534,00	1,00	0,00	5.906,25	6.001,98

Média	6.573,35	6.651,70	6.573,35	6.651,70
Desvio padrão	544,42	533,37	544,42	533,37
Coef. Variação	0,08	0,08	0,08	0,08

Imóvel avaliando				Limite inferior -30%	4.656,19
Setor	Quadra	Endereço	Área privativa	I.F.	Idade
064	224	Rua Eugênio de Freitas, 355	45,01	534,00	16
				Limite superior +30%	8.647,22
				Média homogeneizada	6.651,70

Tabela 3: Homogeneização dos fatores antes do saneamento

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

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.

Saneamento	1ª verificação	
	unitário homogeneizado	afastamento da média
1	6.573,60	-1,17%
2	6.897,52	3,70%
3	8.193,19	23,17%
4	6.287,79	-5,47%
5	6.459,28	-2,89%
6	6.398,58	-3,81%
7	5.906,72	-11,20%
8	6.478,33	-2,61%
9	6.383,06	-4,04%
10	6.287,79	-5,47%
11	6.668,87	0,26%
12	6.097,25	-8,34%
13	6.287,79	-5,47%
14	7.049,95	5,99%
15	6.998,44	5,21%
16	6.998,24	5,21%
17	6.998,44	5,21%
18	7.398,36	11,22%
19	6.668,87	0,26%
20	6.001,98	-9,77%

Média	6.651,70
Desvio padrão	533,37
Coef. Variação	8,02%
Limite superior	8.647,22
Limite inferior	4.656,19
Elemento discrepante	não há

Não há nenhum elemento discrepante.

A homogeneização é feita considerando um imóvel paradigma com medidas de referência para a pesquisa efetuada. Para calcularmos o valor do imóvel são aplicados os mesmos fatores, de onde obtemos o valor unitário de R\$ 6.651,70.

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

$$\frac{45,01 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.651,70}{\text{R\$ } 299.393,19} / \text{m}^2$$

Arredondamento: **R\$ 300.000,00**

Tabela 4: Saneamento dos elementos

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.6 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Constam na Matrícula nº 52.126 informações sobre a transmissão do imóvel e sobre a alienação fiduciária do imóvel. Conforme expostos a seguir:

ispx?QRHash=6A421CE5-D6AB-48D1-867A-AAC0B2501022

R.07/M.52.126, em 15 de maio de 2012
Prenotação nº 165.197, de 09 de maio de 2012
 Nos termos do instrumento particular de 09 de maio de 2012, com força de escritura pública na forma das Leis nºs 4.380/64, 5.049/66 e 9.514/97, os proprietários, JOSÉ AIRTON BEZERRA e sua mulher ADRIANA MARIANO BEZERRA, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Eugênio de Freitas, nº 355, ap. 115, bloco 3, já qualificados, **venderam** o imóvel desta matrícula a ELIZETE OLIMPIA CALO, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, RG nº 9.850.865-SP, inscrita no CPF sob nº 000.844.028-06, residente e domiciliada em Cuiabá, no Estado de Mato Grosso, na Rua Professora Tereza Lobo, nº 196, ap. 501, pelo valor de R\$235.000,00. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 52218288-7, paga através do Banco do Brasil, em 09 de maio de 2012, autenticação 4.4DB.6C6.1D6.6A1.9F9, no valor de R\$4.058,00.

o digitalmente
 as.onr.org.br
 assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI em 28/11/2024 às 13:20, sob o número WSAN22110001 e código 114E0114E0114E01

Figura 3: Extraído da Matrícula às fls. 242 dos autos

Conforme exposto na Matrícula nº 52.126, no registro nº 07, o imóvel foi transmitido à Sra. Elizete Olimpia Calo em 9 de maio de 2012 pelo valor total de R\$ 235.000,00.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.br>

R.08/M.52.126, em 15 de maio de 2012
Prenotação nº 165.197, de 09 de maio de 2012
 Nos termos do instrumento particular mencionado no R.07, a atual proprietária, ELIZETE OLIMPIA CALO, solteira, maior, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida decorrente do financiamento concedido segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), no valor de R\$211.500,00, que deverá ser paga por meio de 309 parcelas mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, à taxa anual de juros nominal de 8,6488% e efetiva de 9,0%, reajustáveis na forma constante do título, correspondendo a primeira delas a R\$2.449,91, com vencimento previsto para o dia 09 de junho de 2012. Conforme disposto no parágrafo primeiro da cláusula quarta, na hipótese da devedora possuir na data da contratação conta corrente com cheque especial, cartão de crédito desbloqueado e optar por débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente ou em folha de pagamento, a taxa de juros contratada será reduzida, para todos os efeitos, para 8,0930% a.a. (nominal) e 8,4000% a.a. (efetiva). As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento.

Documento
 assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI em 28/11/2024 às 13:20, sob o número WSAN22110001 e código 114E0114E0114E01

Figura 4: Extraído da Matrícula às fls. 242 a 243 dos autos

Conforme exposto na Matrícula nº 52.126, no registro nº 08, parte do imóvel foi alienado fiduciariamente no valor de R\$ 211.500,00, na mesma data da transmissão do imóvel.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

O valor alienado fiduciariamente terá sua quitação por meio do pagamento de 309 prestações mensais e consecutivas, sendo o vencimento da primeira parcela em 9 de junho de 2012.

Sendo o valor total do imóvel na data de compra de R\$ 235.000,00 e a alienação fiduciária no valor de R\$ 211.500,00. A parte alienada fiduciariamente corresponde a 90,00 % do imóvel.

$$\frac{\text{R\$ 211.500,00}}{\text{R\$ 235.000,00}} = 90,00 \%$$

O saldo não alienado, correspondente a 10,00 % do valor total do imóvel, é de pleno direito e propriedade da Sra. Elizete Olimpia Calo.

Em sendo o vencimento da primeira parcela em 9 de junho de 2012, de um total de 309 parcelas, o vencimento da última parcela, de número 309, se dará em 9 de fevereiro de 2038.

Em 9 de novembro de 2024 ocorreu o vencimento da parcela de número 150, sendo esta a parcela mais atual.

Para se verificar o percentual quitado do valor alienado fiduciariamente, é necessário que o credor fiduciário se pronuncie, informando quantas parcelas foram efetivamente pagas e se há parcelas em atraso.

Sem esta informação, não é possível se verificar o quinhão pago da alienação fiduciária, ou seja, não é possível se calcular o valor dos direitos da Executada sobre o imóvel.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado dos direitos sobre o imóvel localizado na Rua Eugênio de Freitas, nº 355, Condomínio Villagio de Siena, Bloco 3, apartamento 115, Bairro Vila Guilherme, Distrito Vila Guilherme, nesta Capital, ofertados nos termos dos autos do processo nº **1010630-37.2019.8.26.0001**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLAGIO DE SIENA** contra **ELIZETE OLIMPIA CALO**, em curso na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA**, corresponde a:

Valor do imóvel	R\$ 300.000,00
TREZENTOS MIL REAIS	
Válido para	NOVEMBRO DE 2024

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 13 (treze) 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, 28 de novembro de 2024

<<<<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 paradigma, fotografados pelo perito	15 a 18
Fotos da vaga de garagem do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	19
Fotos das áreas comuns do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	20 a 24

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

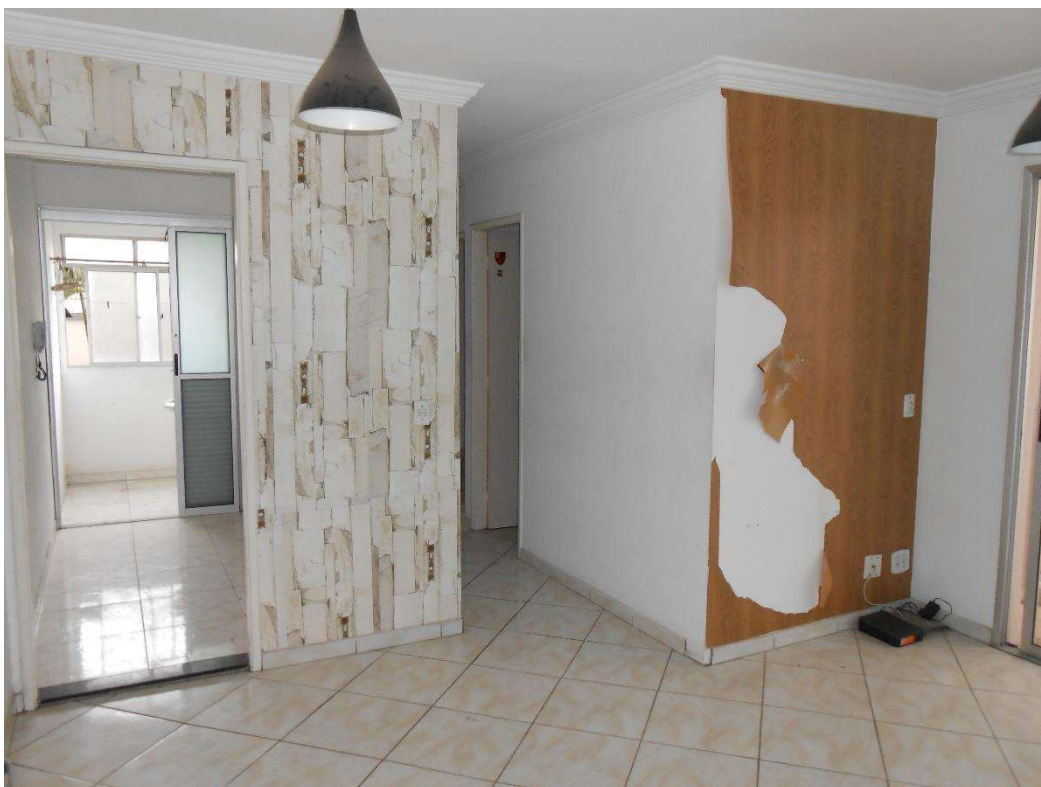


Foto 1: Sala do imóvel paradigma



Foto 2: Sala do imóvel paradigma vista por outro ângulo

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 3: Corredor do imóvel paradigma



Foto 4: Dormitório 1 do imóvel paradigma

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 5: Dormitório 2 do imóvel paradigma



Foto 6: Sanitário Social do imóvel paradigma

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 7: Cozinha do imóvel paradigma

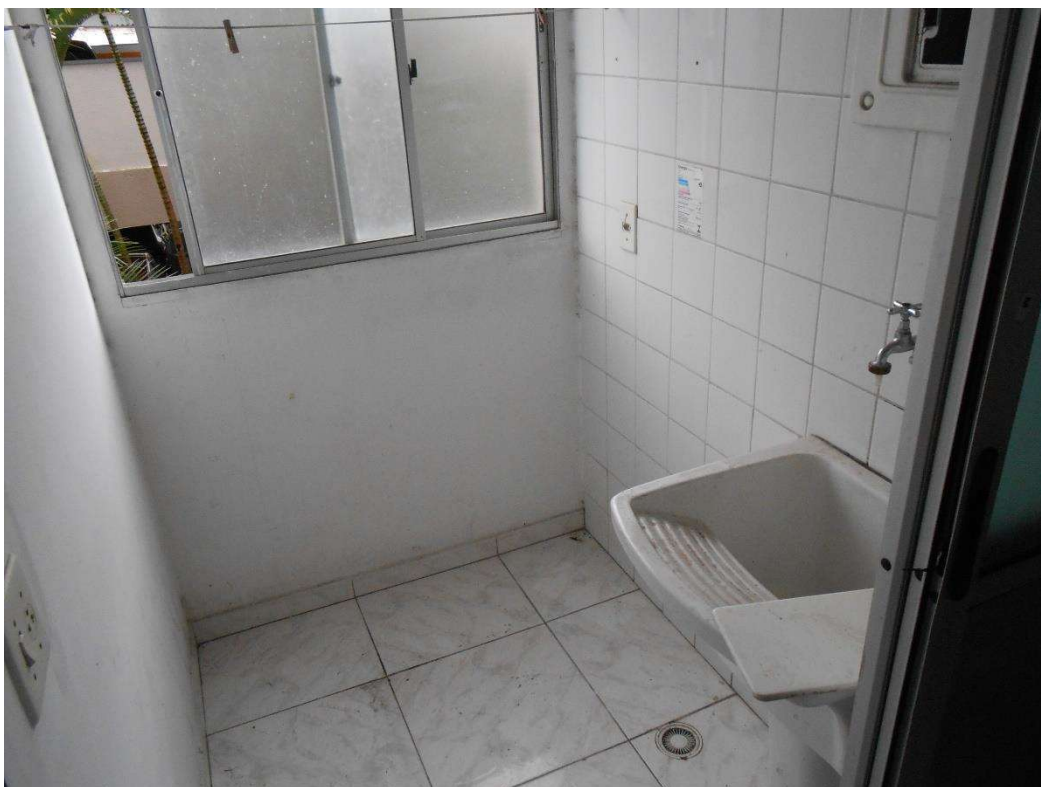


Foto 8: Área de Serviço do imóvel paradigma

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

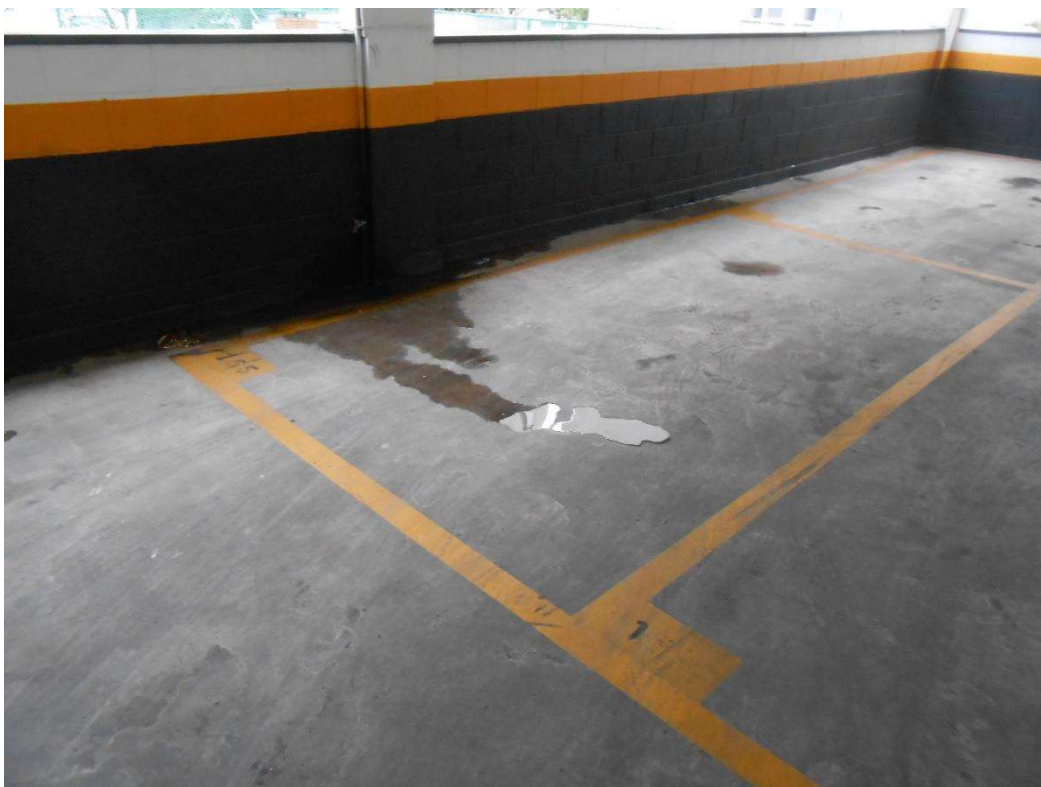


Foto 9: Vaga

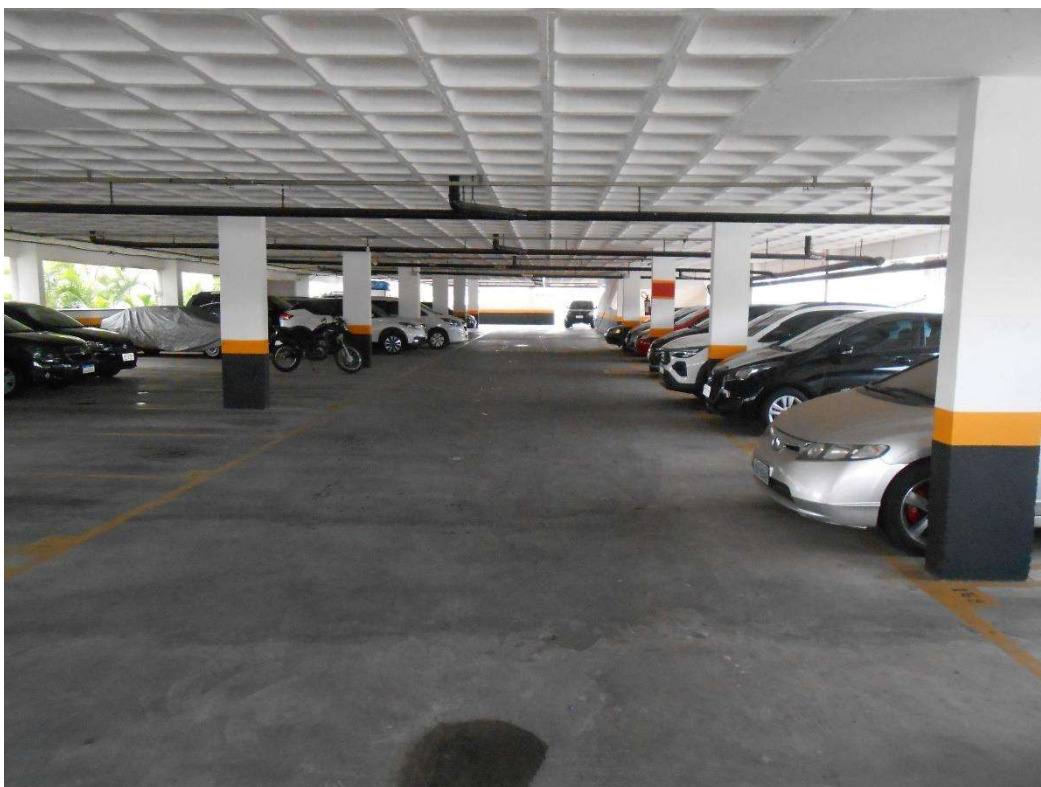


Foto 10: Edifício garagem

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 11: Piscina adulto e infantil



Foto 12: Quadra poliesportiva

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 13: Parquinho



Foto 14: Churrasqueira

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 15: Jardim



Foto 16: Entrada da unidade

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 17: Hall de elevadores



Foto 18: Entrada da torre

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 19: Portaria



Foto 20: Empreendimento visto da rua

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Documentos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – 2024	26

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024		
Cadastro do Imóvel: 064.224.0311-9			
Local do Imóvel: R EUGENIO DE FREITAS, 355 - AP 115 COND VILLAGIO DE SIENA BLOCO 3 CEP 02060-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R EUGENIO DE FREITAS, 355 - AP 115 COND VILLAGIO DE SIENA BLOCO 3 CEP 02060-000			
Contribuinte(s): CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF CPF 000.844.028-06 ELIZETE OLIMPIA CALO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	5.428	Testada (m):	83,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0043
Área total (m²):	5.428		
			
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	84	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.191	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2008		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.579,00		
- da construção:	2.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	46.260,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	165.502,00		
Base de cálculo do IPTU:	211.762,00		
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 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/02/2025, 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	28 a 47

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

1

Apartamento com 2 quartos, à venda na Vila Guilherme - 48 m²

O imóvel possui 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, cozinha, banheiro, lavanderia e 1 vaga de garagem.

Localizado em bairro com opções variadas de comércio e serviços próximos ao imóvel. Além disso, possui fácil acesso às principais rodovias, avenidas e ao transporte público.

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
064	224	534,00	

Preço	R\$345.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	MGP Imobiliária Ltda Praça Santo Eduardo, 159 – Vila Maria Baixa Fone:96449-0625 / 97147-0777
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	48 m ²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2

Apartamento com 50 m² para venda em Vila Guilherme!

O imóvel possui 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, varanda, lavanderia e 01 vaga de garagem.

O condomínio conta com portaria 24 horas, academia, piscina, quadra esportiva, salão de festas, churrasqueira e playground, o Condomínio Villagio de Siena é ideal para quem busca conforto e entretenimento.

A proximidade com Parque Vila Guilherme, Colégio Newton Braga, Clube Escola

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	
Setor	Quadra	Índice fiscal
064	224	534,00

Preço	R\$362.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Lico Imóveis Ltda Rua do Imperador, 1553 – Vila Guilherme Fone: 2207-6570 / 95737-5727
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	48 m ²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

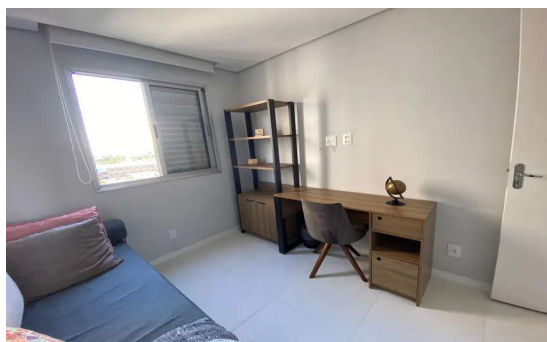
3

Apartamento recém reformado. Recebe sol da manha, sala par dois ambientes, 2 quartos, sendo 1 planejado, cozinha planejada, banheiro, área de serviço. Área de lazer, playground, piscina, academia. Região muito boa e pratica pela proximidade de metro e marginais Próximo shopping Center Norte e grandes hipermercados.

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	
Setor	Quadra	Índice fiscal
064	224	534,00

Preço	R\$430.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Ildonei Ribeiro Lutaif Rua Bernard de Soissons, S/N – Jd. das Vertentes Fone: 96204-2808
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	48 m ²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4

Apartamento a venda na Vila Guilherme

O imóvel possui 2 dormitórios, sala, varanda, cozinha, área da serviço e 1 vaga. Lazer com 2 churrasqueiras, piscina adulto e infantil, salão de festas, quadra, academia, 2 elevadores por torre, playground, portaria 24 horas.

Com excelente localização, fácil acesso a transporte público, escolas, comércios.

Perfeito para quem busca um estilo de vida moderno e urbano.

Esta localizado próximo a todo tipo de comércio e a lugares Shopping Center

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	
Setor	Quadra	Índice fiscal
064	224	534,00

Preço	R\$330.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	MGP Imobiliária Ltda Praça Santo Eduardo, 159 – Vila Maria Baixa Fone:96449-0625 / 97147-0777
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	48 m ²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

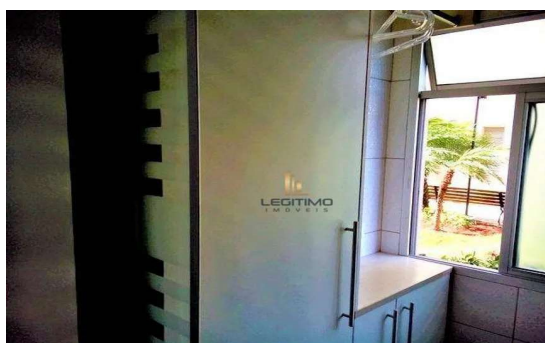
5

Apartamento de 2 quartos, sala de estar e jantar ampla, cozinha espaçosa com armários planejados, 1 vaga, 50 metros, lazer completo com piscina, playground, academia, salão de festa, ótima localização farto de comercio, bons colégios, mercado, farmácia, shopping.

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	
Setor	Quadra	Índice fiscal
064	224	534,00

Preço	R\$339.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Legítimo Imóveis Rua Ezequiel Freire, 35 – Vila Isolina Mazzei Fone: 95196-5528
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	48 m ²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6

Apartamento com sala dois ambientes, cozinha e área de serviço, 2 quartos e banheiros.

Condomínio com área de Lazer completa, piscina, academia, playground, salão de festas, 02 churrasqueiras, quadra e poço artesiano.

Excelente custo-benefício na Vila Guilherme, venha conferir!!! -

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	
Setor	Quadra	Índice fiscal
064	224	534,00

Preço	R\$320.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Escodelar Int. Imob. Santana Rua Voluntários da Pátria, 3850 – Santana Fone: 95226-0030
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	45,01 m ²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

7

Apto Vila Guilherme 51m², 2 dormitórios, 1 banheiro, sala para dois ambientes, sacada, cozinha, área de serviço, 1 vaga de garagem. No valor do condomínio estão incluso água e gás. Lazer completo. Próximo ao shopping Center Norte, ponto de ônibus quase em frente ao condomínio.

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	
Setor	Quadra	Índice fiscal
064	224	534,00

Preço	R\$310.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	B E G IMOVEIS Rua Sapucaia, 1167 – Alto da Mooca Fone: 94756-8523 / 2592-9030
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	48 m ²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

8

O imóvel no bairro Vila Guilherme possui 50 metros quadrados com 2 quartos e 1 banheiro

Possui academia, espaço jardinado, parquinho com diferentes brinquedos, salão de festas.

Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, praticar diversos esportes na quadra poliesportiva. Espaço reservado para preparar o seu churrasco. Elevador para mais praticidade no dia-a-dia.

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
064	224	534,00	

Preço	R\$340.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	EQUIPE FENYX Rua Francisca Júlia, 75 – Santana Fone: 97291-1603
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	48 m ²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

9

Apartamento a venda Apto 2 dormitórios, 01 banheiros e 01 Vaga na Garagem. Lazer completo com Salão de Festas, Playground, Fitness, Brinquedoteca, Piscina Adulto, Churrasqueira com Forno de Pizza, Equipamentos de Ginastica ao ar livre, Area de Piquenique, Canteiro dos Temperos e Area de jogos gramada. Apartamento 2 dormitórios , 1 banheiro, 1 garagem, 53m²

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
064	224	534,00	

Preço	R\$335.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	MARCIA A. SOUSA Rua Paulo Maldi, 313 – Tucuruvi Fone: 99382-1529 / 99553-0760
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	48 m ²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

10

Apartamento de 2 dorms à venda na Vila Guilherme. Possui 48m² de área privativa, 1 banheiro, 1 vaga de garagem coberta e 2 elevadores no prédio. O condomínio também oferece churrasqueira, piscina, quadra esportiva, sala de fitness e salão de festas. O imóvel está localizado próximo a comércios, restaurantes e fácil acesso a transporte público.

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	
Setor	Quadra	Índice fiscal
064	224	534,00

Preço	R\$330.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	M.B. Negócios Imobiliários Ltda – ME Rua Molière, 383 – Vila Sofia Fone: 5521-1003 / 93317-4009
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	48 m ²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

11

Apto na Vila Guilherme - 50 m2 - Com 2 dormitórios, Sala, Sacada, Cozinha, 1 banheiro, Área de serviço, 1 vaga de coberta + Portaria 24h - Churrasqueira, Salão de Festas, Quadra Poliesportiva, Academia - Ótima localização. Próximo ao metro Portuguesa Tietê, Fácil acesso a transporte publico, pontos de interesse de Vila Guilherme como Parque do Trote, Colégio Rocha Cardoso, Uninove, Colégio Newton Braga, Clube Escola Vila Guilherme e Wizard.

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	
Setor	Quadra	Índice fiscal
064	224	534,00

Preço	R\$350.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Imobiliária Carvalho Praça Tokio, 88 – Jardim Japão Fone: 2212-5353 / 98144-9558
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	48 m²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

12

UM CONDOMÍNIO CHARMOSO COM MUITO LAZER A VOCÊ E FAMÍLIA COM BAIXO CUSTO

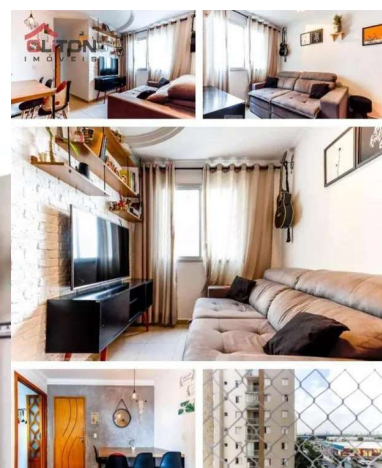
Chegou a hora de você adquirir o apartamento que imaginava, bonito, funcional e com baixo custo.

São 02 dormitórios com armários embutidos, sala para 02 ambientes, cozinha planejada, uma vaga de automóvel e um lazer magnífico para você e sua Família desfrutar de momentos deliciosos.

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
064	224	534,00	

Preço	R\$320.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Oliton Operações Imobiliárias Avenida Mazzei, 669 – Tucuruvi Fone: 2267-1111
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	48 m²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

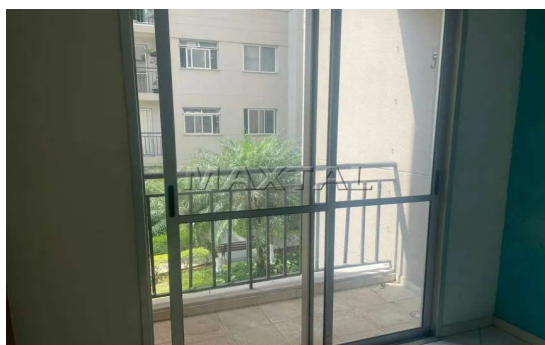
13

Apartamento 50m² à venda na vila Guilherme, 2 dormitórios, 1 banheiro, sala com sacada, cozinha e lavanderia, em condomínio com portaria 24h, piscina, quadra, vaga de garagem, salão de festas, academia. Bem localizado, a 2 min da marginal Tietê. Shopping Center Norte, Expor Center, pet Shop, escolas, faculdades, hipermercados. Ótima localização na zona norte de São Paulo.

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	
Setor	Quadra	Índice fiscal
064	224	534,00

Preço	R\$330.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Maxtal Administração de Imóveis Rua Dr. César, 418 – Santana Fone: 2167-2000 / 2167-2043
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	48 m ²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

14

Apartamento com 2 quartos, com varanda, ótima localização. Aceita permuta com casa de condomínio, 3 dormitórios, 2 vagas. -

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
064	224	534,00	

Preço	R\$370.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	EPX Imóveis Rua Mariquinha Sciascia, 54, Casa 5 – Vila Albertina Fone: 2232-2936 / 96294-5924
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	48 m²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

15

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 46 m² por R\$ 350.000
Piscina, Academia, Espaço Gourmet, Salão de festa churrasqueira e playground

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	
Setor	Quadra	Índice fiscal
064	224	534,00

Preço	R\$350.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Wallas Colombo Vieira Pereira Rua Cesário Alvim, 79 – Belenzinho Fone: 99634-9001
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	45,01 m²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

16

Apartamento no Bairro da Vila Guilherme, 2 quartos com armários embutidos, sala com sacada, piso laminado , cozinha Planejada , banheiro , área de serviço , lazer completo , Piscina , quadra , salão de festas , churrasqueira , salão de jogos , playground , localizado próximo ao comercio a região , Mercados , Bancos , Padarias , Farmácias .. Doc. em ordem .

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	
Setor	Quadra	Índice fiscal
064	224	534,00

Preço	R\$349.990,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Karisma Imóveis Avenida Júlio Buono, 725 – Vila Gustavo Fone: 2984-4444 / 2984-4441
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	45,01 m²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

17

Apartamento na Vila Guilherme com 2 dormitórios, 1 banheiro com box de vidro, sala, cozinha, sacada, área de serviço, 1 vaga. Condomínio com lazer completo. Excelente localização, a apenas 2 km do Shopping Center Norte e do Terminal Rodoviário Tietê, o que o torna o lugar perfeito para quem procura conveniência e mobilidade, próximo de escolas e comércio em geral.

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	
Setor	Quadra	Índice fiscal
064	224	534,00

Preço	R\$350.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Karisma Imóveis Avenida Júlio Buono, 725 – Vila Gustavo Fone: 2984-4444 / 2984-4441
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	45,01 m ²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

18

Lindo apartamento na Vila Guilherme, 2 dormitório(s), 01 banheiro, 01 vaga de garagem, lazer com quadra poliesportiva, sala de ginástica, salão de festas, piscina e churrasqueira, perto de vias de acesso.

IPTU isento!

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme	
Setor	Quadra	Índice fiscal
064	224	534,00

Preço	R\$370.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Simone C. Marques Imóveis Rua Aureliano Leal, 409 – Água Fria Fone: 2978-6167 / 99973-3788
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	45,01 m ²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

19

Apartamento com 48m² de área útil, possui 02 dormitórios, sala para 02 ambientes, cozinha, área de serviço, 01 banheiro social e 01 vaga de garagem.

imóvel com teto rebaixado na sala.

Condomínio com lazer completo.

Próximo à Avenida Guilherme, com amplo comércio do bairro, tais como:

Carrefour Hipermercado Tietê Vila Maria, Makro - Loja Vila Maria, Villa's

Churrascaria, Habib's, Parque do Trote, entre outros. Fácil acesso às Rodovias

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
064	224	534,00	

Preço	R\$350.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	DMarinez Corretora Rua Lutécia, 1050 – Vila Carrão Fone: 98187-3700
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	48 m ²
Ano da construção	2007



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

20

Apartamento 2 dormitórios, sala 2 ambientes, sacada, cozinha planejada, área de serviço, 1 vaga de garagem. 49m².

Lazer: piscina, salão de festas, churrasqueira, playground, sala fitness, salão de jogos.

Excelente localização.

Local	Rua Eugênio de Freitas, 355 – Vila Guilherme		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
064	224	534,00	

Preço	R\$315.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Sousa Norte Imóveis Rua Doutor César, 1088 – Santana Fone: 2892-3394 / 97990-3394
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/11/24

Área	48 m²
Ano da construção	2007

