

Ricardo Cardoso  
Arquiteto

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUÍZ(a) DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FÓRUM  
REGIONAL III – JABAQUARA - SP

155  
1

Processo nº: 0830048-27.2005.8.26.0003

Ação: Execução de Título Extrajudicial

REQUERENTE: LOPES ADVOCACIA S/C

REQUERIDO: ANTONIO HAWATT NETO E OUTROS.

RICARDO CARDOSO, Perito Judicial, nomeado às fls. 123 nos autos do referido processo, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte

LAUDO

Av. Dep. Emílio Carlos, 2127 – cj 03 – São Paulo – SP  
Limão – CEP 02721-100 – e-mail: [cardoso.ri@uol.com.br](mailto:cardoso.ri@uol.com.br) – fone – 11 – 3857-4927



I. DAS PRELIMINARES

1. Da Ação

Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial.

No R. Despacho de fls. 123, o MM. Juízo nomeou este signatário para a avaliação de um bem imóvel que se encontra penhorado conforme Termo de Penhora às fls. 119.

As partes não formularam quesitos.

Imóvel Avaliado





II. DO DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

1. Do Objetivo Da Perícia

O objetivo da perícia é a avaliação do valor de mercado de um bem imóvel.

O valor da avaliação tem como referência o mês de junho de 2018, e considera o bem livre de dívidas.

2. Da Análise Dos Documentos

Os documentos analisados são aqueles acostados nos autos, não sendo solicitados novos documentos às partes.

3. Do Objeto Da Avaliação

Trata-se de um imóvel de uso exclusivamente residencial, adiante descrito.

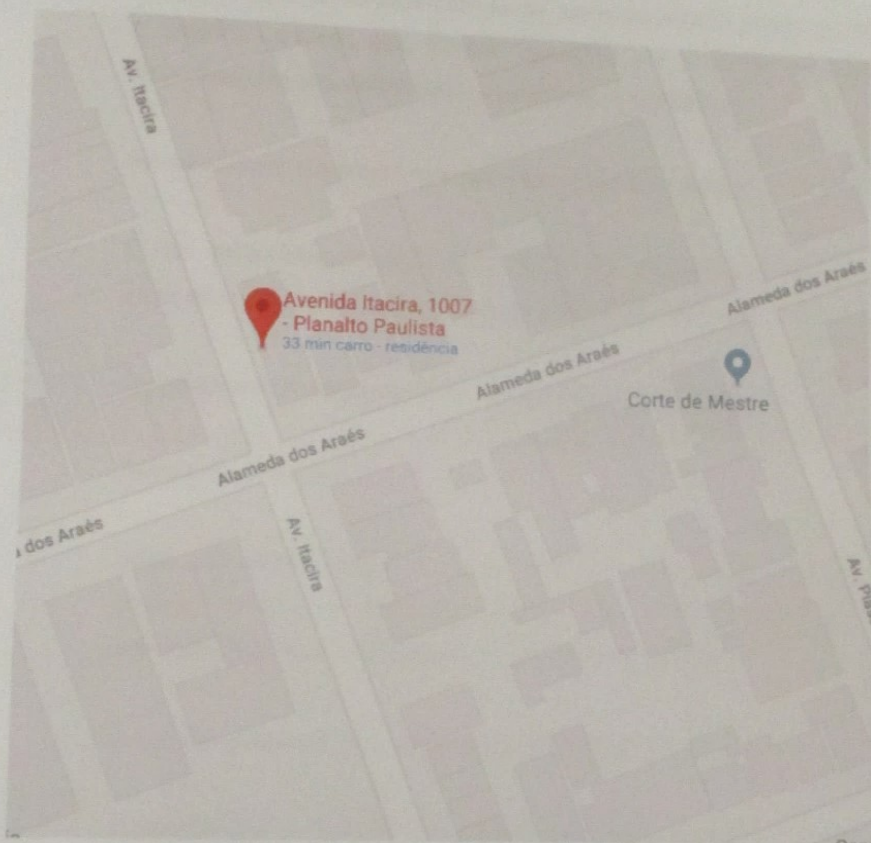
Contribuinte 045.134.0011-0

Matrícula n. 19.283 – Ficha 01 – Livro 02 do Registro Geral do 14º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.



4. Da Localização

Está localizado à Av. Itacira, 1007, esquina com a Al. dos Araés -  
Planalto Paulista - São Paulo - SP.





5. Das Características Construtivas

Trata-se de uma construção em alvenaria, do tipo sobrado com três pavimentos.

No pavimento térreo localizam-se as salas de estar e jantar, a copa e a cozinha; acesso aos fundos, ocupado por área de serviços, e dependências utilizadas como dormitórios e banheiro.

No pavimento superior encontram-se 04 (quatro) suítes.

E no pavimento inferior uma área de convivência social e o estacionamento, com capacidade para 6 (seis) veículos.

Os materiais de acabamento empregados no imóvel são:

Pavimento Térreo:

Salas de estar, jantar e copa: piso em assoalho com paredes predominantemente lisas, sob pintura com tinta latex, e parte das paredes revestidas com papel de excelente qualidade;

Cozinha: piso cerâmico e paredes revestidas com azulejo;

Dependência – Fundos: dormitórios com piso cerâmico e taco; área de serviço e banheiro com piso cerâmico, e paredes revestidas com azulejo.



---

Pavimento Superior

Suites: piso em assoalho com paredes predominantemente lisas, sob pintura com tinta latex, e banheiros com piso e paredes em azulejo até o teto;

Piso inferior: salão com piso em assoalho e paredes lisas sob pintura com tinta latex; estacionamento com vagas para 6 veículos, com piso em pedra ardósia

Áreas Externas:

Paredes com pintura latex e piso com pedra ardósia, mármore e cerâmica.

5.1. Da Conservação do Imóvel Avaliado

O imóvel encontra-se em bom estado de uso e conservação.

6. Do Setor, Quadra, Área, Idade e Padrão Construtivo

Dados da Planta Genérica:

- Setor: 046
- Quadra: 134



Áreas:

- Lote: 400,00m<sup>2</sup>
- Construção Total: 960,00m<sup>2</sup>, sendo:
  - ✓ 664,00m<sup>2</sup> (\*) consta do IPTU
  - ✓ Construída Adicional: 296,00m<sup>2</sup> – Dependência dos Fundos que não está computada na metragem do imóvel

(\*) Dados extraídos da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, obtida no site da prefeitura de São Paulo – anexo I.

**Padrão Construtivo:**

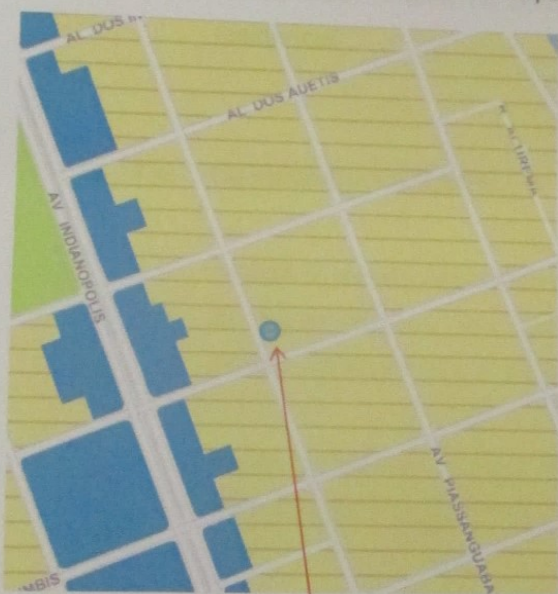
Casa Padrão Médio – 33 anos



7. Estudo Das Restrições e Da Região

7.1. Do Zoneamento

Após consultar os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, àqueles aos quais temos acesso, constatou-se que o terreno está enquadrado em zona ZER – Zona Exclusivamente Residencial, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



Endereço do Imóvel Avaliado

Legenda

QUALIFICAÇÃO	TRANSFORMAÇÃO
<b>ZCs</b>	<b>ZEU</b>
ZC	ZEU
ZCa	ZEUa
ZC-ZEIS	<b>ZEUP</b>
<b>ZCOR</b>	ZEUP
ZCOR-1	ZEUPa
ZCOR-2	<b>ZEM</b>
ZCOR-3	ZEM
ZCORa	ZEMP
<b>ZM</b>	<b>PRESERVAÇÃO</b>
ZM	ZPR
ZMa	ZPR
ZMIS	<b>ZER</b>
ZMISa	ZER-1
<b>ZEIS</b>	ZER-2
ZEIS-1	ZERa
ZEIS-2	<b>ZPDS</b>
ZEIS-3	ZPDS
ZEIS-4	ZPDSr
ZEIS-5	<b>ZEPAM</b>
<b>ZDE</b>	ZEPAM
ZDE-1	<b>ZEP</b>
ZDE-2	ZEP
<b>ZPI</b>	ZOE
ZPI-1	ZOE
ZPI-2	<b>PRACASE CANTEIROS</b>
<b>CLUBES</b>	Praça/Canteiro
AC-1	
AC-2	



7.2. Do Logradouro

O trecho fronteiro ao imóvel apresenta-se pavimentado em asfalto e possui 01 pista de rolamento com aproximadamente 8,00 metros de largura.

7.3. Do Tipo De Ocupação Circunvizinha

Trata-se de região ocupada, predominantemente, por imóveis residenciais. A área no entorno do imóvel é exclusivamente residencial.

7.4. Da Infraestrutura Urbana

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública, e rede telefonica.

Região dotada de serviços de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais.



## 8. Metodologia

### 8.1. Normas de Avaliação

As diretrizes para a avaliação de bens imóveis encontram-se na norma NBR 14.653, partes 1 e 2, publicada pela da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Em determinadas especificidades, adota-se, também, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, publicada pelo IBAPE/SP.

No caso de parâmetros conflitantes, entre as normas da ABNT e do IBAPE/SP, adota-se as diretrizes da norma da ABNT.

### 8.2. Métodos de Avaliação

Os métodos para identificar o valor de mercado de um bem, são:

- a) **Método Comparativo Direto de Dados Mercado:** identifica o valor do bem por comparação com valores de outros bens, denominados "amostras" os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avaliada.
- b) **Método Involutivo:** identifica o valor do bem com base no aproveitamento eficiente, tanto com relação às suas características quanto com as condições de mercado da região.



- c) **Método Evolutivo:** Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de todos os componentes.
- d) **Método de Capitalização de Renda:** Identifica o valor do bem com base na capitalização da sua renda líquida viável.

#### 8.2.1. Método Empregado

A perícia adota o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

**Pesquisa Imobiliária:** A adoção do método exige uma pesquisa no mercado imobiliário da região com o objetivo de se identificar imóveis comparativos. A pesquisa encontra-se no Anexo III.

**Fatores de Homogeneização:** em função da localização e aspectos construtivos das amostras a metodologia prevê a adoção de fatores que permitem a homogeneização de valores em relação ao imóvel que se está comparando.

O(s) fator(es) empregado(s) neste trabalho foi(ram):

- ✓ **Fator Padrão Construtivo;**
- ✓ **Fator Localização**
- ✓ **Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – (Foc):** O fator é obtido, levando-se em conta, o tipo de construção, acabamento e estado de conservação da edificação.



9. Avaliação

Tabela Resumo De Valores

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES					
AMOSTRA	ÁREA ÚTIL(m <sup>2</sup> )	Valor da Oferta R\$	Valor do m <sup>2</sup> da Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Oferta Desc 10% no Valor da Oferta	após Homogeneização (R\$/m <sup>2</sup> ) - Vuh
1	248,00	1.960.000,00	7.903,23		
2	300,00	1.600.000,00	5.333,33	0,9	7.576,63
3	244,00	1.800.000,00	7.377,05	0,9	6.718,62
4	600,00	4.000.000,00	6.666,67	0,9	9.313,60
5	400,00	5.000.000,00	12.500,00	0,9	8.363,51
6	295,00	1.300.000,00	4.406,78	0,9	12.246,44
7	500,00	3.000.000,00	6.000,00	0,9	5.244,64
8	244,00	1.500.000,00	6.147,54	0,9	7.465,06
9	430,00	2.400.000,00	5.581,40	0,9	9.683,86
10	200,00	700.000,00	3.500,00	0,9	5.823,88
11	370,00	1.100.000,00	2.972,97	0,9	4.354,62
12	270,00	1.850.000,00	6.851,85	0,9	3.795,73
13	170,00	895.000,00	5.264,71	0,9	8.620,34
14	700,00	3.900.000,00	5.571,43	0,9	6.721,69
15	650,00	2.500.000,00	3.846,15	0,9	5.813,48
16	700,00	2.500.000,00	3.571,43	0,9	5.585,37
17	361,00	1.300.000,00	3.601,11	0,9	4.480,45
18	450,00	2.450.000,00	5.444,44	0,9	4.285,79
				Limite Mínimo	4.679,50
				Valor Médio do m <sup>2</sup>	6.684,99
				Limite Máximo	8.690,49

A tabela acima mostra o resultado da pesquisa com todos os elementos. No entanto, é possível identificar que as amostras 3,5,8,10/11,16/18, extrapolam os limites mínimos e máximos permitidos, que correspondem a uma variação de 30% em torno do valor médio. Portanto, devem ser desconsiderados.



A tabela abaixo mostra a nova composição excluindo-se as amostras com valores fora dos parâmetros normativos.

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES					
AMOSTRA	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	Valor da Oferta R\$	Valor do m <sup>2</sup> da Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Oferta Desc 10% no Valor da Oferta	após Homogeneização (R\$/m <sup>2</sup> ) - Vuh
1	248,00	1.960.000,00	7.903,23	0,9	7.576,63
2	300,00	1.600.000,00	5.333,33	0,9	6.718,62
4	600,00	4.000.000,00	6.666,67	0,9	8.363,51
6	295,00	1.300.000,00	4.406,78	0,9	5.244,64
7	500,00	3.000.000,00	6.000,00	0,9	7.465,06
9	430,00	2.400.000,00	5.581,40	0,9	5.823,88
12	270,00	1.850.000,00	6.851,85	0,9	8.620,34
13	170,00	895.000,00	5.264,71	0,9	6.721,69
14	700,00	3.900.000,00	5.571,43	0,9	5.813,48
15	650,00	2.500.000,00	3.846,15	0,9	5.585,37
Limite Mínimo					4.755,33
Valor Médio do m <sup>2</sup>					6.793,32
Limite Máximo					8.831,32

### 9.1. Validação Estatística Dos Cálculos

Média Aritmética do conjunto de amostras:

$$\bar{X} (Vuh) = \frac{\sum Xi (Vuh)}{n} = \frac{R\$ 67.933,23}{10} = R\$ 6.793,32$$

Onde:

X = Média Aritmética dos valores unitários

$\sum Xi (Vuh)$  = Somatória dos Valores das Amostras

n = Total de Amostras

Nota: os valores "Mínimo" e "Máximo" correspondem à variação de 30% em torno do valor médio.



168  
7

9.2. Cálculo do Desvio Padrão "S" ( STANDARD DESVIATION )

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

Onde:

$\bar{X}$  (Vuh) = Média Aritmética das Amostras

$X_i$  (Vuh) = Valor da Amostra

n = Total de Amostras

$$S = 1.184,93$$

9.3. Pertinência Do Rol De Amostras

No presente Laudo de Avaliação, verificar-se-á a pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de *Chauvenet* para o valor crítico limite de 1,96 (tabelado).

$$d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$$

Onde:

d = Pertinência da Amostra

$\bar{X}$  (Vuh) = Média Aritmética das Amostras

$X_i$  (Vuh) = Valor da Amostra

S = Desvio Padrão

VC = Valor Crítico = 1,96

14



Amostra	Valor	Pertinência (quando menor que 1,96)
1	0,66	Amostra Pertinente
2	0,06	Amostra Pertinente
4	1,33	Amostra Pertinente
6	1,31	Amostra Pertinente
7	0,57	Amostra Pertinente
9	0,82	Amostra Pertinente
12	1,54	Amostra Pertinente
13	0,06	Amostra Pertinente
14	0,83	Amostra Pertinente
15	1,02	Amostra Pertinente

#### 9.4. Limites De Confiança

Foi adotada a TEORIA ESTATÍSTICA DAS PEQUENAS AMOSTRAS ( $n < 30$ ) com a distribuição "t" de STUDENT com 10 amostras, 9 graus de liberdade e confiança de 80%, conforme Norma 14.653 - parte 2 - da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas):

Limite Inferior do Intervalo de Confiança:

$$\bar{X} - t_c \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Limite Superior do Intervalo de Confiança:

$$\bar{X} + t_c \frac{S}{\sqrt{n}}$$



Onde:

$\bar{X}$  = Média Aritmética das Amostras

tc (tabela *student*) = 1,533

S = Desvio Padrão

N = n. de amostras

Limites de Confiança - R\$	
Min	6.275,10
Média	6.793,32
Máx	7.311,54

#### 9.5. Variação intervalar

Considerando a dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em +/- 10% em torno da média =

Variação Intervalar - R\$	
Min	6.113,99
Médio	6.793,32
Máx	7.472,65

#### 9.6. Tomada de Decisão

Valor unitário avaliado: R\$ 6.793,32 o m<sup>2</sup>, em junho de 2018.



9.6.1. Resultado Final

Valor final (VF) = Valor unitário \* área

VF = R\$ 6.793,32 \* 960,00m<sup>2</sup> = R\$ 6.521.589,68 ou R\$ 6.522.000,00  
- valor arredondado.

Imóvel avaliado em R\$ 6.522.000,00 (seis milhões quinhentos e vinte e dois mil reais), válido para o mês de junho de 2018, e considerando o bem livre de dívidas.

**Tabelas Pertinentes aos Cálculos**

A tabela a seguir refere-se ao **Fator Localização** e indica a variação dos valores das amostras em relação ao endereço avaliado

ÍNDICE FISCAL				
Amostra	Setor/Quadra	IF Avaliado	IF Ofertas	Coef. Avaliado/Oferta
1	45/113	1681,00	1591,00	1,06
2	45/112	1681,00	1652,00	1,02
4	45/111	1681,00	1681,00	1,00
6	45/111	1681,00	1681,00	1,00
7	45/111	1681,00	1681,00	1,00
9	45/133	1681,00	1681,00	1,00
12	45/178	1681,00	1661,00	1,01
13	45/157	1681,00	1564,00	1,07
14	45/113	1681,00	1681,00	1,00
15	45/113	1681,00	1681,00	1,00



A tabela a seguir refere-se ao **Fator Obsolescência e Conservação - FOC** e indica a variação dos valores das amostras em relação ao endereço avaliado

FOC			
Amostra	Avaliado	Oferta	Coef. Avaliado/Oferta
1	0,714	0,745	0,96
2	0,714	0,622	1,15
4	0,714	0,622	1,15
6	0,714	0,687	1,04
7	0,714	0,632	1,13
9	0,714	0,632	1,13
12	0,714	0,622	1,15
13	0,714	0,622	1,15
14	0,714	0,632	1,13
15	0,714	0,555	1,29

A tabela a seguir refere-se ao **Fator Padrão Construtivo** e indica a variação dos valores das amostras em relação ao endereço avaliado

PADRÃO CONSTRUTIVO			
Amostra	Avaliado	Oferta	Coef. Avaliado/Oferta
1	3,155	2,800	1,13
2	3,155	2,154	1,46
4	3,155	2,154	1,46
6	3,155	2,154	1,46
7	3,155	2,154	1,46
9	3,155	2,800	1,13
12	3,155	2,154	1,46
13	3,155	2,154	1,46
14	3,155	2,800	1,13
15	3,155	1,903	1,66



173  
9

10. Conclusão

Com o objetivo de subsidiar, da melhor forma possível, o convencimento do E. Juízo são apresentadas a seguir as considerações técnicas do que restou apurado pela perícia.

Preliminarmente, com relação à metodologia de avaliação, reportamo-nos ao item 8 – Metodologia, onde a mesma encontra-se detalhada.

O Laudo pericial está fundamentado na Norma NBR 14.653, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Este signatário realizou diligência ao local no dia 26 de maio e obteve as informações com a filha do requerido – Sr. Mônica Hawatt – a qual acompanhou a vistoria do imóvel e forneceu todas as informações solicitadas pela perícia.

O imóvel avaliado encontra-se em bom estado uso de conservação.

O trabalho de avaliação se baseou no Método Comparativo o que exigiu uma pesquisa imobiliária na região a qual se encontra detalhada no anexo III.

Foram pesquisados 18 (dezoito) amostras, in loco, e todos os valores foram confirmados com os respectivos corretores de imóveis.

19



391  
17/04/21  
Ricardo Cardoso  
Arquiteto

---

Resultado da Avaliação:

Imóvel avaliado em **R\$ 6.522.000,00** (seis milhões quinhentos e vinte e dois mil reais), válido para o mês de junho de 2018, e considerando o bem livre de dívidas.



33  
135  
Ricardo Cardoso  
Arquiteto

III. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a comentar, encerra-se o presente Laudo de Avaliação, emitido por processamento eletrônico em 21 (vinte e uma) folhas e 03 (três) Anexos, totalizando 51 (cinquenta e uma) folhas.

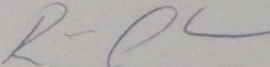
Esta folha está assinada e as demais apenas rubricadas.

Anexo I – Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – Ano 2018

Anexo II – Levantamento Fotográfico

Anexo III – Pesquisa Imobiliária

São Paulo, 8 de junho de 2018

  
Ricardo Cardoso

Arquiteto

CAU A84446-2



**ANEXO I**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel



33  
177  
M  
Ricardo Cardoso  
Arquiteto

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, obtida no site da prefeitura de São Paulo.

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
Local do Imóvel: AV ITACIRA, 1007 CEP 04061-001 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana		Cadastro do Imóvel: 045.134.0011-0	
Endereço para entrega da notificação: AV ITACIRA, 1007 CEP 04061-001		Contribuinte(s): CPF 029.507.408-63 MICHEL TANIOS HAWATT	
Dados cadastrais do terreno:		Testada (m): 40,00	
Área incorporada (m²):	400	Fração ideal:	1,0000
Área não incorporada (m²):	0		
Área total (m²):	400		
Dados cadastrais da construção:		Padrão da construção: 1-E	
Área construída (m²):	664	Uso: residência	
Área ocupada pela construção (m²):	246		
Ano da construção corrigido:	1985		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.008,00		
- da construção:	2.640,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	567.943,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	1.156.954,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.724.897,00		
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 2018.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/09/2018, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
Data de Emissão:	06/06/2018		
Número do Documento:	2.2018.000973293-9		
Solicitante:	RICARDO CARDOSO (CPF 088.807.858-41)		

23  
Av. Dep. Emilio Carlos, 2127 - cj 03 - São Paulo - SP  
Limão - CEP 02721-100 - e-mail: [cardoso.ri@uol.com.br](mailto:cardoso.ri@uol.com.br) - fone - 11 - 3857-4927  
N



341.  
178  
Ricardo Cardoso  
Arquiteto

---

## ANEXO II

Levantamento Fotográfico



Vista Geral do Imóvel





180  
of

Vista da Sala de Estar



Cozinha



14



Dependência - Fundos



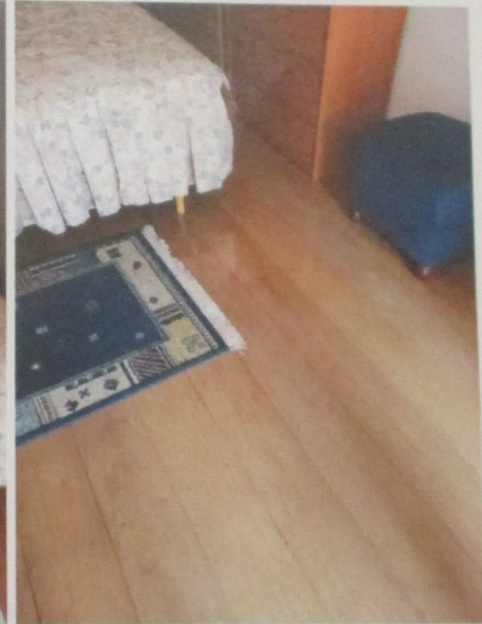
19

16



181  
21

Pavimento Superior – Suites



18

18



34

182  
4

Ricardo Cardoso  
Arquiteto

Pavimento Superior – Suítes





183  
4

Pavimento Superior – Suítes



Pavimento Inferior



19



184  
7

Pavimento Inferior



10



185  
21

Áreas Externas



R



186  
M

### ANEXO III

Pesquisa Imobiliária

M



107  
2

**Amostra 1**

**Endereço:** Rua Piassanguaba, 1121 X Rua Guaiases

**Características:** Sobrado de 2 pavimentos, com sala de estar 3 ambientes, sala de jantar, cozinha, 2 banheiros, 3 dormitórios, sendo 1 suítes, dependência de empregada. Vaga para 6 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 180 m<sup>2</sup>

**Construção:** 248 m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 30 Anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 1.960.000,00

**Fonte:** Enisio Jorge - Proprietário **Telefone:** **Data:** 06/06/18

**Setor / Quadra:** 045 / F113



M



188  
7

Amostra 2

**Endereço:** Rua Auetis, ao lado do n 311

**Características:** Sobrado de 2 pavimentos, com sala de estar dois ambientes, sala de jantar, cozinha, 2 banheiros, 3 dormitórios, sendo 1 suítes, dependência de empregada. Vaga para 4 carros. Piscina

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 400,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 300,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 40 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 1.600.000,00 à Vista

**Fonte:** Nova São Paulo / Glaucia – **Telefone:** – **Data:** 04/06/18

**Setor / Quadra:** 045 / F112



M



189  
7

**Amostra 3**

**Endereço:** 4 Rua Auetis, ao lado do n 362

**Características:** Sobrado de 2 pavimentos, com sala de estar dois ambientes, sala de jantar, cozinha, 2 banheiros, 4 dormitórios, sendo 2 suítes, dependência de empregada. Vaga para 4 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 470,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 244,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 40 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 1.800.000,00 à Vista

**Fonte:** Nova São Paulo Imoveis / Glaucia – **Telefone:** 2198-4955–

**Data:** 04/06/18

**Setor / Quadra:** 045 / F091



M



190  
M

**Amostra 4**

**Endereço:** Rua Itacira, 858

**Características:** Casa térrea, com sala de estar 3 ambientes, sala de jantar, cozinha, 2 banheiros, 4 dormitórios, sendo 1 suíte, dependência de empregada, piscina e salão de festas. Vaga para 6 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 750,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 600,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 40 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 4.000.000,00 à Vista

**Fonte:** João Quinho - Proprietário – **Telefone:** 9.5389-7546 – **Data:** 06/06/18

**Setor / Quadra:** 045 / F111



M



191  
M

**Amostra 5**

**Endereço:** Rua Guaiases, 281

**Características:** Casa térrea, com sala de estar dois ambientes, sala de jantar, cozinha, 3 banheiros, 1 lavabo, 3 dormitórios, sendo 2 suítes, dependência de empregada. Vaga para 10 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 840,00 m<sup>2</sup>

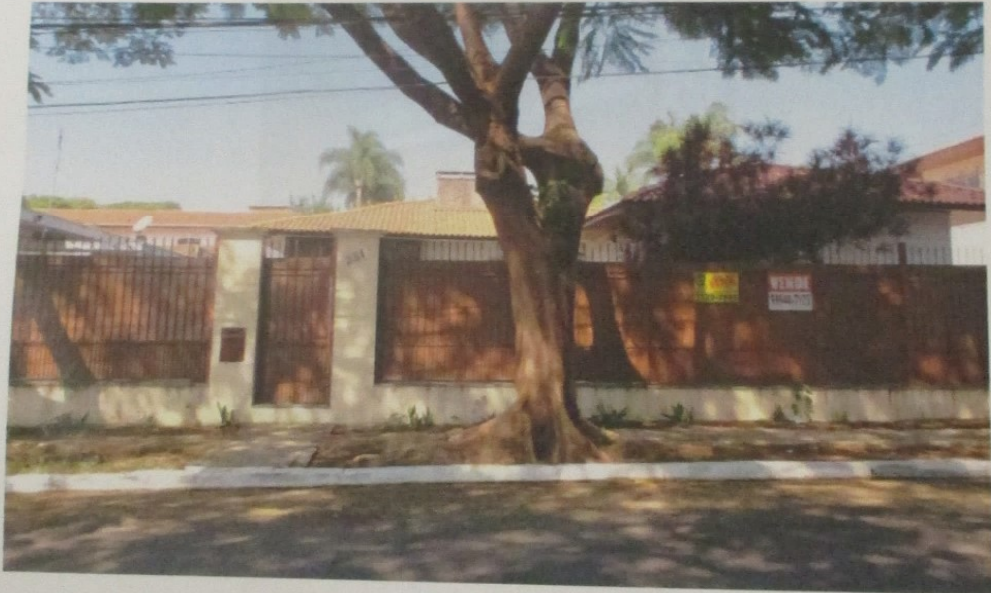
**Construção:** 400,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 35 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 5.000.000,00 à Vista

**Fonte:** E7 Imóveis / Paulo – **Telefone:** 3132-7895 – **Data:** 06/06/18

**Setor / Quadra:** 045 / F111



M



192  
M

**Amostra 6**

**Endereço:** Rua Itacira, 1000

**Características:** Sobrado de 2 pavimentos, com sala de estar dois ambientes, sala de jantar, cozinha, 4 banheiros, 3 dormitórios, sendo 1 suítes.  
Vaga para 3 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 240,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 295,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 35 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 1.300.000,00 à Vista

**Fonte:** Planal Imoveis / J. Vila – **Telefone:** 2276-3844 – **Data:** 06/06/18

**Setor / Quadra:** 045 / F111



N



193  
4

**Amostra 7**

**Endereço:** Rua Itacira, 1105

**Características:** Sobrado de 2 pavimentos, com sala de estar dois ambientes, sala de jantar, cozinha, 3 banheiros, 5 dormitórios, sendo 1 suítes, dependência de empregada. Vaga para 6 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 700,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 500,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 40 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 3.000.000,00 à Vista

**Fonte:** Local Imoveis / Wellington – **Telefone:** 3055-0555 – **Data:** 06/06/18

**Setor / Quadra:** 045 / F111



14



194  
y

**Amostra 8**

**Endereço:** Rua Itacira x Guainumbis, 513.

**Características:** Sobrado de 2 pavimentos, com sala de estar 4 ambientes, sala de jantar, cozinha, 2 banheiros, 4 dormitórios, sendo 1 suíte, dependência de empregada. Vaga para 4 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 470,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 244,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 55 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 1.500.000,00 à Vista

**Fonte:** Mello Imoveis / Ricardo – **Telefone:** 2578-4183 – **Data:** 11/05/18

**Setor / Quadra:** 045 / F111



M



195  
M

**Amostra 9**

**Endereço:** Rua Itacira, 1213

**Características:** Sobrado de 2 pavimentos, com sala de estar dois ambientes, sala de jantar, cozinha, 2 banheiros, 4 dormitórios, sendo 2 suítes, dependência de empregada.

Vaga para 4 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 460,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 430,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 40 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 2.400.000,00 à Vista

**Fonte:** Coelho Fonseca / Hélio – **Telefone:** 3169-800 – **Data:** 06/06/18

**Setor / Quadra:** 045 / F133



M



Ricardo Cardoso  
Arquiteto

196  
M

**Amostra 10**

**Endereço:** Rua Itacira, 1351

**Características:** Sobrado de 2 pavimentos, com sala de estar dois ambientes, sala de jantar, cozinha, 2 banheiros, 3 dormitórios, dependência de empregada. Vaga para 2 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 161,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 200,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 40 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 700.000,00 à Vista

**Fonte:** Geraldo- Proprietário – **Telefone:** 9.5142-9941 – **Data:** 06/06/18

**Setor / Quadra:** 045/F111



M



197  
4

Amostra 11

Endereço: Rua Piassanguaba, 1538

**Características:** Sobrado de 2 pavimentos, com sala de estar dois ambientes, sala de jantar, cozinha, 2 banheiros, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, dependência de empregada.

Vaga para 4 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 300,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 370,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 40 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 1.100.000,00 à Vista

**Fonte:** Ponto House / Jandira – **Telefone:** 9.7225-6246 – **Data:** 06/06/18

**Setor / Quadra:** 045/F157



*Handwritten signature or mark.*



198  
4

**Amostra 12**

**Endereço:** Rua Uapés, 146

**Características:** Casa térrea, com sala de estar dois ambientes, sala de jantar, cozinha, 2 banheiros, 4 dormitórios, sendo 1 suíte, dependência de empregada. Vaga para 2 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 300,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 270,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 40 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 1.850.000,00 à Vista

**Fonte:** Rabotton / Ricardo – **Telefone:** 5561-4142– **Data:** 06/06/18

**Setor / Quadra:** 045/F178



14



199  
4

**Amostra 13**

**Endereço:** Rua Piassanguaba, 1314

**Características:** Sobrado de 2 pavimentos, com sala de estar dois ambientes, sala de jantar, cozinha, 2 banheiros, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, dependência de empregada.

Vaga para 2 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 160,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 170,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 40 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 895.000,00 à Vista

**Fonte:** B3 Administradora / Glaucia – **Telefone:** 3083-4887 – **Data:** 06/06/18

**Setor / Quadra:** 045/F157



19



200  
4

Amostra 14

Endereço: Rua Itacira, 1427

**Características:** Sobrado de 2 pavimentos, com sala de estar 5 ambientes, sala de jantar, cozinha, 6 banheiros, 4 dormitórios, sendo 4 suítes, dependência de empregada, piscina e churrasqueira. Vaga para 4 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 1000,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 700,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 40 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 3.900.000,00 à Vista

**Fonte:** Edson – Mello Imoveis **Telefone:** 2276-3844 – **Data:** 11/05/18

**Setor / Quadra:** 045/F113



14



201  
4

Amostra 15

Endereço: Rua Itacira, lado 1470

**Características:** Casa térrea com sala de estar 3 ambientes, sala de jantar, cozinha, 3 banheiros, 4 dormitórios, sendo 1 suíte, dependência de empregada. Vaga para 6 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 700,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 650,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 40 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 2.500,00 à Vista

**Fonte:** Edson – Mello Imoveis **Telefone:** 2276-3844 – **Data:** 11/05/18

**Setor / Quadra:** 045/F113



14



202  
4

**Amostra 16**

**Endereço:** Rua Itacira, 1351

**Características:** Sobrado de 2 pavimentos, com sala de estar dois ambientes, sala de jantar, cozinha, 5 banheiros, 4 dormitórios, sendo 4 suítes, dependência de empregada, Piscina com churrasqueira. Vaga para 10 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 700,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 700,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 40 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 2.500.000,00 à Vista

**Fonte:** Imperio Imoveis / Gaetano – **Telefone:** 2606-0505 – **Data:** 06/06/18

**Setor / Quadra:** 045 F111



18



203  
4

**Amostra 17**

**Endereço:** Rua Itacira, 1299

**Características:** Sobrado de 2 pavimentos, com sala de estar dois ambientes, sala de jantar, cozinha, 2 banheiros, 4 dormitórios, sendo 2 suítes, dependência de empregada. Vaga para 4 carros.

**Conservação:** Regular estado de conservação. Necessitando de reforma.

**Terreno:** 221,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 361,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 35 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 1.300.000,00 à Vista

**Fonte:** Mello Imoveis / Tânia – **Telefone:** 2578-4183 – **Data:** 06/06/18

**Setor / Quadra:** 045 / F133



14



Joy  
4

**Amostra 18**

**Endereço:** Rua Piassanguaba, 1499 x Uapés

**Características:** Sobrado de 2 pavimentos, com sala de estar dois ambientes, sala de jantar, cozinha, 5 banheiros, 4 dormitórios, sendo 3 suítes, dependência de empregada. Vaga para 7 carros.

**Conservação:** Bom estado de conservação.

**Terreno:** 400,00 m<sup>2</sup>

**Construção:** 450,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 5 anos

**Valor do Imóvel:** R\$ 2.450.000,00 à Vista

**Fonte:** Taylor Imoveis / Victória – **Telefone:** 3079-8888– **Data:** 06/06/18

**Setor / Quadra:** 045/F178



17