



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações &amp; Perícias

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ – SP

**Processo:** 0002544-26.2023.8.26.0625**Requerente:** Silvana Próspero Gonçalves**Requerido:** Amauri Próspero**Assunto:** Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade**Valor da Causa:** R\$ 17.269,75

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS, Perita Judicial habilitada no TJSP e nomeada por Vossa Excelência nos autos da Ação de Construção | Penhora | Avaliação | Indisponibilidade, movida por SILVANA PRÓSPERO GONÇALVES, em face de AMAURI PRÓSPERO, vem requerer a juntada do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

SUMÁRIO

I. SÍNTESE ..... 3

II. OBJETIVO ..... 4

III. LOCALIZAÇÃO ..... 4

IV. DA VISTORIA ..... 5

V. DO ENTORNO ..... 5

VI. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL ..... 6

VII. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ..... 7

VIII. DO PADRÃO CONSTRUTIVO ..... 11

IX. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL ..... 11

X. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ..... 13

XI. DA METODOLOGIA ..... 13

XII. DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 13

    XIII. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DE DADOS – VENDA ..... 14

        XIII.I. Especificação da Avaliação para Venda ..... 16

    XIV. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DE DADOS – LOCAÇÃO ..... 17

        XIV.I. Especificação da Avaliação para Locação ..... 18

XV. QUESITOS ..... 19

XVI. CONCLUSÃO ..... 20



## I. SÍNTESE

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença, movida por Silvana Próspero Gonçalves, representada por sua advogada, Dra. Taís Ayumi Takehisa, em face de Amauri Próspero, representado por seu advogado, Dr. Sergio Alberto de Souza Filho.

Requer a Exequente, na inicial, a liquidação de todas as dívidas do Executado para com o Exequente, bem como a penhora do imóvel em caso de não pagamento.

Às fls. 49, a M.M. Juíza de Direito nomeou como perita a Arq. Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas, para realizar a avaliação do imóvel.

Apresentação de quesitos pela Exequente, às fls. 52/53.

A perita informou sua concordância com a nomeação às fls. 57.

O agendamento da vistoria realizada no dia 19 de dezembro de 2023, se deu às fls. 84.

Nesta data se faz a apresentação do Laudo de Avaliação designado.

## II. OBJETIVO

Realizar a avaliação locatícia e de valor de mercado do imóvel objeto da ação, reconhecido pela matrícula nº 56.687, considerando seu padrão construtivo e estado de conservação, além de outros aspectos relevantes à formação do seu atual valor, em consonância com o que estabelece a NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

## III. LOCALIZAÇÃO

O imóvel inserido em Macrozona Urbana, mais especificamente na ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA - Z4\*, está localizado na Rua São Francisco das Chagas, 41 – Vila Nossa Senhora das Graças, no município de Taubaté - SP, conforme passa a expor.

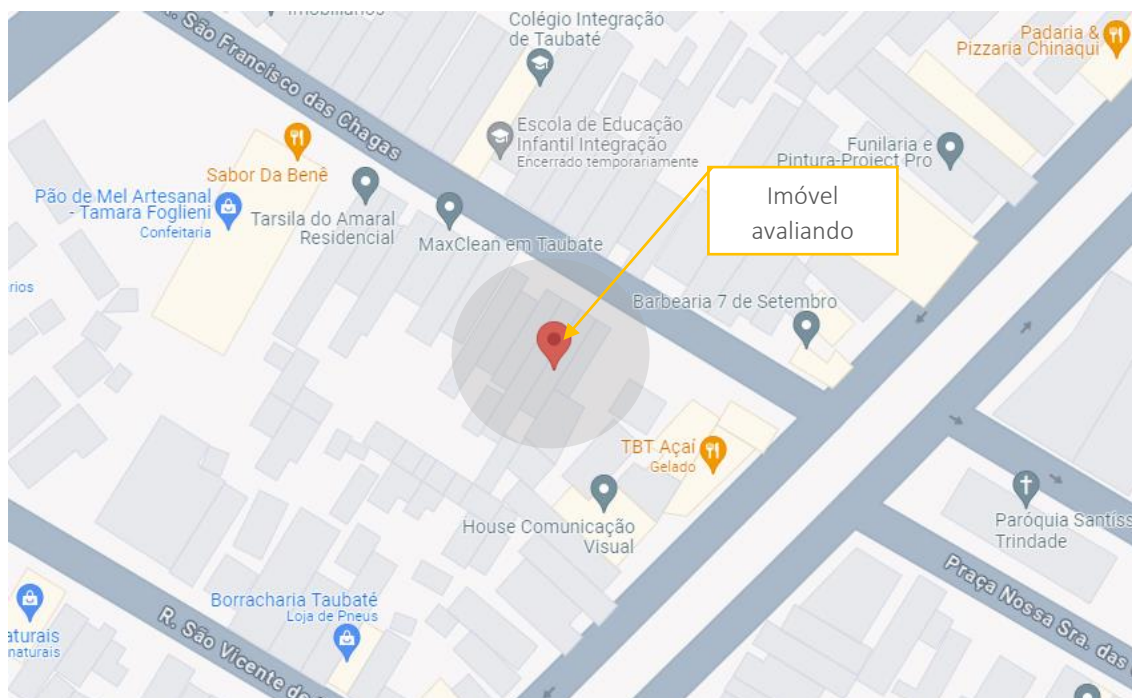


Imagem 01: Localização do imóvel

Fonte: Google Maps

(\*) Zona de Qualificação Urbana – Z4: está localizada ao norte da ferrovia compreendida entre a divisa Distrito Industrial do Piracangaguá com o município de Tremembé ficando estabelecidos os seguintes objetivos: I. Melhorar a utilização da malha urbana e da infraestrutura instalada como forma de evitar a rarefação do processo de urbanização; e II. Diversificar as atividades.

#### IV. DA VISTORIA

Conforme artigo 466, § 2º, do Código de Processo Civil, aos 27/11/2023, as partes foram devidamente comunicadas via processo da data e hora da vistoria, conforme anuncia o despacho de fls. 84.

Sendo assim, aos 19/12/2023, às 13h30, a perita nomeada Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas, acompanhada de sua equipe, na presença das autoras, Beatriz Próspero e Maíza Aparecida Próspero Gonsalves, que se encontravam acompanhadas de sua advogada, Dra. Taís Ayumi Takehisa, realizou a vistoria indireta do local, pois, dado a ausência do Requerido, não foi possível adentrar o imóvel.

Entretanto, em busca de se obter informações acerca do paradeiro do réu, durante a diligência, entrou em contato com o Dr. Sérgio Alberto de S. Filho - até então compromissado como defensor de Amauri Próspero Requerido. Todavia, por ocasião, o referido advogado informou por telefone não representar mais o litigante.

Diante das circunstâncias, primeiramente realizou fotos externas e aéreas com DRONE. Em seguida, através de e-mail, solicitou a advogada das autoras, o envio dos laudos de avaliações anteriores constantes no processo principal, para que obtivesse maiores informações acerca das condições internas do imóvel.

Outrossim, dado a natureza do imóvel, informa que diante das imagens obtidas durante a diligência, confrontadas as informações e imagens contidas nos laudos anteriores, foi possível determinar o padrão construtivo e estado de conservação do imóvel, sem que houvesse prejuízos a prova técnica. Deste modo, prossegue com as devidas análises e considerações.

#### V. DO ENTORNO

O imóvel avaliando está implantado na região central da cidade de Taubaté-SP, em uma área mista, constituída predominantemente por construções unifamiliares horizontais, permeadas por pontos de serviço e comércio, em geral classificadas quanto seu padrão construtivo como “Simples” conforme VEIU – IBAPE-SP.

O bairro dispõe de infraestrutura básica, ou seja, ruas pavimentadas, calçamento com meio fio e sistema de captação de água pluvial, e ainda é abastecido por rede de água, sistema de coleta de esgoto sanitário e rede de iluminação pública.





VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

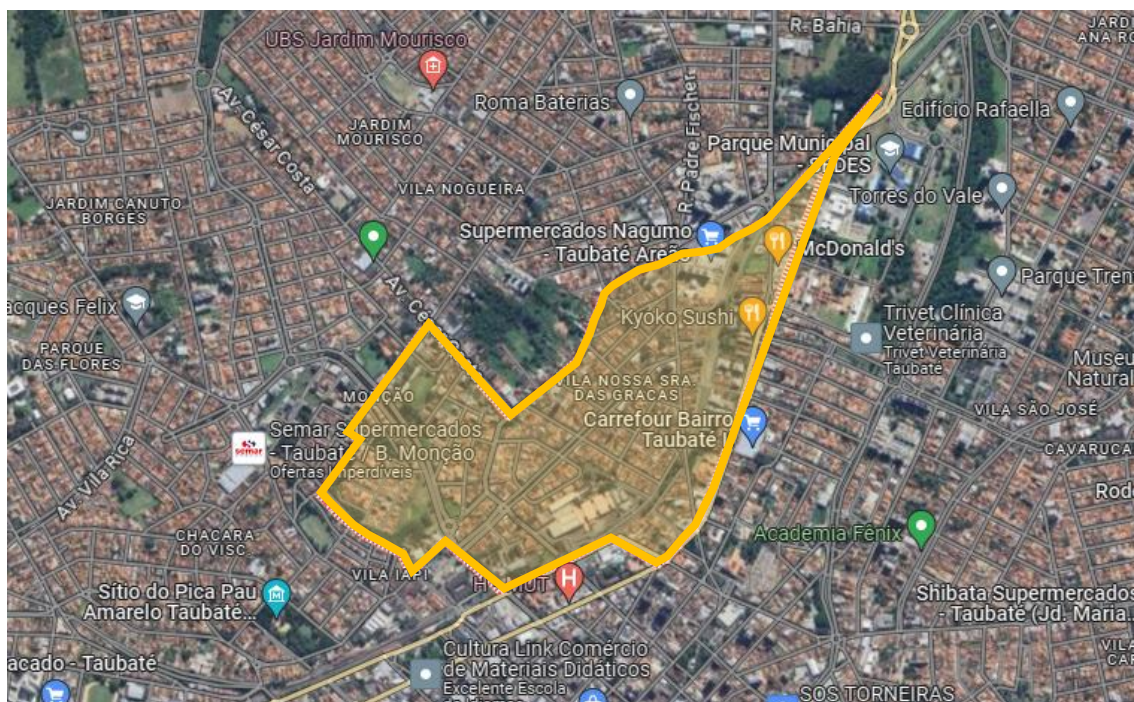


Imagem 02: Perímetro do bairro Vila Nossa Senhora das Graças, onde se insere o imóvel

Fonte: Google Maps

## VI. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em busca de reconhecer as atuais condições de documentação do objeto, primeiramente, analisou relação de documentos dos autos que dizem respeito à legalização da existência do imóvel perante o Município e Cartório de Registro de Imóveis.

Sendo assim, verifica que o imóvel se encontra devidamente registrado através da matrícula nº 56.687 (fls. 45-47), a qual consta ser propriedade da Requerente, do Requerido e outros, descrita como “uma casa de morada, nº 41 e seu respectivo terreno, medindo 4,00 x 47,00 mais ou menos, da frente aos fundos”, o que equivaleria a aproximadamente 188,00m<sup>2</sup>.

Conforme Certidão de Valor Venal (fls. 54), fornecida pela Prefeitura Municipal de Taubaté, o imóvel que se encontra cadastrado sob nº 5.2.008.028.001, em verdade contem 153,91m<sup>2</sup> de terreno, e 62,00m<sup>2</sup> de área construída.

Diante das divergências e imprecisão da matrícula, realizou aferições através do software Google Earth (Apêndice), a fim de confirmar não apenas a área do terreno e a área, contanto compatibilidade com os dados da Certidão de Valor Venal, salvo a área do

obrigo desmontável nos fundos do imóvel correspondente a 13,17m<sup>2</sup>, a qual deverá ser incluída nos cálculos avaliatórios.

Sendo assim, para efeito de cálculos, adota-se 75,17m<sup>2</sup> de área construída sobre um terreno de 153,91m<sup>2</sup>.

## VII. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial unifamiliar térreo, o qual constitui-se de sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios, área de serviço coberta na parte externa, e amplo quintal com rancho nos fundos, além de uma vaga de garagem coberta, situada no recuo frontal da edificação.

Caracteriza-se pelo uso de materiais construtivos convencionais e aplicação de acabamentos de padrão popular, contendo paredes pintadas a látex, e revestidas até o teto no banheiro e meia parede na cozinha, cobertura com telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, sem laje, contendo apenas forro de PVC.

Além das impressões captadas pela perita durante a vistoria, ressalva que referidos dados foram obtidos através das ilustrações fotográficas dos laudos juntados as fls. 362/491 do processo principal, e das declarações prestadas pelas autoras durante a diligência.



Foto 01: Vista da Rua São Francisco das Chagas





VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 02: Vista frontal do imóvel e da Rua São Francisco das Chagas



Foto 03: Vista da fachada e da garagem do imóvel





VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Fotos 04 | 05 e 06: Vistas da sala, cozinha e banheiro do imóvel

Fonte: Laudo de Avaliação – Processo Nº 1012833-45.2016.8.26.0625 (fls. 362/491)



Fotos 07 | 08 e 09: Vistas do corredor e dos dormitórios do imóvel

Fonte: Laudo de Avaliação – Processo Nº 1012833-45.2016.8.26.0625 (fls. 362/491)



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 10: Vista do quintal do imóvel com abrigo desmontável nos fundos (Rancho)



Foto 11: Vista da área de serviço coberta do imóvel

Fonte: Laudo de Avaliação – Processo Nº 1012833-45.2016.8.26.0625 (fls. 362/491)



## VIII. DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Considerando os atributos e características físicas do imóvel e seus materiais de acabamento, segundo a graduação estabelecida pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE, o objeto avaliando classifica-se quanto ao seu padrão construtivo, como sendo “PADRÃO SIMPLES”, conforme descrição a seguir:

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.”

## IX. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Considerando ainda os aspectos observados no tocante as partes prejudicadas, especialmente em decorrência de problemas de infiltrações, descascamento de pintura e trincas localizadas, entende que o estado de conservação da propriedade, se enquadra segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, através do item referencial “E - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES”, que descreve seu estado como sendo:

“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.”



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Fotos 12 e 13: Vistas das patologias do imóvel

Fonte: Laudo de Avaliação – Processo Nº 1012833-45.2016.8.26.0625 (fls. 362/491)



Fotos 14 e 15: Vistas das patologias do imóvel

Fonte: Laudo de Avaliação – Processo Nº 1012833-45.2016.8.26.0625 (fls. 362/491)



Fotos 16 e 17: Vistas das patologias do imóvel

Fonte: Laudo de Avaliação – Processo Nº 1012833-45.2016.8.26.0625 (fls. 362/491)



## X. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Realizado o reconhecimento do imóvel, prossegue com devidos cálculos avaliatórios para se determinar o valor de mercado e locatício do objeto, considerando um imóvel residencial contendo 75,17 m<sup>2</sup> de construção. Este será avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários por m<sup>2</sup> (metro quadrado), são ajustados com os fatores “Padrão Construtivo”, “Estado de Conservação” “Fator Área”, “Fator Oferta” e “Fator Múltiplas Frentes” valendo-se de metodologia aplicável.

## XI. DA METODOLOGIA

Adota-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis neste caso.

Nesse método, a determinação do valor do imóvel avaliando, resulta da comparação do imóvel com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, tendo por objetivo, descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

## XII. DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

As vendas de imóveis no Brasil cresceram 10,2% no primeiro semestre de 2023, em comparação com o mesmo período do ano anterior. Esse desempenho foi impulsionado pela retomada da economia, que elevou a confiança dos consumidores e aumentou a demanda por imóveis.

No entanto, as perspectivas para o segundo semestre são menos positivas. A expectativa é de que a economia brasileira desacelere, o que pode levar a uma queda na demanda por imóveis. Além disso, o aumento das taxas de juros, que já vem impactando o crédito imobiliário, deve continuar apesar das vendas.

Os preços dos imóveis também apresentaram um crescimento positivo no primeiro semestre de 2023. O Índice FipeZap, que mede o valor médio de venda de imóveis residenciais nas principais cidades do país, cresceu 9,4% no período, essa alta foi impulsionada por uma combinação de fatores, incluindo a escassez de oferta, a elevação da demanda e a inflação.

Por fim, o mercado imobiliário apresentou um desempenho mais moderado no segundo semestre de 2023, o que deve se manter no próximo semestre de 2024. A desaceleração da economia, o aumento das taxas de juros e a escassez de oferta devem limitar o crescimento das vendas e dos preços.

No entanto, o setor ainda deve continuar aquecido, com oportunidades de investimento em imóveis de qualidade.

**XIII. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DE DADOS – VENDA**

Vieira Mascarenhas Avaliações & Perícias Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

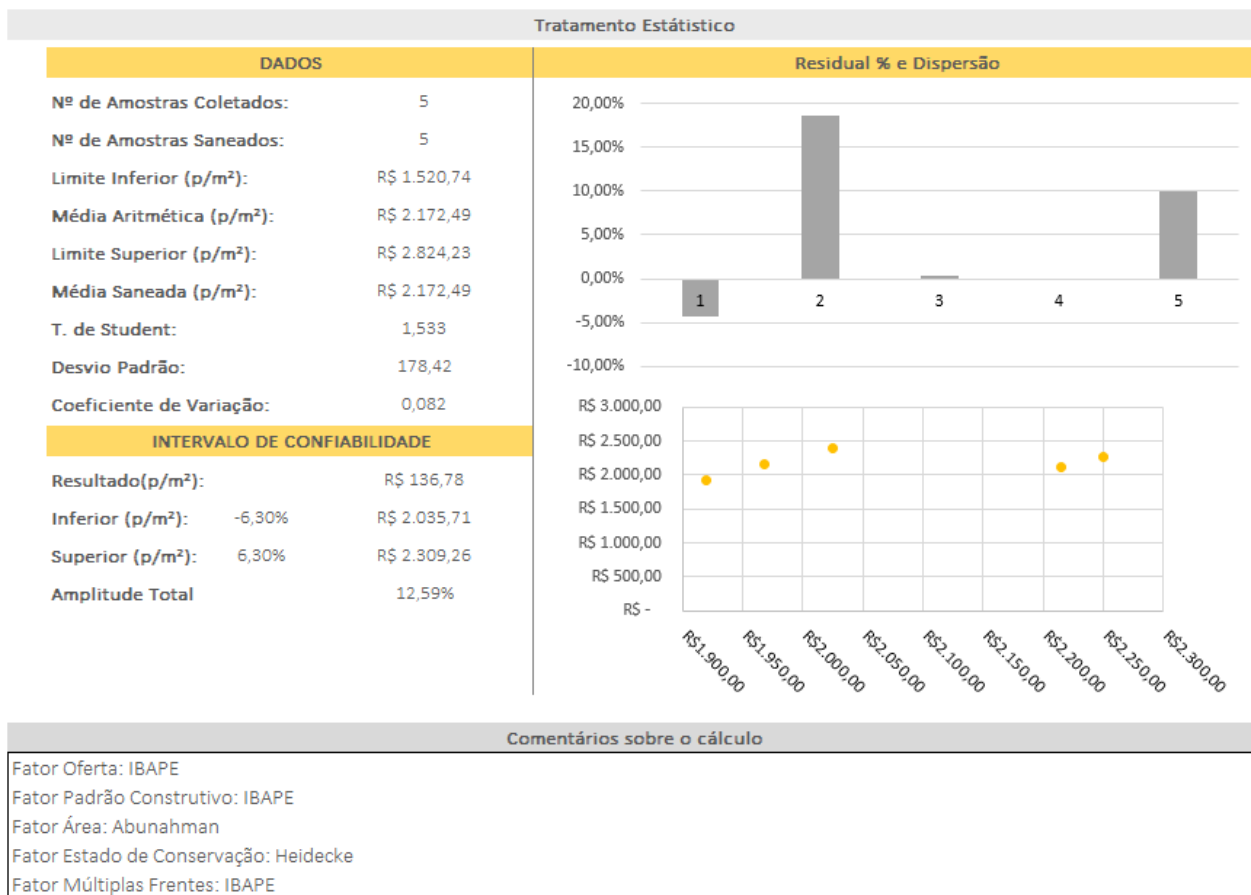
Homogeneização de Dados															
A	Preço Anunciado	Área Priv./Const	F. Oferta	Unit/m²	F. Padrão	F. Área	F. Obsol.	F. Mult. F	N/A	N/A	N/A	Soma Fatores	Unit-m² Homo		
1	R\$ 320.000,00	130,00	0,900	R\$ 2.215,38	1,000	1,071	0,886	1,000	1,000	1,000	1,000	0,957	R\$ 2.119,48		
2	R\$ 297.000,00	132,00	0,900	R\$ 2.025,00	1,197	1,073	0,917	1,000	1,000	1,000	1,000	1,186	R\$ 2.402,36		
3	R\$ 250.000,00	100,00	0,900	R\$ 2.250,00	1,000	1,036	0,967	1,000	1,000	1,000	1,000	1,004	R\$ 2.257,96		
4	R\$ 160.000,00	75,00	0,900	R\$ 1.920,00	1,000	0,999	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,999	R\$ 1.918,91		
5	R\$ 350.000,00	160,00	0,900	R\$ 1.968,75	1,000	1,099	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,099	R\$ 2.163,71		
		<b>Média</b>	R\$ 2.075,83			<b>Média</b>	R\$ 2.172,49			<b>Desvio</b>	148,445			<b>Desvio</b>	178,421
		<b>Coef. de variação</b>	0,072			<b>Coef. de variação</b>	0,082			<b>Média Saneada</b>	R\$ 2.172,49			<b>Limite Inferior</b>	R\$ 1.520,74
										<b>Limite Superior</b>	R\$ 2.824,23			<b>Amostras Saneadas</b>	5
										<b>Amostras Descartadas</b>	0				
<b>Valor de Mercado</b>		<b>Área</b>	<b>x</b>	<b>Unit/m²</b>	<b>x</b>	<b>Fator Ajuste</b>	<b>=</b>							<b>R\$ 163.300,00</b>	
		75,17		R\$2.172,49		1,00									

**Tabela 01.** Tratamento de dados e homogeneização dos elementos amostrais, saneamento da média e cálculo final (VENDA)



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



**Tabela 02.** Tratamento estático e validão das hipóteses dentro intervalo de confiança (VENDA)

O valor aqui expresso foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local para o ano de 2024, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Valor para Venda → R\$ 163.300,00

### XIII.I. Especificação da Avaliação para Venda

O empenho do referido trabalho, é de atingir os maiores graus de fundamentação e precisão possíveis, dentro dos parâmetros estabelecidos em norma. Logo, informa que os resultados se enquadraram nos níveis de fundamentação e precisão, II e III respectivamente, como se espera.

Vieira Mascarenhas Avaliações & Perícias

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

#### Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b>	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,80 a 1,25</b>	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>9 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>

#### Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido <b>12,59%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>



XIV. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DE DADOS – LOCAÇÃO

Vieira Mascarenhas Avaliações & Perícias Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados													
A	Preço Anunciado	Área Priv./Cons	F. Oferta	Unit/m <sup>2</sup>	F. Padrão	F. Área	F. Obsol.	F. Mult. F	N/A	N/A	N/A	Soma Fatores	Unit-m <sup>2</sup> Homo
1	R\$ 1.700,00	80,00	0,900	R\$ 19,13	1,000	1,016	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,016	R\$ 19,43
2	R\$ 1.700,00	85,00	0,900	R\$ 18,00	1,000	1,031	0,896	1,000	1,000	1,000	1,000	0,927	R\$ 16,68
3	R\$ 1.300,00	60,00	0,900	R\$ 19,50	1,197	0,945	0,846	1,000	1,000	1,000	1,000	0,988	R\$ 19,27
4	R\$ 1.500,00	90,00	0,900	R\$ 15,00	1,197	1,046	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,243	R\$ 18,64
5	R\$ 3.000,00	170,00	0,900	R\$ 15,88	1,000	1,107	0,886	1,000	1,000	1,000	1,000	0,993	R\$ 15,77

Média	R\$	17,50	Média	R\$	17,96
Desvio		1,985	Desvio		1,638
Coef. de variação		0,113	Coef. de variação		0,091

Média Saneada	R\$	17,96
Limite Inferior	R\$	12,57
Limite Superior	R\$	23,35
Amostras Saneadas		5
Amostras Descartadas		0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m <sup>2</sup>	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.300,00
	75,17		R\$17,96		1,00		

Tabela 03. Tratamento de dados e homogeneização dos elementos amostrais, saneamento da média e cálculo final (LOCAÇÃO)

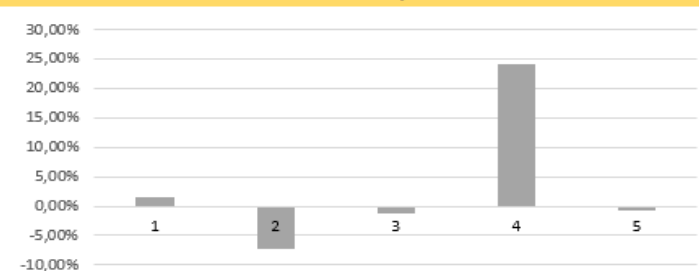
Tratamento Estatístico	
<b>DADOS</b>	<b>Residual % e Dispersão</b>
Nº de Amostras Coletados: 5	
Nº de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 12,57	
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 17,96	
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 23,35	
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 17,96	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 1,64	
Coeficiente de Variação: 0,091	
<b>INTERVALO DE CONFIABILIDADE</b>	
Resultado(p/m <sup>2</sup> ): R\$ 1,26	
Inferior (p/m <sup>2</sup> ): -6,99% R\$ 16,70	
Superior (p/m <sup>2</sup> ): 6,99% R\$ 19,21	
Amplitude Total 13,98%	
<b>Comentários sobre o cálculo</b>	
Fator Oferta: IBAPE Fator Padrão Construtivo: IBAPE Fator Área: Abunahman Fator Estado de Conservação: Heidecke Fator Múltiplas Frentes: IBAPE	

Tabela 03. Tratamento estático e validão das hipóteses dentro intervalo de confiança (LOCAÇÃO)

O valor aqui expresso foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local para o ano de 2024, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Valor para Locação → R\$ 1.300,00

### XIV.I. Especificação da Avaliação para Locação

O empenho do referido trabalho, é de atingir os maiores graus de fundamentação e precisão possíveis, dentro dos parâmetros estabelecidos em norma. Logo, informa que os resultados se enquadraram nos níveis de fundamentação e precisão, II e III respectivamente, como se espera.

Vieira Mascarenhas Avaliações & Perícias Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

**Fundamentação**

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,80 a 1,25</b>	<b>3 Pontos</b>

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>9 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>

**Precisão**

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido <b>13,98%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>

## XV. QUESITOS

Para honrosamente responder a r. determinação do MM Juiz de Direito, de fls. 49, bem como responder aos quesitos formulados pela Exequente as fls. 52/53, seguem transcrições das perguntas e suas respectivas respostas.

### 1. Onde o imóvel periciado está localizado?

R: O imóvel encontra-se localizado na Rua São Francisco das Chagas, 41 – Vila Nossa Senhora das Graças, no município de Taubaté – SP.

### 2. Qual é o método de avaliação utilizado?

R: Método Comparativo de Dados de Mercado com homogeneização através de Fatores.

### 3. Quais são os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores de venda, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

R: Queira reportar-se ao Apêndice deste Laudo.

### 4. Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

R: O imóvel foi avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários por m<sup>2</sup> (metro quadrado), são ajustados com os fatores “Padrão Construtivo”, “Estado de Conservação” “Fator Área”, “Fator Oferta” e “Fator Múltiplas Frentes” valendo-se de metodologia aplicável.

### 5. Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?

R: Queira reportar-se ao capítulo VII.

### 6. Qual é o seu estado de conservação?

R: O imóvel se enquadra, segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, através do item referencial “E - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES”.

### 7. Quais são os comércios e meios de transporte existentes nas proximidades?

R: Queira reportar-se ao Capítulo V.

### 8. Qual é o valor sugerido para venda do imóvel periciado?

R: R\$ 163.300,00

### 9. Qual é o valor sugerido, por metro quadrado, dos locativos do imóvel periciado?

R: R\$ 17,96/m<sup>2</sup> (média saneada)



## XVI. CONCLUSÃO

Este Laudo Pericial fundamenta-se na análise visual realizada *in loco* durante procedimento de vistoria de um imóvel residencial, contendo 75,17 m<sup>2</sup> de área construída, localizado na Rua São Francisco das Chagas, 41 – Vila Nossa Senhora das Graças, no município de Taubaté – SP, inclusive da matrícula, do laudo de avaliação do processo nº 1012833-45.2016.8.26.0625 (fls. 362/491) e de outros documentos constantes nos autos.

Além das referidas análises, realizou pesquisa mercadológica, com base em imóveis contendo natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de fatores de homogeneização, e fundamentados nos elementos e condições consignados neste Laudo de Avaliação.

Finaliza atribuindo ao imóvel avaliando, caracterizado como “PADRÃO SIMPLES”, o qual se classifica segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, como “E - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES”, o valor locatício de **R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais)** mensais e **R\$ 163.300,00 (cento e sessenta e três mil e trezentos reais)** como valor de venda, válidos para o mês de fevereiro de 2024 – obtendo Grau de Fundamentação II e Precisão III em atendimento ao que diz a NBR 14.653-2.

Honrada com esta nomeação, coloca-se esta perita à disposição do juízo e de Vossa Excelência, para eventuais novas nomeações.

Taubaté, 14 de fevereiro de 2024

**ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS**

ARQUITETA | PERITA JUDICIAL

Membro Titular do IBAPE-SP: nº 2210

CAU-SP: 80645-5





VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

## Apêndice



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

ELEMENTOS AMOSTRAIS – VENDA

Elemento Comparativo 1						1
Endereço:	Vila Nossa Senhora das Gracias					
Bairro:	Vila Nossa Senhora das Gracias	Cidade:	Taubaté	UF:	SP	
Informante:	Horion Imóveis   (11) 99110-7247					
Área Priv./Constr.:	130,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Simples		Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não	
Qtd. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e	Zoneamento:	Z4	
Preço Anunciado:	R\$ 320.000,00	Vagas:	2	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.215,38	Data Amost.:	08/02/2024	
Observações:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-nossa-senhora-das-gracas-bairros-taubate-com-garagem-130m2-venda-RS320000-id-268687072/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-nossa-senhora-das-gracas-bairros-taubate-com-garagem-130m2-venda-RS320000-id-268687072/</a>					
Elemento Comparativo 2						2
Endereço:	Vila Nossa Senhora das Gracias					
Bairro:	Vila Nossa Senhora das Gracias	Cidade:	Taubaté	UF:	SP	
Informante:	EDK Imóveis Taubaté   (12) 99623-7707					
Área Priv./Constr.:	132,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Simples		Mín	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não	
Qtd. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e	Zoneamento:	Z4	
Preço Anunciado:	R\$ 297.000,00	Vagas:	3	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.025,00	Data Amost.:	08/02/2024	
Observações:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-nossa-senhora-das-gracas-bairros-taubate-com-garagem-132m2-venda-RS297000-id-2687284421/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-nossa-senhora-das-gracas-bairros-taubate-com-garagem-132m2-venda-RS297000-id-2687284421/</a>					
Elemento Comparativo 3						3
Endereço:	Vila Nossa Senhora das Gracias					
Bairro:	Vila Nossa Senhora das Gracias	Cidade:	Taubaté	UF:	SP	
Informante:	MARCIO SANTOS IMÓVEIS   (12) 99794-1390					
Área Priv./Constr.:	100,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Simples		Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não	
Qtd. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	Z4	
Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00	Vagas:	1	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.250,00	Data Amost.:	08/02/2024	
Observações:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-nossa-senhora-das-gracas-bairros-taubate-com-garagem-100m2-venda-RS250000-id-2605160425/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-nossa-senhora-das-gracas-bairros-taubate-com-garagem-100m2-venda-RS250000-id-2605160425/</a>					
Elemento Comparativo 4						4
Endereço:	Vila Nossa Senhora das Gracias					
Bairro:	Vila Nossa Senhora das Gracias	Cidade:	Taubaté	UF:	SP	
Informante:	WANDERSON HELENO - CORRETOR DE IMÓVEIS   (12) 98174-9981					
Área Priv./Constr.:	75,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Simples		Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não	
Qtd. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	Z4	
Preço Anunciado:	R\$ 160.000,00	Vagas:	1	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.920,00	Data Amost.:	08/02/2024	
Observações:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-nossa-senhora-das-gracas-bairros-taubate-com-garagem-75m2-venda-RS160000-id-2687784530/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-nossa-senhora-das-gracas-bairros-taubate-com-garagem-75m2-venda-RS160000-id-2687784530/</a>					

Elemento Comparativo 5					5	
Endereço:	Vila Nossa Senhora das Gracas					
Bairro:	Vila Nossa Senhora das Gracas	Cidade:	Taubaté	UF:	SP	
Informante:	Imobiliária Intensa Imóveis   (12) 99112-0961					
Área Priv./Constr.:	160,00	Topografia:	Plano	Testada:		-
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:		-
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Simples			Med
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		Não
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:		Z4
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:	1	Andar:		-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.968,75	Data Amost.:		08/02/2024
Observações:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-nossa-senhora-das-gracas-bairros-taubate-com-garagem-160m2-venda-RS350000-id-2682776055/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-nossa-senhora-das-gracas-bairros-taubate-com-garagem-160m2-venda-RS350000-id-2682776055/</a>					

ELEMENTOS AMOSTRAIS – LOCAÇÃO

Elemento Comparativo 1					1	
Endereço:	Avenida Dom Duarte Leopoldo e Silva, 71					
Bairro:	Vila São José	Cidade:	Taubaté	UF:	SP	
Informante:	D'Casa Imóveis   (12) 99700-2187					
Área Priv./Constr.:	80,00	Topografia:	Plano	Testada:		-
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:		-
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Simples			Med
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		Não
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:		Z4
Preço Anunciado:	R\$ 1.700,00	Vagas:	1	Andar:		-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 19,13	Data Amost.:		09/02/2024
Observações:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-sao-jose-bairros-taubate-com-garagem-80m2-aluguel-RS1700-id-2676240112/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-sao-jose-bairros-taubate-com-garagem-80m2-aluguel-RS1700-id-2676240112/</a>					

Elemento Comparativo 2					2	
Endereço:	Avenida Antônio Vieira da Maia, 1					
Bairro:	Jardim Ana Rosa	Cidade:	Taubaté	UF:	SP	
Informante:	Grothe & Lima Imóveis - Corretores   (12) 99743-3322					
Área Priv./Constr.:	85,00	Topografia:	Plano	Testada:		-
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:		-
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Simples			Med
Idade Aparente:	12	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		Não
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e	Zoneamento:		Z4
Preço Anunciado:	R\$ 1.700,00	Vagas:	2	Andar:		-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 18,00	Data Amost.:		08/02/2024
Observações:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-ana-rosa-bairros-taubate-com-garagem-85m2-venda-RS349000-id-2677561716/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-ana-rosa-bairros-taubate-com-garagem-85m2-venda-RS349000-id-2677561716/</a>					





VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

Elemento Comparativo 3						3
Endereço:	Rua do Petróleo, 317					
Bairro:	Chácara do Visconde	Cidade:	Taubaté	UF:	SP	
Informante:	Robsom Gomes   (12) 98239-9430					
Área Priv./Constr.:	60,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Simples		Min	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	Z4	
Preço Anunciado:	RS 1.300,00	Vagas:	0	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	RS 19,50	Data Amost.:	08/02/2024	
Observações:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-chacara-do-visconde-bairros-taubate-60m2-aluguel-RS1300-id-2674596492/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-chacara-do-visconde-bairros-taubate-60m2-aluguel-RS1300-id-2674596492/</a>					

Elemento Comparativo 4						4
Endereço:	Avenida Vila Rica					
Bairro:	Chácara do Visconde	Cidade:	Taubaté	UF:	SP	
Informante:	AF CONSULTORIA   (12) 97410-1029					
Área Priv./Constr.:	90,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Simples		Min	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	Z4	
Preço Anunciado:	RS 1.500,00	Vagas:	0	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	RS 15,00	Data Amost.:	08/02/2024	
Observações:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-chacara-do-visconde-bairros-taubate-90m2-aluguel-RS1500-id-2576274036/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-chacara-do-visconde-bairros-taubate-90m2-aluguel-RS1500-id-2576274036/</a>					

Elemento Comparativo 5						5
Endereço:	Rua Eucário Rebouças de Carvalho					
Bairro:	Jardim Santa Clara	Cidade:	Taubaté	UF:	SP	
Informante:	MARCIO SANTOS IMÓVEIS   (12) 99794-1390					
Área Priv./Constr.:	170,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Simples		Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre regular e	Zoneamento:	Z4	
Preço Anunciado:	RS 3.000,00	Vagas:	1	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	RS 15,88	Data Amost.:	08/02/2024	
Observações:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-santa-clara-bairros-taubate-com-garagem-170m2-venda-RS600000-id-2605163626/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-santa-clara-bairros-taubate-com-garagem-170m2-venda-RS600000-id-2605163626/</a>					



AFERIÇÕES DAS ÁREAS DO IMÓVEL – SOFTWARE GOOGLE EARTH

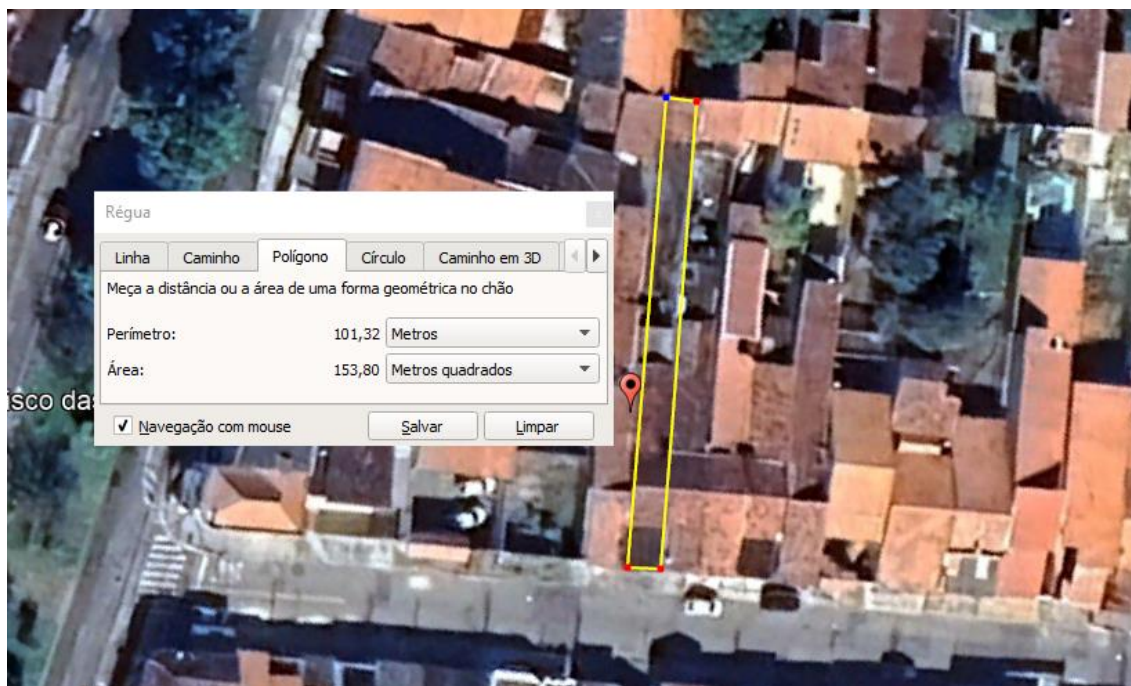


Imagem 3: Área Total

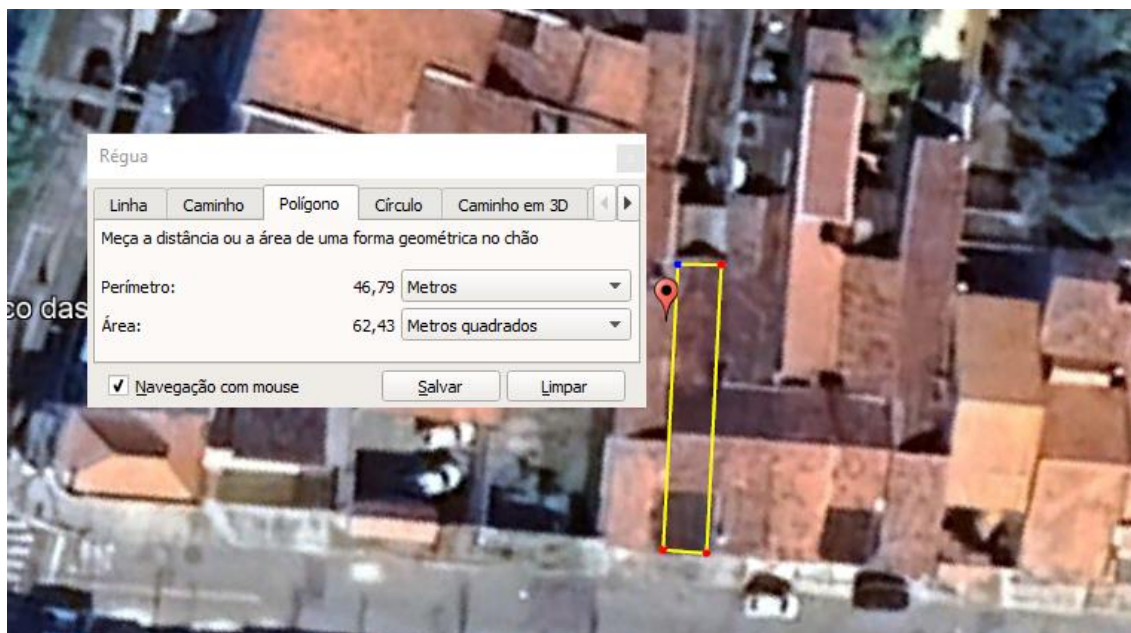


Imagem 4: Área Construída



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

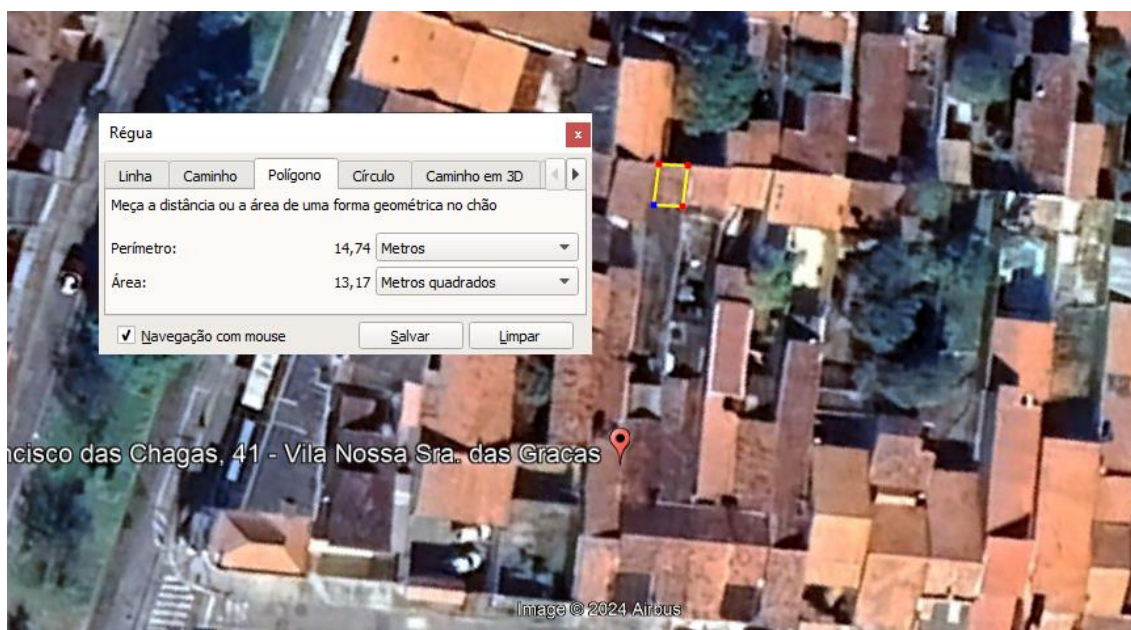


Imagem 5: Área do “rancho”



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE TAUBATÉ**  
**FORO DE TAUBATÉ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA JOSÉ LICURGO INDIANI S/N, Taubaté-SP - CEP 12070-070**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0002544-26.2023.8.26.0625**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Silvana Próspero Gonçalves e outros**  
 Executado: **Amauri Próspero**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

Vistos.

I – Fls.139:

I.1 – Diante da expressa concordância da parte credora (art. 871, inc. I, CPC) (fls.125/126), bem como da ausência de manifestação da parte devedora, conforme retro certificado, **ACOLHO** e **HOMOLOGO** o valor do imóvel penhorado em R\$ 163.300,00 (cento e sessenta e três mil e trezentos reais) e o valor dos locativos em R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais), com base em elementos técnicos minuciosamente apontados no laudo pericial (fls.94/119).

I.2 – Conforme antecipado às fls.132, concedo o prazo de 15 (quinze) dias para que o requerido/devedor se manifeste sobre o cálculo apresentado pela parte credora às fls.125/129.

II – Após, tornem conclusos.

III – Int.

Taubaté, 11 de abril de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

## EXTRATO SINTÉTICO

EMISSÃO: 26/08/2024  
DATA DA CONSULTA: 26/08/24

### Dados Cadastrais

**Inscrição** 5.2.008.028.001 **Código** **CPF/CNPJ:** 098.700.848-00  
**Proprietário:** ELENICE PROSPERO - ESPOLIO / BEATRIZ PROSPERO  
**Endereço Imóvel:** FRANCISCO DAS CHAGAS, R Nº 00041 MONCAO CEP 12060-480 TAUBATÉ SP  
**Endereço Entrega:** . FRANCISCO DAS CHAGAS, R nº 00041 VL N. SENHORA DAS GRACAS CEP 12060-480 TAUBATE SP

#### 41 - PARCELAMENTO

Exercício	Aviso	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. Proc	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2024	3511	329,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	329,35					Não	NÃO
<b>Total:</b>		<b>329,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>329,35</b>						

#### 41024 - IPTU COMPLEMENTAR

Exercício	Aviso	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. Proc	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2019	1454	260,94	8,90	53,97	24,79	0,00	0,00	348,60		52213/2024			Não	NÃO
2020	1378	260,94	8,90	53,97	24,79	0,00	0,00	348,60		53869/2024			Não	SIM
2021	841	261,00	8,90	53,97	24,79	0,00	0,00	348,66		55042/2024			Não	SIM
2022	465	260,90	8,89	53,95	24,78	0,00	0,00	348,52		55999/2024			Não	SIM
<b>Total:</b>		<b>1.043,78</b>	<b>35,59</b>	<b>215,86</b>	<b>99,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.394,38</b>						

#### 7412 - IPTU - REVISAO

Exercício	Aviso	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. Proc	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2023	232	260,90	8,89	53,95	24,78	0,00	0,00	348,52					Não	NÃO
<b>Total:</b>		<b>260,90</b>	<b>8,89</b>	<b>53,95</b>	<b>24,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>348,52</b>						

#### 99 - IPTU

Exercício	Aviso	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. Proc	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2024	54801	795,30	4,31	88,35	16,71	0,00	0,00	904,67					Não	NÃO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

## EXTRATO SINTÉTICO

EMISSÃO: 26/08/2024  
DATA DA CONSULTA: 26/08/24

---

Total:	795,30	4,31	88,35	16,71	0,00	0,00	904,67
--------	--------	------	-------	-------	------	------	--------

---

Total Geral:	2.429,33	48,79	358,16	140,64	0,00	0,00	2.976,92
--------------	----------	-------	--------	--------	------	------	----------

---

### Execuções e Custas Processuais

Processo	Vlr. Causa	Vlr. Custas	Total
<b>Total:</b>	null	null	null

---

**Este demonstrativo, NÃO É VÁLIDO COMO CERTIDÃO NEGATIVA.**

**Eventuais divergências serão apuradas somente com o processo de certidão negativa.**

**VALORES SUJEITOS À ALTERAÇÃO DURANTE IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA.**



**PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS****Cumprimento de sentença (0002544-26.2023.8.26.0625)****Data de atualização dos valores: maio/2024****Indexador utilizado: TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)****Acréscimo de 0,00% referente a multa.****Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).**

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	1/4 do aluguel	12/04/2016	325,00	482,97	482,97
2	1/4 do aluguel	12/05/2016	325,00	479,90	479,90
3	1/4 do aluguel	12/06/2016	325,00	475,24	475,24
4	1/4 do aluguel	12/07/2016	325,00	473,02	473,02
5	1/4 do aluguel	12/08/2016	325,00	470,01	470,01
6	1/4 do aluguel	12/09/2016	325,00	468,56	468,56
7	1/4 do aluguel	12/10/2016	325,00	468,18	468,18
8	1/4 do aluguel	12/11/2016	325,00	467,39	467,39
9	1/4 do aluguel	12/12/2016	325,00	467,06	467,06
10	1/4 do aluguel	12/01/2017	325,00	466,41	466,41
11	1/4 do aluguel	12/02/2017	325,00	464,46	464,46
12	1/4 do aluguel	12/03/2017	325,00	463,35	463,35
13	1/4 do aluguel	12/04/2017	325,00	461,87	461,87
14	1/4 do aluguel	12/05/2017	325,00	461,50	461,50
15	1/4 do aluguel	12/06/2017	325,00	459,85	459,85
16	1/4 do aluguel	12/07/2017	325,00	461,23	461,23
17	1/4 do aluguel	12/08/2017	325,00	460,45	460,45
18	1/4 do aluguel	12/09/2017	325,00	460,58	460,58
19	1/4 do aluguel	12/10/2017	325,00	460,68	460,68
20	1/4 do aluguel	12/11/2017	325,00	458,98	458,98
21	1/4 do aluguel	12/12/2017	325,00	458,15	458,15
22	1/4 do aluguel	12/01/2018	325,00	456,97	456,97
23	1/4 do aluguel	12/02/2018	325,00	455,92	455,92
24	1/4 do aluguel	12/03/2018	325,00	455,10	455,10
25	1/4 do aluguel	12/04/2018	325,00	454,78	454,78
26	1/4 do aluguel	12/05/2018	325,00	453,83	453,83
27	1/4 do aluguel	12/06/2018	325,00	451,88	451,88
28	1/4 do aluguel	12/07/2018	325,00	445,51	445,51
29	1/4 do aluguel	12/08/2018	325,00	444,40	444,40
30	1/4 do aluguel	12/09/2018	325,00	444,40	444,40
31	1/4 do aluguel	12/10/2018	325,00	443,07	443,07
32	1/4 do aluguel	12/11/2018	325,00	441,31	441,31
33	1/4 do aluguel	12/12/2018	325,00	442,41	442,41
34	1/4 do aluguel	12/01/2019	325,00	441,79	441,79
35	1/4 do aluguel	12/02/2019	325,00	440,21	440,21
36	1/4 do aluguel	12/03/2019	325,00	437,85	437,85
37	1/4 do aluguel	12/04/2019	325,00	434,50	434,50
38	1/4 do aluguel	12/05/2019	325,00	431,91	431,91
39	1/4 do aluguel	12/06/2019	325,00	431,26	431,26
40	1/4 do aluguel	12/07/2019	325,00	431,22	431,22
41	1/4 do aluguel	12/08/2019	325,00	430,79	430,79
42	1/4 do aluguel	12/09/2019	325,00	430,27	430,27
43	1/4 do aluguel	12/10/2019	325,00	430,49	430,49
44	1/4 do aluguel	12/11/2019	325,00	430,31	430,31
45	1/4 do aluguel	12/12/2019	325,00	428,00	428,00
46	1/4 do aluguel	12/01/2020	325,00	422,84	422,84
47	1/4 do aluguel	12/02/2020	325,00	422,04	422,04
48	1/4 do aluguel	12/03/2020	325,00	421,33	421,33
49	1/4 do aluguel	12/04/2020	325,00	420,57	420,57
50	1/4 do aluguel	12/05/2020	325,00	421,54	421,54
51	1/4 do aluguel	12/06/2020	325,00	422,60	422,60
52	1/4 do aluguel	12/07/2020	325,00	421,33	421,33
53	1/4 do aluguel	12/08/2020	325,00	419,49	419,49
54	1/4 do aluguel	12/09/2020	325,00	417,98	417,98
55	1/4 do aluguel	12/10/2020	325,00	414,38	414,38
56	1/4 do aluguel	12/11/2020	325,00	410,72	410,72
57	1/4 do aluguel	12/12/2020	325,00	406,86	406,86
58	1/4 do aluguel	12/01/2021	325,00	401,00	401,00
59	1/4 do aluguel	12/02/2021	325,00	399,92	399,92

60	1/4 do aluguel	12/03/2021	325,00	396,67	396,67
61	1/4 do aluguel	12/04/2021	325,00	393,29	393,29
62	1/4 do aluguel	12/05/2021	325,00	391,80	391,80
63	1/4 do aluguel	12/06/2021	325,00	388,07	388,07
64	1/4 do aluguel	12/07/2021	325,00	385,76	385,76
65	1/4 do aluguel	12/08/2021	325,00	381,86	381,86
66	1/4 do aluguel	12/09/2021	325,00	378,53	378,53
67	1/4 do aluguel	12/10/2021	325,00	374,04	374,04
68	1/4 do aluguel	12/11/2021	325,00	369,75	369,75
69	1/4 do aluguel	12/12/2021	325,00	366,67	366,67
70	1/4 do aluguel	12/01/2022	325,00	364,02	364,02
71	1/4 do aluguel	12/02/2022	325,00	361,59	361,59
72	1/4 do aluguel	12/03/2022	325,00	358,01	358,01
73	1/4 do aluguel	12/04/2022	325,00	351,99	351,99
74	1/4 do aluguel	12/05/2022	325,00	348,37	348,37
75	1/4 do aluguel	12/06/2022	325,00	346,81	346,81
76	1/4 do aluguel	12/07/2022	325,00	344,67	344,67
77	1/4 do aluguel	12/08/2022	325,00	346,75	346,75
78	1/4 do aluguel	12/09/2022	325,00	347,83	347,83
79	1/4 do aluguel	12/10/2022	325,00	348,95	348,95
80	1/4 do aluguel	12/11/2022	325,00	347,32	347,32
81	1/4 do aluguel	12/12/2022	325,00	346,00	346,00
82	1/4 do aluguel	12/01/2023	325,00	343,63	343,63
83	1/4 do aluguel	12/02/2023	325,00	342,06	342,06
84	1/4 do aluguel	12/03/2023	325,00	339,44	339,44
85	1/4 do aluguel	12/04/2023	325,00	337,28	337,28
86	1/4 do aluguel	12/05/2023	325,00	335,51	335,51
87	1/4 do aluguel	12/06/2023	325,00	334,30	334,30
88	1/4 do aluguel	12/07/2023	325,00	334,64	334,64
89	1/4 do aluguel	12/08/2023	325,00	334,94	334,94
90	1/4 do aluguel	12/09/2023	325,00	334,27	334,27
91	1/4 do aluguel	12/10/2023	325,00	333,90	333,90
92	1/4 do aluguel	12/11/2023	325,00	333,50	333,50
93	1/4 do aluguel	12/12/2023	325,00	333,17	333,17
94	1/4 do aluguel	12/01/2024	325,00	331,35	331,35
95	1/4 do aluguel	12/02/2024	325,00	329,47	329,47
96	1/4 do aluguel	12/03/2024	325,00	326,82	326,82
97	1/4 do aluguel	12/04/2024	325,00	326,20	326,20
98	1/4 do aluguel	12/05/2024	325,00	325,00	325,00
* 99	1/4 do aluguel	12/06/2024	325,00	325,00	325,00
<b>TOTAIS</b>			<b>32.175,00</b>	<b>40.239,85</b>	<b>40.239,85</b>

Subtotal

-----  
R\$ 40.239,85

**TOTAL GERAL**

-----  
R\$ 40.239,85

(\*) Data informada é maior que a data da correção.