

Ricardo Cardoso  
Arquiteto

155  
1

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

Processo nº: 0830048-27.2005.8.26.0003

Ação: Execução de Título Extrajudicial

REQUERENTE: LOPES ADVOCACIA S/C

REQUERIDO: ANTONIO HAWATT NETO E OUTROS

J.P.J. 128 69 V. CIVELIS JAB. 11/2007/2018 12:09 0000087799

**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

**L A U D O**

A

---

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





157  
M

---

## 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

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

CR

#### 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.

160  
7

---

### Pavimento Superior

Suítes: 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

R

161  
M

---

**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

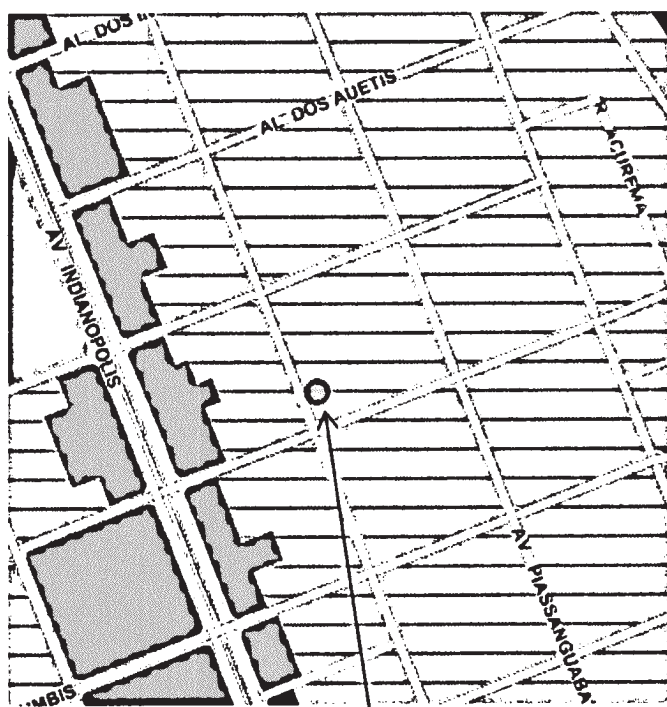
R

162  
4

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

20



103  
M

---

## 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 telefônica.

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

R

---

## 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 homogêneos 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(m2)	Valor da Oferta R\$	Valor do m2 da Oferta (R\$/m2)	Fator Oferta Desc 10% no Valor da Oferta	após Homogeneização (R\$/m2) - 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
3	244,00	1.800.000,00	7.377,05	0,9	9.313,60
4	600,00	4.000.000,00	6.666,67	0,9	8.363,51
5	400,00	5.000.000,00	12.500,00	0,9	12.246,44
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
8	244,00	1.500.000,00	6.147,54	0,9	9.683,86
9	430,00	2.400.000,00	5.581,40	0,9	5.823,88
10	200,00	700.000,00	3.500,00	0,9	4.354,62
11	370,00	1.100.000,00	2.972,97	0,9	3.795,73
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
16	700,00	2.500.000,00	3.571,43	0,9	4.480,45
17	361,00	1.300.000,00	3.601,11	0,9	4.285,79
18	450,00	2.450.000,00	5.444,44	0,9	4.236,19
Limite Mínimo					4.679,50
Valor Médio do m2					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(m2)	Valor da Oferta R\$	Valor do m2 da Oferta (R\$/m2)	Fator Oferta Desc 10% no Valor da Oferta	após Homogeneização (R\$/m2) - 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 m2					6.793,32
Limite Máximo					8.831,32

### 9.1. Validação Estatística Dos Cálculos

#### Média Aritmética do conjunto de amostras:

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

Onde:

X = Média Aritmética dos valores unitários

$\sum X_i \text{ (Vuh)}$  = 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.

## 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

Xi (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

Xi (Vuh) = Valor da Amostra

S = Desvio Padrão

VC = Valor Crítico = 1,96



169  
7

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:

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

10

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\$	
Mín	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

18

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

---

## 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.

17/11  
M

---

**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.

ND



135  
M**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

176  
M

Ricardo Cardoso  
Arquiteto


---

## ANEXO I

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

11

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

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 045.134.0011-0</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> AV ITACIRA, 1007 CEP 04061-001 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV ITACIRA, 1007 CEP 04061-001			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 029.507.408-63                      MICHEL TANIOS HAWATT			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	400	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	400		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	664	Padrão da construção:	1-E
Área ocupada pela construção (m²):	246	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1985		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	2.008,00		
- da construção:	2.640,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- 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		
<p>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.</p>			
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>			
<b>Data de Emissão:</b>	06/06/2018		
<b>Número do Documento:</b>	2.2018.000973293-9		
<b>Solicitante:</b>	RICARDO CARDOSO (CPF 088.807.658-41)		

Ricardo Cardoso  
Arquiteto

---

178

## ANEXO II

Levantamento Fotográfico

M

179  
2

---

Vista Geral do Imóvel



10



180  
2

Vista da Sala de Estar



Cozinha



M



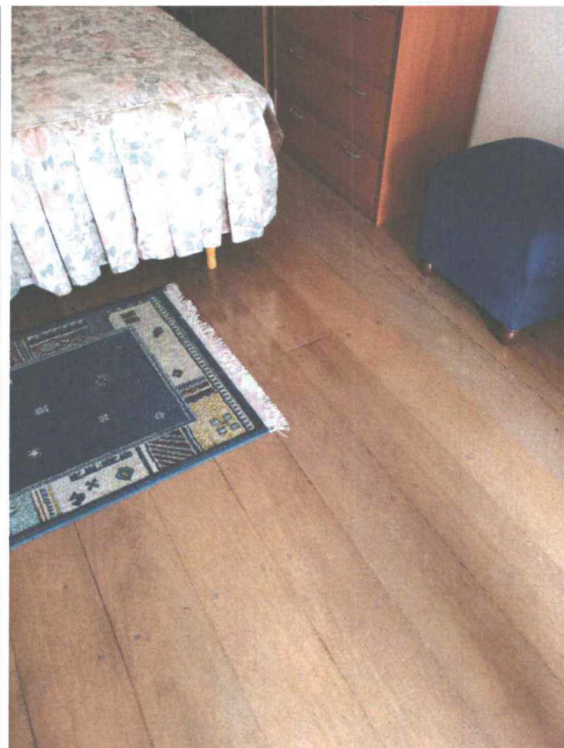
Dependência - Fundos





181  
27

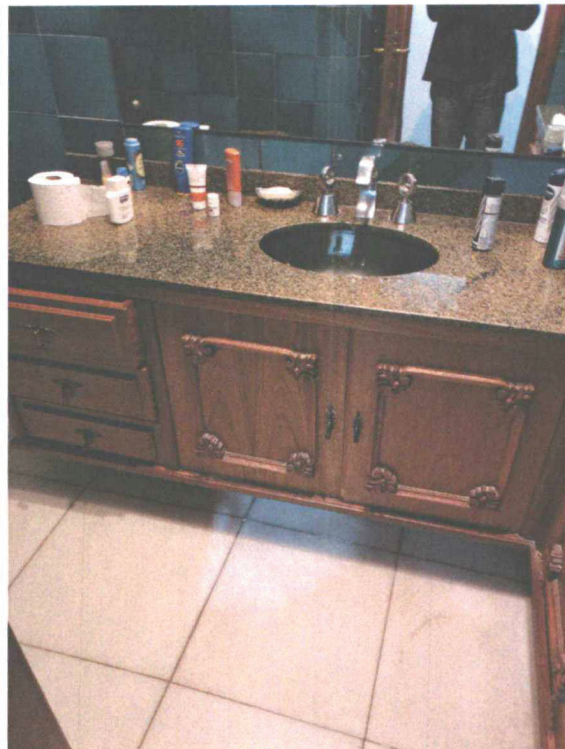
Pavimento Superior – Suítes



16

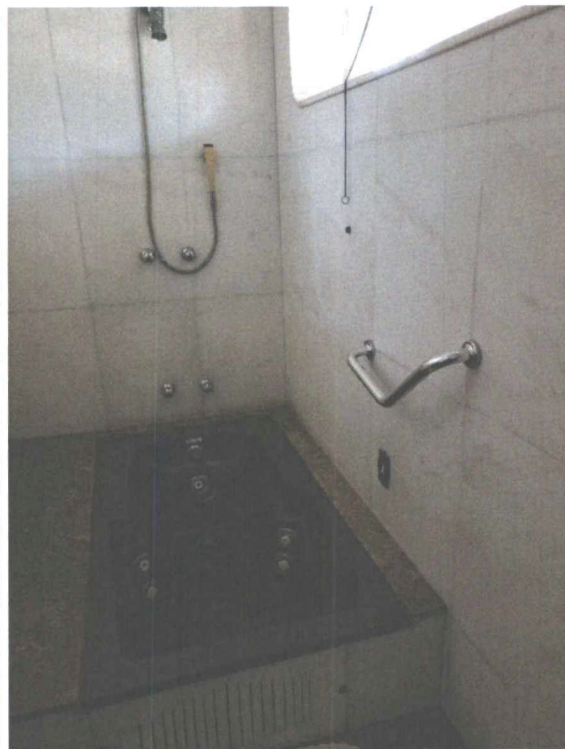


Pavimento Superior – Suítes



183  
4

Pavimento Superior – Suítes



Pavimento Inferior

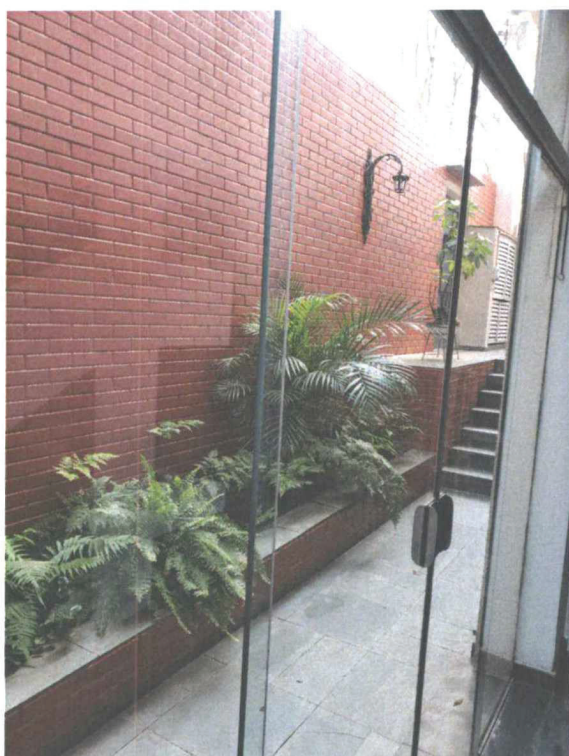


20



184  
7

Pavimento Inferior



10



Áreas Externas



Ricardo Cardoso  
Arquiteto

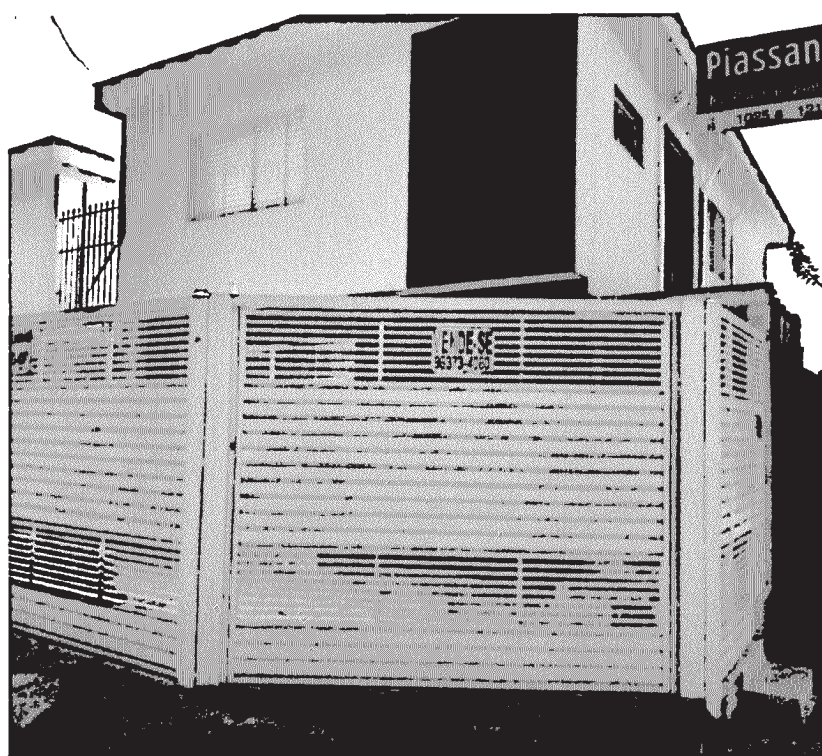
---

186  
M

## ANEXO III

Pesquisa Imobiliária

M

107  
4**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



**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

189  
1**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 suítes, 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



**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

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

14



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 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:** 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>

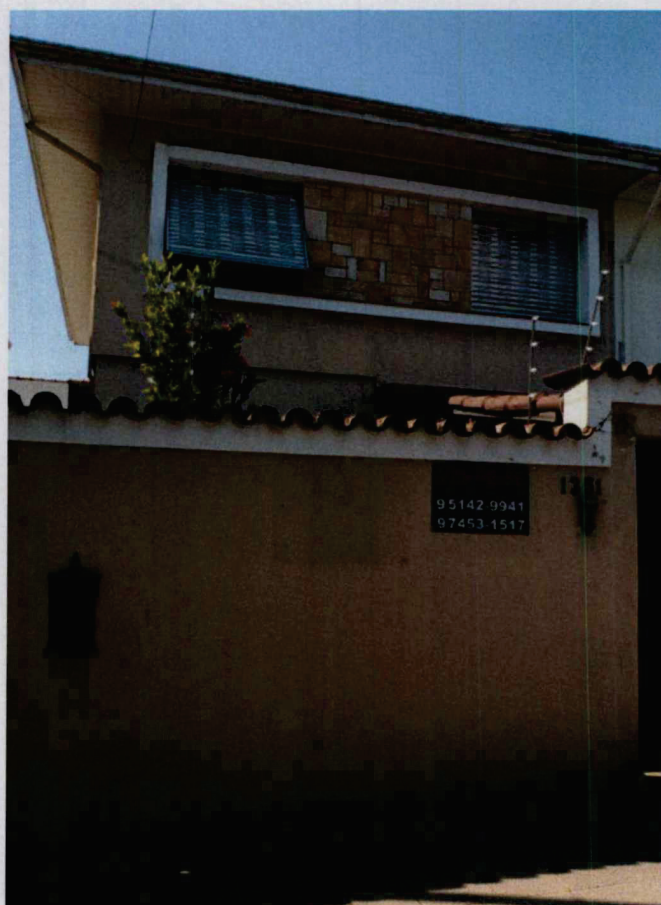
**Construção:** 200,00m<sup>2</sup>

**Idade da construção:** 40 anos

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

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

**Setor / Quadra:** 045/F111



M



197  
M**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 suítes, 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

R



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 suítes, 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

12



**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



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



2014

**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 suítes, 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

M

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

10



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

16



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

R