

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO IPIRANGA/SP

PROCESSO Nº 1000850-17.2017.8.26.0010

ANTONIO IKUO NISHI, Arquiteto, Engenheiro de Segurança e Higiene do Trabalho, com Especialização em Perícias de Engenharia, Patologia da Construção, Avaliações de Imóveis e Inspeção Ambiental Imobiliária CAU/SP A-79814-2 nomeado Perito Judicial nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** – requerido por **CONDOMÍNIO INFINITY CENTER** em face de **J9 EMPREENDIMENTOS LTDA**, tendo procedido o estudo, diligências, vistoriado o conjunto comercial, efetuado pesquisa de mercado, fotografado, concluídos os trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I- PRELIMINARMENTE

Conforme TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO (fls 206), foi lavrado o TERMO DE PENHORA do seguinte bem, descrito na matrícula nº 210.761 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo: *“O conjunto comercial (ou escritório) nº 1002, localizado no 9º pavimento ou 10º andar do empreendimento denominado INFINITY TRADE CENTER, situado na Rua Silva Bueno, nº 599, no 18º Subdistrito-Ipiranga, com a área privativa coberta edificada de 32,280m², a área comum coberta edificada de 34,325m², a área comum descoberta de 7,953m², a área comum total de 42,278m², a área total edificada de 66,605m², a área total da unidade de 74,558m², e o coeficiente de proporcionalidade = fração ideal de terreno de 0,0066013. O terreno no qual está construído o referido empreendimento encerra a área de 1.230,46m²”*.

E, para avaliação deste conjunto comercial, foi este perito honrado com a nomeação às fls. 292.

II- DO OBJETIVO PERICIAL

Examinar os autos, levantar e avaliar o imóvel, no caso o conjunto comercial nº 1002 do empreendimento denominado “INFINITY TRADE CENTER”, situado à Rua Silva Bueno, nº 599 – Ipiranga, nesta capital.

III- CONSIDERAÇÕES

Recomendam as NORMAS de ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO:

a) Método Comparativo Indireto

Desenvolvendo-se pesquisas do unitário do terreno na mesma região geoeconômica; se na pesquisa constar edificação, esta será descontada por comparação com os valores definidos no Provimento 2002 – atualizado para 2007, restando o valor do terreno obtendo-se com isso o unitário, que através de correções do conjunto das pesquisas define-se o unitário e o valor do terreno (Vt). (fração ideal).

O valor da construção será calculado comparando-se com os unitários definidos na já referida NORMA obtendo-se assim o valor da edificação (Vc).

A soma dos valores Vt e Vc é o valor do imóvel VI.

b) Método Comparativo Direto

É aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a conjunto comercial (escritório) de características semelhantes, se possível do mesmo condomínio. As discrepâncias observadas nas características dos apartamentos deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

Este será o método adotado para avaliação do conjunto comercial penhorado, visto ter elementos suficientes para elaboração do laudo de avaliação, conforme as recomendações das Normas de Avaliações ABNT 14.653 – Avaliações de imóveis e as Normas Cajufa 2019.

IV- VISTORIA**1- CONJUNTO COMERCIAL (escritório) nº 1002 – CONDOMÍNIO INFINITY TRADE CENTER****1.1- SITUAÇÃO**

Localiza-se à Rua Silva Bueno, nº 599 – conjunto nº 1002 – 10º andar do Edifício Infinity Trade Center, bairro Ipiranga, nesta capital, na quadra completada pelas vias:

- Rua Xavier Curado,
- Rua José Chimenti;
- Rua do Manifesto, e
- Rua dos Patriotas.

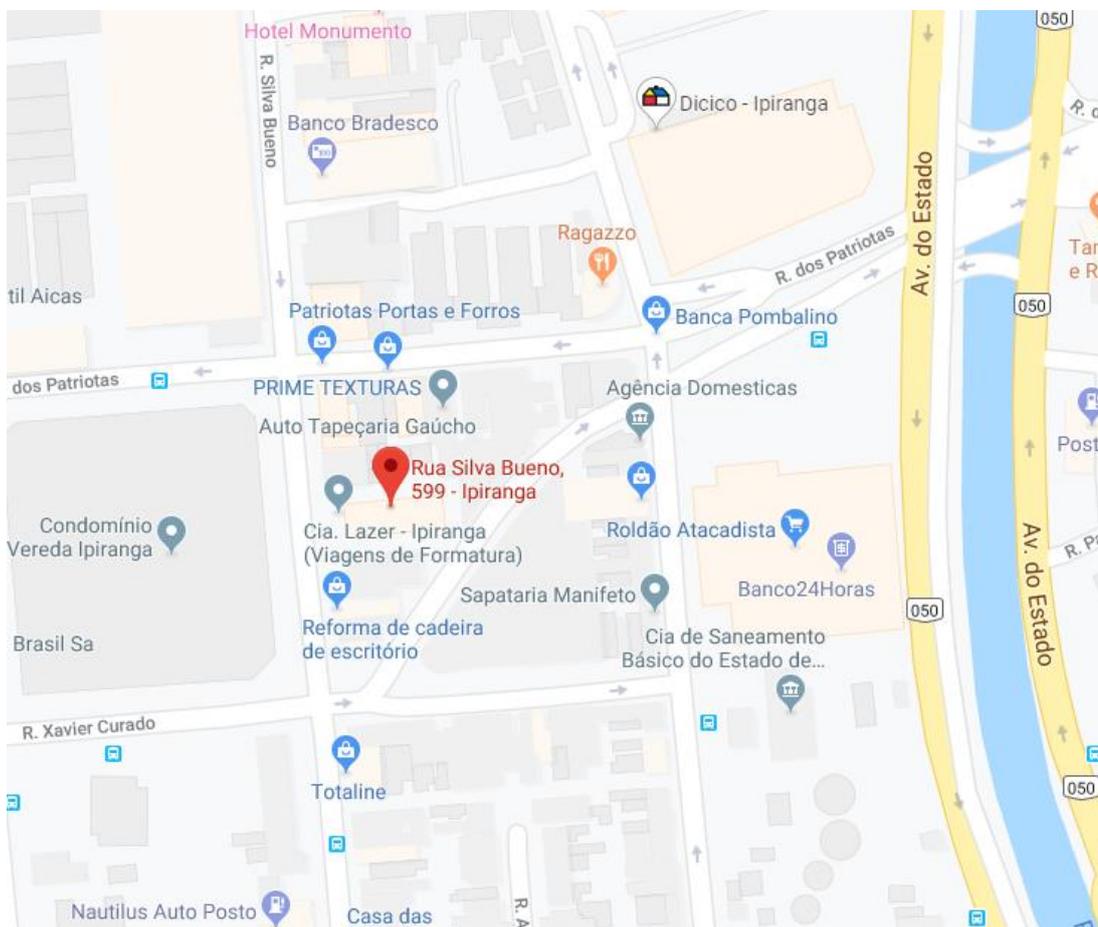
1.2- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A Rua Silva Bueno no trecho onde entesta o Edifício INFINITY TRADE CENTER é dotada de todos os melhoramentos públicos, como, asfalto, guias, sarjetas, água encanada, esgoto, luz domiciliar, iluminação pública e transporte coletivo nas proximidades, entre outros.

Região com predominância de construções de uso misto (residencial, comerciais, restaurantes, comércio de âmbito local e outros), distante 4,5Km da Praça da Sé e posiciona-se no quadrante Sul.

Merece destaque a proximidade com a Av. do Estado e Av. Presidente Wilson, importantes via de acesso da região, fácil acesso ao transporte público, estação do Metrô Sacomã e Ipiranga.

1-3 - CROQUI DE SITUAÇÃO



Identificado no Cadastro Municipal de São Paulo como sendo do:

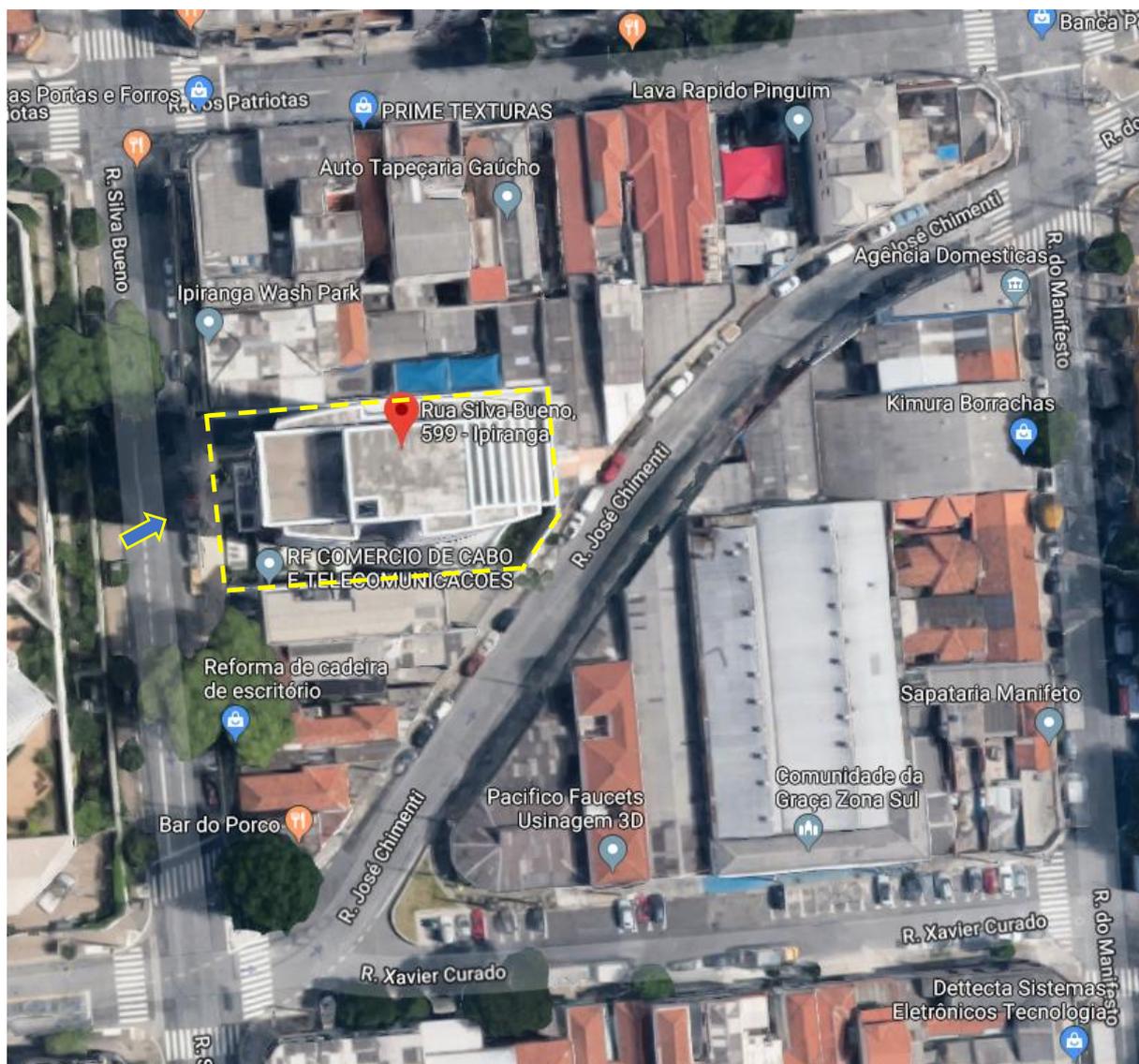
Setor 040

Quadra 159

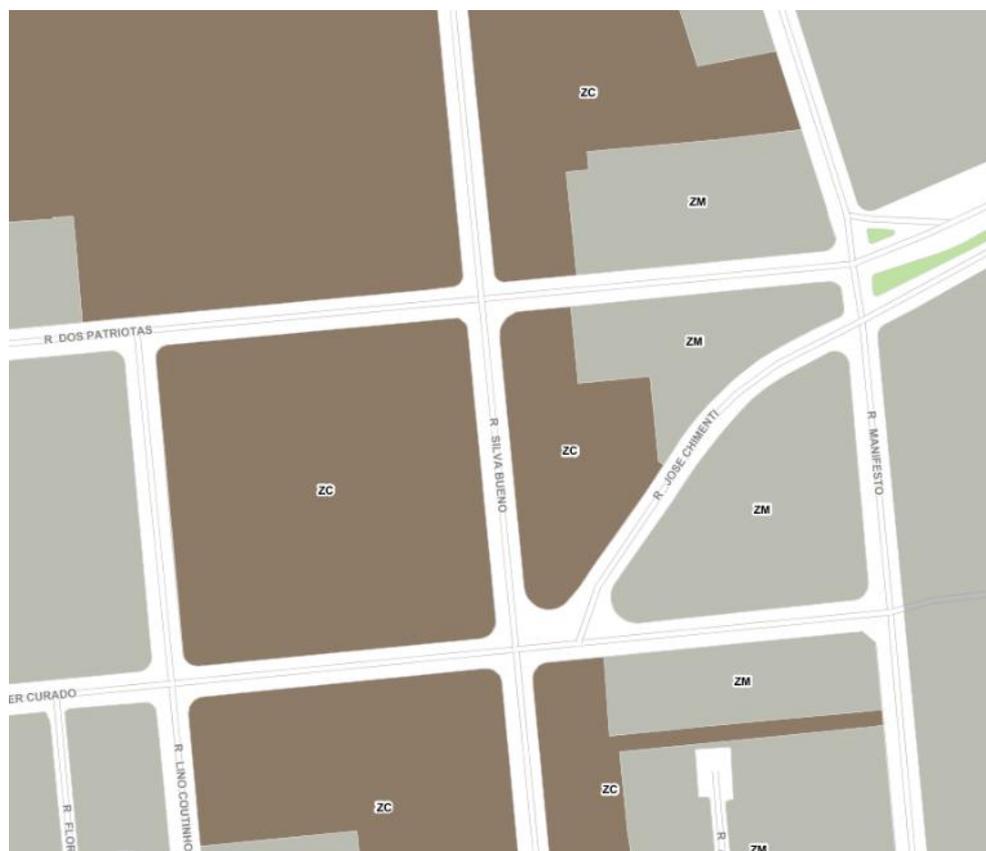
Ind. Fiscal 1.445,00/14 p/Rua Silva Bueno.

Zoneamento..... ZC (Zona Centralidade)

1-4 - VISTA AÉREA – GOOGLE MAPS



1-5 - ZONEAMENTO – ZC (Zona de Centralidade)



TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)	Fundos e Laterais		Cota parte máxima de terreno por unidade de metros ²	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes de 500 metros ²	T.O. para lotes iguais ou superiores a 500 metros ²			Frete (c)	Altura de edificação menor ou igual a 10 metros		Altura de edificação superior a 10 metros
Transformação	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,7	NA	NA	NA	3 (c)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (c)	40
	ZEUP	ZEUP (c)	0,5	1	2	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (c)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (c)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (c)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (c)	40
ZC	ZC	0,5	1	2	0,85	0,7	48	5	NA	3 (c)	NA	
	ZCk	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	3 (c)	NA	
	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (c)	NA	

1.6- DOCUMENTAÇÃO DA UNIDADE PENHORADA

a) MATRÍCULA Nº 210.761 – 6º CRI (fls. 284)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	CNS n.º 14293-5
matrícula 210.761	ficha 01	São Paulo, 08 de julho de 2014	
<p>IMÓVEL: O conjunto comercial (ou escritório) nº 1002, localizado no 9º pavimento ou 10º andar do empreendimento denominado "INFINITY TRADE CENTER", situado na Rua Silva Bueno, nº 599, no 18º SUBDISTRITO-IPIRANGA, com a área privativa coberta edificada de 32,280m², a área privativa descoberta de 0,00m², a área privativa total de 32,280m², a área comum coberta edificada de 34,325m², a área comum descoberta de 7,953m², a área comum total de 42,278m², a área total edificada de 66,605m², a área total da unidade de 74,558m², e o coeficiente de proporcionalidade = fração ideal de terreno de 0,0066013. O terreno no qual está construído o referido empreendimento encerra a área de 1.230,46m².</p> <p>PROPRIETÁRIA: BNI TOPÁZIO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 09.253.056/0001-22, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.340, 9º andar, conjunto 91 - parte, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, SP.</p>			

Proprietário **J9 EMPREENDIMENTOS – CNPJ 20.607.267/0001-59**, conforme R.6/210761.

1.7- DADOS CADASTRAIS DO CONJUNTO 1002

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 040.159.0125-8			
Local do Imóvel:			
R SILVA BUENO, 599 - CJ 1002 IPIRANGA INFINITY TRADE CENTE CEP 04208-050 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
AV CEL JOSE PIRES DE ANDRADE, 850 - AP 53 VILA VERA SAO PAULO CEP 04295-001			
Contribuinte(s):			
CNPJ 20.607.267/0001-59 J9 EMPREENDIMENTOS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.231	Testada (m):	34,89
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0066
Área total (m²):	1.231		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	67	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	974	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	2014		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.786,00		
- da construção:	2.584,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	25.829,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	166.203,00		
Base de cálculo do IPTU:	192.032,00		
<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 2019.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.</p> <p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/12/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	23/09/2019		
Número do Documento:	2.2019.002154886-6		
Solicitante:	ANTONIO IKVO NISHI (CPF 036.265.998-25)		

1.8- CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

- Torre única
- Portaria
- Entrada de Pedestres
- Lobby
- Recepção
- Estacionamento
- Concierge
- Central de Limpeza
- Help Desk
- Infraestrutura para piso elevado de 10 cm
- Elevadores inteligentes
- Helbor Empreendimentos S.A. e Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora
- Projeto Arquitetônico – Jonas Birger
- Projeto de Decoração – Sandra Pini Arquitetura e Interiores
- Projeto Paisagístico – Benedito Abbud Arquitetura Paisagística

A) EDIFÍCIO INFINITY TRADE CENTER

Torre única com 12(doze) pavimentos, 4(quatro) subsolos, 11(onze) pavimentos tipo e ático, na razão de 12(doze) conjuntos comerciais por andar, totalizando 132 unidades autônomas.

PAVIMENTO TÉRREO – ÁREA COMUM:- Jardins, recepção, vagas de estacionamento e outros.

1º ao 4º SUBSOLOS:- Contendo parte de propriedade de uso comum, rampa de acesso, escadarias e garagem coletiva coberta do condomínio.

2º ao 12º PAVIMENTO:- 3 poços para elevadores, anti-câmara, escada de acesso aos demais pavimentos e 12(doze) conjuntos por andar.

COBERTURA - ÁTICO:- Casa de máquinas, barrilete e escada de acesso aos demais pavimentos.

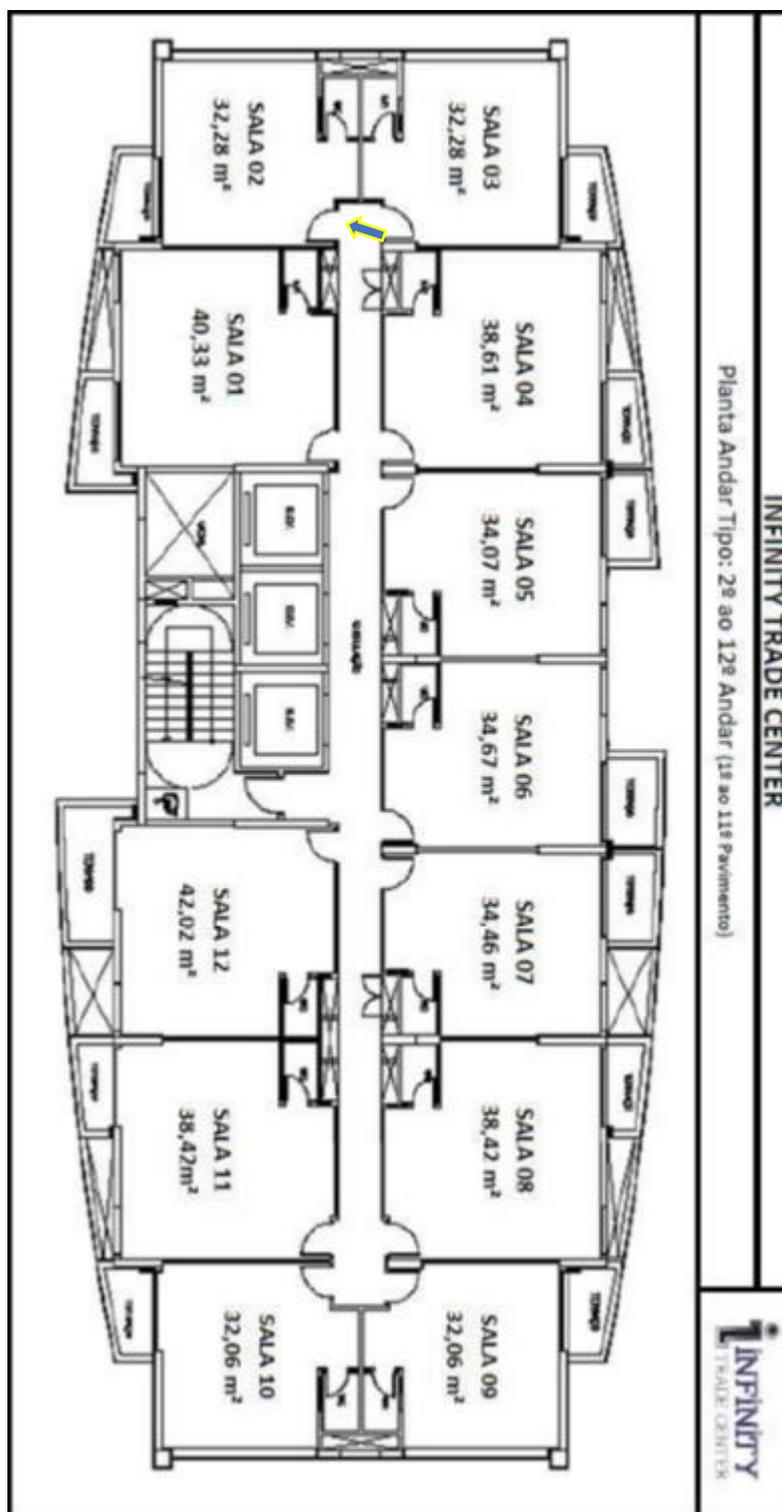
B) CONJUNTO 1002 – 10º andar

Conjunto comercial adaptado para uso de uma suíte (quarto com banheiro) e terraço. Piso de laminado no quarto, paredes internas com reboco fino e pintura à base de látex. Banheiro com piso cerâmico, paredes com detalhe de azulejo até o teto e com reboco fino e pintura à base látex, dotado de vaso sanitário, lavatório e chuveiro. Louças e metais de padrão médio, conforme mostram as fotografias.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO

2.1.3- Escritório padrão MÉDIO	
A - CARACTERÍSTICAS GERAIS	
Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com pouco recuo mínimos e em geral ajardinadas.	
B - CARACTERÍSTICAS DOS ITENS CONSTRUTIVOS	
1- Fachada	Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.
2- Área comum	Piso cerâmico ou pedras decorativas, parede e forro com pintura látex sobre massa corrida.
3 - Revestimentos de paredes nas áreas privativas	
Áreas secas	Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso.
Áreas molhadas	Azulejo ou pintura impermeabilizante sobre massa corrida.
4 - Revestimento de pisos nas áreas privativas	
Áreas secas	Cerâmico, revestimento vinílico ou carpete.
Áreas molhadas	Cerâmica comum.
5 - Revestimento de forros nas áreas privativas	
Áreas secas	Pintura em látex sobre massa corrida ou placas gesso.
Áreas molhadas	Pintura em látex sobre placa de gesso.
6 - Portas	Madeira bem estruturada, com ferragens de padrão comercial.
7- Instalações elétricas	Com quantidade satisfatória de pontos que permita melhor flexibilização
8- Instalações hidráulicas	Com componentes e materiais de boa qualidade.
9- Instalações especiais	Interfonia e telefonia (com mais de um ponto), eventual sistema de segurança e local para ar condicionado.

D) PLANTA DO CONJUNTO 1002



E) FOTOGRAFIAS



Foto 1 – Identificando o Edifício Infinity Trade Center, situado na Rua Silva Bueno, 599.



Foto 2 –Edifício Infinity Trade Center, situado na Rua Silva Bueno, 599 - Ipiranga.



Foto 3 – Aspecto geral do Ed. Infinity Trade Center.



Foto 4 –Pavimento térreo – Vagas de garagem com manobrista.



Foto 5 – Detalhe do Edifício Infinity Trade Center.



Foto 6 –Pavimento térreo – Recepção.

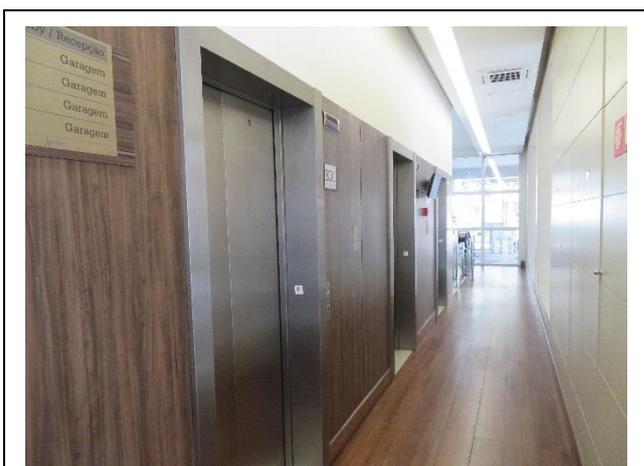


Foto 7 – Pavimento térreo – 3(três) elevadores e hall de acesso.



Foto 8 –Aspecto geral do 10º andar.



Foto 9 – Identificando a sala 1002, objeto da ação.

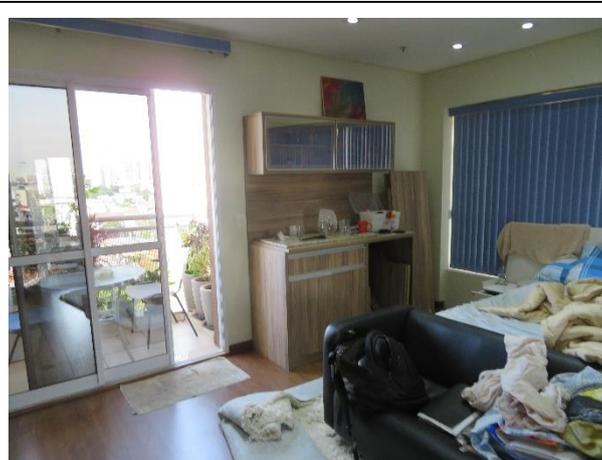


Foto 10 –Interior da sala.

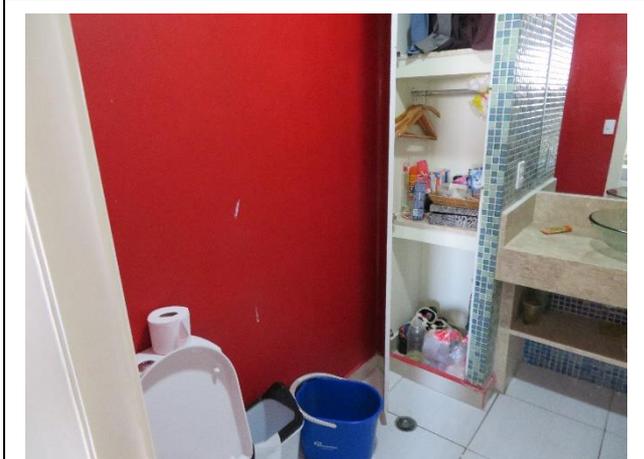


Foto 11 – Banheiro.



Foto 12 –Terraço.

F) IDADE DO EMPREENDIMENTO

O Condomínio INFINITY TRADE CENTER tem idade real de 5 anos - Estado da Edificação (Depreciação 0,32% – Item "B" – Entre nova e regular, conforme QUADRO A da Portaria CAJUFA nº 01/03) teremos:

FOC = $R + k \times (1 - R)$, onde:

FOC = Fator de adequação ao Obsolescimento e ao estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela-1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke - Tabela-2

$$K = \frac{5}{60} \times 100 \rightarrow 8 = 0,954$$

$$FOC = [(0,20 + 0,954 (1 - 0,20))] =$$

$$FOC = 0,9632$$

1.9- ÁREAS

Área do terreno..... 1.230,46 m²

Fração ideal de terreno (0,0066013%) 8,122 m²

CONJUNTO COMERCIAL Nº 1002

Área privativa coberta..... 32,280 m² x 1,0 = 32,2800 m²

Área comum coberta..... 34,325 m² x 1,0 = 34,3250 m²

Área comum descoberta 7,953 m² x 0,5 = 3,9765 m²

Área total Construída 74,558 m² - Homogeneizado 70,5815 m²

Área total edificada = 66,605 m²

NOTA:- Para cálculo será adotado a área privativa coberta de **32,280 m²**.

V- PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO M²

PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO M ²									
CONJUNTO COMERCIAL 1002 - CONDOMÍNIO INFINITY TRADE CENTER									
Local:- Rua Silva Bueno, nº 599 - Ipiranga / SP									
Padrão construtivo Padrão similar = 1,0 /S/acabamento = 0,90 / Acabamento superior = 1,10									
	Ofertante	Telefone	Área (m ²)	Valor (R\$)	oferta	Vaga	Padrão	Vl. Unit (m ²)	Observação
1	Rafael Iwai Buriham	96309 3251	35,00	255.000,00	0,9	1	1,00	6.557,14	Acabamento similar
2	Sales Imóveis	2899 7600	32,00	280.000,00	0,9	1	1,00	7.875,00	Acabamento similar
3	Urbano Imóveis	3205 2938	40,00	318.000,00	0,9	1	1,11	7.950,00	s/acabamento
4	Sh Prime Imóveis	4750 2725	34,00	300.000,00	0,9	1	1,00	7.941,18	Acabamento similar
5	Adimari Imóveis	3774 2424	34,00	295.000,00	0,9	1	1,11	8.676,47	s/acabamento
6	Hit Imóveis	2157 2300	34,00	260.000,00	0,9	1	1,11	7.647,06	s/acabamento
7	MBCORP Soluções	3036 1940	32,00	300.000,00	0,9	1	1,00	8.437,50	Acabamento similar
8	Administradora	2893 2844	40,00	283.000,00	0,9	1	1,11	7.075,00	s/acabamento
							SOMA	62.159,35	
							MÉDIA SIMPLES	7.769,92	
							(+ 30 %)	10.100,89	
							(- 30 %)	5.438,94	

VI- AVALIAÇÃO**a) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

- Área privativa = 32,280 m²
- Valor unitário/m² = R\$ 7.769,92/m²
- Valor do apartamento penhorado:

$$Vlp = 32,280 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.769,92/\text{m}^2 = \text{R\$ } 250.813,00$$

Vlp = R\$ 250.813,00

(Duzentos e cinquenta mil e oitocentos e treze reais – Data base setembro de 2019)

VII- CONCLUSÃO

Conjunto Comercial nº 1002 penhorado, localizado no 10º andar o empreendimento denominado INFINITY TRADE CENTER, Matrícula 210.761 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Contribuinte 040159.0125-8, avaliado em:

Vlp = R\$ 250.813,00

(Duzentos e cinquenta mil e oitocentos e treze reais – Data base setembro de 2019)

VIII- ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação, constituído de 18 (dezoito) folhas digitalizadas, vai datado e assinado nesta.

Acompanham:

- ANEXO I – Pesquisa conjunto comercial no mesmo condomínio Edifício Infinity Trade Center.

São Paulo, 24 de setembro de 2.019.

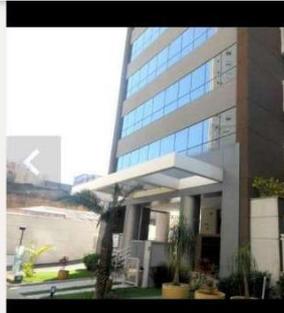


Processo 1000850-17.2017.8.26.0810
24/09/2019

ANTONIO IKUO NISHI
(Perito Judicial)
CAU – A 79814-2

ANEXO I - PESQUISA DE CONJUNTO COMERCIAL CONDOMÍNIO INFINITY TRADE CENTER – RUA SILVA BUENO, 599

Pesquisa 1

<p>destaque sala/conjunto para comprar em Rua Silva Bueno - Ipiranga, São Paulo - SP</p> <p>R\$ 255.000 condomínio R\$ 480 • IPTU R\$ 150</p> <p>35 m² 0 quartos 1 banheiro 1 vaga</p>	<p>Telefone 9-6309.3251 Srº Rafael Iwaki Buriham</p>
  	

Pesquisa 2

<p>sala/conjunto para alugar e comprar em Rua Silva Bueno - Ipiranga, São Paulo - SP</p> <p>Venda R\$ 280.000 • Aluguel R\$ 1.500/mês condomínio R\$ 497 • IPTU R\$ 200 • aluguel e condomínio R\$ 1.997</p> <p>32 m² 0 quartos 0 banheiros 1 vaga</p>	<p>SALES IMOVEIS LTDA Creci: 18951-J-SP (11) 2899-7600 (11) 3017-2900</p> <p>Código da oferta no anunciante: SA1204 no ZAP: 2428453018</p>
	

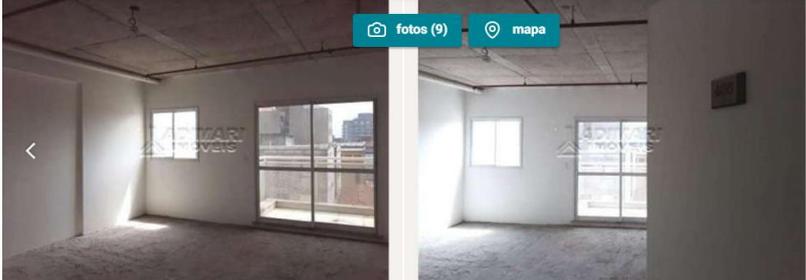
Pesquisa 3

<p>sala/conjunto para alugar e comprar em Rua Silva Bueno - Ipiranga, São Paulo - SP </p> <p>Venda R\$ 318.000 • Aluguel R\$ 1.300/mês</p> <p>condomínio R\$ 574 • IPTU R\$ 211 • aluguel e condomínio R\$ 1.874</p> <p> 40 m²  0 quartos  1 banheiro  1 vaga</p>	<p>Urbano Imóveis</p> <p>(11) 3205-2938 (11) 94292-4949</p> <p>Código da oferta no anunciante: SA0265 no ZAP: 2453511780</p>
	

Pesquisa 4

<p>sala/conjunto para comprar em Rua Silva Bueno - Ipiranga, São Paulo - SP </p> <p>R\$ 300.000</p> <p>condomínio R\$ 524 • IPTU R\$ 224</p> <p> 34 m²  0 quartos  1 banheiro  1 vaga</p>	<p>Sh Prime Imóveis</p> <p>Creci: 25618-J-SP</p> <p>(11) 4750-2725 (11) 97652-0442</p> <p>Código da oferta no anunciante: SS27113 no ZAP: 2444256237</p>
	

Pesquisa 5

<p>sala/conjunto para comprar em Rua Silva Bueno - Ipiranga, São Paulo - SP </p> <p>R\$ 295.000</p> <p>condomínio R\$ 493 • IPTU não informado</p> <p> 34 m²  0 quartos  1 banheiro  1 vaga</p>	<p>ADIMARI IMOVEIS LTDA</p> <p>Creci: 17869-J-SP (11) 3774-2424</p> <p>Código da oferta no anunciante: 4740 no ZAP: 2176385522</p>
 	

Pesquisa 6

<p>sala/conjunto para comprar em Rua Silva Bueno - Ipiranga, São Paulo - SP </p> <p>R\$ 260.000</p> <p>condomínio R\$ 460 • IPTU não informado</p> <p> 34 m²  0 quartos  1 banheiro  1 vaga</p>	<p>HIT IMÓVEIS</p> <p>Creci: 138581-F-SP (11) 2157-2300 (11) 97333-7272</p> <p>Código da oferta no anunciante: SA0026 no ZAP: 2444503327</p>
  	

Pesquisa 7

sala/conjunto para alugar e comprar em
Rua Silva Bueno - Ipiranga, São Paulo - SP

Venda R\$ 300.000 · Aluguel R\$ 1.500/mês

condomínio R\$ 497 · IPTU R\$ 219 · aluguel e condomínio R\$ 1.997

32 m²

0 quartos

1 banheiro

1 vaga

MBCORP
SOLUCOES...

Creci: 25650-J-SP
(11) 3036-1940
(11) 94767-1503

Código da oferta
no anunciante: CJ25639
no ZAP: 2456819775

Pesquisa 8

Comparar Favoritos

NPI Imóveis > Sala Comercial Ipiranga > Edifício Infinity Trade Center

Edifício Infinity Trade Center

Telefone 2893.2844 - venda

Ref.1358
Edifício Infinity Trade Center

Endereço: Rua Silva Bueno, 599, Ipiranga
Sala Comercial Ipiranga 0 quartos, São Paulo

Quartos: 0

Suítes: 0

Vagas: 1

Área Útil: 38m², 40m² e 42m²

Preço a partir de:
Venda: R\$ 269.000 c/ 38m², 283.000 c/ 40m² e 295.000 c/ 42m²

Aluguel/Locação: R\$

Data de Entrega: 01/06/2014
Condomínio: R\$ 450
IPTU: R\$ 50