



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

364
80F

**Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 04ª Vara Cível
do Foro Central da Capital de São Paulo**



01608191920118260100

Processo: 0160819-19.2011.8.26.0100

Ação: Cobrança de Aluguéis - despejo

Requerente: Laura Hojeili (espólio) e outro

Requerido: Alexandre da Cunha Lima e outros

Cinthia Esteves de Castro Sampaio, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte

1004 JUN 19 01505400-0 091019 1622 77

LAUDO DE AVALIAÇÃO

369
864

Índice

- 1) Preliminar

- 2) Avaliação do Imóvel 03**
 - 2.1) Método de Avaliação
 - 2.2) Cálculo do Valor do Terreno
 - 2.3) Cálculo do Valor da Benfeitoria
 - 2.4) Vistoria
 - 2.5) Avaliação do Terreno
 - 2.6) Valor do Capital Terreno (Vt)
 - 2.7) Valor do Capital Benfeitoria (Vb)

- 3) Valor do Imóvel 16**
 - 4) Levantamento Fotográfico
 - 5) Pesquisa e Homogeneização do Método Comparativo

- 6) Conclusão 29**

- 7) Encerramento

- 8) Anexos
 - Pesquisa de Elementos Imobiliários
 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel
 - Planilha de Homogeneização e Cálculo do Valor Unitário

3166
804

1) PRELIMINAR

Adotando-se metodologia específica e observando-se as características dos imóveis, bem como o contexto regional em que se encontram, elaborou-se o laudo de avaliação, tendo o objetivo a apuração do respectivo valor de mercado do imóvel descrito à seguir:

Um terreno à Rua Casa Forte, no 22º Subdistrito do Tucuruvi, que corresponde ao lote 49 da quadra 5, da Cia. Territorial Franco Paulista de Água Fria, distante mais ou menos 41,00m da esquina da Rua Dr. Alcides Prestes.

Medindo 9,70m de frente para a Rua Casa Forte; 47,50m no lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confina com a Cia. Territorial Franco Paulista de Água Fria; 42,10m do lado esquerdo, onde confina com a referida Cia; e 8,00m nos fundos, confinando também com a referida Cia; perfazendo a área de 358,00m².

Matrícula nº: 41.676 – 15º CRI/SP

Contribuinte nº: 070.131.0015-3

Conforme averbação da matrícula, verifica-se que no terreno foi edificado um prédio que recebeu o número 804 da referida Rua Casa Forte.

26/10/20

2) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1) Método de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na "NBR 14653-1 e 2" – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a "NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*", bem como a "Norma de Avaliações do IBAPE/SP".

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

"Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações*-Ed.Pini, 1994:

"É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade".

2.2) Cálculo do Valor do Terreno

Método Comparativo

Para a determinação do valor unitário do m² de terreno, será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando. Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

36/10/20

2.3) Cálculo do Valor da Benfeitoria

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

Para a determinação do valor da benfeitoria, será aplicado o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP e os Índices do SINDUSCON.

A depreciação da benfeitoria pelo fator obsolescência e pelo estado de conservação será realizada através do método de Ross/Heidecke, também fornecido pelo IBAPE/SP (Foc).

2.4) Vistoria

Esta perita teve contato no local avaliando com a corré, **Maria da Soledade Cunha Lima**. Não foi permitido por ela, o acesso ao imóvel para a vistoria, alegando desconhecer dessa ação.

Da impossibilidade de vistoria

Conforme determina a NBR 14653-2 - Parte 2 - para caso de impossibilidade de vistoria:

"7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria.

Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como: no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração; no caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais: área externa e outras semelhantes.



6/10/20

As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação”.

Diante da impossibilidade de vistoriar o imóvel em questão, diante da recusa da moradora e proprietária, restou à signatária, proceder a avaliação tomando-se por referência o padrão construtivo da edificação, a localização, a idade aparente e demais considerações que serão abordadas no corpo do laudo.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel localiza-se na zona norte da Capital, no Bairro da Água Fria, próximo à Avenida Água Fria.

A circunvizinhança é de uso misto, mas predominantemente residencial caracterizada por moradia de classe média e apresentando também uso comercial e serviços.

Localização por mapa - macro região





Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

[Handwritten signature]

Localização por mapa - micro região



Localização por satélite



estk
Mag

Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural Comgás;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno plano. Ao nível dos logradouros o seu solo é aparentemente firme e seco.

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₀N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Padrão	0,000	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,152	0,156	0,180
		1.2.1- Padrão Padrão	0,300	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,400	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,788	0,900
	1.2- CASA	1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,388	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88		

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,18	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

27/05/2019

Resumo:

Grupo: Casa - 1.2

Padrão: Médio - 1.2.5

Custo de reprodução: 1,386 de R\$N

Idade Aparente Estimada: 40 anos

Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e)

2.5) Avaliação do Terreno

A partir de pesquisa de valores ofertados na região, a signatária obteve 10 elementos comparativos que obedecem aos seguintes critérios contidos na Norma Técnica da ABNT:

- Detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- Idoneidade das fontes de informação;
- Semelhança com o imóvel avaliando;
- Atualidade;
- Números de elementos

Para a homogeneização destes elementos, serão respeitados os critérios contidos na Norma Técnica da ABNT:

- Os terrenos com construção terão os valores de custos devidamente deduzidos, levando em conta os padrões, as áreas e as idades;
- Os valores de custo serão obtidos por reduções de 30% sobre os valores de venda;
- Índice SINDUSCON: H8.2QN = **1.435,00** (estimado outubro/2019);

21/11/20

- Em razão da elasticidade dos preços pedidos, serão feitas reduções de 10% sobre as partes relativas aos terrenos;
- As testadas serão homogeneizadas para a referência igual a 10,00m;
- As profundidades serão homogeneizadas para a referência que varia de 25 a 40m;
- Para os comparativos de esquina, serão aplicados os deságios de 10%.

Resumo dos fatores de ajustes e respectivos intervalos recomendados para São Paulo (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2011):



TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Cont. de área	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)				
F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}	"r"	"p"	C _z	C _a				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residência Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residência Horizontal Média	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residência Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	500	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	Mínimo		Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)*	(1)* Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)*	

Para o cálculo do valor unitário do m2 de terreno:

$$q = \frac{(V_o \times F_o) - V_c \times IF_i \times F_t \times F_p \times F_e}{S_t \quad IF_p}$$

29/10/19

Onde:

- q = valor unitário do m² de terreno (R\$)
- V_o = valor de oferta
- V_c = valor da construção
- S_t = área do terreno
- IF_i = índice fiscal do imóvel avaliando
- IF_p = índice fiscal da pesquisa
- F_t = fator testada (referência/real)
- F_p = fator profundidade
- F_o = fator oferta
- F_e = fator esquina

Valor Unitário = R\$1.758,53/m²

Válido para outubro de 2019

2.6) Valor do Capital Terreno (Vt)

A partir do valor unitário apurado, o valor do terreno deve ser avaliado através da fórmula específica para lote com profundidade e testada adequados aos limites da região:

$$Vt = S \times q \times ft \times fp \times$$

Onde:

- V_t : Valor do capital terreno..... = R\$?
- S : Área do terreno = 358,00m²
- q : Valor unitário..... = R\$ 1.758,53
- ft : Fator testada..... = (9,70/10)
0,20
- ftp : Fator profundidade = 1

31/10/2019

$$V_t = 358,00 \times R\$1.758,53 \times (9,70/10) \times 1^{0,20}$$

$$V_t = R\$ 625.730,26$$

Válido para outubro de 2019

2.7) Valor do Capital Benfeitoria (Vb)

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo "Foc", para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator "Foc":

$$\text{Foc} = R + K(1-R)$$

Onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heideck

Obs.: Deve-se utilizar as tabelas do IBAPE

De acordo com a tabela de "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP**", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

3/2/2016

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100

28
10/20

Resumo:

Ir (vida referencial) = 70 anos

Ie (idade da edificação) = 40 anos

R (valor residual) = 20 anos

Idade em % da vida referencial = 57 anos

Estado de conservação necessitando de reparos simples (e)

K (coeficiente) = 0,444

$$\text{Foc.i} = 0,20 + 0,444 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc.i} = 0,555$$

Fórmula que determina o Valor Benfeitoria:

$$\text{Vb} = \text{S} \times \text{H82QN} \times \text{fp} \times \text{foc}$$

Onde:

Vb = Valor do Capital Benfeitoria..... = R\$?

S = Área total construída (IPTU)..... = 213,00m²

H8 2QN= Unidade autônoma c/2 quartos para oito

pavimentos padrão normal (estimado out/2019) = 1.435,00

fp = Fator referente ao padrão..... = 1,386

foc = Fator obsolescência..... = 0,555

$$\text{Vb} = 213,00 \times 1.435,00 \times 1,386 \times 0,555$$

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 235.119,00$$

Válido para outubro de 2019

5/11/19

3) VALOR DO IMÓVEL

$$V_i = V_t + V_b$$

Onde:

V_i = Valor do Imóvel

V_t = Valor do Capital Terreno

V_b = Valor do Capital Benfeitoria

$$V = R\$625.730,26 + R\$235.119,00$$

$$V = R\$860.849,26$$

Válido para outubro de 2019

Em números redondos:

Valor do imóvel = R\$ 860.900,00

(oitocentos e sessenta mil e novecentos reais)

Válido para outubro de 2019

4) LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FOTO 01

Vista da fachada do imóvel.



FOTO 02

Vista da fachada do imóvel.



03

FOTO 03

Vista da fachada do imóvel.



232
1/10
2019

5) PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO

Data da pesquisa: 09/2019

Elemento de Avaliação 01

Dados da Localização

Endereço: Rua Casa Forte

Cidade: São Paulo

I.F.: 527,00

Bairro: Água Fria

número: -

UF: SP

Dados do Terreno

Área (m²): 240,00 estimada

Acessibilidade: direta

Topografia: plano

Testada: (cf)m: 8,00 Prof. Equiv.(Pe): 30,00

Formato: regular

Esquina: não

Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa

Uso da edificação: residencial

Área construída (m²): 150,00

Padrão construção: médio

Estado de Conservação: nova (a)

Idade Real (ano): 0

Vaga: 04

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 750.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,990(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,992$$

$$qu1 = R\$ 1.513,85/m^2$$

780
304
80

Elemento de Avaliação 02

Dados da Localização

Endereço: Rua Casa Forte

Cidade: São Paulo

I.F.: 527,00

Bairro: Água Fria

número: -

UF: SP

Dados do Terreno

Área (m²): 204,70 Testada: (cf)m: 8,90 Prof. Equiv.(Pe): 25,00

Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não

Topografia: plano Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa

Uso da edificação: residencial

Área construída (m²): 178,00

Padrão construção: médio

Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e)

Idade Real (ano): 40

Vaga: 02

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 780.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,444 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,555$$

$$qu2 = R\$ 2.527,78/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

MO
2011

Elemento de Avaliação 03

Dados da Localização

Endereço: Rua Silos número: -
Cidade: São Paulo Bairro: Água Fria UF: SP
I.F.: 527,00

Dados do Terreno

Área (m²): 300,00 estimada Testada: (cf)m: 10,00 Prof. Equiv.(Pe): 30,00
Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não
Topografia: plano Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa
Uso da edificação: residencial
Área construída (m²): 120,00
Padrão construção: médio
Estado de Conservação: necessitando de reparos simples a importantes (f)
Idade Real (ano): 25
Vaga: 01

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 850.000,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K (1-R)$
 $Foc = 0,20 + 0,504 (1,00 - 0,20)$
 $Foc = 0,603$

qu3= R\$ 1.889,89/m²



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

385
384
383

Elemento de Avaliação 04

Dados da Localização

Endereço: Rua Cometeiro de Jesus número: -
Cidade: São Paulo Bairro: Água Fria UF: SP
I.F.: 527,00

Dados do Terreno

Área (m²): 210,00 estimada Testada: (cf)m: 7,00 Prof. Equiv.(Pe): 30,00
Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não
Topografia: plano Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa
Uso da edificação: residencial
Área construída (m²): 200,00
Padrão construção: médio
Estado de Conservação: necessitando de reparos simples a importantes (f)
Idade Real (ano): 25
Vaga: 02

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.imovelweb.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 800.000,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K(1-R)$
 $Foc = 0,20 + 0,504(1,00 - 0,20)$
 $Foc = 0,603$

qu4= R\$ 2.256,22/m²

96
30
20

Elemento de Avaliação 05

Dados da Localização

Endereço: Rua Corneteiro de Jesus número: 181
Cidade: São Paulo Bairro: Água Fria UF: SP
I.F.: 527,00

Dados do Terreno

Área (m²): 240,00 estimada Testada: (cf)m: 8,00 Prof. Equiv. (Pe): 30,00
Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não
Topografia: plano Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa
Uso da edificação: residencial
Área construída (m²): 210,00
Padrão construção: médio
Estado de Conservação: nova (a)
Idade Real (ano): 0
Vaga: 02

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.imovelweb.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 990.000,00

Tratamento Matemático

$$\begin{aligned} \text{Foc} &= R + K(1-R) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,990(1,00 - 0,20) \\ \text{Foc} &= 0,992 \end{aligned}$$

$$\text{qu5} = \text{R\$ } 1.903,72/\text{m}^2$$

Elemento de Avaliação 06

Dados da Localização

Endereço: Rua Corneteiro de Jesus número: 225
Cidade: São Paulo Bairro: Água Fria UF: SP
I.F.: 527,00

Dados do Terreno

Área (m²): 300,00 estimada Testada: (cf)m: 10,00 Prof. Equiv.(Pe): 30,00
Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não
Topografia: plano Consistência: seco

Dados da Beneficência

Tipo de construção: Casa
Uso da edificação: residencial
Área construída (m²): 150,00
Padrão construção: médio
Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e)
Idade Real (ano): 40
Vaga: 02

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.imovelweb.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 650.000,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K(1-R)$
 $Foc = 0,20 + 0,444(1,00 - 0,20)$
 $Foc = 0,555$

qu6= R\$ 1.276,26/m²

708
808

Elemento de Avaliação 07

Dados da Localização

Endereço: Rua Gracianópolis número: -
Cidade: São Paulo Bairro: Água Fria UF: SP
I.F.: 527,00

Dados do Terreno

Área (m²): 300,00 estimada Testada: (cf)m: 10,00 Prof. Equiv. (Pe): 30,00
Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não
Topografia: plano Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa
Uso da edificação: residencial
Área construída (m²): 135,00
Padrão construção: médio
Estado de Conservação: nova (a)
Idade Real (ano): 0
Vaga: 04

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.imovelweb.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 880.000,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K(1-R)$
 $Foc = 0,20 + 0,990(1,00 - 0,20)$
 $Foc = 0,992$

qu7= R\$ 1.599,49/m²

799
2014

Elemento de Avaliação 08

Dados da Localização

Endereço: Rua Silos

número: 13

Cidade: São Paulo

Bairro: Água Fria

UF: SP

I.F.: 527,00

Dados do Terreno

Área (m²): 300,00 estimada Testada: (cf)m: 10,00 Prof. Equiv.(Pe): 30,00

Acessibilidade: direta

Formato: regular

Esquina: não

Topografia: plano

Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa

Uso da edificação: residencial

Área construída (m²): 205,00

Padrão construção: médio

Estado de Conservação: necessitando de reparos simples a importantes (f)

Idade Real (ano): 25

Vaga: 02

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.imovelweb.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 780.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,504(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,603$$

qu8 = R\$ 1.387,99/m²

550
80

Elemento de Avaliação 09

Dados da Localização

Endereço: Rua Silos
Cidade: São Paulo
I.F.: 527,00

número: 15
Bairro: Água Fria UF: SP

Dados do Terreno

Área (m²): 300,00 estimada Testada: (cf)m: 10,00 Prof. Equiv.(Pe): 30,00
Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não
Topografia: plano Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa
Uso da edificação: residencial
Área construída (m²): 180,00
Padrão construção: médio
Estado de Conservação: necessitando de reparos simples a importantes (f)
Idade Real (ano): 25
Vaga: 02

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.imovelweb.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 900.000,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K(1-R)$
 $Foc = 0,20 + 0,504(1,00 - 0,20)$
 $Foc = 0,603$

qu9= R\$ 2.791,85/m²



Elemento de Avaliação 10

Dados da Localização

Endereço: Rua Silos número: 15
Cidade: São Paulo Bairro: Água Fria UF: SP
I.F.: 527,00

Dados do Terreno

Área (m²): 300,00 estimada Testada: (cf)m: 10,00 Prof. Equiv. (Pe): 30,00
Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não
Topografia: plano Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa
Uso da edificação: residencial
Área construída (m²): 180,00
Padrão construção: médio
Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e)
Idade Real (ano): 40
Vaga: 03

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.imovelweb.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 650.000,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K(1-R)$
 $Foc = 0,20 + 0,444(1,00 - 0,20)$
 $Foc = 0,555$

qu10 = R\$ 1.175,50/m²

502
805

6) CONCLUSÃO

No laudo judicial apurou-se o seguinte Valor de Mercado para o imóvel penhorado nos autos:

Imóvel: Rua Casa Forte, 804.

Valor do imóvel = R\$ 860.900,00

(oitocentos e sessenta mil e novecentos reais)

Válido para outubro de 2019

7) ENCERRAMENTO

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 42 folhas.

São Paulo, 01 de outubro de 2019.


Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

CAU 91712-5

Handwritten signature or initials in blue ink.

8) ANEXOS

8.1- Pesquisa de Elementos Imobiliários

Elemento 01

The screenshot shows a ZAP real estate listing. At the top, there is a navigation bar with links for 'Anunciar imóveis', 'Central de ajuda', 'Anuncie', 'Menu', 'Entrar', and 'Cadastro'. Below the navigation bar, there are two buttons: 'Novos (20)' and 'Imóveis'. The main image is a photograph of a modern, light-colored interior space, possibly a living area or a kitchen. Below the image, the text reads: 'casa para comprar em Rua Casa Forte - Água Fria, São Paulo - SP'. There is a heart icon to the right of the address. Below the address, the price is listed as 'Venda R\$ 750.000', followed by 'condomínio não informado' and 'IPTU não informado'. At the bottom, there are icons for a house, a car, a wheelchair, and a car, representing different features or services. The text below the icons reads: '150 m² 3 quartos 4 banheiros 4 vagas'.

Descrição

Venda de um sobrado na rua casa forte com 3 quartos em santana, 3 suítes, piso em madeira, quintal, 4 vagas, pronto para morar - churrasqueira e quintal - 3 dormitórios todos com suítes - 4 vagas de garagem - Fica próximo de diversos serviços e comércio - Local privilegiado e conhecido - Está próximo de locais tradicionais na zona norte, como Mandaguá, Tucuruvi, Parada Inglesa, Jardim São Paulo, Santana e entre outros - Você tem próximo ainda, o Metrô Tucuruvi, Parada Inglesa, Shopping Tucuruvi e Santana Parque Shopping - Mercados conhecidos como Sonda e Benjamin - McDonalds, além de estar do lado da Loja Cem e Pernambucanas/ agendar com 24 hrs de antecedência

30/4
2023

Elemento 02

zap Anunciar imóveis Central de ajuda Anuncie Minha Conta Entrar Cadastre-se

Imóvel (1) Imagem

casa para comprar em
Rua Casa Forte - Santana, São Paulo - SP

Venda R\$ 780.000
condomínio não informado
IPTU R\$ 161

172 m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

Características


IMÓVEL

Área de serviço
Dispensa
Quintal
Sala de jantar

Casa assobradada situada na Rua casa Forte, localização privilegiada, sendo parte superior 02 dormitórios, 01 banheiro, sala. Parte inferior: 01 quarto, cozinha, garagem para 02 carros, quintal com dispensa e banheiro. Precisa-se de reforma. Terreno: 8,90 X 23 Agende uma visita!! Anuncio atualizado em:

32/5/21

Elemento 03



Imagens de interiores de um apartamento: cozinha, sala e quarto.

casa para comprar em
Rua 3300 - Água Fria, São Paulo - SP

Venda R\$ 850.000
condomínio não informado
IPTU não informado

120 m² 3 quartos 3 banheiros 1 vaga

Características

MÓVEL

Armário embutido

Mobiliado

Quintal

Água Fria sobrado com 3 dormitórios banheiro social sala 2 ambientes lavabo cozinha ampla edícula e quintal 1 vaga de garagem em uma ótima localização travessa da Rua Altinópolis junto a rua Casa Forte local residencial próximo do comércio em geral bancos lojas mercados escolas padarias igrejas e condução farta para toda região - Ref. 169-IM192135

32/6
88

Elemento 04

Sobrado pra venda em uma ótima rua na **imovelweb**
Água Fria

Anunciante: **Lopes Palmas** - Telefone: - E-mail:

Valor **R\$ 800.000**

🏠 Área total: 200m²

🏠 Área útil: 200m²

🛏 Quartos: 3

🚿 Banheiros: 3

🛏 Suíte: 1

🚗 Vagas: 2



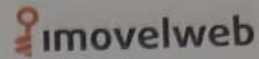
Sobrado lindo e está pronto pra morar toda reformada na Água Fria / móvel contém 3 dormitórios sendo 1 suíte planejados, 1 sala e cozinha americana planejada também tudo em porcelanato e granito preto, portas de vidro e de correr na sala de jantar. Quintal nos fundos amplo gramado com churrasqueira. Agende sua visita! - Ref. 335-IM

VER DADOS

Handwritten signature or initials in blue ink.

Elemento 05

Imóvel em Água Fria - São Paulo, SP



Anunciante: **Mirante Imóveis** - Telefone: (11) 2997-7940 - E-mail: cantareira@mirante.com.br

Valor R\$ 990.000

🏠 Área total: 210m²

🏠 Área útil: 210m²

🛏 Quartos: 3

🚿 Banheiros: 5

🛏 Suítes: 3

🚗 Vagas: 2



Sobrado semi - isolado, local residencial, rua arborizada, próximo de todo comércio, living com varanda, suite do casal com varanda, lavabo, cozinha planejada, quintal com churrasqueira, documentação em ordem para financiar, agende uma visita ainda hoje

📍 Rua Cometeiro de Jesus 181, Água Fria, São Paulo

Mirante

Elemento 06

Imóvel em Água Fria - São Paulo, SP



Anunciante: **Mirante Imóveis** - Telefone: (11) 2997-7940 - E-mail: cantareira@mirante.com.br

Valor R\$ 650.000

Área total: 150m²

Área útil: 150m²

Quartos: 3

Banheiros: 3

Suíte: 1

Vagas: 2



Excelente localização, térrea assobradada, com 3 dormitórios, mais um escritório, living com um amplo terraço na frente da sala, cozinha, pequeno quintal nos fundos com churrasqueira e mais um amplo terraço na parte de cima com lavanderia e mais dependência de empregada completa, duas vagas paralelas. Totalmente isolada, precisado de uma modernização, mas com grande potencial para residência ou comércio.

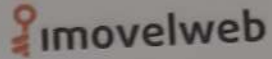


Rua Corneteiro de Jesus 225, Água Fria, São Paulo

6599
889

Elemento 07

Água fria local nobre junto ao Jardim França



Anunciante: LOPES CONDESSA - Telefone: (11)2971-4600 - E-mail: ssc@lopescondessa.com.br

Valor R\$ 880.000

Área total: 140m²

Área útil: 135m²

Quartos: 3

Banheiros: 4

Suítes: 2

Vagas: 4



Invitado água fria nobre localização privilegiada junto ao jardim França novo acabamento de primeira linha 3 dormitórios 2 suítes sala 2 ambientes lavabo 4 vagas de garagem próximo do comércio em geral bancos lojas mercados escolas padarias e condocôo feita para toda região marque sua visita com o corretor responsável - Ref. 165-01

[VER DADOS](#)

📍 RUA GRACIANÓPOLIS, Água Fria, São Paulo

100
85

Elemento 08

Imóvel em Água Fria - São Paulo, SP

imovelweb

Anunciante: **Mirante Imóveis** - Telefone: (11) 2997-7940 - E-mail: cantareira@mirante.com.br

Valor R\$ 780.000

Área total: 205m²

Área útil: 205m²

Quartos: 3

Banheiros: 2

Vagas: 2

Sobrado semi-pendado em rua tranquila próximo ao centro comercial do bairro

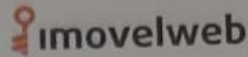


📍 Rua Silos 13, Água Fria, São Paulo

2/24/20

Elemento 09

Imóvel em Água Fria - São Paulo, SP



Anunciante: **Mirante Imóveis** - Telefone: (11) 2997-7940 - E-mail: cantareira@mirante.com.br

Valor **RS 900.000**

🏠 Área total: 180m²

🏠 Área útil: 180m²

🛏 Quartos: 3

🚿 Banheiros: 4

🛏 Suítes: 3

🚗 Vagas: 2



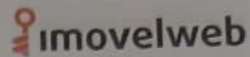
Sobrado em localização privilegiada, rua residencial, com possibilidade de ser usado também como imóvel comercial! Possui 3 dormitórios sendo dois suítes (um deles suite americana), totalmente repaginado e modernizado. Living amplo, cozinha espaçosa, lavanderia independente, espaço gourmet com churrasqueira e forno, piscina. Próximo ao comércio local do bairro, mercados, escolas, drogarias, restaurantes e bancos. Ambiente acolhedor com espaço gourmet e piscina. Agende sua visita e aproveite esta oportunidade!

📍 Rua Silos 15, Água Fria, São Paulo

Hoje
20/03

Elemento 10

Casa Térrea na Água fria



Anunciante: **Lopes One** - Telefone: 11 93800-0040 / 11 2262-9988 - E-mail: lopesone@lopesone.com.br

Valor R\$ 650.000

Área total: 232m²

Área útil: 180m²

Quartos: 4

Banheiros: 2

Vagas: 3



Casa térrea e uma casa associada na Água Fria em um mesmo terreno divididas por um muro e anteriormente tinha uma porta de acesso, sendo na primeira casa terra, 2 dormitórios sala cozinha e área de serviço, e 2 vagas de garagem podendo ser ampliado para mais uma vaga, a segunda casa e uma casa associada com 2 dormitórios sala cozinha e banheiro, lavanderia. Atualmente os dois imóveis estão com tenda. Próximo da avenida água fria comércio da região, farmácias, padarias,

Rua Marechal Fontoura 97, Água Fria, São Paulo

supermercados - Ref: 170-IM - VER DADOS

403
2019

8.2- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

**PREFEITURA DE SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 070.131.0015-3

Local do imóvel:
R CASA FORTE, 804
AGUA FRIA - CEP 02336-040
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CASA FORTE, 804
AGUA FRIA - CEP 02336-040

Contribuinte(s):
CPF 025.636.458-20 MANUEL MALHEIRO DE TORRES LIMA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²)	400	Testada (m)	0,70
Área não incorporada (m²)	0	Fração ideal	1,0000
Área total (m²)	400		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²)	213	Padrão da construção	LC
Área ocupada pela construção (m²)	213	Uso	residência
Ano da construção corrigido	1949		

Valores de m² (R\$):

- da terreno	1.534,00
- da construção	1.322,00

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

- da área incorporada	606.053,00
- da área não incorporada	0,00
- da construção	56.318,00
Base de cálculo do IPTU	662.371,00

Reservado 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 Secretária Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/12/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

10/1
8/04

8.3- Planilha de Homogeneização e Cálculo do Valor Unitário

Oferta	Valor (R\$)	Fator Oferta	Valor Residual (construção - R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unit. deduzido oferta (R\$/m²)	1				2			
						Fator Localização - Fl				Fator Frente - Ff			
						Índice Fiscal	Fl	Variação 1 (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Frente padrão	Ff	Variação 2 (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)
Paradigma				358,00		527,00					10,00		
1	750.000,00	0,9	295.949,81	240,00	1.579,38	527,00	1,00	0,00	1.579,38	8,00	1,05	72,08	1.651,46
2	780.000,00	0,9	196.484,42	204,70	2.469,54	527,00	1,00	0,00	2.469,54	8,90	1,02	58,23	2.527,78
3	850.000,00	0,9	143.917,53	300,00	2.070,27	527,00	1,00	0,00	2.070,27	10,00	1,00	0,00	2.070,27
4	800.000,00	0,9	239.862,55	210,00	2.286,37	527,00	1,00	0,00	2.286,37	7,00	1,07	169,06	2.455,43
5	990.000,00	0,9	414.329,73	240,00	1.986,13	527,00	1,00	0,00	1.986,13	8,00	1,05	90,65	2.076,77
6	650.000,00	0,9	165.576,76	300,00	1.398,08	527,00	1,00	0,00	1.398,08	10,00	1,00	0,00	1.398,08
7	880.000,00	0,9	266.354,83	300,00	1.752,15	527,00	1,00	0,00	1.752,15	10,00	1,00	0,00	1.752,15
8	780.000,00	0,9	245.859,11	300,00	1.520,47	527,00	1,00	0,00	1.520,47	10,00	1,00	0,00	1.520,47
9	900.000,00	0,9	215.876,29	210,00	2.829,16	527,00	1,00	0,00	2.829,16	7,00	1,07	209,19	3.038,35
10	650.000,00	0,9	198.692,11	300,00	1.287,69	527,00	1,00	0,00	1.287,69	10,00	1,00	0,00	1.287,69
Média					1.917,92					1.917,92	1.977,84		
Desvio Padrão					501,75					501,75	562,99		
CV					26,2%					26,2%	28,5%		

3				4				Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)	
Fator Profundidade - Fp				Fator Esquina - Fe							
Prof. eq.	Fp	Variação 3 (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)	Coef.	Fp	Variação 4 (R\$/m²)	Vu4 (R\$/m²)				
25	25 à 40			1,00							
30,00	0,91	-137,61	1.441,77	1,00	1,00	0,00	1.579,38	0,96	1.513,85	1 1.513,85	
25,00	1,00	0,00	2.469,54	1,00	1,00	0,00	2.469,54	1,02	2.527,78	0 -	
30,00	0,91	-180,38	1.889,89	1,00	1,00	0,00	2.070,27	0,91	1.889,89	1 1.889,89	
30,00	0,91	-199,21	2.087,16	1,00	1,00	0,00	2.286,37	0,99	2.256,22	1 2.256,22	
30,00	0,91	-173,05	1.813,08	1,00	1,00	0,00	1.986,13	0,96	1.903,72	1 1.903,72	
30,00	0,91	-121,81	1.276,26	1,00	1,00	0,00	1.398,08	0,91	1.276,26	0 -	
30,00	0,91	-152,66	1.599,49	1,00	1,00	0,00	1.752,15	0,91	1.599,49	1 1.599,49	
30,00	0,91	-132,48	1.387,99	1,00	1,00	0,00	1.520,47	0,91	1.387,99	1 1.387,99	
30,00	0,91	-246,50	2.582,66	1,00	1,00	0,00	2.829,16	0,99	2.791,85	0 -	
30,00	0,91	-112,20	1.175,50	1,00	1,00	0,00	1.287,69	0,91	1.175,50	0 -	
			1.772,33					1.917,92		1.832,25	
			488,36					501,75		546,31	
			27,6%					26,2%		29,8%	

10/5/2014

lim. inferior. -30% =	1 282,58
lim. superior. +30% =	2 381,93
Média Saneada =	R\$ 1.758,53
lim. inferior. -30% =	R\$ 1 230,97
lim. superior. +30% =	R\$ 2 286,08
Desvio Padrão: s =	990,82
n =	6
Intervalo de Confiança: e =	597,00
Lim Min =	R\$ 1.161,53
Lim. Max =	R\$ 2.355,52
Coef. de Variação =	56%
Coef. Student t =	1,476

Cálculo dos Valores das Construções

Elemento	Valor Unitário Básico - R\$/m²	Padrão	Coefficiente	Idade Aparente (Anos)	Vida Referencial	Idade referencial	Estado da Edificação	K	Foc	Área (m²)	Valor da Construção
Imóvel Avaliando	1.435,00	casa médio	1,386	40	70	58	e	0,444	0,555	213,00	R\$ 235.119,00
1	1.435,00	casa médio	1,386	0	70	2	a	0,990	0,992	150,00	R\$ 295.949,81
2	1.435,00	casa médio	1,386	40	70	58	e	0,444	0,555	178,00	R\$ 196.484,42
3	1.435,00	casa médio	1,386	25	70	36	f	0,504	0,603	120,00	R\$ 143.917,53
4	1.435,00	casa médio	1,386	25	70	36	f	0,504	0,603	200,00	R\$ 239.862,55
5	1.435,00	casa médio	1,386	0	70	2	a	0,990	0,992	210,00	R\$ 414.329,73
6	1.435,00	casa médio	1,386	40	70	58	e	0,444	0,555	150,00	R\$ 165.576,76
7	1.435,00	casa médio	1,386	0	70	2	a	0,990	0,992	135,00	R\$ 266.354,83
8	1.435,00	casa médio	1,386	25	70	36	f	0,504	0,603	205,00	R\$ 245.859,11
9	1.435,00	casa médio	1,386	25	70	36	f	0,504	0,603	180,00	R\$ 215.876,29
10	1.435,00	casa médio	1,386	40	70	58	e	0,444	0,555	180,00	R\$ 198.692,11