Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO.

PROCESSO Nº: **1070755-60.2022.8.26.0002**

CLASSE: **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**

ASSUNTO: **ALIENAÇÃO JUDICIAL**

REQUERENTE: **MARIA CECILIA MARTINS KUNIGK e outro**

REQUERIDO: **LEO KUNIGK e outros**

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 dos imóveis, matrículas nº 103.976 e 103.977 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, depositadas às fls. 601 a 606 e 607 a 612 dos autos, sendo um apartamento de número 52, com 2 vagas de garagem individuais e determinadas, situado na Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, nº 153, Edifício La Maison, Bairro Vila Congonhas, Distrito Campo Belo, na cidade de São Paulo. CEP: 04624-900.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

No presente Laudo Pericial, os imóveis avaliandos serão tratados como um único imóvel, sendo um apartamento com duas vagas de garagem, mesmo tendo matrículas distintas, em virtude da natureza do imóvel e de uma indissociabilidade comercial.

O imóvel classifica-se como classe RESIDENCIAL tipo APARTAMENTO padrão SUPERIOR situado na Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, nº 153, no Bairro Vila Congonhas, Distrito Campo Belo, na cidade de São Paulo, registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 103.976 e 103.977.

O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato retangular, 1900 m² de área, 38,00 m de frente sul-sudoeste na Rua Dr. Silvino Canuto Abreu.

A edificação é construída em concreto armado e fechamentos em alvenaria; possui área de uso privativo de 122,405 m², área comum de 74,194 m², totalizando a área de 196,599 m², com 2 vagas de veículos individuais e determinadas, com área de uso privativo de 20,00 m², área comum de 44,262 m², totalizando a área de 64,262 m², com idade de 39 anos conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel e estado de conservação *Necessitando de reparos simples.*

O imóvel é constituído por sala para 2 ou mais ambientes com terraço, lavabo, 3 dormitórios, sendo 1 suíte com closet, sanitário, cozinha, área de serviço e dependências de serviço com sanitário.

O condomínio possui torre única com 14 pavimentos, sendo 2 unidades por pavimento, garagem subterrânea e em sua área comum consta Jardim, Piscinas adulto e infantil, Sala de ginástica, Parquinho, Quadra poliesportiva, Salão de festas, Churrasqueira.

2.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

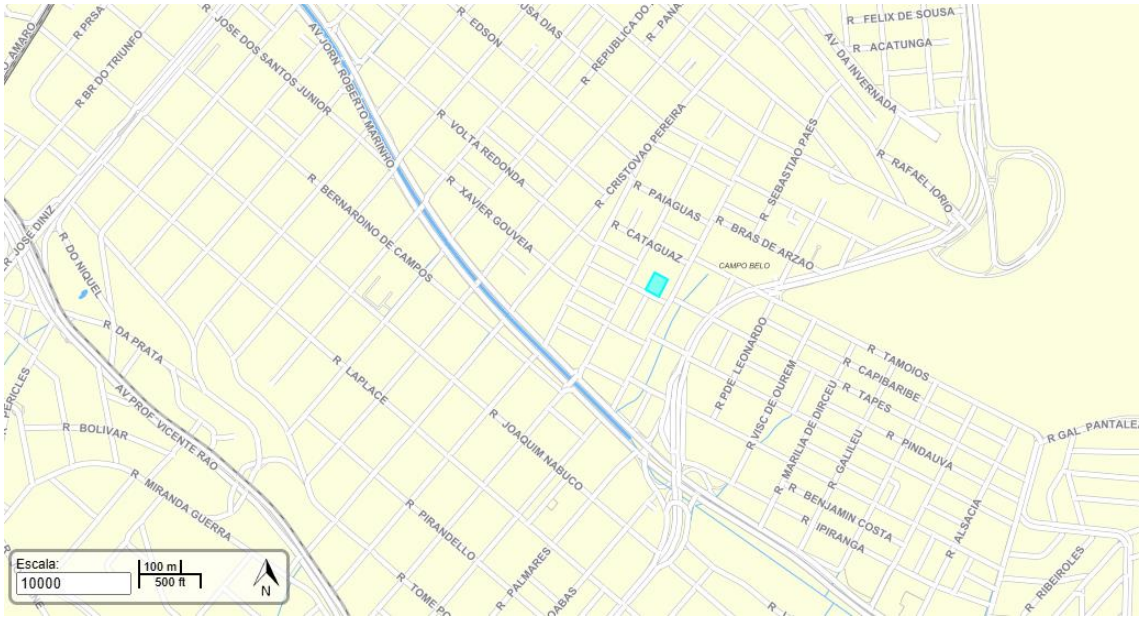


Figura 1: Localização do imóvel na cidade de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

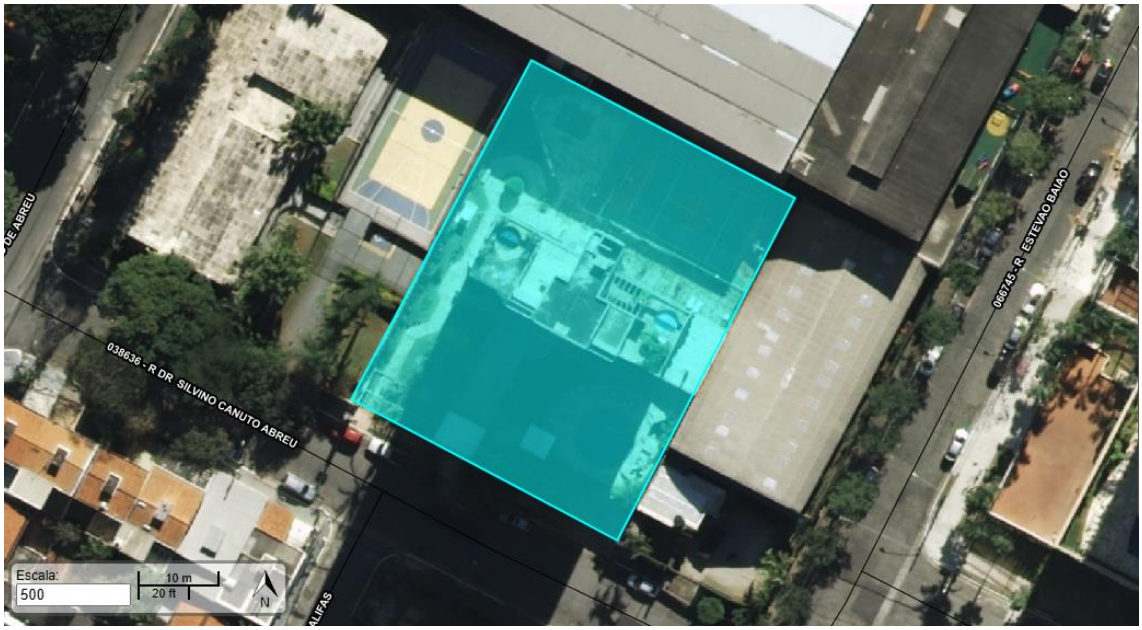


Figura 2: Localização do imóvel na região

2.3 INFORMAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel da Prefeitura Municipal de São Paulo constante no Anexo II, o imóvel possui as seguintes informações:

ÁREA DO TERRENO	TESTADA	ÁREA CONSTRUÍDA	ANO DA CONSTRUÇÃO
1900 m²	38,00 m	197 m²	1986

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
086.268.0035-5	086	268	2.000,00 / 2014

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 23 de maio de 2025 (segunda-feira), às 14h, foi feita inspeção técnica através de visita in loco no referido imóvel.

Estiveram presentes: este Perito; o Sr. Marcelo Alves Pereira da Silva, RG: 35.095.889-0, Representante do Requerente; o Sr. Mario Augusto Martins Kunigk, RG: 16.276.466, o Requerido.

Tanto o Requerente quanto o Requerido não apresentaram Assistente técnico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

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 103.976 do 15º Oficial de Registro de Imóveis, depositada às fls. 601 a 606 dos autos
- ✓ Matrícula nº 103.977 do 15º Oficial de Registro de Imóveis, depositada às fls. 607 a 612 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

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

D) FATOR CONSERVAÇÃO: Também chamado Fator de Obsolescência e do Estado de conservação, leva em consideração o padrão construtivo, idade da edificação e estado de conservação indicados com base no critério de Ross-Heideck.

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	Idade	Estado de conserv.	Valor
Imóvel avaliando	086	268	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153	122,41	39	E	
1	086	268	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas	122,41	39	E	R$930.000,00
2	086	268	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas	122,41	39	E	R$890.100,00
3	086	268	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas	122,41	39	D	R$1.050.000,00
4	086	268	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas	122,41	39	D	R$1.189.990,00
5	086	268	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas	122,41	39	D	R$1.280.000,00
6	086	268	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas	122,41	39	E	R$990.000,00
7	086	268	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas	122,41	39	D	R$1.100.000,00
8	086	268	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas	122,41	39	D	R$1.300.000,00
9	086	268	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas	122,41	39	D	R$905.000,00

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

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, sendo aplicável aos fatores localização e área.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

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

Apesar de não haver uma grande quantidade de unidades no Edifício La Maison, há uma boa quantidade de ofertas de imóveis à venda no referido condomínio. Para este estudo, foram utilizadas somente ofertas de unidades no Edifício La Maison 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, desta forma, 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 Área
- Fator Localização
- Fator Conservação

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:

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

ou

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

Apesar de não haver uma grande quantidade de unidades no Edifício La Maison, há uma boa quantidade de ofertas de imóveis à venda no referido condomínio. Para este estudo, foram utilizadas somente ofertas de unidades no Edifício La Maison a fim de aumentar a precisão no valor. Todos os imóveis possuem a mesma área que o imóvel avaliando, no entanto, para o cálculo do valor, será utilizada a área equivalente.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

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.

Apesar de não haver uma grande quantidade de unidades no Edifício La Maison, há uma boa quantidade de ofertas de imóveis à venda no referido condomínio. Para este estudo, foram utilizadas somente ofertas de unidades no Edifício La Maison a fim de aumentar a precisão no valor. Todos os imóveis possuem o mesmo índice fiscal, por estarem no mesmo setor e quadra.

5.3.4 Fator Conservação

Inicialmente classificamos a edificação de acordo com a Tipologia construtiva e utilizamos a TABELA 1 para determinar a Vida referencial I_R em anos e o Valor residual R em %.

O imóvel em estudo foi classificado como classe Residencial, tipo Apartamento, padrão Superior, vida referencial 60 anos, valor residual 20%.

A idade real/aparente do imóvel é de **39** anos, portanto o índice Idade em % da I_R é de **65,0 %**.

Posteriormente, é feita a classificação do estado de conservação do imóvel avaliando.

E – Necessitando de reparos simples

Com esses dois dados (Idade em % da I_R e Estado de conservação) será feito o cálculo do coeficiente K (coeficiente de Ross/Heideck) através da seguinte fórmula:

$$\mathbf{K=(1-E_C)x(1-(I_E/I_R+(I_E/I_R)^2)/2)}, \text{ onde}$$

E_C – Depreciação decorrente do estado de conservação
I_E – Idade da edificação
I_R – Vida referencial da edificação

Com todas essas informações é possível calcular o Fator de conservação através da fórmula:

$$\mathbf{F_{OC}= R+K(1-R)}, \text{ onde}$$

R – coeficiente residual corresponde ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1
K – coeficiente de Ross/Heideck

Para o imóvel avaliando, aonde R=20% e K=0,380, chegamos ao resultado de F_{OC}=0,504.

Em seguida fazemos este mesmo procedimento para todos os imóveis da pesquisa, encontrando o índice K e F_{OC} de cada um.

O Fator Conservação (F_C) de Homogeneização será:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

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 privativa	Valor unitário		Fator oferta			Fator Área			Fator localização				Fator obsolecência				Unitário final homogeneizado
		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	F_{oc}	F_c	Variação R$/m²	V_u4 R$/m²	V_u R$/m²
1	122,41	930.000,00	7.597,73	0,90	-759,77	6.837,96	1,00	0,00	6.837,96	2.000,00	1,00	0,00	6.837,96	0,5038	1,00	0,00	6.837,96	6.837,96
2	122,41	890.100,00	7.271,76	0,90	-727,18	6.544,59	1,00	0,00	6.544,59	2.000,00	1,00	0,00	6.544,59	0,5038	1,00	0,00	6.544,59	6.544,59
3	122,41	1.050.000,00	8.578,08	0,90	-857,81	7.720,27	1,00	0,00	7.720,27	2.000,00	1,00	0,00	7.720,27	0,5410	0,93	-529,97	7.190,30	7.190,30
4	122,41	1.189.990,00	9.721,74	0,90	-972,17	8.749,57	1,00	0,00	8.749,57	2.000,00	1,00	0,00	8.749,57	0,5410	0,93	-600,63	8.148,94	8.148,94
5	122,41	1.280.000,00	10.457,09	0,90	-1.045,71	9.411,38	1,00	0,00	9.411,38	2.000,00	1,00	0,00	9.411,38	0,5410	0,93	-646,06	8.765,32	8.765,32
6	122,41	990.000,00	8.087,90	0,90	-808,79	7.279,11	1,00	0,00	7.279,11	2.000,00	1,00	0,00	7.279,11	0,5038	1,00	0,00	7.279,11	7.279,11
7	122,41	1.100.000,00	8.986,56	0,90	-898,66	8.087,90	1,00	0,00	8.087,90	2.000,00	1,00	0,00	8.087,90	0,5410	0,93	-555,21	7.532,69	7.532,69
8	122,41	1.300.000,00	10.620,48	0,90	-1.062,05	9.558,43	1,00	0,00	9.558,43	2.000,00	1,00	0,00	9.558,43	0,5410	0,93	-656,16	8.902,27	8.902,27
9	122,41	905.000,00	7.393,49	0,90	-739,35	6.654,14	1,00	0,00	6.654,14	2.000,00	1,00	0,00	6.654,14	0,5410	0,93	-456,79	6.197,35	6.197,35

Média					**7.871,48**	7.871,48		7.871,48	7.488,73	7.488,73
Desvio padrão					**1.157,56**	1.157,56		1.157,56	947,44	947,44
Coef. Variação					**0,15**	0,15		0,15	0,13	0,13

Imóvel avaliando

Setor	Quadra	Endereço	Área privativa	I.F.	Idade	Estado de conservação
086	268	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153	122,41	2.000,00	39	E 0,5038

Limite inferior -30%	5.242,11
Limite superior +30%	9.735,34
Média homogeneizada	**7.488,73**

Tabela 2: Homogeneização dos fatores antes do saneamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

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	6.837,96	-8,69%
2	6.544,59	-12,61%
3	7.190,30	-3,99%
4	8.148,94	8,82%
5	8.765,32	17,05%
6	7.279,11	-2,80%
7	7.532,69	0,59%
8	8.902,27	18,88%
9	6.197,35	-17,24%

Média	7.488,73
Desvio padrão	947,44
Coef. Variação	12,65%
Limite superior	9.735,34
Limite inferior	5.242,11
Elemento discrepante	não há

Tabela 3: Saneamento dos elementos

Não há nenhum elemento discrepante.

A homogeneização é feita considerando um imóvel paradigma com medidas de referência para a pesquisa efetuada. Para calcularmos o valor do imóvel são aplicados os mesmos fatores, de onde obtemos o valor unitário de R$ 7.488,73.

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

122,405 m²
x R$ 7.488,73 /m²
R$ 916.657,46

Arredondamento: **R$ 920.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, nº 153, Edifício La Maison, apartamento 52, mais duas vagas de garagem, Bairro Vila Congonhas, Distrito Campo Belo, nesta Capital, ofertados nos termos dos autos do processo **nº 1070755-60.2022.8.26.0002**, requerido por **MARIA CECILIA MARTINS KUNIGK e outro** contra **LEO KUNIGK e outros**, em curso na **11ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**, corresponde a:

Valor do imóvel	**R$ 920.000,00**
NOVECENTOS E VINTE MIL REAIS	
Válido para	**JULHO 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 10 (dez) folhas assinadas digitalmente. Acompanham 3 (três) anexos, conforme relação.

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I	Fotos
Anexo II	Documentos
Anexo III	Elementos da amostra

São Paulo, 16 de julho de 2025

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo I – Fotos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Fotos do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	12 a 19
Foto das vagas de garagem do imóvel avaliando, fotografado pelo perito	19
Fotos das áreas comuns do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	20 a 24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 1: Sala



Foto 2: Sala vista por outro ângulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 3: Varanda

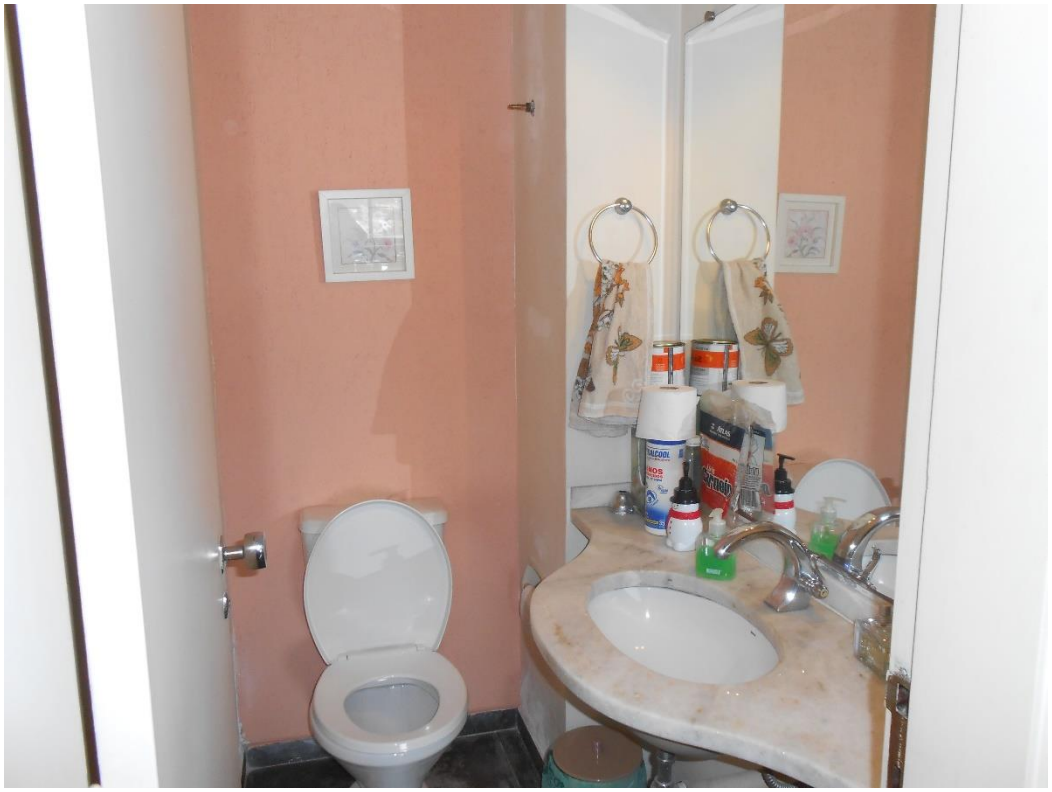


Foto 4: Lavabo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 5: Corredor



Foto 6: Dormitório 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

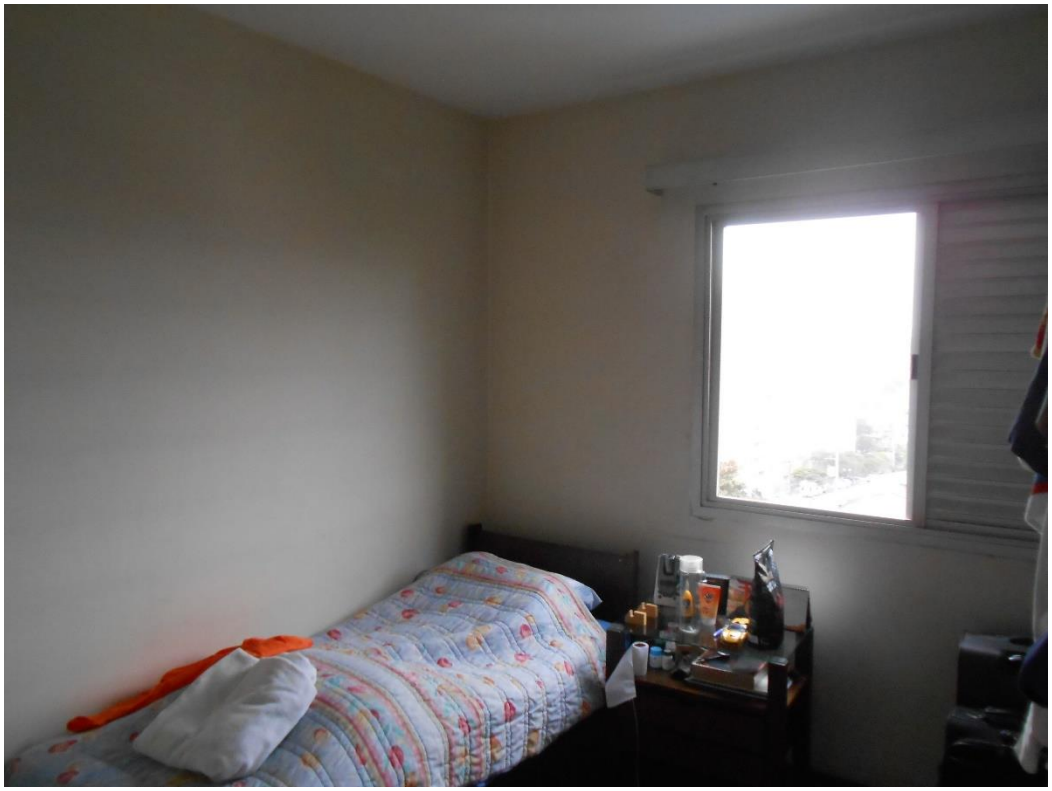


Foto 7: Dormitório 2



Foto 8: Sanitário Social

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

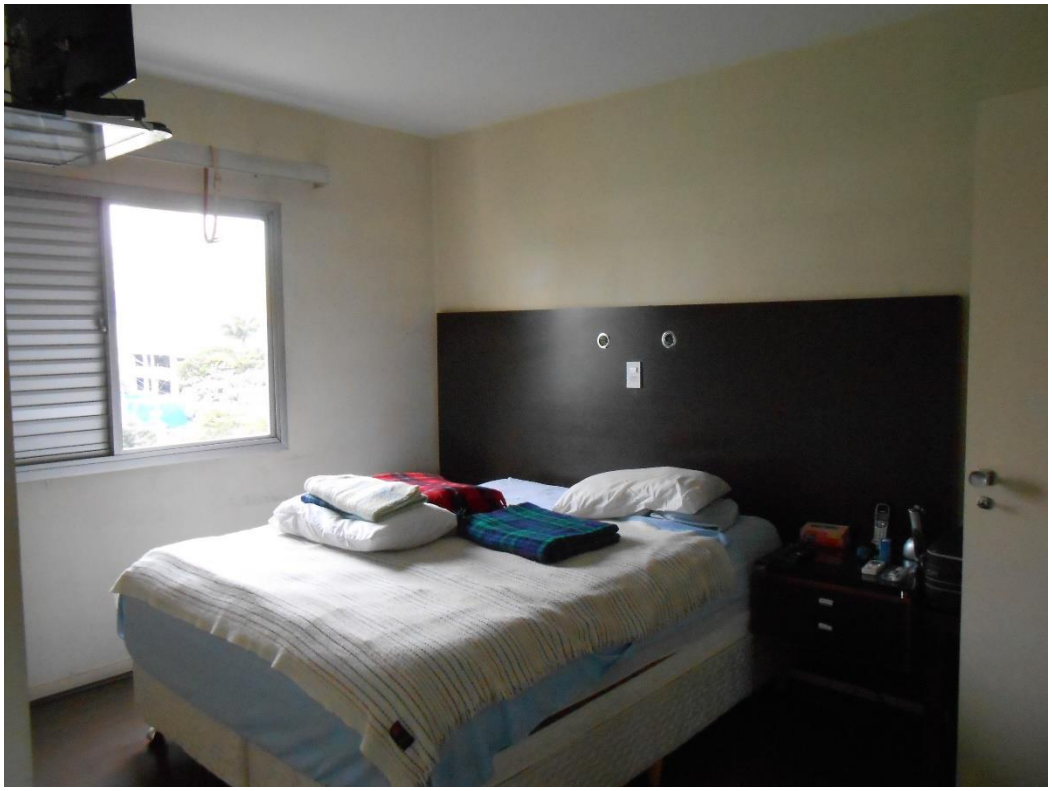


Foto 9: Suíte

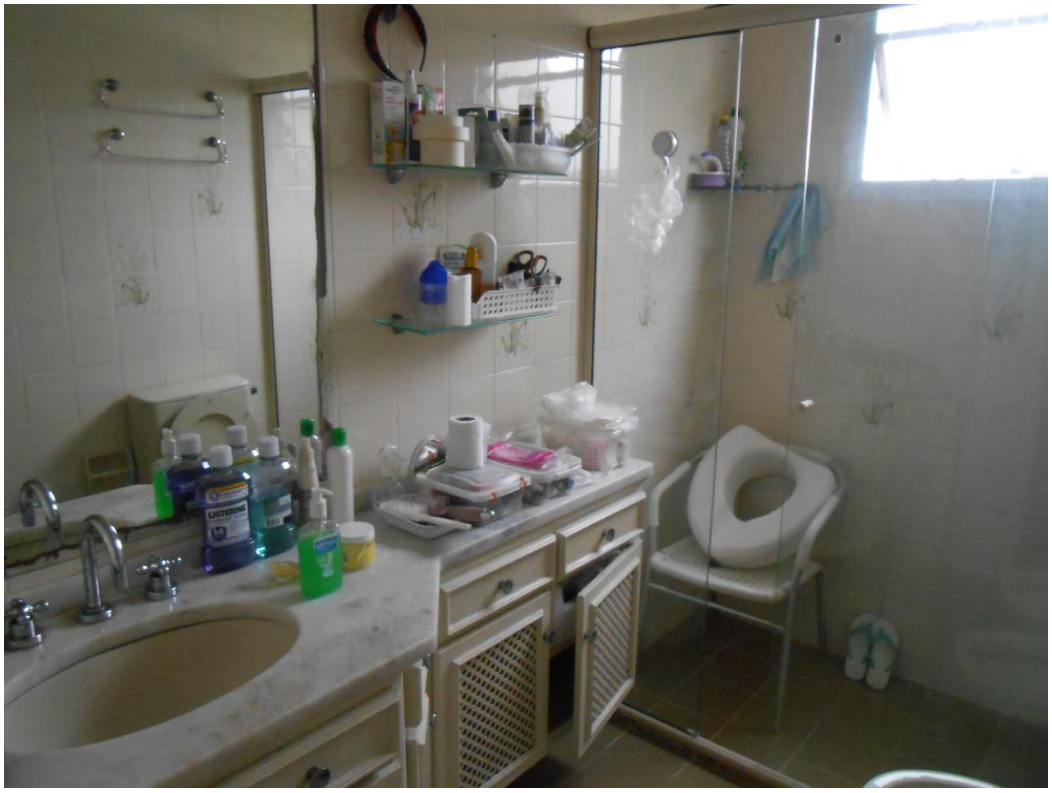


Foto 10: Sanitário da Suíte

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 11: Closet



Foto 12: Cozinha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 13: Área de Serviço



Foto 14: Dependência de serviço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

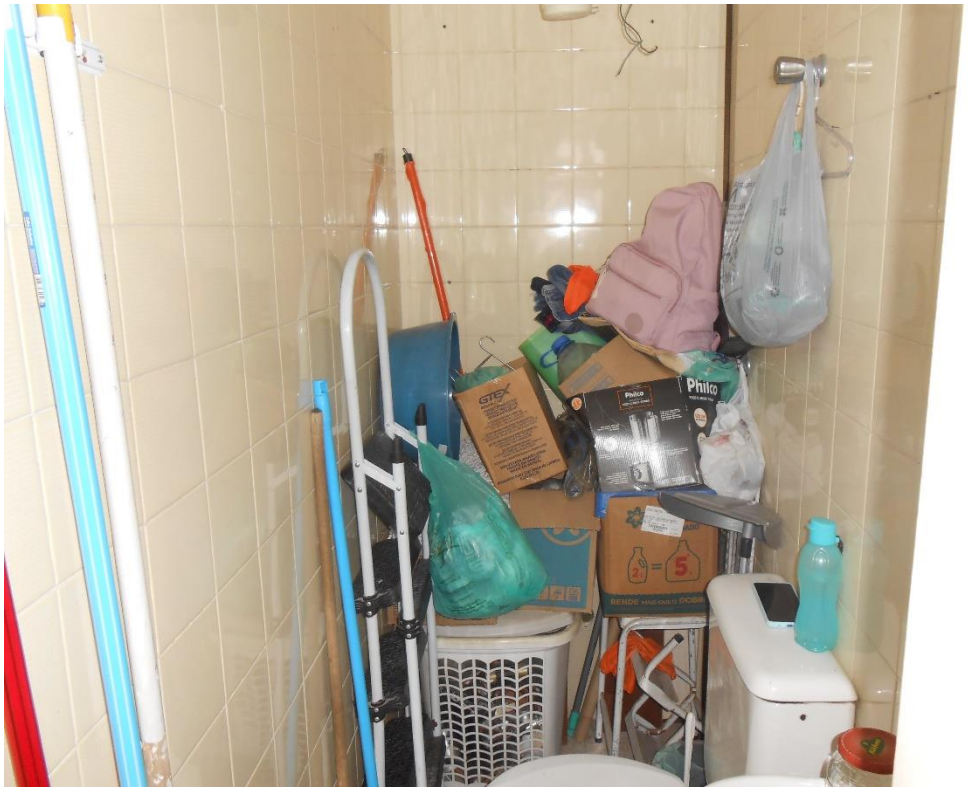


Foto 15: Sanitário de Serviço

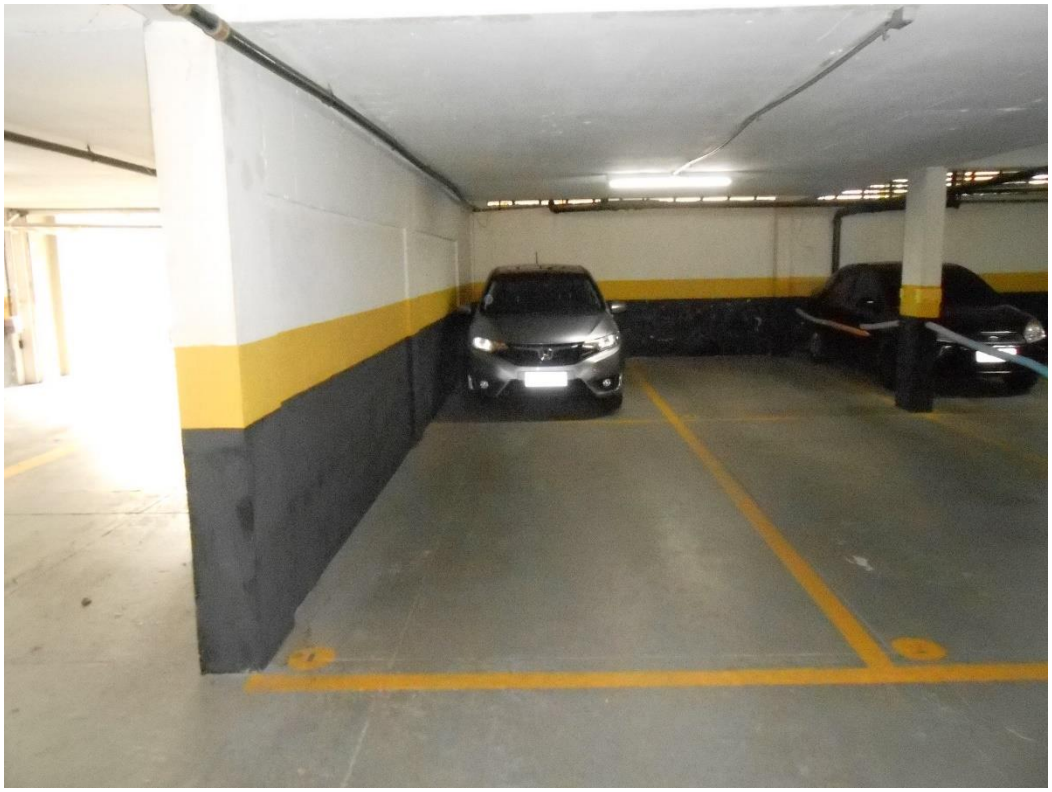


Foto 16: Vagas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 17: Piscina adulto e infantil



Foto 18: Sala de ginástica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 19: Salão de festas



Foto 20: Churrasqueira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 21: Parquinho



Foto 22: Quadra poliesportiva

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 23: Hall de elevadores



Foto 24: Portaria

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 25: Fachada da Torre

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Documentos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – 2025	26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 086.268.0035-5

Local do Imóvel:
R DOUTOR SILVINO CANUTO ABREU, 153 - AP 52
ED LA MAISON CEP 04624-900
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DOUTOR SILVINO CANUTO ABREU, 153 - AP 52
ED LA MAISON CEP 04624-900

Contribuinte(s):
CPF 214.423.208-34 JOSE JOAQUIM ARAUJO FERREIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.108	Testada (m):	38,00
Área não incorporada (m²):	792	Fração ideal:	0,0276
Área total (m²):	1.900		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	197	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	277	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1986		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	3.394,00
- da construção:	3.502,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	148.530,00
- da área não incorporada:	106.170,00
- da construção:	393.240,00
Base de cálculo do IPTU:	647.940,00

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 21/09/2025, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo III – Elementos da amostra

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Pesquisa de preços de imóveis da região	28 a 36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

1 Apartamento para comprar em Vila Congonhas. Lindo apartamento com com ótima distribuição, varanda que trás grande iluminação natural a sala dois ambientes. Dormitórios amplos assim como cozinha e área de serviço. Lazer completo, gerador e localização excelente ao lado as principais vias de acesso Washington Luis e Av. Bandeirantes.

Local	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas	
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
086	268	2.000,00

Preço	R$930.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Lello Vendas Rua Domingos de Morais, 3014 – Loja I – Vila Mariana Fone: 3018-0000 / 97123-6912
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	30/06/25

Área	122,405 m²
Ano da construção	1986
Estado de conservação	E













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2 Apartamento para Venda no Campo Belo com ótima planta, muito iluminado e arejado. o condominio possui Academia Churrasqueira Espaço Gourmet Forno de Pizza Jardim Piscina Piscina Adulto Piscina Infantil Playground Quadra Poliesportiva Sala de Ginástica Salão de Festas.

Local	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas	
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
086	268	2.000,00

Preço	R$890.100,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Imóveis Pro Avenida Açocê, 308 – 2°andar – Moema Fone: 4248-3000 / 92080-8000
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	30/06/25

Área	122,405 m²
Ano da construção	1986
Estado de conservação	E











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3

Lindo apto à venda com vista livre!
Para você que procura um refúgio de tranquilidade, este é um apartamento espaçoso em prédio familiar e rua tranquila em um dos bairros mais desejados de São Paulo!
- 122,40m² bem distribuídos em uma planta quadrada
- 3 dormitórios sendo 1 suíte
- 4 banheiros no total

Local	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas	
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
086	268	2.000,00

Preço	R$1.050.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Rofe Imóveis Rua Viera de Morais, 325 – Campo Belo Fone: 5542-5902 / 97676-5203
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	02/07/25

Área	122,405 m²
Ano da construção	1986
Estado de conservação	D











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4 Apartamento com 129m², 3 dormitórios sendo 1 suíte e 2 vagas. O imóvel possui armários embutidos, sala para 3 ambientes, closet, copa, escritório, lavabo, sala de jantar, sala de TV, varanda, área de serviço, dependência e wc para empregados. Área de lazer com academia, espaço gourmet, forno de pizza, jardim, piscina, piscina infantil, playground, quadra poliesportiva e salão de festa. Além de ser um bairro familiar e arborizado, possui ótima localização, próximo às Avenidas Jornalista Roberto Marinho e Washington Luís. A estação Campo Belo do metrô

Local	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas

Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
086	268	2.000,00

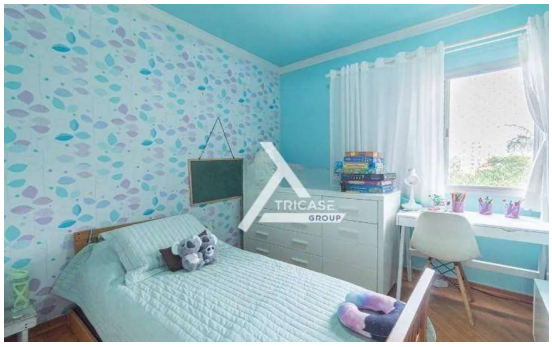
Preço	R$1.189.990,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Tricase Empreendimentos e Negócios Imobiliários Rua Bacaetava, 401 Cj.91 – Brooklin
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	02/07/25

Área	122,405 m²
Ano da construção	1986
Estado de conservação	D











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5 Excelente apartamento de 03 dormitórios sendo 01 suíte com armários planejados, lavabo, sala ampla 02 ambientes, varanda, cozinha com planejados, área de serviço e 02 vagas na garagem.
Condomínio possui piscina, academia, quadra, playground, jardim, salão de festas, salão gourmet, churrasqueira, sauna, ofurô e portaria 24 horas.

Local	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas

Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
086	268	2.000,00

Preço	R$1.280.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Pascal Imóveis Avenida Santo Amaro, 3330 – Brooklin Fone: 97281-8108
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	02/07/25

Área	122,405 m²
Ano da construção	1986
Estado de conservação	D











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6

Apartamento 125m2 | Vila Congonhas
Esse apartamento é perfeito para você que gosta de espaço e boa localização.
Próximo ao aeroporto de Congonhas, bairro tranquilo e de fácil acesso.

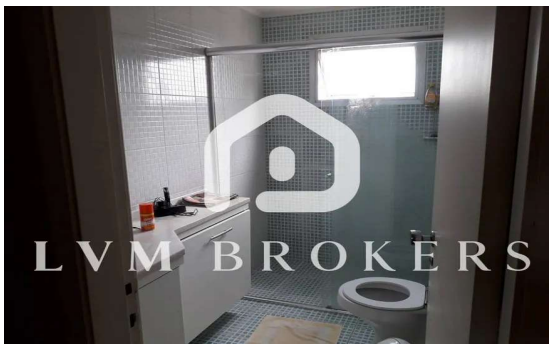
- 3 quartos (sendo 1 suíte)
- 2 banheiros
- 2 vagas de garagem

Local	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas

Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
086	268	2.000,00

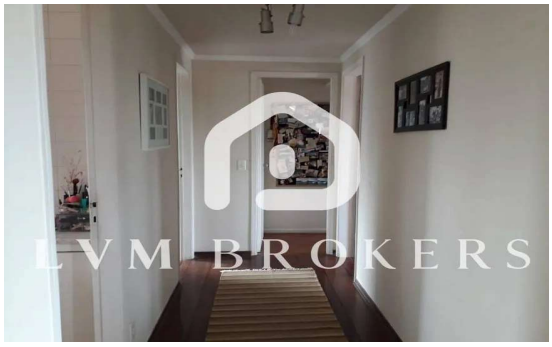
Preço	R$990.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Lvm Broker Av. Nova Independência, 1010 – Brooklin Paulista Fone: 98888-3848
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	02/07/25

Área	122,405 m²
Ano da construção	1986
Estado de conservação	E











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

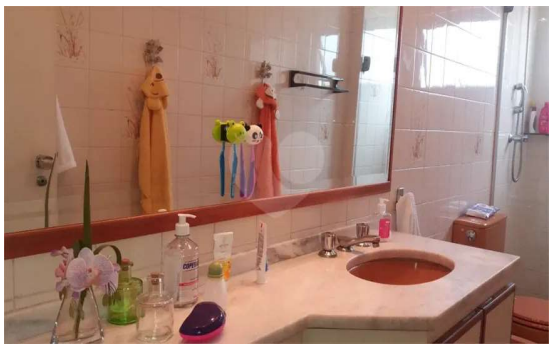
7 Apartamento muito bem conservado, bem como o condomínio. Localizado no Campo Belo, em uma região muito gostosa e sossegada. Perto do Aeroporto de Congonhas, da Av. Washington Luiz, Av. Roberto Marinho. Muito bem servido de supermercados restaurantes, e serviços em geral. A Doceria Cristina, na Vieira de Moraes, é ponto de parada obrigatória, para deliciar um cafe, um doce ou salgado de dar água na boca! O apartamento tem três dormitórios amplos, com ventilação e ensolação excelentes. Sala com duas varandas. Cozinha grande, repleta de

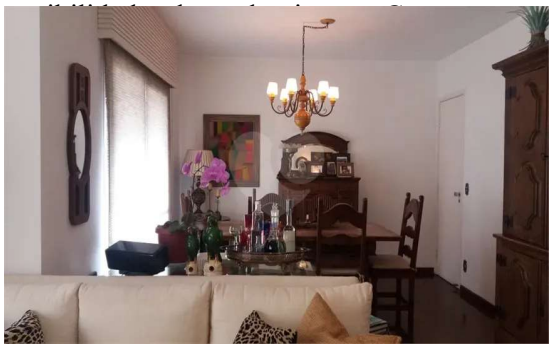
Local	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas

Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
086	268	2.000,00

Preço	R$1.100.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Lopes Prime Avenida Ibirapuera, 2120 – Cj.214 – Indianópolis Fone: 93502-6974
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	03/07/25

Área	122,405 m²
Ano da construção	1986
Estado de conservação	D











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

8

Sobre o Apartamento
imóvel com 3 Dormitórios sendo uma Suite com armários tons amadeirados, com sala ampla e arejada com sacada e espaço para mesa de 6 lugares na copa, cozinha ja com armários em tons claros, 2 banheiros, sendo um entre os quartos e um lavabo na sala com gabinetes e box de vidro
Areá de serviço ampla e arejada, tendo ainda Dormitório e banheiro de empregada.
Sobre o Edifício la Maison

Local	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas

Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
086	268	2.000,00

Preço	R$1.300.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Forte Prime Imóveis Rua Vieira de Morais, 1133 – Campo Belo Fone: 99718-5894
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	03/07/25

Área	122,405 m²
Ano da construção	1986
Estado de conservação	D











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

9 Localizado na charmosa Vila Congonhas, este apartamento é uma excelente opção para quem busca conforto e comodidade. A propriedade conta com 3 quartos, sendo 1 suíte, e oferece ambientes espaçosos e bem distribuídos. São 3 banheiros ao total, proporcionando praticidade para toda a família. A varanda é um destaque adicional, trazendo um espaço ideal para momentos de lazer ou relaxamento ao ar livre. Entre as instalações do condomínio, destaque para a piscina, perfeita para aproveitar os dias quentes e se refrescar com estilo. Além disso, o apartamento

Local	Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, 153 - Vila Congonhas

Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
086	268	2.000,00

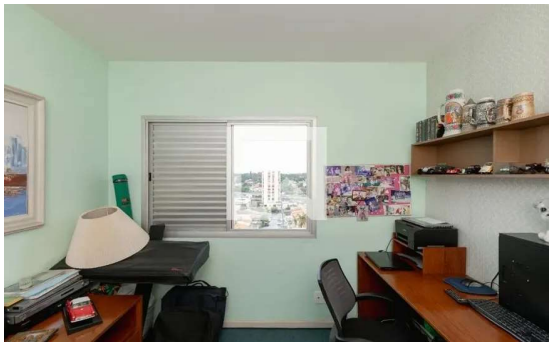
Preço	R$905.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Eas Negócios Imobiliários Av. Brig. Faria Lima, 1811- Cj.1119 – Jardim Paulistano Fone: 94012-3352
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	03/07/25

Área	122,405 m²
Ano da construção	1986
Estado de conservação	D











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:59 , sob o número WSTA25706749264
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070755-60.2022.8.26.0002 e código kGLpp6aY.