

*Norberto Gonçalves Júnior
Engenheiro Civil*

Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Guarujá/SP.

Processo nº 1015521-46.2021.8.26.0223

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR, engenheiro civil registrado no CREA-SP sob o nº 0601731580/D, Perito Judicial, nomeado para servir nos autos da CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - CONSTRIÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS que ESPÓLIO DE LETICIA FERNANDES DO NASCIMENTO move contra PATRÍCIA SCHEIBE PULCHLUPEK, em curso por esse D. Juízo, tendo realizado às vistorias, pesquisas e estudos pertinentes ao caso em pauta, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no LAUDO em anexo.

Nestes termos, pede juntada.

Guarujá, 12 de dezembro de 2023

**NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL**

1. - OBJETIVO

Trata-se de determinar os direitos relativos a 25% do valor de mercado de imóvel descrito na Matrícula nº 28.447 do Registro de Imóveis de Guarujá/SP, anexada às fls. 15/17 dos autos.

Assim, identificaremos o mais provável valor de mercado para venda do imóvel utilizando-se de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra.

O valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, por qualquer circunstância, seja forçado ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, in verbis:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

2. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e pesquisas obtidos pelo próprio Perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros;

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, assim como do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou técnica, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

Não foram realizadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo deste trabalho.

3. METODOLOGIA

O presente trabalho atende às seguintes normas:

NBR – 14.653- ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. “Avaliação de Bens”, Parte 1: Procedimentos Gerais, Parte 2: Imóveis Urbanos.

“Normas para Avaliação de Imóveis”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Nível de Fundamentação e Precisão: Grau III e Grau II

4. - VISTORIA

Devidamente comprometido nos autos, este Perito compareceu, dia 05 de dezembro de 2023, às 9h30 horas, no endereço do imóvel avaliando (Apartamento nº 25), unidade privativa do Edifício “Coimbra”, localizado na Rua Iracema, nº 187, Loteamento João Batista Julião, Guarujá/SP.

Nesta oportunidade, acompanhado do morador, realizamos minuciosa vistoria no imóvel com a finalidade de caracterizá-lo assim como o edifício em que está integrado.

Em seguida realizamos a coleta de dados (elementos comparativos), constituindo uma amostra para tratamento estatístico e extração do modelo matemático que indicariam os valores prováveis de mercado dos paradigmas avaliando.

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

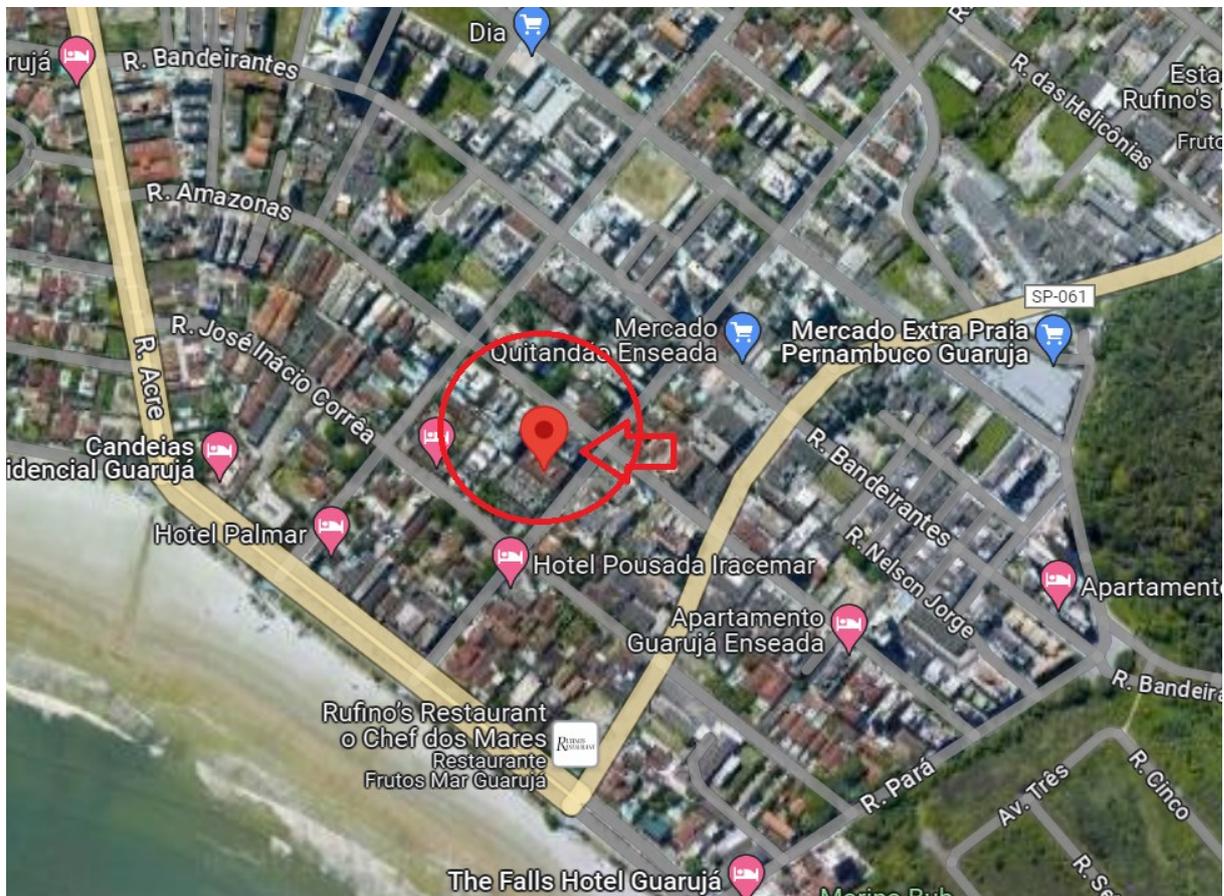
O imóvel avaliando localiza-se na Rua Iracema, nº 187, Loteamento João Batista Julião, próximo da orla da Praia da Enseada. A região pertence a ZMG (Zona Mista Guarujá), macrozona urbana Região Administrativa III, Zona de Urbanização Qualificada.

O Setor de Urbanização Qualificada caracteriza-se pelo uso residencial, atividades econômicas diversificadas e infraestrutura consolidada.

A divisão do território do Município do Guarujá está definida na Lei Complementar 156/2013, em 4 (quatro) regiões, sendo o bairro Enseada pertencente a Região III, juntamente com os bairros Cidade Atlântica, Virgínia, Pedreira, Península, Mar e Céu, Pernambuco, Acapulco, Perequê e Santo Amaro.

A região tem topografia plana e é dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como rede de água potável, rede de iluminação, distribuição de energia elétrica, pavimentação, telefonia, transportes, etc.

A seguir apresentamos a imagem aérea da região onde está situado o imóvel avaliando.



Vista parcial aérea da região do imóvel avaliando.

6. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial (apartamento nº 25) localizado no 2º andar (3º Pavimento), entrada “B” do “*Condomínio Edifício Coimbra*, edificado em estrutura convencional de concreto armado, composto de um único bloco com 2 (dois) halls de entrada identificados pelas letras “A” e “B”, andar térreo, 2 (dois) andares “tipo” com 4 (quatro) apartamentos por andar, em cada “Hall”, totalizando 16 (dezesseis) unidades privativas.

O Edifício tem as fachadas revestidas em pastilha com fechamento dos limites do terreno com muros. Nas áreas internas suas paredes estão revestidas com argamassa convencional, massa corrida com pintura látex acrílico, esquadrias de alumínio anodizado negro e vidros comuns incolores.

Na vistoria constatamos que o Edifício se encontra em bom estado de conservação, com idade aproximada de 40 (quarenta) anos, podendo ser classificado com padrão médio, segundo o Estudo de Valores de Venda para imóveis na Baixada Santista (EJV-Santos).

O imóvel avaliando encontra-se em bom estado de conservação, com azulejo até o teto nas paredes e cerâmica comercial nos pisos, nas áreas secas com pintura látex acrílica nas paredes e os pisos com revestimento laminado de madeira e a distribuição interna é composta de sala, cozinha, área de serviços, banheiro de serviços, 2 (dois) dormitórios e banheiro social.

As instalações elétricas e hidráulicas do imóvel estão, aparentemente, em funcionamento. Contudo, com relação as instalações elétricas, precisam ser adequadas às necessidades atuais da demanda de energia e aos padrões da norma técnica de energia elétrica de baixa tensão em vigor.

A unidade avalianda, “Apartamento nº 25”, está descrita na Certidão de Matrícula nº 28.447 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá e na especificação condominial, com área útil de 83,80 m²; área comum de 47,77 m²; área total construída de 131,57 m² e uma fração ideal de terreno de 5,576%:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ**Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALÍCIO -matrícula
28447ficha
01

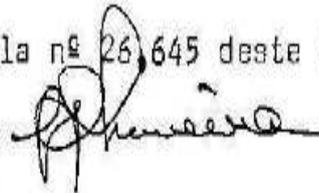
Guarujá, 28 de Janeiro de 19 82

Imóvel:- Apartamento nº 25, do Edifício COIMBRA, localizado à rua - Iracema nº 187, município, distrito e comarca de Guarujá, confronta na frente com o segundo hall de circulação do pavimento, identifica do pela letra "b", por onde tem sua entrada, escadaria e apartamento nº 27, de um lado com o poço de iluminação, de outro com o espaço da área de recuo lateral esquerda e nos fundos com o apartamento nº 24, tendo a área útil de 83,80m²., área comum de 47,77m²., no total de 131,57m²., pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 5,576% do todo. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0450.010.013.

Proprietária:- INCORPORADORA VERA CRUZ SOCIEDADE CIVIL LIMITADA, com sede em Guarujá, a rua Benjamin Constant 320, CCS/MF sob o número - 46.783.221/0001-84.

Registro anterior:- Matrícula nº 26.645 deste Cartório.-

O Escrevente autorizado



O Edifício possui 16 (dezesseis) vagas não numeradas e indeterminadas, tendo cada condomínio direito a 1 (uma) vaga por apartamento, conforme a especificação condominial.

A seguir apresentamos relatório fotográfico que melhor ilustra a situação paradigma do imóvel similar ao avaliando:



FOTO 01 - Vista parcial da fachada frontal do "Condomínio Edifício Coimbra".



FOTO 02 - Vista parcial da Rua Iracema, onde se localiza o "Edifício Coimbra" (Sentido da Rua Amazonas).



FOTO 03 - Vista parcial interna do imóvel avaliando (sala de estar e jantar).



FOTO 04 - Vista Interna parcial do imóvel avaliando (cozinha).



FOTO 05– Vista Interna parcial do imóvel similar ao avaliando (Área de Serviço).

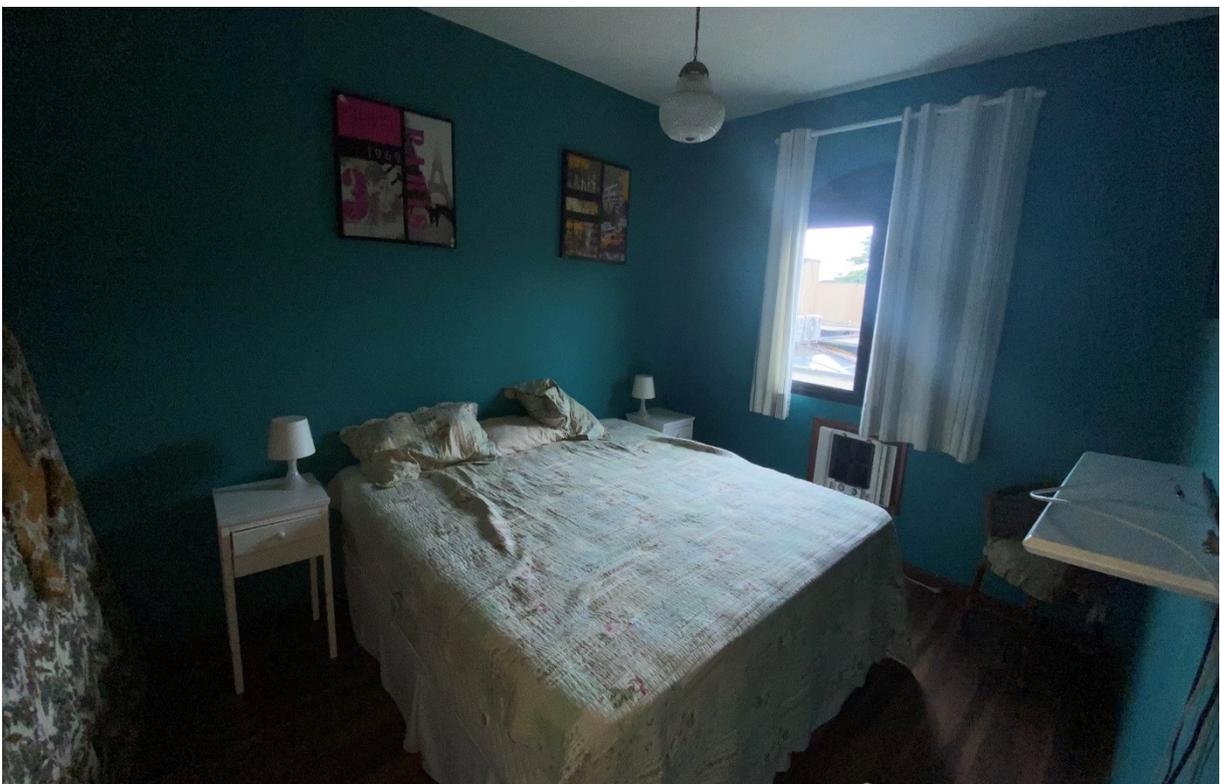


FOTO 06 – Vista parcial interna do imóvel similar ao avaliando (dormitório principal)



FOTO 07 – Vista parcial interna de imóvel similar ao avaliando (dormitório 2)

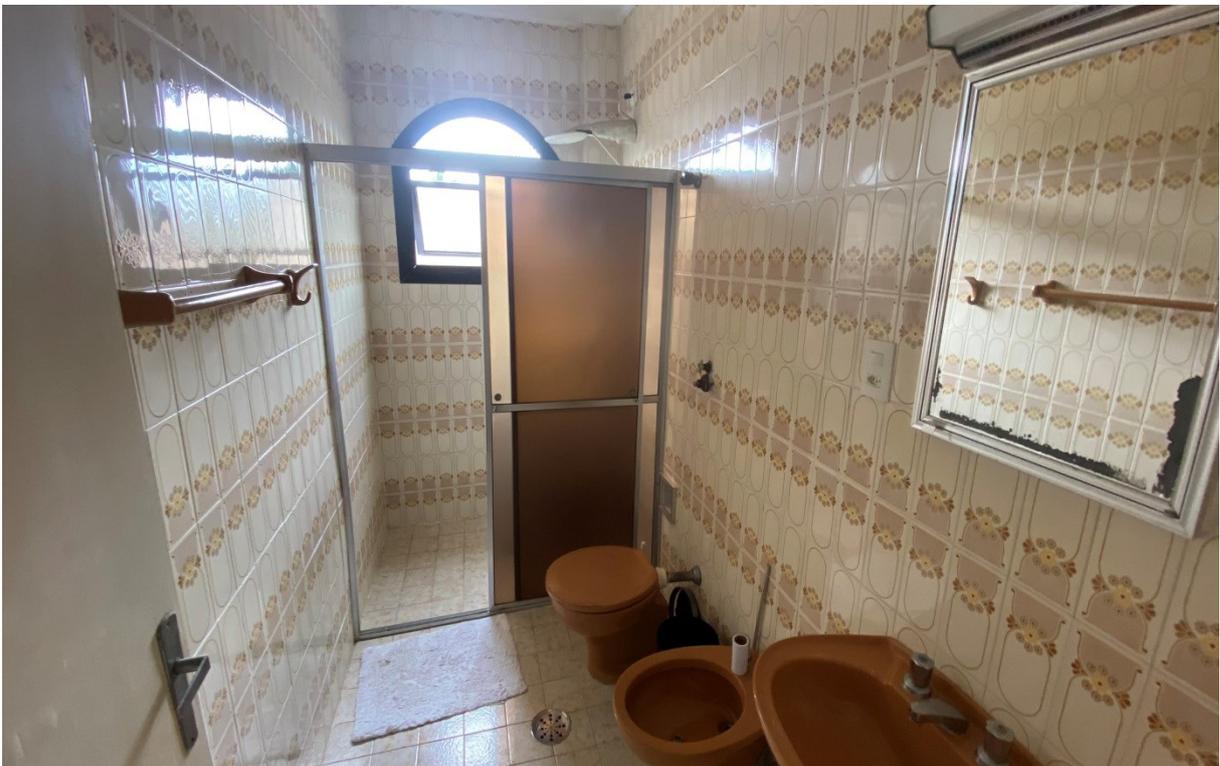


FOTO 08 – Vista parcial interna de imóvel similar ao avaliando (banheiro social).

7 - AVALIAÇÃO

Para os devidos cálculos deste imóvel será aplicado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme disposto na NBR-14.653-1, item 8.2.1, in verbis:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Neste caso, o tratamento técnico aos dados ou elementos de pesquisa será a regressão linear/ inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, item 3.26;

“3.26 - inferência estatística - Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra”.

Para se alcançar à convicção do valor do imóvel, estabelecemos uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante aplicação do método dos mínimos quadrados, que foi submetida a testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

O comportamento do valor de venda do imóvel e as características dos dados obtidos, foram estudados em relação as seguintes variáveis:

Área Privativa: Variável quantitativa, contínua, negativa, medida em metros quadrados, indicativa da área privativa dos imóveis;

Índice Padrão Depreciado (Padrão de Acabamento): Variável proxy, atribuída com base no padrão construtivo (R8N – CUB - SINDUSCON) depreciado (MÉTODO ROSS-HEIDECKE) do imóvel, ajustado à tipologia descrita no EVV – Estudo de Valores de Venda do IBAPE/SP;

Índice Renda IBGE: variável proxy, contínua, positiva, indicativa da renda per capita média da população, conforme levantamento do IBGE;

Distância Orla da Praia da Enseada: variável quantitativa, contínua, negativa, indicativa da distância dos imóveis à orla da praia da enseada;

Valor Unitário de Mercado: variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/m² (reais por metro quadrado).

A amostra da qual extraímos o resultado foi formada com 57 (cinquenta e sete) elementos comparativos, sendo que 47 (quarenta e sete) elementos foram efetivamente utilizados.

Para determinação da regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor total do imóvel avaliando em função das variáveis estudadas, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial, com a utilização de Software Sisren Windows 1.98.

O modelo inferencial justificado que demonstrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte expressão:

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+9,090462213 - 0,1437658706 * \ln (\text{Área Privativa}) + 0,8966096205 * \text{indice padrao} - 803,5729299 / \text{Renda IBGE} - 0,1853617734 * \ln (\text{Distância da Orla}))}$$

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no Anexo I deste Laudo.

Coeficiente de Determinação: O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes (área privativa, setor urbano e estado de conservação) ser a variável dependente (valor). Nos demonstrativos de cálculos extraímos que o coeficiente é igual 0,89 isto é, 89,00 % da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados é explicada pela regressão.

Coeficiente de Correlação: define o grau de relacionamento entre duas ou mais variáveis (-1 e +1). Dos cálculos apresentados no anexo deste laudo verifica-se que o Coeficiente de Correlação é 0,94 o que demonstra uma forte correlação, cuja perfeição seria 1,00.

Valor Total do imóvel :

Para a determinação do valor do imóvel, adotaram-se os seguintes dados para entrada na equação de regressão:

Área Privativa: 83,80 m²

Índice Padrão Depreciado: 1,2070

Renda IBGE: R\$ 2.650,75

Distância da Orla: 216,19 m

Substituindo-se os dados na equação de regressão, temos:

Valor estimado: R\$ 313.984,00

Assim, após os cálculos e arredondamentos podemos apontar como mais provável valor de mercado do bem penhorado:

Valor do imóvel ((Matrícula nº 40.925):

R\$ 314.000,00

(trezentos e catorze mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA: DEZEMBRO/2023

8 - CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados no item 7 deste laudo, conclui-se que o valor de mercado referente aos direitos de 25% sobre o imóvel (Apartamento nº 25), localizado no 2º andar ou 3º pavimento do “Condomínio Edifício Coimbra”, situado na Rua Iracema, nº 187, Loteamento João Batista Julião, Guarujá/SP, descrito na Certidão de Matrícula nº 28.447 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá, com área útil de 83,80 m²; área comum de 47,77 m²; área total construída de 131,57 m² e uma fração ideal de terreno de 5,576%, com direito a 1 (uma) vaga de garagem, em local indeterminado é:

Valor dos direitos sobre 25% do imóvel ((Matrícula nº 28.447):

R\$ 78.500,00

(setenta e oito mil e quinhentos reais)

DATA DE REFERÊNCIA: DEZEMBRO/2023

9 - ENCERRAMENTO

Dando os trabalhos por encerrados apresenta-se o respectivo laudo, que vai impresso no anverso de 14 (catorze) folhas numeradas, assinadas digitalmente

Guarujá, 12 de dezembro de 2023.

**ENG. NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL**

MEMORIAIS DE CÁLCULOS
REGRESSÃO LINEAR
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

DEZEMBRO – 2023

RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Modelo:

APARTAMENTOS_GUARUJÁ

Data de Referência:

terça-feira, 12 de dezembro de 2023

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 57
- Número de dados considerados: 47

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9443159 / 0,9451436
- Coeficiente Determinação: 0,8917326
- Fisher-Snedecor: 86,48
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 65% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 97% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

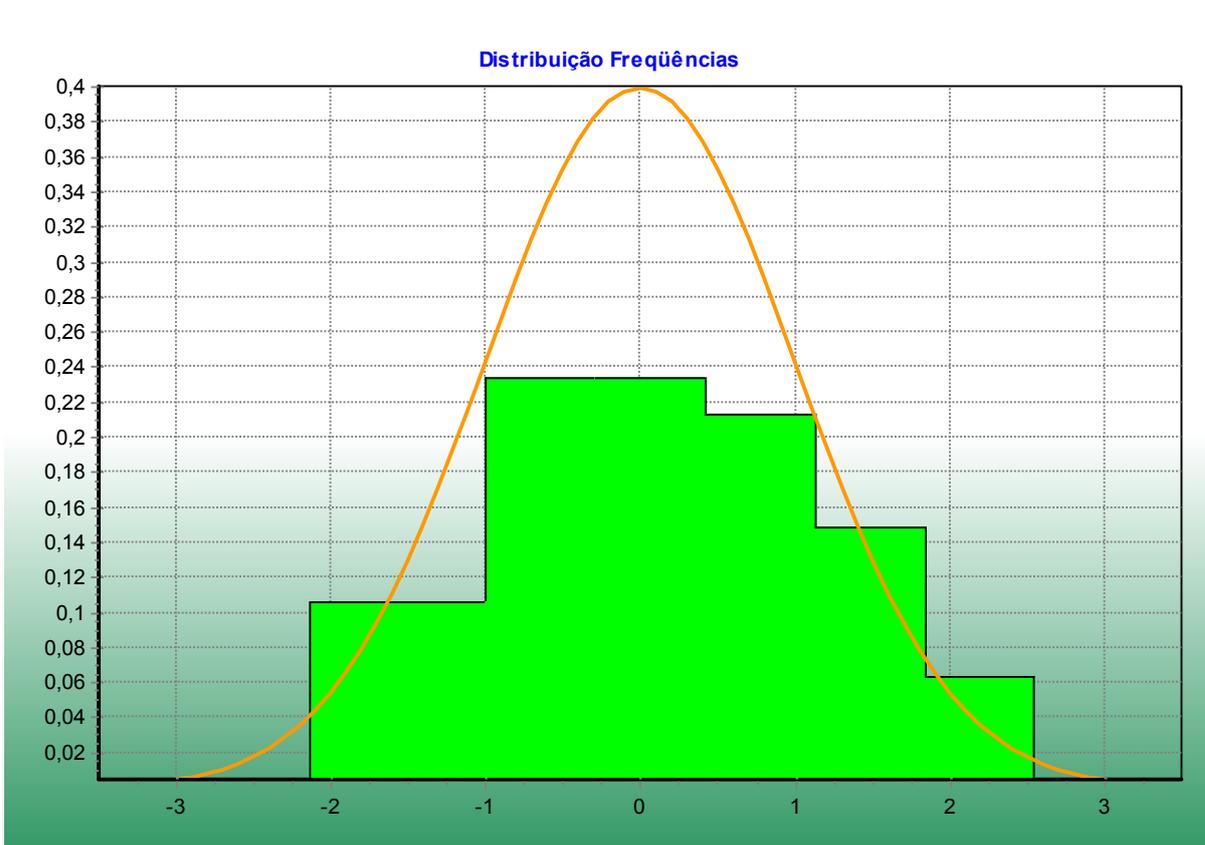
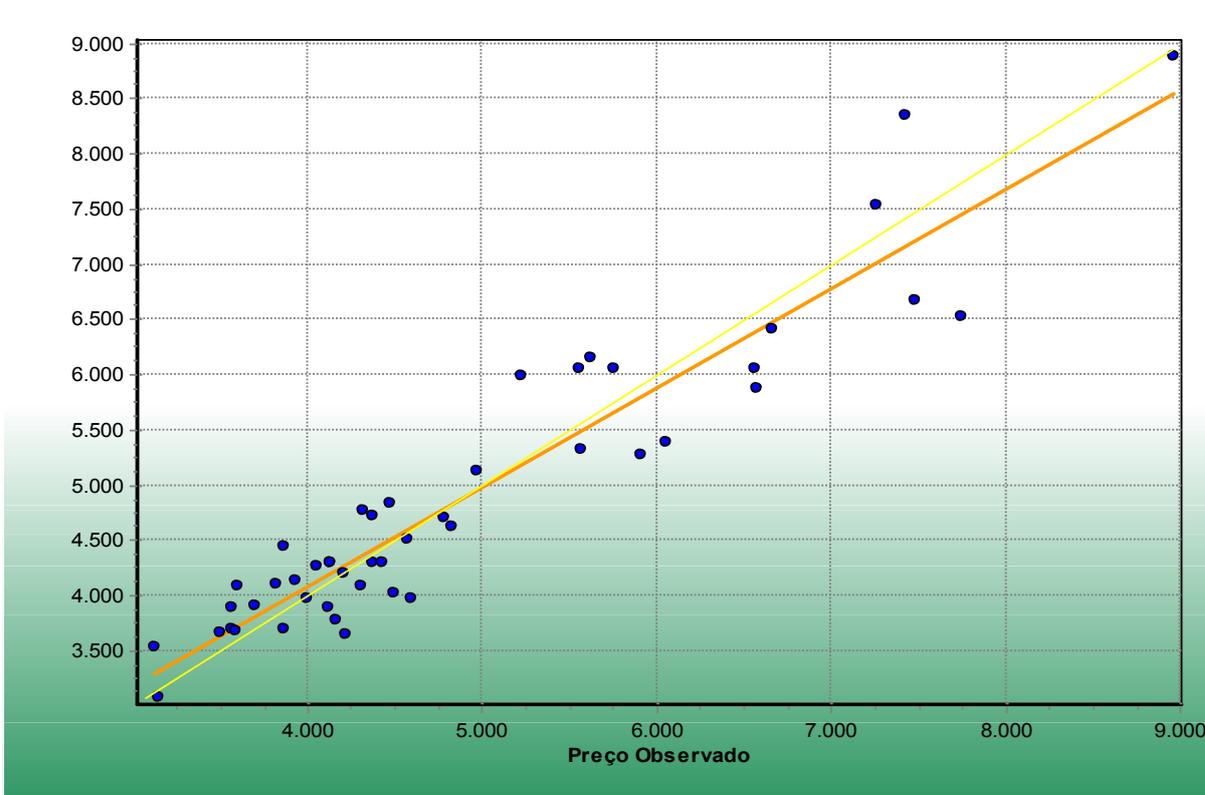
<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	ln(x)	-4,06	0,02
• índice padrao	x	10,33	0,01
• Renda IBGE	1/x	-2,58	1,36
• Distância da Orla	ln(x)	-3,81	0,04

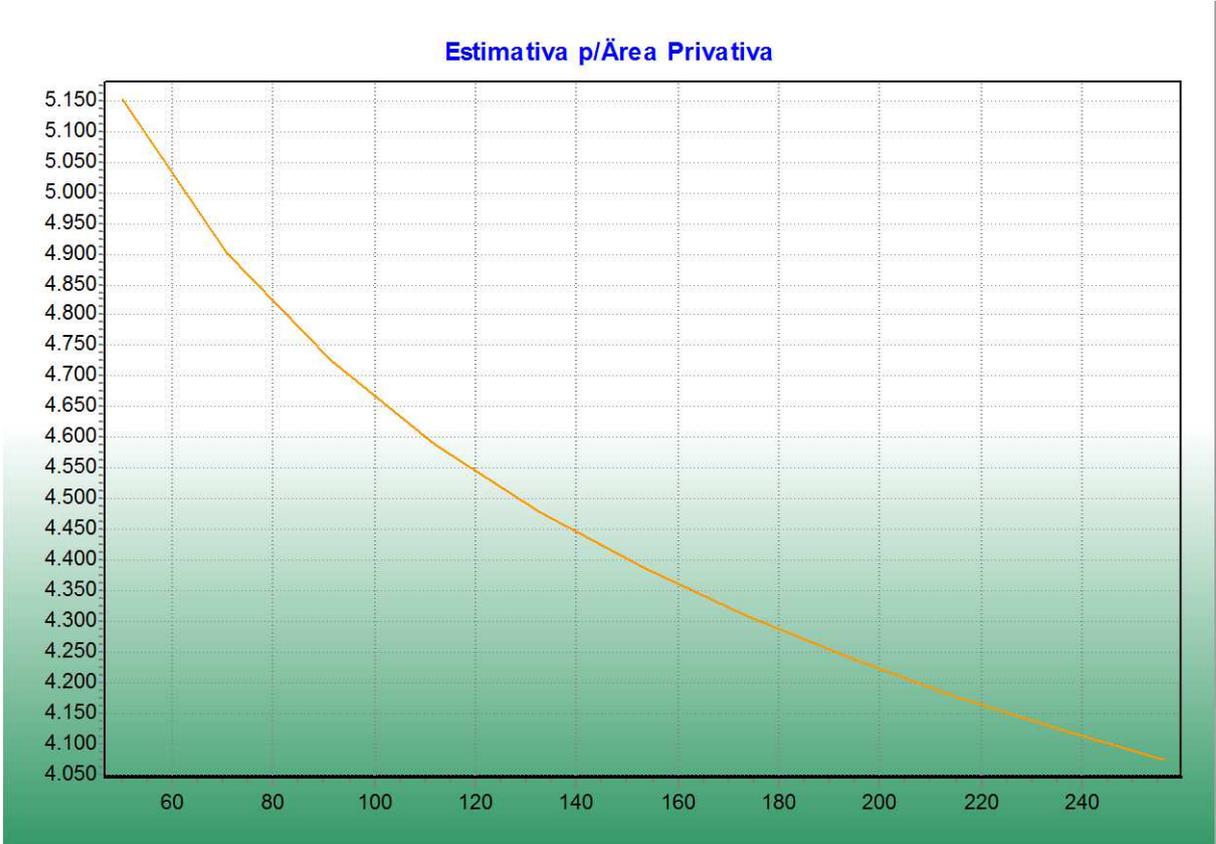
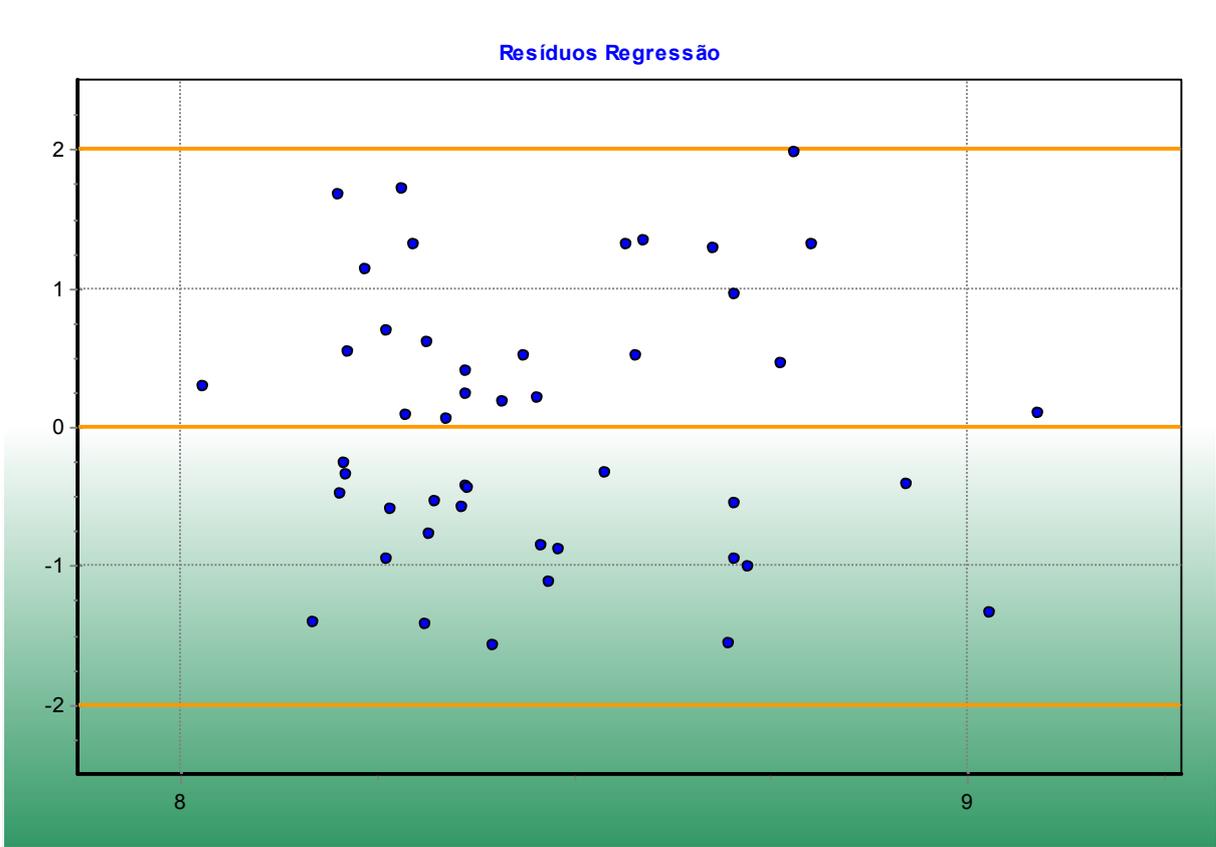
Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = e^(+9,090462213 -0,1437658706 * ln (Área Privativa) +0,8966096205 * índice padrao -803,5729299 / Renda IBGE -0,1853617734 * ln (Distância da Orla))

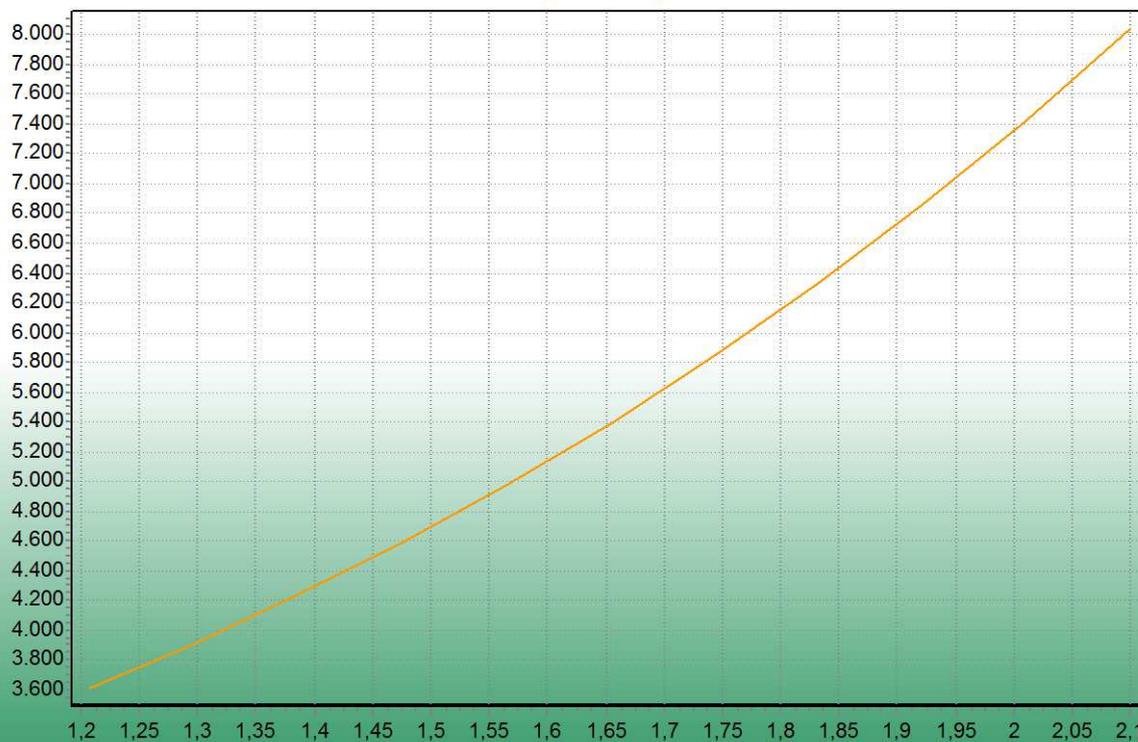
<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
índice padrao	0,27	0,54
Renda IBGE	-0,24	0,27
Distância da Orla	-0,16	0,26
Valor Unitário	0,09	0,53
• índice padrao		
Renda IBGE	-0,27	0,09
Distância da Orla	-0,03	0,61
Valor Unitário	0,64	0,85
• Renda IBGE		
Distância da Orla	0,87	0,52
Valor Unitário	-0,78	0,37
• Distância da Orla		
Valor Unitário	-0,67	0,51

GRÁFICOS

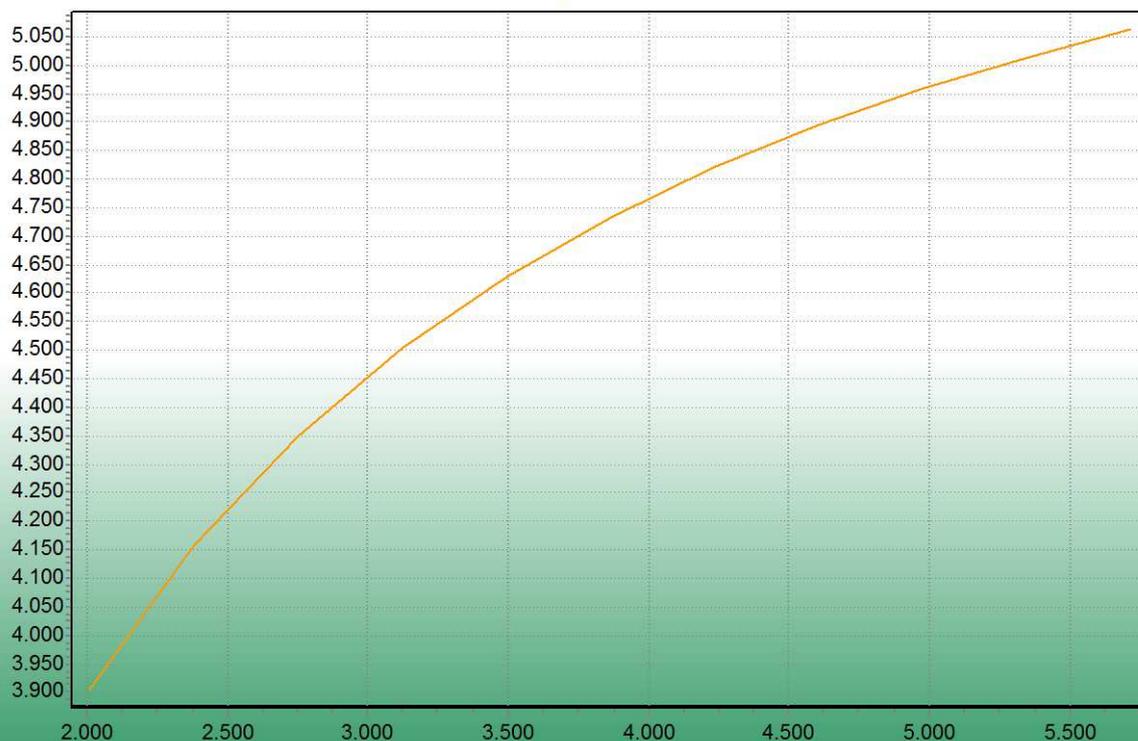




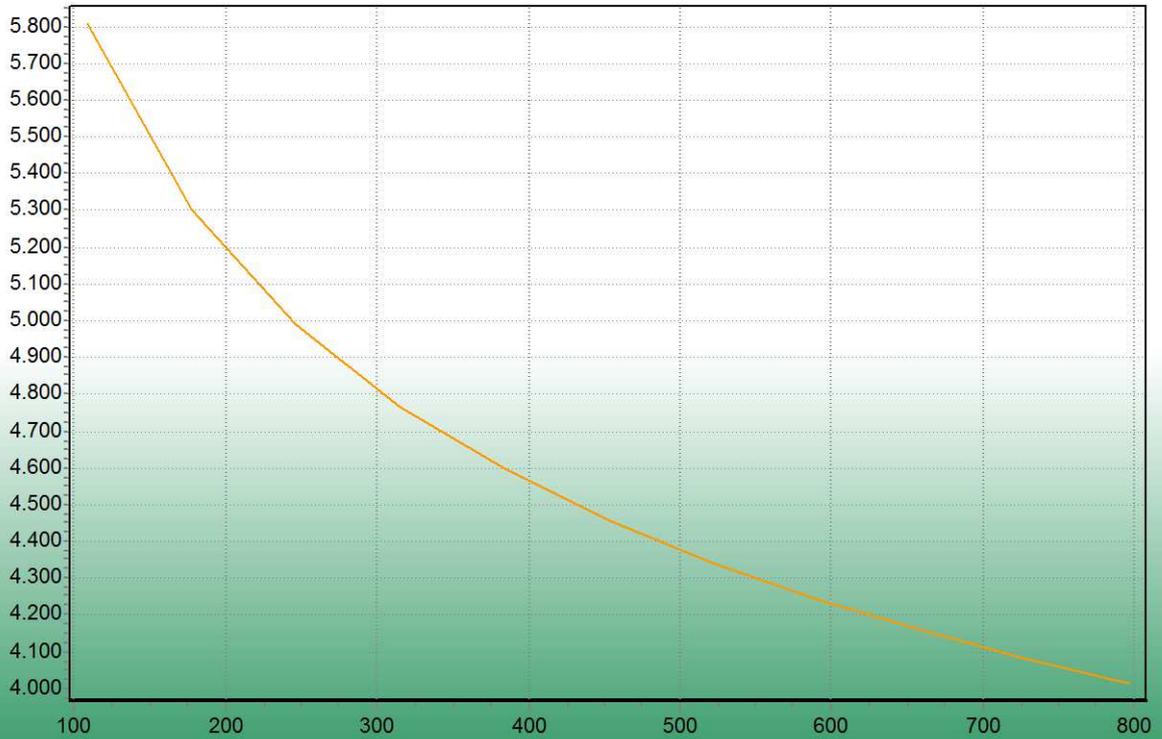
Estimativa p/índice padrao



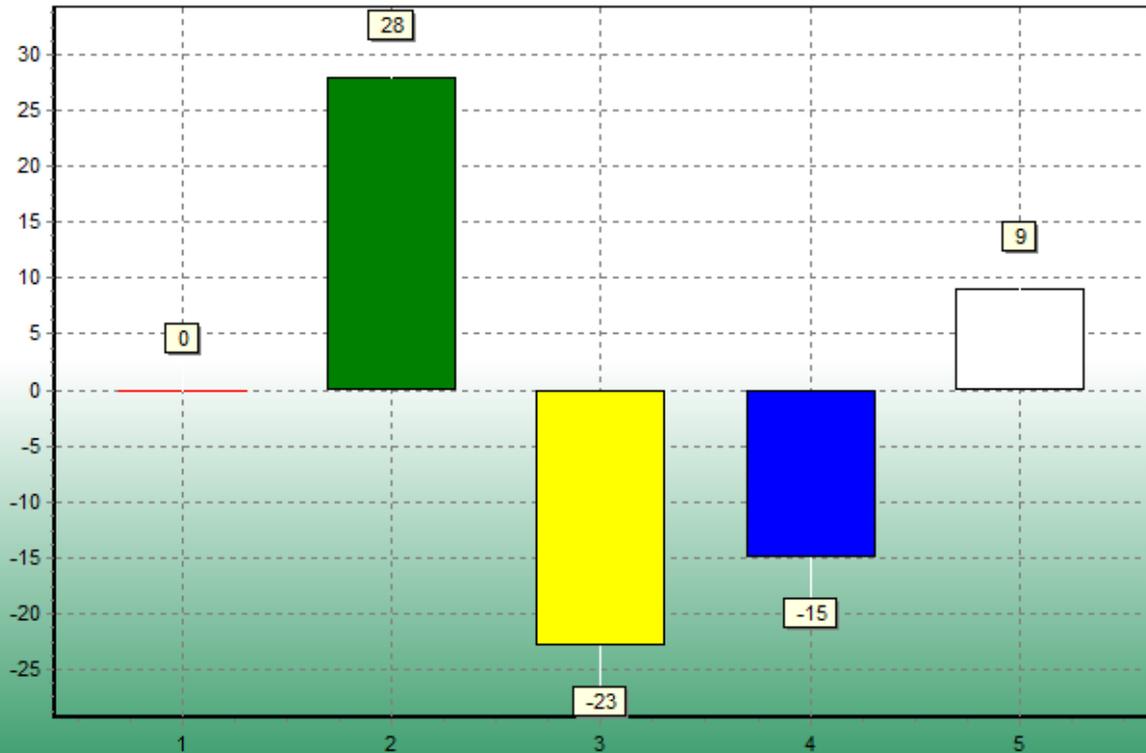
Estimativa p/Renda IBGE

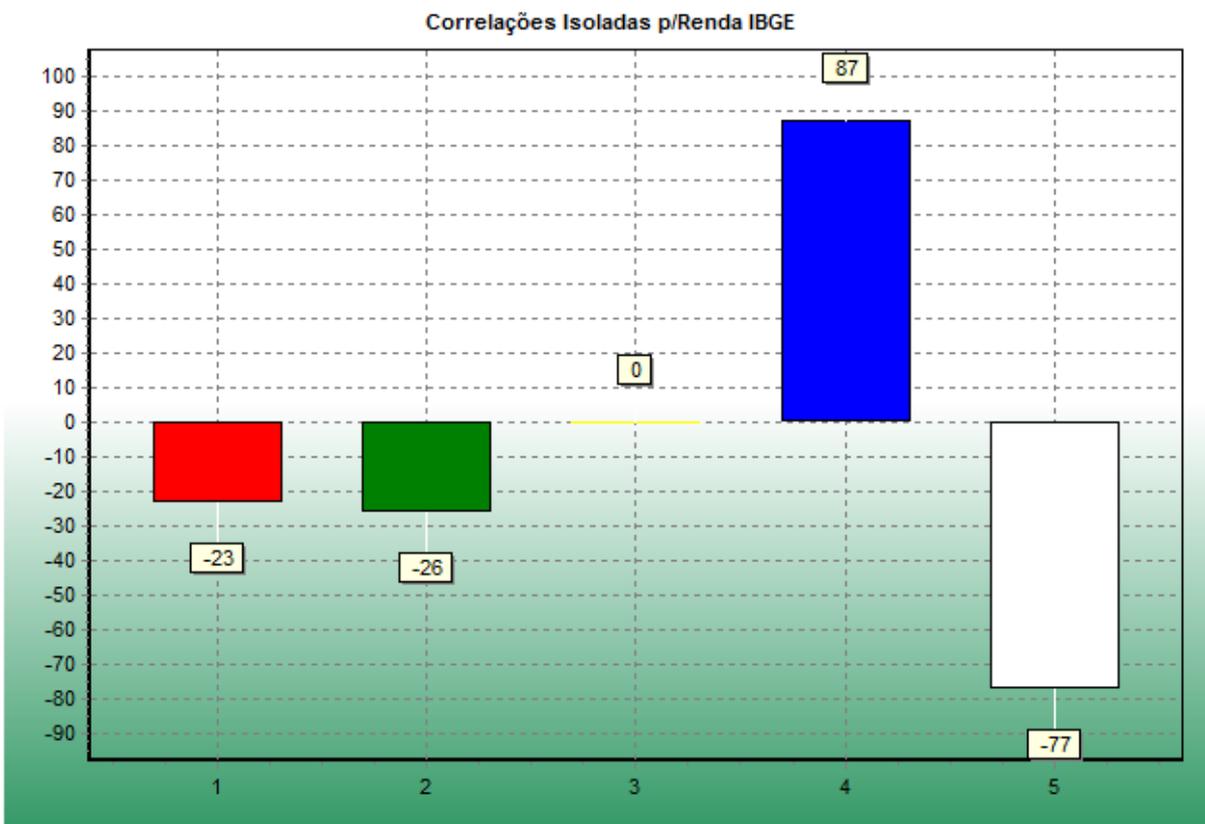
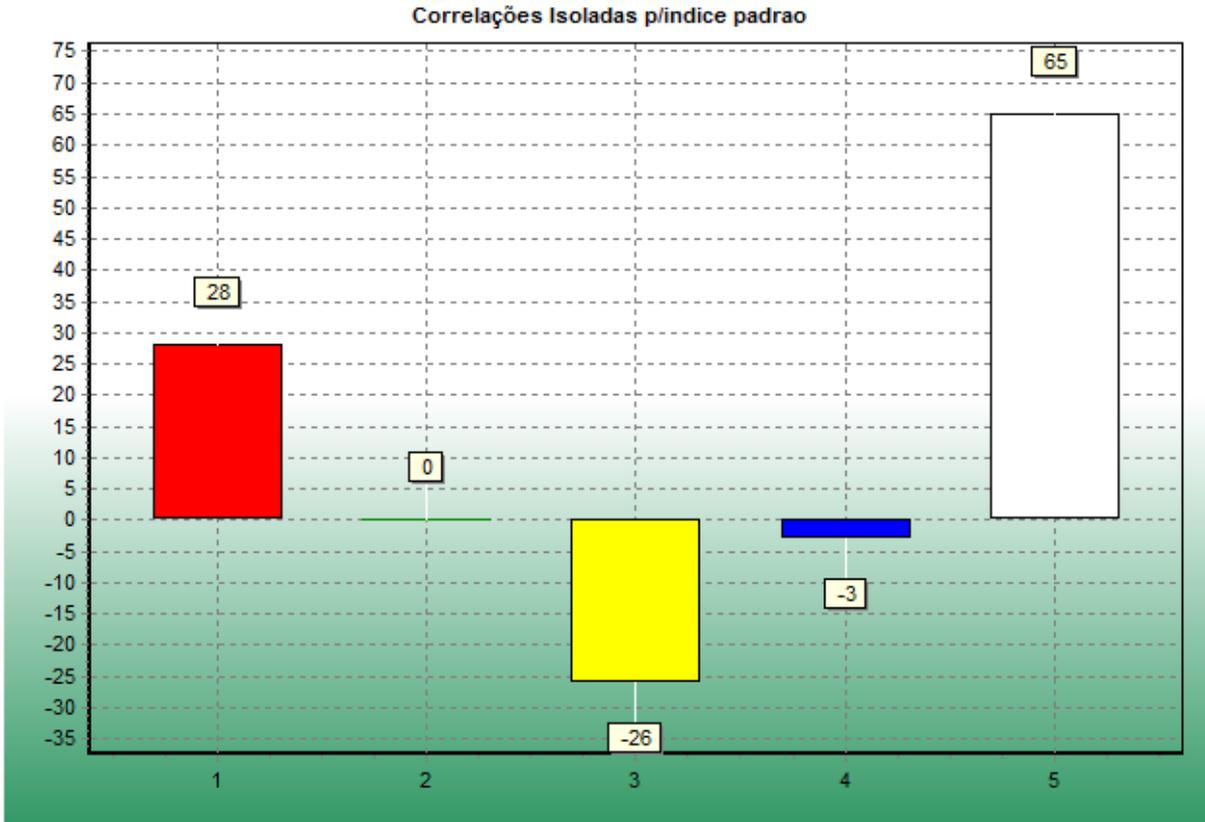


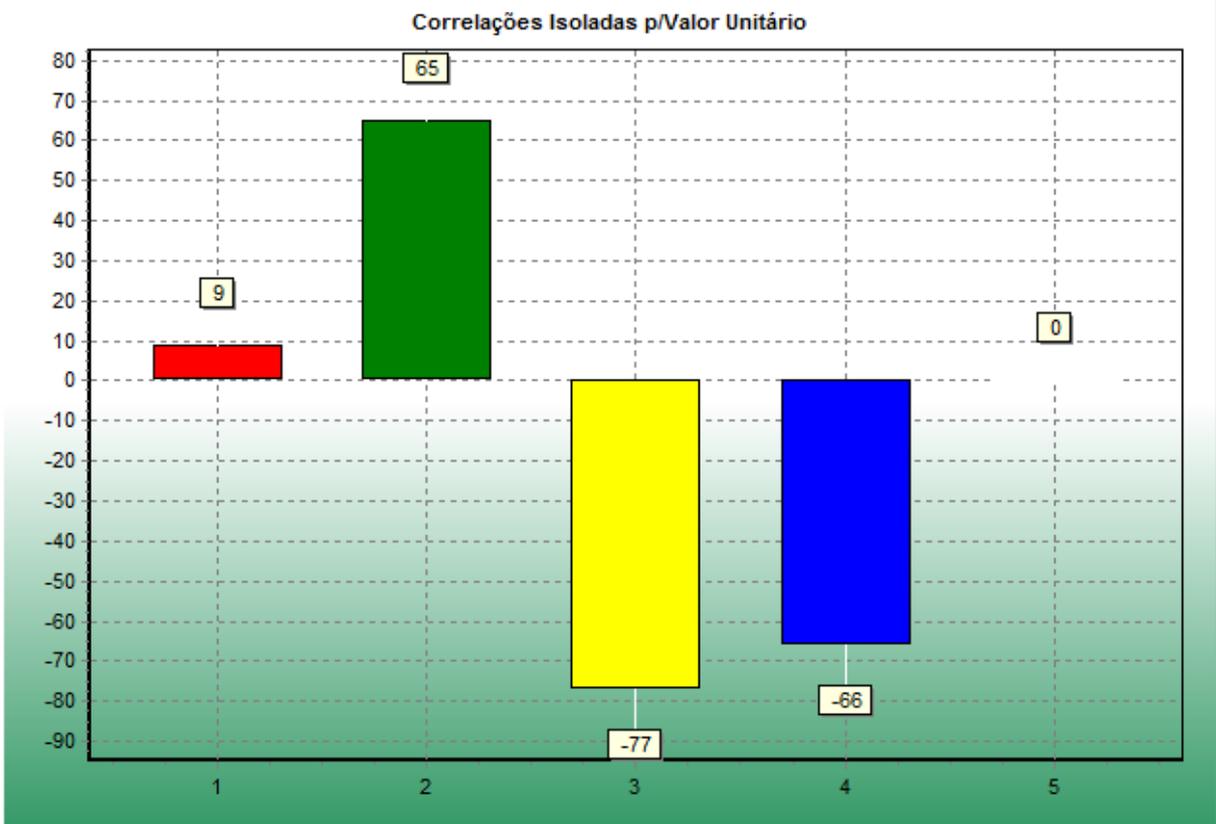
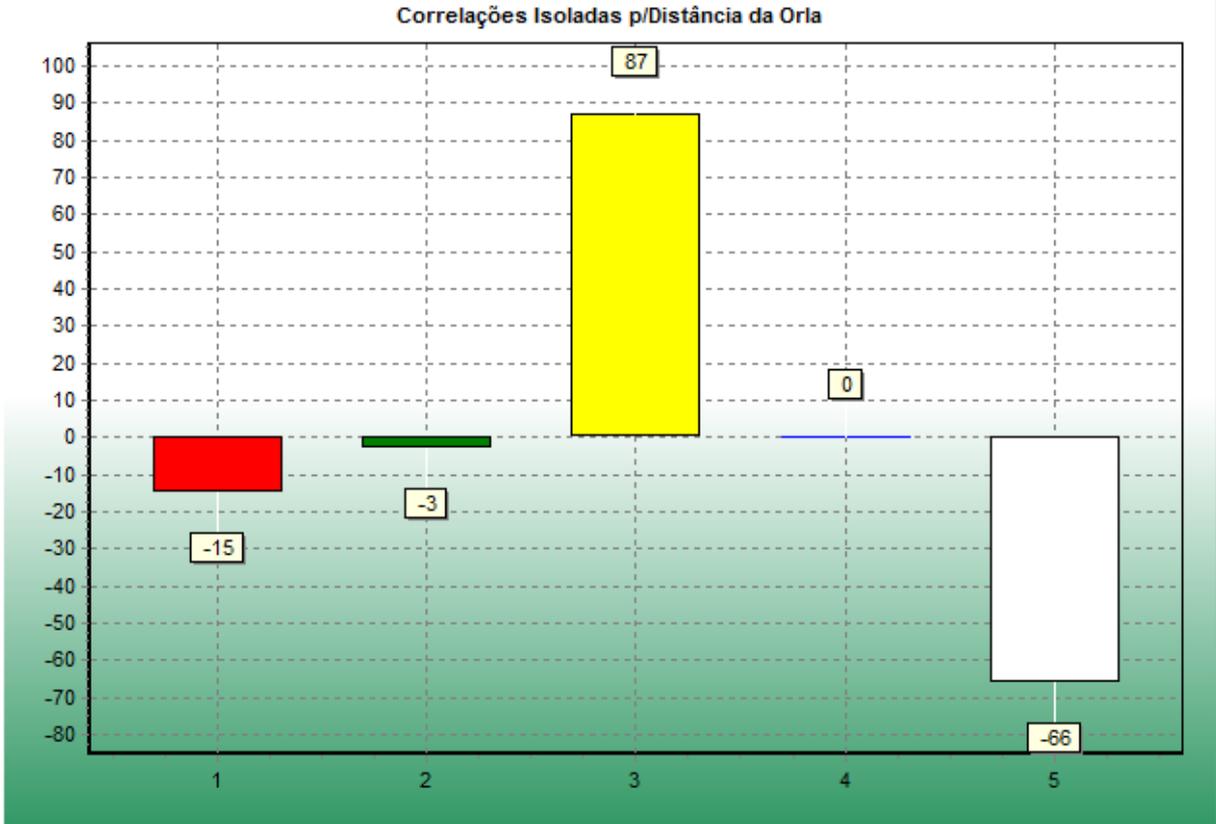
Estimativa p/Distância da Orla



Correlações Isoladas p/Área Privativa







ELEMENTOS COMPARATIVOS (AMOSTRA)

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Privativa	Índice padrão	Renda IBSG	* Valor Transação	Distância da Orla	Valor Unitário
1	Rua Flávio Humberto Ribizzi, 64	-23.9797849957734...	Enseada	marcelo anastacio		80,00	1,3476	2.006,99	252.000,00	795,90	3.150,00
2	Rua Abdala Daiggi, 395	-23.980393, -46.223...	Enseada	ROBSON SILVA DE FREI...	(11) 96445-9841...	100,00	1,5403	2.624,09	360.000,00	612,77	3.600,00
3	Rua Iracema, 509	-23.9833553524485...	Enseada	Factual Imóveis	(13) 2191-1800	85,00	1,4404	2.650,75	315.000,00	553,79	3.705,88
4	Rua Dona Vitória, 181	-23.9870781901471...	Enseada	Campimóvel	(19) 3291- 8980	71,00	1,4404	2.946,29	315.000,00	452,84	4.436,62
5	Rua Dona Vitória, 181	-23.9870781901471...	Enseada	Bilbao Imóveis Ltda - ME	(19) 3251- 6025	71,00	1,4404	2.946,29	310.500,00	452,84	4.373,24
6	R. Dona Vitória, 210	-23.9868588038970...	Enseada	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-2725	66,00	1,4098	2.496,29	297.000,00	452,84	4.500,00
7	Caminho das Tartarugas, 239	-23.9928619188620...	Enseada	Arbo Imóveis	11 40033793	92,00	1,4486	3.308,59	440.000,00	275,92	4.782,61
8	Caminho das Tartarugas, 239	-23.9928619188620...	Enseada	Arbo Imóveis	12 40033793	92,00	1,3476	3.308,59	380.000,00	275,92	4.130,43
9	R. Amazonas, 68	-23.9838003548181...	Enseada	Usuario Newcore	11 98925-1160	85,00	1,2499	2.650,75	350.000,00	227,66	4.117,65
10	R. São Paulo, 390	-23.9836625253911...	Enseada	Imoveis Catelani	11 2875-7504	88,00	1,5867	2.650,75	425.000,00	439,19	4.829,55
11	R. Bandeirantes, 481	-23.9839675019215...	Enseada	Usuario Newcore	11 98925-1160	95,00	1,4724	2.717,31	400.000,00	420,27	4.210,53
12	Rua Uruguai, 546 - Enseada, Guarujá - ...	-23.9808198545185...	Enseada	Factual Negócios Imob...	13 2191-1800	140,00	1,4486	2.725,30	490.000,00	584,00	3.500,00
13	R. Bandeirantes, 503	-23.9840624199514...	Enseada	Rodrigo M	11 98585-2284	256,00	1,4404	2.650,75	800.000,00	402,29	3.125,00
14	R. Dona Vitória Yunes Estéfano, 73	-23.9857256707606...	Enseada	Factual Negócios Imob...	13 3353-1223	200,00	1,4486	2.717,29	800.000,00	280,85	4.000,00
15	R. José Ferreira Canaes Filho, 491	-23.9798837522610...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	195,00	1,5867	2.428,34	700.000,00	702,09	3.589,74
16	R. José Silva Figueiredo, 395	-23.9823697175843...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	70,00	1,4218	2.427,74	250.000,00	691,44	3.571,43
17	Av. Abílio dos Santos Branco, 426	-23.9843138347975...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	75,00	1,4724	2.701,71	310.000,00	435,59	4.133,33
18	Av. Gérson Maturani, 599	-23.9829689640223...	Enseada	Remax Beach Home	13 3371-5152	61,00	1,5065	2.427,74	240.000,00	627,72	3.934,43
19	Av. Gérson Maturani, 495	-23.9838923445858...	Enseada	Remax Beach Home	13 3371-5152	70,00	1,4218	2.431,41	250.000,00	522,38	3.571,43
20	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 157	-23.9838987176938...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	85,00	1,4486	2.756,52	325.000,00	475,01	3.823,53
21	R. Chile, 676	-23.9809963798230...	Enseada	Marcela Imoveis	13 3359-3170	65,00	1,5065	2.611,06	280.000,00	714,03	4.307,69
22	R. França Pinto, 170	-23.9886951434531...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	80,00	1,4218	2.946,29	350.000,00	224,55	4.375,00
23	R. França Pinto, 170	-23.9886951434531...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	74,00	1,4218	2.946,29	320.000,00	224,55	4.324,32
24	R. Paraguai, 333	-23.9843085938408...	Enseada	Bucallon Imoveis Ltda.	11 99791-8434	74,00	1,4218	2.717,31	300.000,00	362,03	4.054,05
25	R. Dona Vitória Yunes Estéfano, 40	-23.9864529366558...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	93,00	1,4218	2.737,07	360.000,00	246,17	3.870,97
26	R. Dona Vitória Yunes Estéfano, 571	-23.9848204297237...	Enseada	Factual Negócios Imob...	13 2191-1800	50,00	1,2070	2.853,72	230.000,00	280,48	4.600,00
27	R. Uruguai, 594	-23.9803703739749...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	70,00	1,5867	2.624,09	320.000,00	594,90	4.571,43
28	R. Norberto Lopes de Freitas, 290	-23.9809031435604...	Enseada	Saraiva Imóvel	11 4365-2100	58,00	1,4218	2.320,22	245.000,00	774,54	4.224,14
29	Av. da Saudade, 468	-23.9859278454409...	Enseada	Água Imóveis	(11) 4479-8888(...	70,00	1,0458	2.925,00	230.000,00	494,77	3.285,00
30	Rua Bandeirantes, 105	-23.9823913242297...	Enseada	Sergio Modica	(13) 99799-7966	130,00	1,4218	2.395,71	530.000,00	411,32	3.873,07
31	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 45	-23.9941957460173...	Morro do ...	Adonai Imoveis Guarujá	13 98127-2740	100,00	1,5065	5.482,37	522.500,00	154,75	5.225,00
32	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 45	-23.9941957460173...	Morro do ...	Praia Mar Imóveis	13 99733-3913	94,00	1,5065	5.482,37	522.500,00	154,75	5.558,51
33	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 45	-23.9941957460173...	Morro do ...	Dunamis Negócios Im...	13 98803-3702	94,00	1,5065	5.482,37	541.500,00	154,75	5.760,64
34	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 45	-23.9941957460173...	Morro do ...	Salles Imóveis	13 3355-2008	94,00	1,5065	5.482,37	617.500,00	154,75	6.569,15
35	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 96	-23.9944379620855...	Morro do ...	Paula G. Tamburino	11 98510-0005	65,00	1,3859	5.716,32	365.750,00	108,50	5.626,92
36	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 467	-23.9959473207379...	Morro do ...	Paulo Andreole	13 98141-8057	55,00	1,7666	5.589,27	408.500,00	146,70	7.427,27
37	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 467	-23.9959473207379...	Morro do ...	Paulo Andreole	13 98141-8057	130,00	1,7666	5.589,27	722.000,00	146,70	5.553,85
38	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 81	-23.9944205722670...	Morro do ...	Castro Garcia Imobiliária	19 3406-2282	100,00	1,7666	5.716,32	617.500,00	133,78	6.175,00
39	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 511	-23.9956070463272...	Morro do ...	Sh Prime Imóveis	11 4750-2725	184,00	1,7666	5.589,27	1.425.000,00	218,74	7.744,57
40	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 113	-23.9946866961517...	Morro do ...	Sh Prime Imóveis	11 4750-2725	105,00	1,7666	5.716,32	608.000,00	106,03	5.790,48
41	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 555	-23.9952857606524...	Morro do ...	Sh Prime Imóveis	11 4750-2725	225,00	1,4218	5.589,27	1.900.000,00	230,44	8.444,44
42	R. Silvio Daige, 35	-23.9914679674233...	Jardim Tej...	Alexandre Fernandes	11 98720-0435	117,00	2,3100	4.551,97	1.501.000,00	48,41	12.829,06
43	R. Silvio Daige, 125	-23.9907926107123...	Jardim Tej...	Dormus Guarujá	13 3012-1575	89,00	1,7666	4.159,60	646.000,00	135,51	7.258,43
44	R. Silvio Daige, 125	-23.9907926107123...	Jardim Tej...	Myx Consultoria Imobi...	13 3221-5666	95,00	1,7666	4.159,60	855.000,00	135,51	9.000,00
45	Rua Sílvia Constantino de Souza, 74	-23.9931110207179...	Centro	Priscila Sandy Agi	11 98124-3437	170,00	1,4218	5.716,32	760.000,00	224,86	4.470,59
46	R. Antônio de Souza, 162	-23.9934543728365...	Vila Maia	Sh Prime Imóveis	11 4750-2725	180,00	2,0996	5.595,40	1.613.100,00	209,42	8.961,67
47	R. Mario Ribeiro, 623	-23.9966921918524...	Centro	Sh Prime Imóveis	11 4750-2725	105,00	2,0291	4.868,18	1.045.000,00	169,18	9.952,38
48	R. Mario Ribeiro, 886	-23.997552525964...	Centro	Factual Negócios Imob...	13 2191-1800	75,00	1,4218	4.386,24	522.500,00	143,30	6.966,67
49	R. Cavalheiro Nami Jafet, 130	-23.9964365966513...	Centro	B.S. Imóveis	13 99640-4477	76,00	1,3859	4.591,04	551.000,00	208,11	7.250,00
50	R. Ver. João de Souza, 70	-23.9936545752303...	Centro	Picado Imoveis	13 99148-5523	135,00	1,4218	5.716,32	817.000,00	150,18	6.051,85
51	Av. Mal. Deodoro da Fonseca, 170	-23.9938918643960...	Vila Maia	Sh Prime Imóveis	11 4750-2725	145,00	1,3859	5.716,32	807.500,00	126,52	5.568,97
52	R. Mario Ribeiro, 1186	-23.9989775420105...	Centro	Praia Mar Imóveis	13 99733-3913	65,00	1,4218	4.627,33	427.500,00	137,73	6.576,92
53	R. Quintino Bocaiuva, 81	-23.9953001622162...	Centro	Praia Mar Imóveis	13 99733-3913	172,00	1,3859	5.690,46	1.016.500,00	116,88	5.909,88
54	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 677	-23.9836328273605...	Jardim Pr...	Fair Play Imóveis	11 94015-7195	108,00	2,0291	2.756,52	807.500,00	469,34	7.476,85
55	R. César Ferragi, 192	-24.0097919731505...	Vila Alzira	Acqua Imóveis	13 3351-6221	114,00	1,7666	3.979,94	760.000,00	254,55	6.666,67
56	R. Petrópolis, 192	-23.9964849294169...	Centro	B.S. Imóveis	13 99640-4477	65,00	1,3859	4.517,00	323.000,00	238,72	4.969,23
57	Rua Iracema, 187,	-23.9856397011864...	Enseada	Factual Negócios Imob...	(13) 2191-1800	84,00	1,2070	2.650,75	350.000,00	216,19	4.166,66