

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

EX.MO SR.DR.JUIZ DE DIREITO DA 1ªVARA CÍVEL DO FÓRUM DE CAPIVARI

1 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a apuração do valor do imóvel para fins de penhora cuja matrícula recaiu o número 31.207 (fls.232) que se refere ao imóvel localizado na Rua Sinfazinha Faria nº141, na Cidade de Capivari, inclusive convertendo-se a penhora em alíquota de fls.239.

2 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no imóvel em análise em companhia do Sr. Antônio Carlos Mourão do imóvel, em conjunto de sua advogada Dra. Rosane Rodrigues da Silva.

Processo nº 1001.460-28.2017.8.26.0125

Luiz Fernando Simões Coelho, engenheiro civil e de segurança, perito nomeado nos autos da ação **Reparação de Danos-Indenização por Dano Moraes** objeto do processo supra referido, que **Malaqueu José Fragnani** move em face de **Fabio Firmino Alves**, tendo realizado diligências e concluído os estudos necessários ao cumprimento da honrosa missão com que foi distinguido, vem apresentar à elevada consideração de V. Ex.a, as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO PERICIAL

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

3.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**1. - INFORMAÇÕES PRELIMINARES**

- O presente laudo tem como objetivo a apuração do valor do imóvel para fins de penhora cuja matrícula recebeu o número 31.267 (fls.232) que se refere ao imóvel localizado na Rua Sinhazinha Frota nº141, na Cidade de Apivari, inclusive convertendo-se a penhora em arresto de fls.239.

3.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL**2. - VISTORIA**

A vistoria foi realizada no imóvel em análise em companhia do Sr. Antônio Carlos morador do imóvel, em conjunto de sua advogada Dra. Rejane Rodrigues da Silva.

3 - CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO**A) METODOLOGIA**

O método aplicado para a apuração do valor do referido imóvel, que consiste em terreno e benfeitorias, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme Norma de avaliações de imóveis urbanos Ibape/SP 2011

Terreno - método comparativo, através de pesquisas e informações realizadas diretamente no mercado de imóveis das regiões de características geoeconômicas a qual pertence.

Construção- método do custo, através de pesquisas e informativos do ramo, como "A Construção São Paulo", depreciada de acordo com tipo, Idade, e estado de conservação, considerando como "regular".

3.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de construção sobre terreno com formato regular e topografia plana, área de 450,00m², apresentando testada de 11,91m² e profundidade equivalente de 37,78m. A construção totaliza área de 435,85m², possuindo construção do tipo sobrado.

3.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel avaliado possui aprovação na Prefeitura Municipal de Capivari, quando foi executado projeto de reforma, estando situado no Setor 001, da quadra 37 e do lote 131, pertencente a 2ª zona residencial. O número da Matrícula deste imóvel é 31267, do Cartório de Registro de Imóvel de Capivari-SP.

3.3 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E REGIÃO

O local é servido por todos os melhoramentos públicos, entre eles; pavimentação asfáltica; rede telefônica; rede de energia elétrica; serviços de águas e esgotos e outros.

Localização - em área urbana, na quadra formada pelas ruas Sinhazinha Frota, Regente Feijó, Fernando de Barros e Padre Haroldo.

Acesso - tem acesso fácil para movimentação de veículos e pedestres, que por ali seguem para outros locais.

Zoneamento- não há restrições para futuras construções, cujas atividades podem ser variadas: comercial ou residencial;

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

Vizinhança- é formada por prédios residenciais de padrões variados, e pelo Fórum Civil, além de escolas públicas, etc...

Serviços - o local é servido por transportes privativos, segurança municipal, coleta de lixo, serviços postais, etc...

3.4- DESCRIÇÕES DAS BENFEITORIAS

Vamos nos ater ao prédio avaliando que abriga atualmente um prédio do tipo residencial, composto de vários cômodos que totaliza a área construída de 435,85m², descrito da seguinte forma:

A construção não possui recuo frontal, apresenta abrigo para quatro veículos, com porta de ferro de acionamento eletrônico, junto ao acesso na frente do imóvel. Possui ainda, esquadrias de ferro e vidro, com abertura do tipo basculante.

Podemos destacar que este imóvel dispõe dos seguintes cômodos:

ANDAR TÉRREO: Composto de abrigo, sala de estar e de jantar, copa/cozinha, e dois dormitórios, sendo um do tipo suíte e mais um banheiro social.

As áreas secas são aplicadas revestimento do piso em taco de madeira, paredes e tetos com argamassa e pintura látex ou similar.

As áreas molhadas são compostas de piso e parede com revestimento cerâmico, e teto em laje pintada com tinta látex ou similar.

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

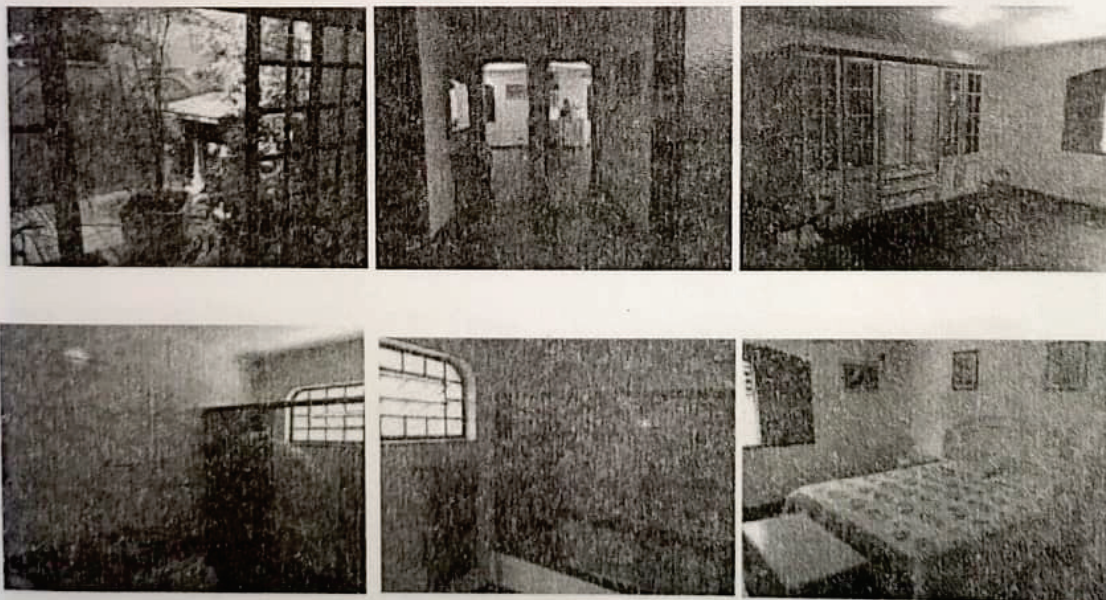
Fachada e hall de entrada



Sala de estar e de jantar na entrada social do imóvel e jardim de inverno.



Área dos dormitórios e suíte

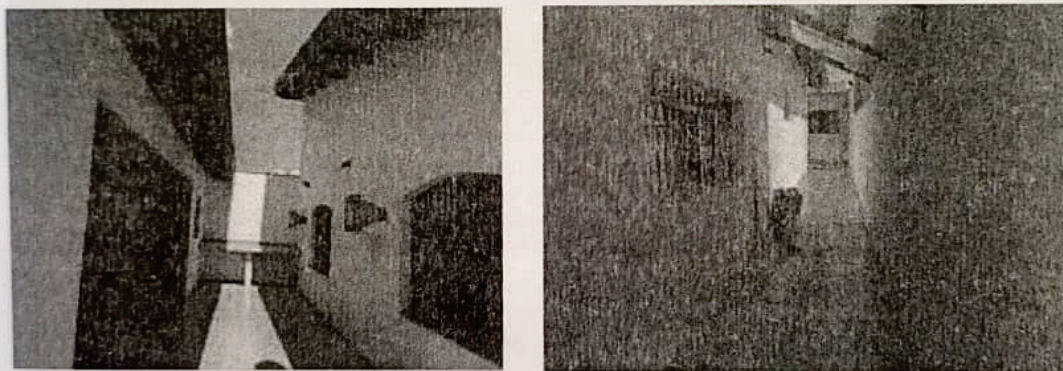


ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

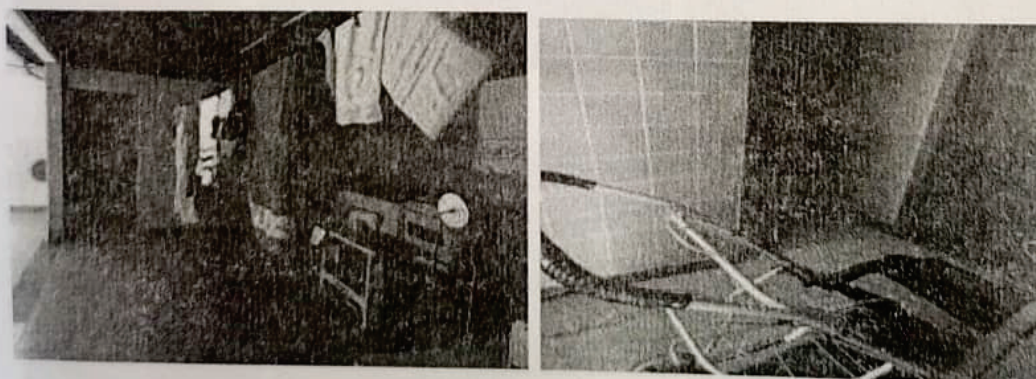
ÁREA DA COPA E COZINHA E DO LAVABO



ÁREA DA EDÍCULA: Posicionado na parte dos fundos da residência sendo composta de:



DESPENSA, com piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico, e teto confeccionado em laje pintada com tinta látex.



ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

CHURRASQUEIRA: com piso com revestimento cerâmico e paredes com azulejo aplicado, teto em laje pintada.



SAUNA: Piso e paredes com revestimento cerâmico e teto em laje, revestido em madeira. Área molhada, entre outros, banheiro e Wc, estão com revestimentos em pisos e paredes com cerâmica e teto com laje pintada em tinta látex ou acrílico.



ANDAR SUPERIOR: Área de circulação e escritório.



E uma suíte com banheiro



4 - CRITÉRIO DE CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para a fixação do valor do imóvel avaliando, vamos utilizar o processo de cálculo conhecido a saber que é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Terreno - método comparativo, através de pesquisas e informações realizadas diretamente no mercado de imóveis das regiões de características geoeconômicas a qual pertence.

O Comparativo Direto de Dados de Mercado é o mais utilizado, e para sua aplicação, torna-se necessário preliminarmente, estabelecer o valor do imóvel como capital, incluindo o terreno e as benfeitorias.

Este Método oferece maior segurança, visto que é sempre possível se saber o valor do imóvel, pois existem ofertas e transações que, devidamente tratadas, informam de maneira mais segura o valor do bem imóvel.

4.1- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Utilizamos os mesmos fatores de correção aplicados na pesquisa de ofertas, tratadas segundo o estudo **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP**, atualizado pelo estudo devido a mudança do padrão R8-N, obtivemos o unitário por m² de R\$742,87 para apurarmos o valor do terreno que será determinado pela fórmula:

$$VE = q \times S \times K1 \times K2 \times K3$$

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO**4.2 VALOR DAS BENFEITORIAS**

VE	= valor o terreno	
q	= valor unitário básico	= R\$1.157,95/m ²
S	= área do terreno total	= 450,00m ²
K1	= fator de testada	= 1,044
K2	= fator profundidade	= 1,0
a	= testada do imóvel	= 11,91m
b	= prof. equivalente	= 37,78m

Memória de Cálculo

$$K1 = \left(\frac{a}{Ar} \right)^{0,25} = \left(\frac{11,91}{37,78} \right)^{0,25} = 1,044$$

$$K2 = 1,0$$

- Passamos ao cálculo do valor do terreno;

$$VE = R\$1.157,95 \times 450,00 \times 1,044 \times 1,00$$

VE = R\$ 544.004,91 (Quinhentos e quarenta e quatro mil, quatro reais e noventa e um centavos).

4.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

Encontramos através do acordo com o trabalho "Edificações Valores de venda", este tipo de edificação tem seu valor unitário de construção calculado com base nas tabelas da Sinduscon publicada pela revista "A Construção de São Paulo".

Enquadramos esse imóvel no padrão de acabamento Residência do tipo Padrão Superior, com seu limite intermediário, em função dos acabamentos aplicados no imóvel, sendo assim encontramos ser igual a 1,480 x R₈N, consideramos o valor superior.

Segundo o estudo deste acabamento, Residência do tipo Padrão Médio apresenta:

"Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica pintura especial nas áreas frias.

Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira

Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos, de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.

Vamos considerar o estado de conservação adotado pela respectiva norma de avaliação, onde considera a depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação.

Sendo assim, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação - Foc para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão: $Foc = R + K \cdot (1 - R)$, onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1

K= coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2

Para o presente caso vamos considerar as características do acabamento do tipo Médio Superior:

4.3 - VALO DA CONSTRUÇÃO – DATADA DE 1991

Consideramos a referência de "d" cujo estado da edificação exige **Reparos Simples.**

Área principal..... $A=435,85m^2$ (Projeto construtivo da Prefeitura)

Fator Depreciativo $fo = 0,754$ (necessitando de reparos entre regular)

Custo Unitário Básico (PINI – R₈N) ...R\$ 1.371,94/m²

Padrão Construtivo Médio=R\$1.371,94 x 1,480 x 0,754= R\$ 1.530,98/m²

- Principal

$VC = 435,85 \times R\$ 1.530,98$

VC Total = R\$ 667.277,63

4.4 - VALOR DO IMÓVEL

$VI = VE + VC_{total}$

$VI = R\$ 544.004,91 + R\$ 667.277,63$

$VI = R\$ 1.211.282,54$, em números redondos encontramos;

VI = R\$ 1.210.000,00 (Hum milhão, duzentos e dez mil reais)

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

5- TERMOS DE ENCERRAMENTO**5- CONCLUSÃO**

Dando por encerrado este trabalho, mandamos registrar em 15 páginas de um só lado, e subitamos, sendo esta última, datada e assinada,

Consideramos o valor do bem, terreno e benfeitorias, como sendo igual a:

Anexamos ao presente três anexos, em 05 páginas, estão relacionados ao corpo deste Laudo Técnico.

VI IMÓVEL = R\$ 1.210.000,00 (Hum milhão, duzentos e dez mil reais), referente a data atual de janeiro de 2018.

Campinas, 14 de fevereiro de 2018.

Luiz Fernando Simões Coelho
Perito Judicial
Crea: 70025/D - Inscp: 1638

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

6- TERMOS DE ENCERRAMENTO

Dando por encerrado este trabalho, mandamos digitar em 15 páginas de um só lado, e rubricamos, sendo esta última, datada e assinada.

Anexamos ao presente três anexos, em 09 páginas, estão relacionados no corpo deste Laudo Técnico.

Capivari, 14 de fevereiro de 2018.

Luiz Fernando Simões Coelho
Perito Judicial
Crea: 70925/D – Ibape: 1636

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

ANEXO I

- **ELEMENTOS QUE COMPÕEM A PESQUISA IMOBILIÁRIA**

 ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

1- ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço: Rua Tiradentes, 601

Tipo.....Terreno (12x31,70), no Centro de Capivari

Setor/Quadra/Zona= 1

Índice Fiscal.....1,2 Frente.....12,00m

Área Terreno..... 380,75 m² Área Construída total.....255,78m²

Tipo Construção-Resid.P.Superior

1,480x1.317,04=R\$1.950,00x255,78x0,512=R\$255.268,50

Valor Construção... R\$255.268,50 Valor do Imóvel = R\$600.000,00 Idade = 50 anos

Natureza.....Oferta na data.....18/04/2001

Fonte.....Imobiliária Bachiega – Informante: Sr. Chile 19-3492-2727 ou 3491-3317

A - Valor do terreno : R\$600.000,00 -255.268,50 = R\$344.731,50

a1 - Valor do imóvel : R\$ 344.731,50

a2 - Fator Elasticidade : 0,90

Ft= 1,0

Fprof=(f/Ma)^{0,5} =1,0

A = a1*a2 :

B - Área do terreno : 380,75 m²

C - Fator Atualização : 1,00

D - Fator Transposição : 419,95/262,47= 1,50 (nunca superior a 50%)

E - Fator topografia : 1,0

VU = (A/B) * C * D * E * FA

VU = R\$344.731,50/380,75*0,9*1,0*1,0*1,5*1,0*1,0

VU=R\$ 1.222,29/m²

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

2- ELEMENTO COMPARATIVO 2



Tipo.....Terreno

Endereço..... Rua Antonio Pires, ao lado do nº 489,

Bairro..... Centro Setor/Quadra/Zona..

Índice Fiscal..... 1,2

Valor = R\$ 200.000,00

Índice Fiscal 1,0

Frente.....5,00 Área Terreno.....230,00m² (5,0 x 46,00)

Valor.....R\$.200.000,00 Natureza.....Oferta

Fonte.....Imobiliária Bachiega Data.....21/08/2017

Informante.....Sr. Chile - Fone 19-3492-2727 ou 3491-3317

A - Valor do terreno : 200.000,00

$$Ft = (r/a)^{0,25} = (10/5,0)^{0,25} = 1,189$$

$$Fprof = (f/Ma)^{0,5} = (46,0/40)^{0,5} = 1,07$$

a1 - Valor do imóvel :

a2 - Fator Elasticidade : 0,90

$$A = a1 * a2$$

B - Área do terreno : 230,00m²

C - Fator Atualização : 1,00

D - Fator Transposição : 419,95/262,47 = 1,50 (nunca superior a 50%)

E - Fator declividade : 1,0

$$VU = (A/B) * C * D * E * FA$$

$$VU = R\$ 200.000,00/230,00 * 0,90 * 1,189 * 1,07 * 1,0 * 1,0 * 1,50$$

$$VU2 = R\$1.493,49/m^2$$

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

3- ELEMENTO COMPARATIVO 03



Tipo.....Terreno

Endereço..... Rua Tiradentes, ao lado do nº601

Bairro..... Centro Setor/Quadra/Zona..

Índice Fiscal..... 1,2

Valor = R\$ 800,00/m² de terreno

Área do terreno= 384,00m² (12,0 x 32,00)

Índice Fiscal 1,0 Frente.....12,00 Terreno vago

Valor.....R\$800,00/m² Natureza.....Vendido

Data.....21/05/2016 Fonte.....Imobiliária Bachiega

Informante.....Sr. Chile - Fone 19-3492-2727 ou 3491-3317

A - Valor do terreno : 268.800,00

$$F_t = (r/a)^{0,25} = (10/12)^{0,25} = 0,96$$

$$F_{prof} = (f/Ma)^{0,5} = 1,00$$

$$F_a = \text{Fator Área} = 1,0$$

a1 - Valor do imóvel : 00,00

a2 - Fator Elasticidade : 0,90

B - Área do terreno : 384,00,00m²

C - Fator Atualização : 1,0

D - Fator Transposição : 419,95/262,47= 1,50(nunca superior a 50%)

E - Fator declividade : 1,00

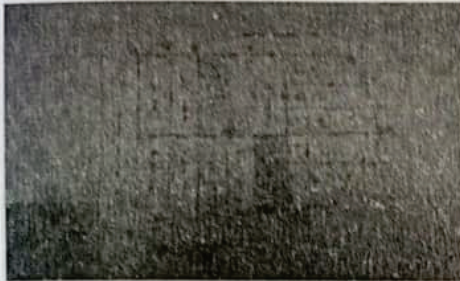
$$VU = (A/B) * C * D * E * F_a$$

$$VU = R\$ 800,00 * 0,90 * 0,96 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,5$$

$$VU3 = R\$1.036,80/m^2$$

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

4- ELEMENTO COMPARATIVO



Endereço..... Rua Pedro Stucchi, ao lado do nº 589 - Tipo.....Terreno

Bairro..... Centro Setor/Quadra/Zona.. Índice Fiscal..... 1,0

Área do terreno= 384,00m² (12,0 x 32,00)

Índice Fiscal 1,0 Frente.....12,00

Tipo Construção....Terreno vago

Valor.....R\$.265.000,00

Natureza.....A venda Data.....21/05/2016

Fonte.....Imobiliária Adeplan Informante....Anuncio - Fone 19-3491-5498 ou 3491-2454

A - Valor do terreno : 265.000,00

$F_t = (r/a)^{0,25} = (10/12)^{0,25} = 0,96$

$F_{prof} = (f/Ma)^{0,5} = 1,00$

$F_a = 1,0$

a1 - Valor do imóvel : 0,00

a2 - Fator Elasticidade -Oferta : 0,90

$A = a1 * a2$

B - Área do terreno : 384,66 m²

C - Fator Atualização : 1,00

D - Fator Transposição : 419,95/164,98= 1,50(nunca superior a 50%)

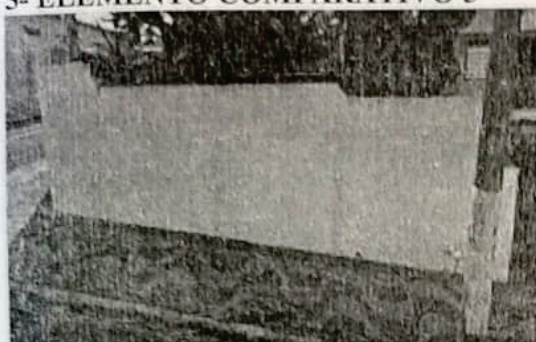
E - Fator declividade : 1,00

$VU = (A/B) * C * D * E$

$VU = R\$ 265.000,00 / 384,00 * 0,9 * 0,96 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,5$

$VU4 = R\$894,38/m^2$

5- ELEMENTO COMPARATIVO 5



Endereço..... Rua General Osorio, ao lado do nº 987 - Tipo.....Terreno

Bairro..... Centro Setor/Quadra/Zona.. Índice Fiscal..... 1,0

Valor = R\$ 220.000,00

Área do terreno= 270,00m² (10,0 x 27,00) Tipo Construção....Terreno vago

Frente.....10,00

Valor.....R\$ 220.000,00

Natureza.....Oferta Data.....21/08/2017

Fonte.....Imobiliária interplan Informante.....Anuncio - Fone 17-3211-1212

A - Valor do terreno : 270.000,00

$$F_t = (r/a)^{0,25} = (10/10)^{0,25} = 1,0$$

$$F_{prof} = (f/Ma)^{0,5} = 1,00$$

$$F_a = 1,0$$

a1 - Valor do imóvel : 0,00

a2 - Fator Elasticidade -Oferta : 0,90

$$A = a1 * a2$$

B - Área do terreno : 270,00 m²

C - Fator Atualização : 1,00

D - Fator Transposição : 419,95/224,97= 1,50(nunca superior a 50%)

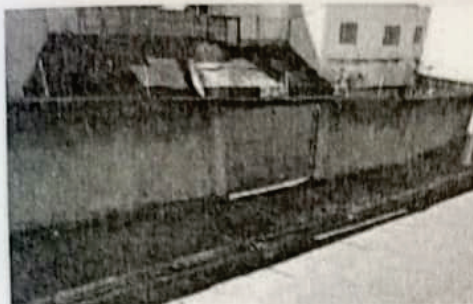
E - Fator declividade : 1,0

$$VU = (A/B) * C * D * E$$

$$VU = R\$ 220.000,00 / 270,00 * 0,9 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,5$$

$$VU5 = R\$1.100,00/m^2$$

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

6- ELEMENTO COMPARATIVO

Endereço..... Rua José Aniquino, 248 – CENTRO ----- Tipo.....Terreno
 Bairro..... Centro Setor/Quadra/Zona.. Índice Fiscal..... 1,0
 Valor = R\$ 260.000,00
 Área do terreno 270,00m² (18,00 x 15,00)
 Frente.....10,00
 Tipo Construção....Terreno vago - Valor.....R\$ 260.000,00
 Natureza.....Oferta Data.....21/08/2017
 Fonte.....Imobiliária Bachiega Informante.....Anuncio - Fone 19-3491-5498 ou
 3491-2454

$$Ft = (r/a)^{0,25} = (10/18)^{0,25} = 0,86$$

$$Fprof = (20/15)^{0,5} = 1,074$$

$$Fa = 1,0$$

$$a1 - \text{Valor do imóvel} : 0,00$$

$$a2 - \text{Fator Elasticidade -Oferta} : 0,90$$

$$A = a1 * a2$$

$$B - \text{Área do terreno} : 270,00 \text{ m}^2$$

$$C - \text{Fator Atualização} : 1,00$$

$$D - \text{Fator Transposição} : 419,95/119,99 = 1,50 (\text{nunca superior a } 50\%)$$

$$E - \text{Fator declividade} : 1,0$$

$$F - \text{Fator esquina} : 1,0/1,15 = 0,87$$

$$VU = (A/B) * C * D * E$$

$$VU = R\$ 260.000,00 / 270,00 * 1,074 * 0,86 * 0,9 * 1,0 * 1,0 * 1,5$$

$$VU6 = R\$ 1.200,73/m^2$$

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO**TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA**

Num	Endereço	Valor (R\$)
1	Rua Tiradentes, 601	1.222,29
2	Rua Antonio Pires, ao lado do nº 489,	1.493,49
3	Rua Tiradentes, ao lado do nº 601	1.036,80
4	Rua Pedro Stucchi, ao lado do nº 589	894,38
5	Rua General Osorio, ao lado n.987	1.100,00
6	Rua Jose Aniquino, 248	1.200,73

Média Aritmética = R\$ 1.157,95 / m²

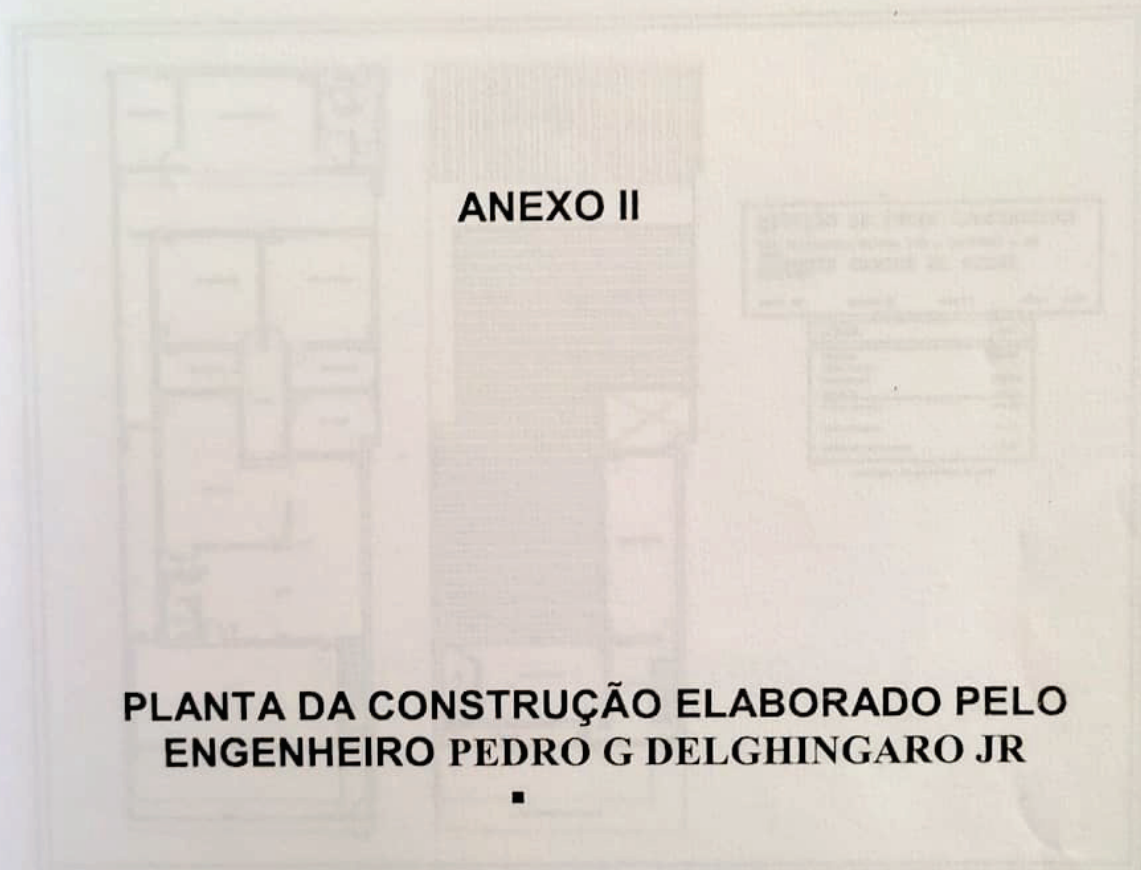
Limite Inferior (-30%) = R\$ 810,56 / m²

Limite Superior (+30%) = R\$ 1.505,33 / m²

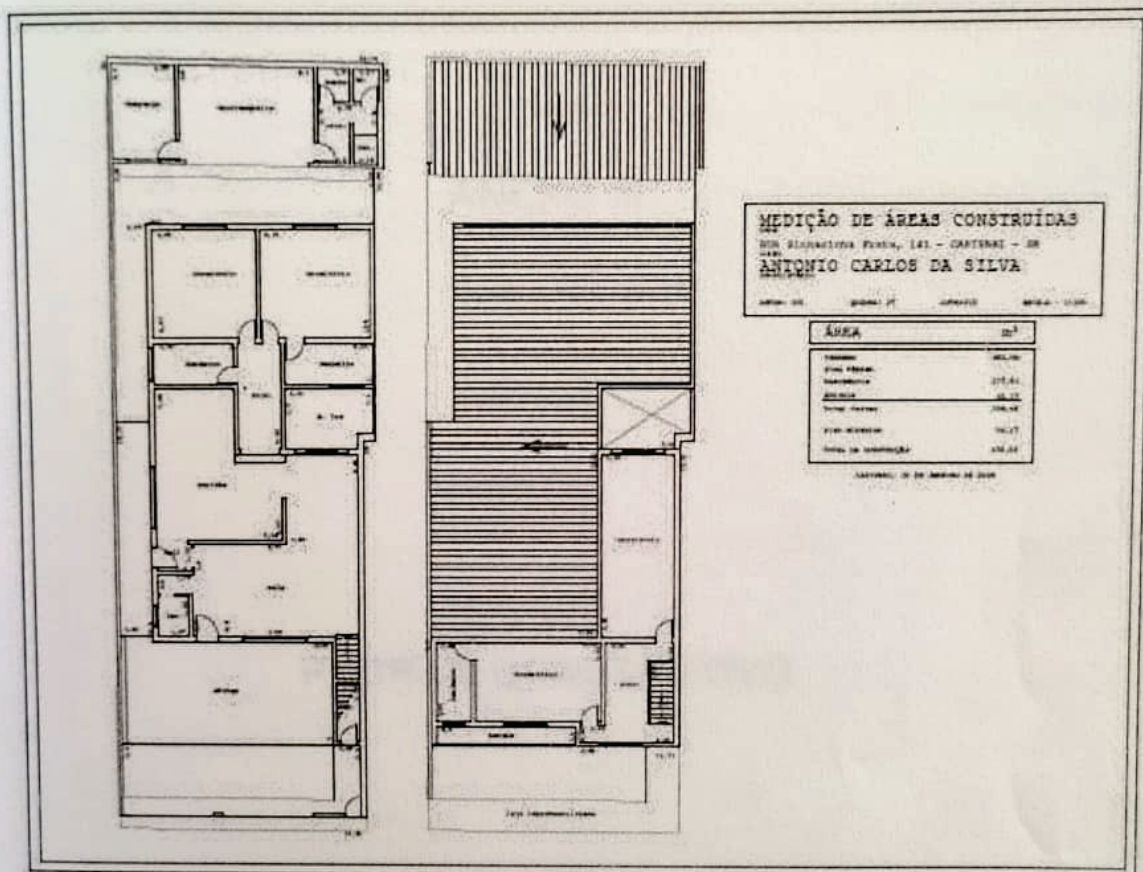
Não foi descartado nenhum dos elementos, pois não houve discrepantes e a média:

Média Aritmética Saneada = R\$ 1.157,95/m²

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO



ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO



ANEXO III**PADRÃO CONSTRUTIVO**

1.2.6 - Padrão Superior

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

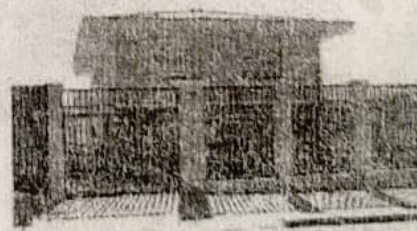
Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.

Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.

Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



Valor Unitário: Médio = 1,480 de H,2N

Intervalo de variação = 1,31 a 1,65 de H,2N