

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da Comarca de São Vicente/SP.

Processo nº 1004782-19.2017.8.26.0590

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR, engenheiro civil registrado no CREA-SP sob o nº 0601731580/D, Perito Judicial nomeado para servir nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANDREA** move **HORACIO COTAIT RUGGIERO**, 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 deferimento.
São Vicente, 31 de outubro de 2023.

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

1. - OBJETIVO

Trata-se de determinar o mais provável valor de mercado de um imóvel residencial (apartamento nº 73), situado no 7º andar (8º Pavimento) do Edifício Andrea, localizado na Rua Jacob Emerich, nº 87, Centro, São Vicente/SP. indicado no Termo de Penhora, às fls. 388 dos autos, 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 (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados 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: III

Nível de Precisão: III

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando localiza-se no Centro de São Vicente, próximo a orla da Praia do Gonzaguinha, em Área Urbana, Macroarea Insular, Macrozona Insular sete (MZI-11), conforme os excertos dos artigos 31, 35 e 36 da Lei Complementar nº 917/2018, a seguir transcritos:

Art. 31 (...)

***I – Área Urbana – AU:** compreende toda a área insular, excetuando-se o Parque Municipal Tércio Garcia, o bairro do Japuí e a área continental entre os Rios Branco e Piaçabuçu;*

Art. 35 (...)

***I – Macroárea Insular,** formada por planícies costeiras e morrotes insulares, que inclui remanescentes de ecossistemas naturais, contida na Ilha de São Vicente;*

Art. 36 – (...)

I – Macrozona Insular Um - MZI-01: área urbanizada, compreendendo os bairros Centro e Gonzaguinha, que tem início na confluência da Rua Frei Gaspar com a Linha Amarela, por onde segue alternando para a Avenida Marechal Deodoro até confluir com a Rua Benedito Calixto, defletindo à direita e seguindo por ela até a Praia do Gonzaguinha, incluindo toda a faixa de areia, até confluir com a Avenida Presidente Getúlio Vargas, defletindo à esquerda e seguindo por ela até a Avenida Newton Prado, por onde segue incluindo-se toda a porção terrestre até a Praça Vinte e três de Maio, deflete à direita pela Avenida Capitão Mor Aguiar até a Rua Frei Gaspar, deflete à esquerda até encontrar com o início desta descrição, e delimitando a Macrozona onde se pretende incentivar: a proteção do patrimônio cultural e paisagístico; a solução de conflitos urbanos, sociais ou com a malha viária; o uso residencial; o uso institucional público compatível com os usos existentes ou com os usos a se incentivar; o incremento dos usos comerciais e de serviços não conflitantes com os residenciais; a revitalização urbana; a preservação, conservação, proteção, redução dos riscos e recuperação das características naturais e dos seus ecossistemas naturais e as atividades turísticas, esportivas e de lazer.

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 localização do imóvel encontra-se assinalada na imagem de satélite extraída do sítio Google Earth/2023:

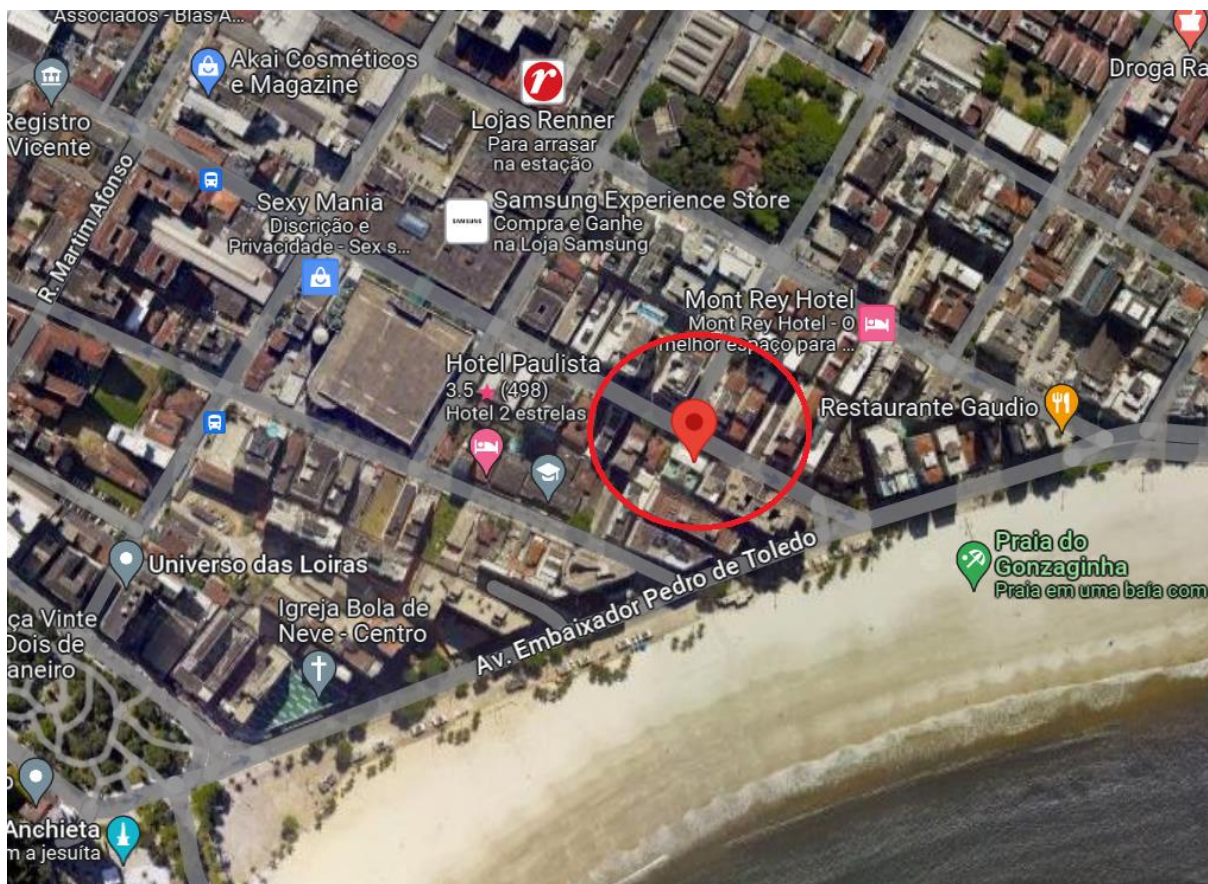


FOTO 01 – Imagem aérea da região do imóvel avaliando.

5. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial (apartamento nº 73) localizado no 7º andar (8º pavimento) de um prédio edificado em estrutura convencional em concreto armado, com 8 (oito) pavimentos, sendo: Térreo com o Hall de Entrada, Portaria e Vagas de Estacionamento e 07 (sete) pavimentos “tipo”, onde se localizam 4 (quatro) apartamentos em cada andar, num total de 28 (vinte e oito) apartamentos.

O edifício tem idade aparente de 45 (quarenta e cinco) anos, estado regular de conservação, apresenta revestimento externo em pastilhas de porcelana na cor branca e detalhes na cor marrom, assentadas sobre argamassa convencional, internamente suas paredes estão revestidas com argamassa convencional, massa corrida com pintura látex pva, esquadrias de alumínio anodizado preto, com vidro comum, podendo ser classificado na Classe 1, Grupo 1.3.3 do Estudo de Valores de Venda do IBAPE/SP, como apartamento de padrão médio.

A unidade avalianda está descrita na Matrícula número 12957 no livro de registro do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, com Área Útil de 82,42 m²; Área Comum de 27,23 m²;; Área Construída Total de 109,65 m² e Fração Ideal: 3,87 m²

NELSON LOBO OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

(§ Único do Art. 173 da Lei Nº 5.015, de 31/12/1973)

1 MATRÍCULA 2 RUA E Nº DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO 3 CADASTRO

12957 Rua Jacob Emerich nº 87 - EDIFÍCIO ANDRÉA - APTO. 73 - São Vicente

Mun. 4 CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES

S.V. O APARTAMENTO Nº 73 , LOCALIZADO NO 7º ANDAR OU 3º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO ANDRÉA, situado à rua Jacob Emerich nº 87, neste Município e Comarca de São Vicente, deste Estado, composto de living, hall integrado de circulação, dois dormitórios, cozinha, banheiro, área de serviço e quarto e W.C. para empregada, confronta-se pela frente onde tem sua entrada, com o hall do pavimento e com a área de iluminação e ventilação; à direita com o apartamento 72; à esquerda com a área de recuo lateral do edifício e nos fundos com a área fronteira a rua Jacob Emerich, tem a área útil de 82,42 m², área comum de 27,23 m², totalizando a área construída de 109,65 m², pertencendo-lhe no respectivo terreno a fração ideal equivalente a 3,87% do todo.

5 Antecedentes constituais Tr. nº 66.681 desta Circ. Continua no verso e nas folhas seguintes

O apartamento encontra-se em estado regular, necessitando de reparos simples a importantes, em razão de danos por infiltrações, objeto de prova pericial nos Autos do Processo nº 1013626-55.2017.8.26.0590, tendo como divisão interna os seguintes compartimentos: sala em dois ambientes, cozinha, área de serviços, wc, 2 (dois) dormitórios, corredor de circulação e banheiro social, com pisos em cerâmica comercial e azulejos até o teto nas áreas molhadas, piso com tacos de madeira e paredes pintadas com látex pva sobre massa corrida na áreas secas, esquadrias de alumínio, exceto a cozinha que é em madeira..

A seguir o relatório fotográfico que melhor ilustra a situação do imóvel avaliando:



FOTO 01 – Vista parcial da fachada principal do Condomínio Edifício Andrea.



FOTO 02 – Detalhe da fachada principal do Edifício Andrea onde está situado o imóvel avaliando.



FOTO 03 – Vista parcial da Rua Jacob Emmerich (sentido Praia) e a direita o Edifício Andréa.



FOTO 04 - Vista parcial interna do apartamento avaliando (sala de jantar e estar).



FOTO 05 – Vista do interior do imóvel avaliando (cozinha e entrada de serviços do imóvel).



FOTO 06 – Vista parcial do interior do imóvel avaliando (dormitório principal).

6 - AVALIAÇÃO

Para os devidos cálculos este Perito valer-se-á da aplicação do 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.”

Para elaboração deste trabalho foi utilizado como tratamento técnico aos dados ou elementos de pesquisa a regressão linear/ inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Destarte, foram levantados dados amostrais, todos passíveis de aproveitamento na metodologia aplicada, qual seja, a Inferência Estatística, assim definida na NBR-14.653-1:

“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, positiva, contínua, medida em metros quadrados, indicativa do espaço interno privativo dos imóveis;

Índice Padrão Construtivo: Variável proxy, positiva, contínua, atribuída com base no padrão construtivo (R8N – CUB - SINDUSCON) do imóvel, ajustado à tipologia descrita no EVV – Estudo de Valores de Venda do IBAPE/SP.

Índice Renda IBGE (localização): Variável proxy, positiva, continua indicativa da renda per capita extraída dos Registros Estatísticos do IBGE;

Distância Praia (localização): Variável quantitativa, discreta, negativa, indicativa em metros lineares da distância dos imóveis à orla da praia;

Dormitório: Variável quantitativa, discreta, indicativa do número de quartos das respectivas unidades privativas;

Valor Unitário: variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$ (reais) o valor unitário do m².

Número de dados de mercado utilizados: 77 (setenta e sete) elementos, sendo 64 (sessenta e quatro) efetivamente utilizados, apresentados no anexo deste laudo, com as respectivas localizações, variáveis e fontes de informações.

Para determinação da regressão Múltipla que melhor explica a variação dos valores totais dos imóveis avaliados em função das variáveis estudadas, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial, com a utilização de Software Sisren Windows 1.92.

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

$$\text{Valor Unit Trans Est} = + 1733,917172 + 84357,51479 / \text{Área Privativa} \\ - 3732,296372 / \text{Índice Padrão Construtivo} + 601,2840276 * \\ \text{Dormitórios} + 361,3075455 * \ln(\text{Renda IBGE}) - 0,07456972009 * \text{Dist Praia}$$

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

Coefficiente 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 0,74 isto é, 74,00 % da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados é explicada pela regressão.

Coefficiente 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 0,86 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:

Apartamento (Unidade nº 73):

Área Privativa: 82,42 m²

Índice Padrão Construtivo: 1,1540

Renda IBGE: R\$ 3.212,29

Dormitórios: 2

Distância Praia: 116,58 metros

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

- Valor estimado: R\$ 299.558,65

Intervalo de confiança do valor estimado:

Confiança: 80,00 %

Estimativa pela: Moda

Valor mínimo: R\$ 289.184,14

Valor máximo: R\$ 309.933,15

7 – QUESITOS DO EXECUTADO, FLS. 441/442

Quesito 01: *Há infiltração de água no imóvel? Se sim, qual a origem da água? De que é a responsabilidade? A quanto tempo existe a infiltração? A infiltração de água causou danos? Quais foram os danos causados e qual o valor dos danos?*

Resposta: Sim, conforme indicou o Perito Ricardo Ferreira de Souza Lyra na Ação de Embargos à Execução (Processo nº 1013626-55.2017.8.26.0590), apensado ao presente Processo de Execução; Conforme relata o Perito a origem das infiltrações que causaram danos ao imóvel é na Cobertura do Edifício, iniciaram em 2013, e seriam de responsabilidade do Condomínio (Exequente) e o valor apurado de R\$ 31.586,64.

Quesito 02: *Quais obras devem ser feitas para sanar os defeitos de infiltração no edifício? Qual o valor aproximado dessas despesas?*

Resposta: Conforme o Laudo do Perito, que não é objeto desta prova pericial, o Condomínio seria o responsável pelas infiltrações que afetaram o imóvel avaliando e as despesas foram de responsabilidade do exequente, não tendo sido apurada a quantia gasta.

Quesito 03: *Qual a quantia em dinheiro será necessária para recuperar o imóvel do executado ao estado normal, mantendo-se o mesmo nível de acabamento? Quanto tempo duraria esta reforma? Qual seria o valor da locação do imóvel pelo período da reforma, em que o Embargante não poderá utilizar o bem?*

Resposta: Conforme o Laudo do Perito, que não é objeto desta prova pericial, o valor apurado de R\$ 31.586,64, prazo estimado para execução de reformas é de 60 (sessenta) dias e o valor locativo de imóvel similar seria R\$ 2.200,00/mês, enquanto o imóvel seria reformado.

- CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados no item 6 deste laudo, conclui-se que o valor provável de mercado do imóvel residencial, objeto da matrícula nº 12957 no Registro de Imóveis de São Vicente, com Área Privativa de 82,42 ,designado como “Apartamento nº 73, localizado no 7º andar (8º Pavimento) do Condomínio Edifício “Andréia”, situado na Rua Jacob Emmerich, nº 87, Centro, São Vicente/SP, com sala de estar e jantar, cozinha, área de serviços, wc, 2(dois) dormitórios, banheiro social e conforme a convenção condominial 1(uma) vaga de para estacionamento de um veículo, sujeito a manobras, com os arredondamentos é de:

Valor do imóvel (Apartamento nº 73)

R\$ 300.000,00

(trezentos mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- OUTUBRO / 2022

8 - ENCERRAMENTO

Dando os trabalhos por encerrados apresenta-se o respectivo laudo, que vai impresso no anverso de 14 (catorze) folhas, e um anexo com memorial de cálculo do programa SISREN 1.98.

São Vicente, 31 de outubro de 2023.

ENG. NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

ANEXO 01

MEMORIAIS DE CÁLCULOS

REGRESSÃO LINEAR

INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

PROGRAMA SISREN 1.98

OUTUBRO 2023

RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Modelo:

Data de Referência:

quinta-feira, 26 de outubro de 2013

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 77
- Número de dados considerados: 64

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8616045 / 0,8616045
- Coeficiente Determinação: 0,7423622
- Fisher-Snedecor: 33,42
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 64% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% 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	1/x	9,07	0,01
• Índice Padrão Construtivo	1/x	-9,10	0,01
• Dormitórios	x	4,41	0,01
• Renda IBGE	ln(x)	1,37	17,47
• Dist Praia	x	-1,63	10,76

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unit Trans Est = +1733,917172 +84357,51479 / Área Privativa -3732,296372 / Índice Padrão Construtivo +601,2840276 * Dormitórios +361,3075455 * ln (Renda IBGE) -0,07456972009 * Dist Praia

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
Índice Padrão Construtivo	0,14	0,59
Dormitórios	-0,69	0,75
Renda IBGE	-0,27	0,21
Dist Praia	0,01	0,20
Valor Unit Trans Est	0,44	0,77
• Índice Padrão Construtivo		
Dormitórios	-0,19	0,32
Renda IBGE	-0,15	0,07
Dist Praia	-0,05	0,19
Valor Unit Trans Est	-0,59	0,77
• Dormitórios		
Renda IBGE	0,27	0,00
Dist Praia	0,06	0,18
Valor Unit Trans Est	-0,03	0,50
• Renda IBGE		
Dist Praia	-0,06	0,04
Valor Unit Trans Est	0,08	0,18
• Dist Praia		
Valor Unit Trans Est	-0,06	0,21

Gráfico Valores Estimados X Preços Observados

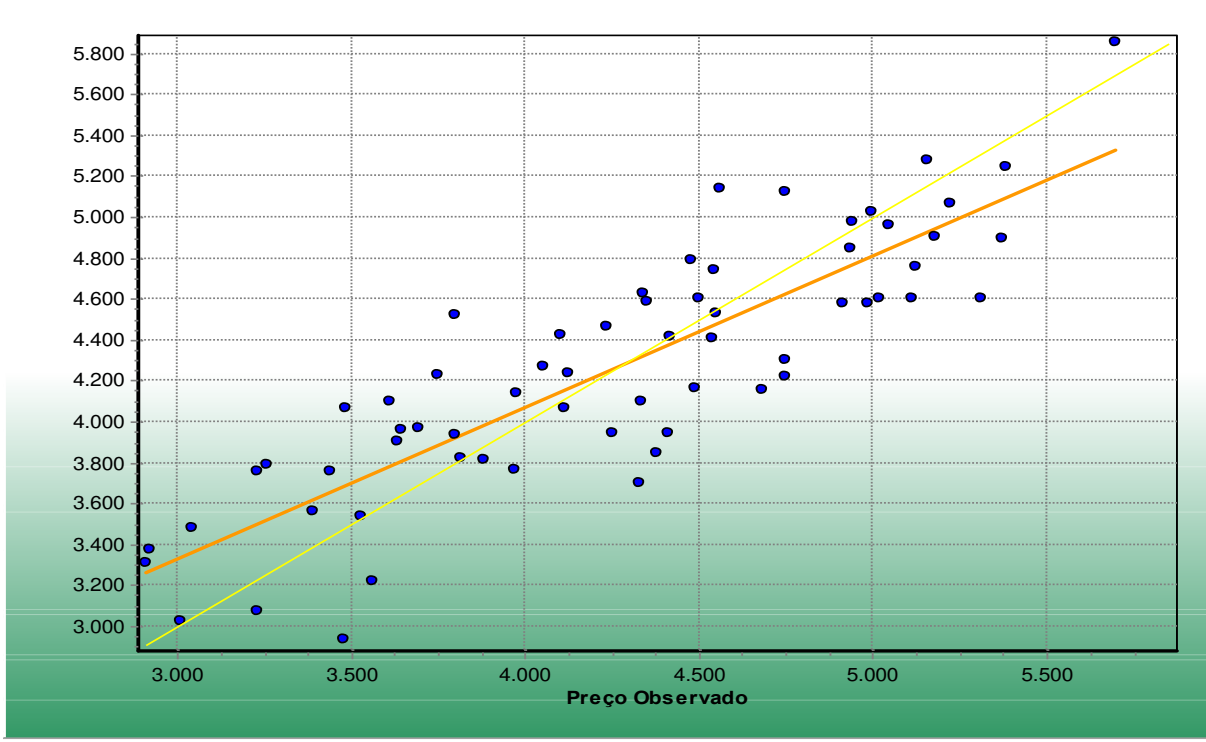
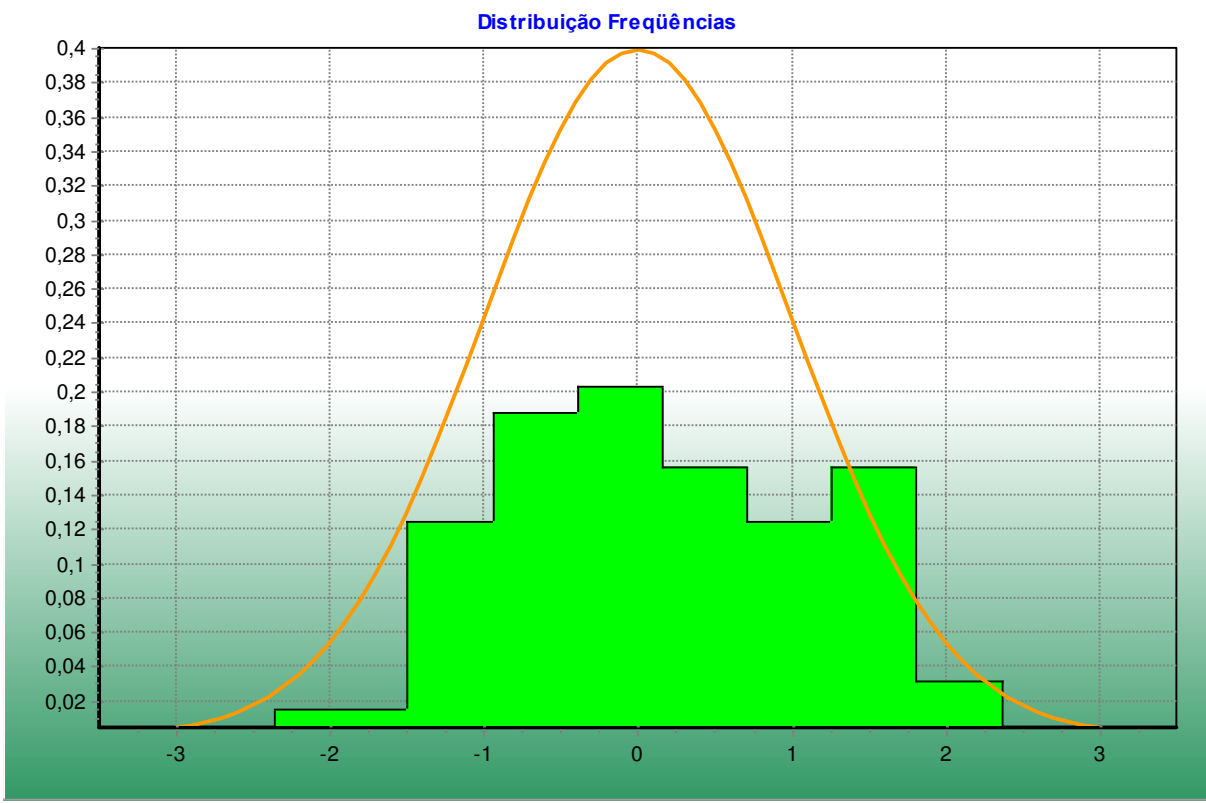
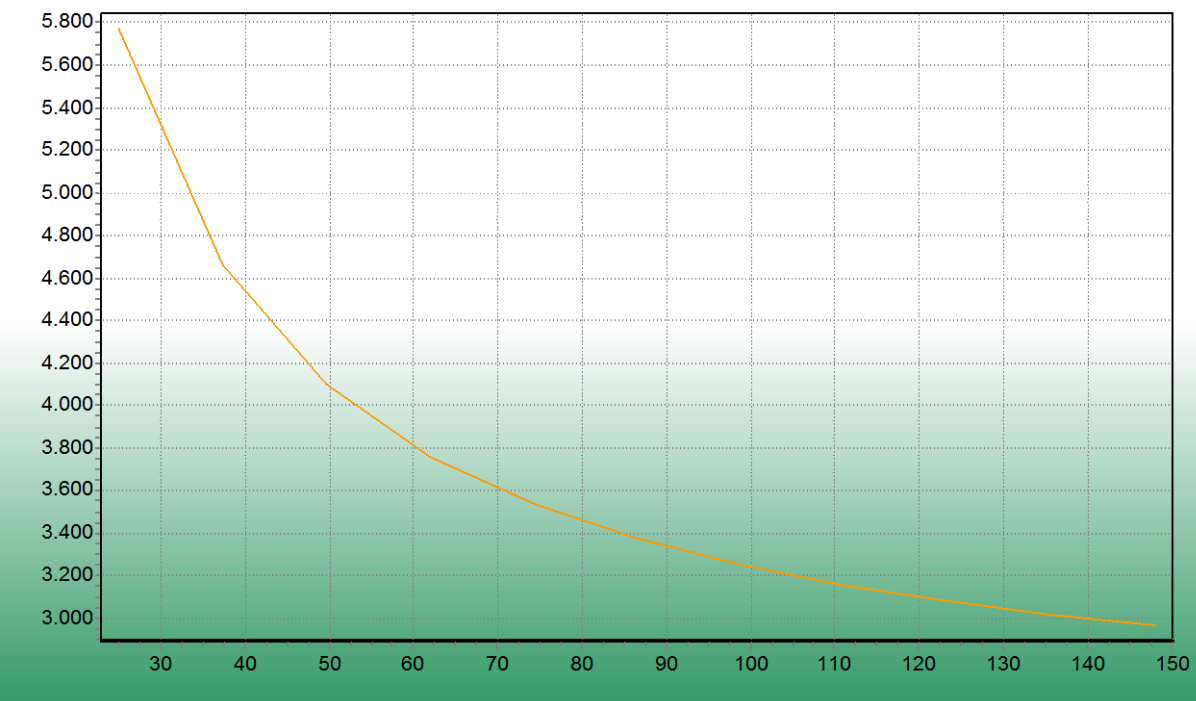


Gráfico de Distribuição de Frequências

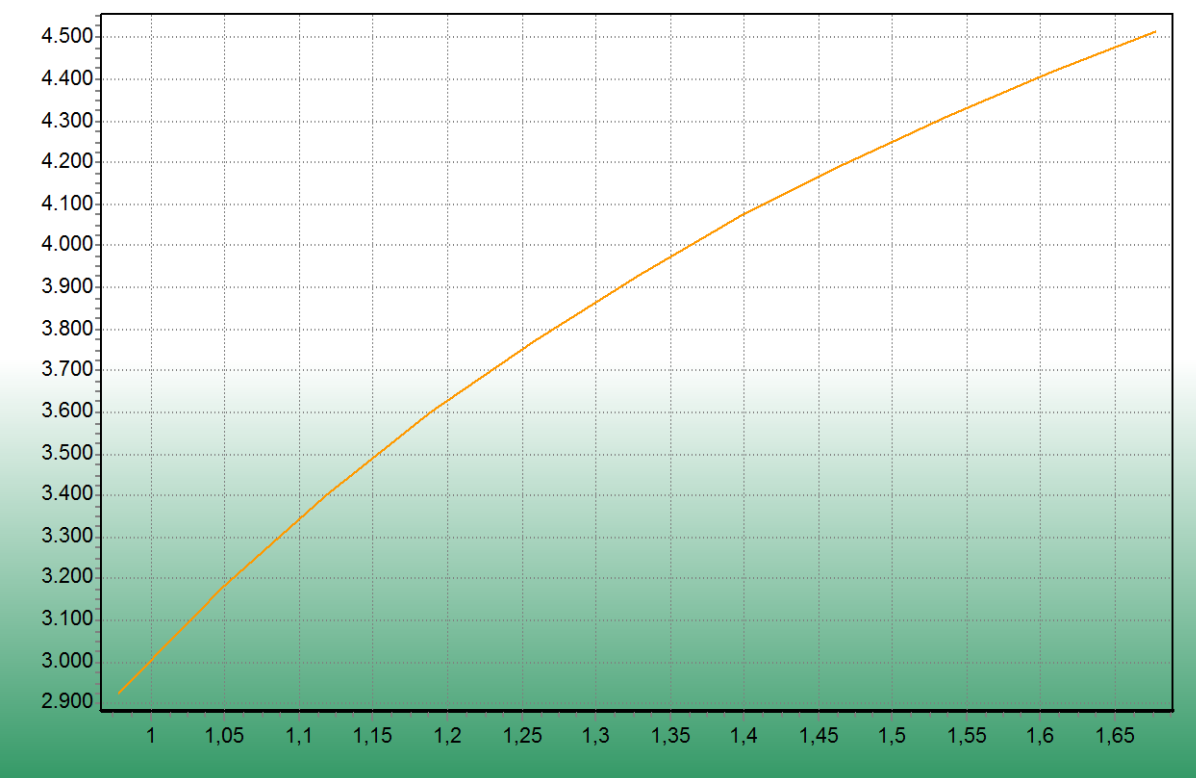


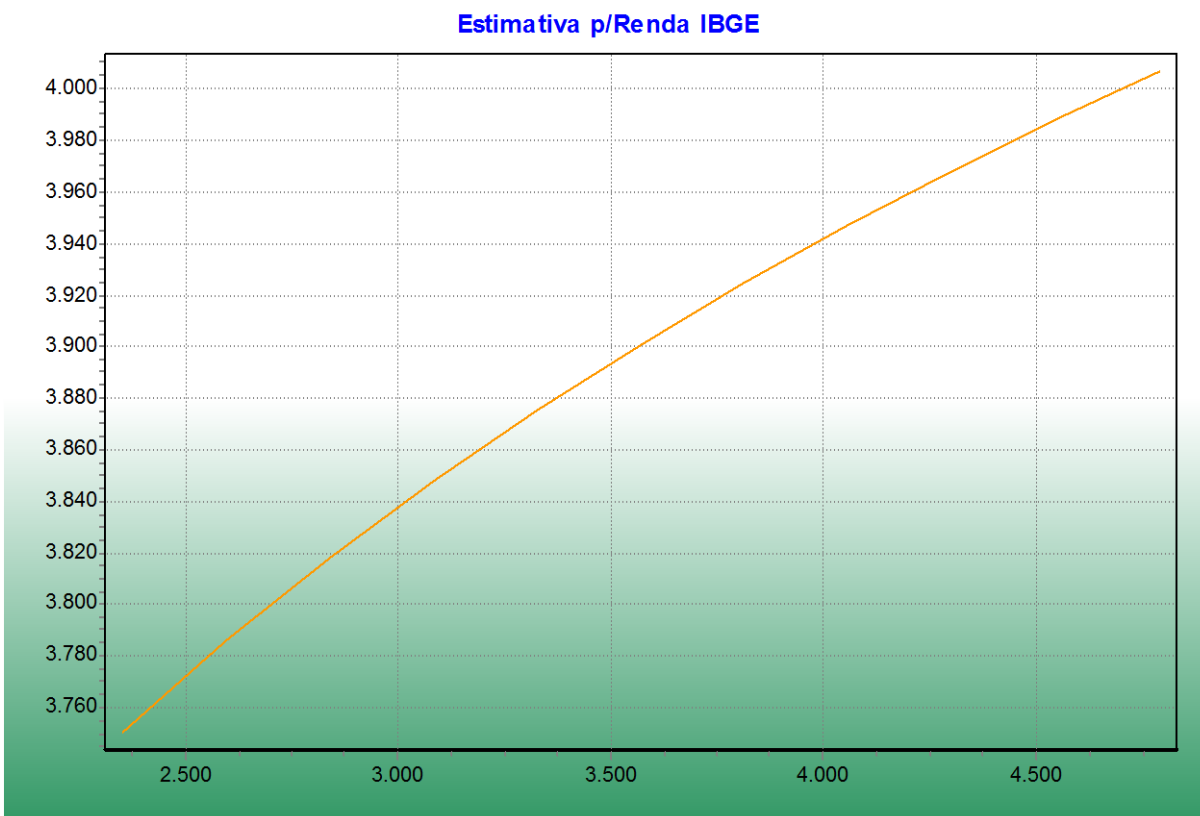
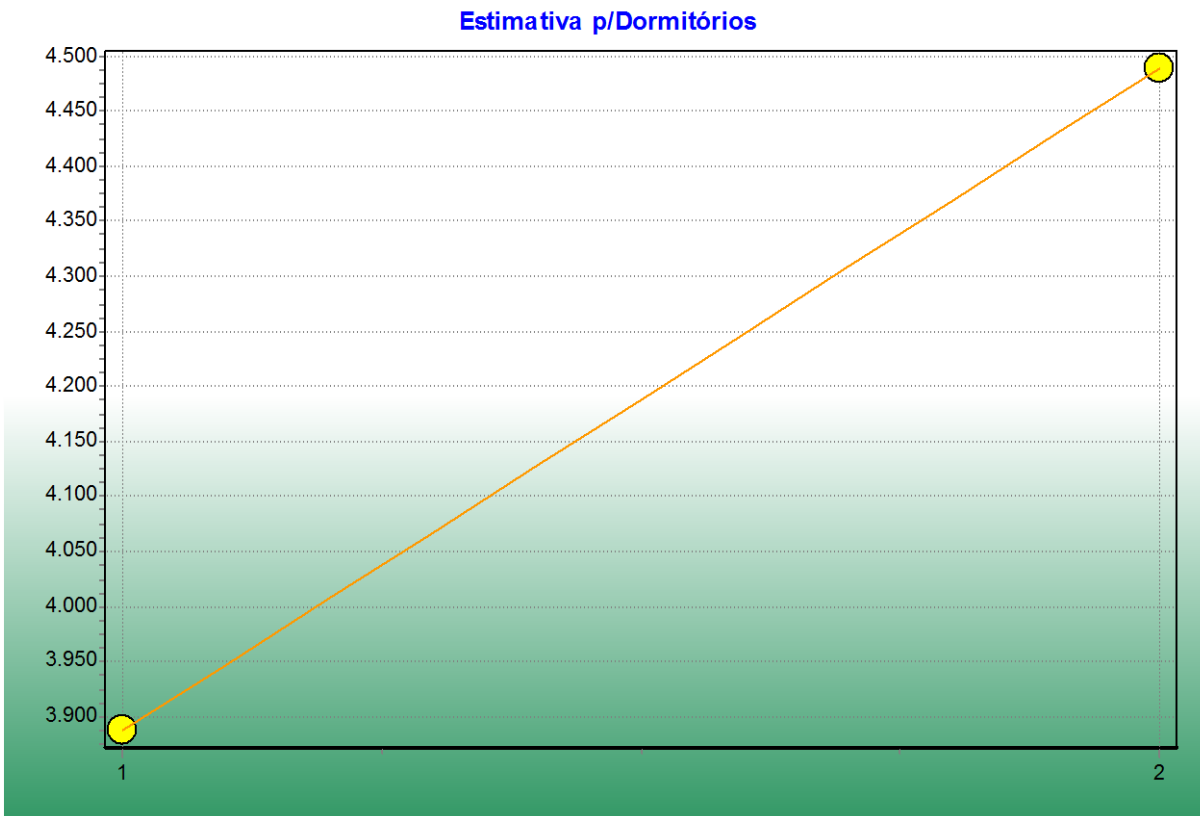
Gráficos do Comportamento das Variáveis em Relação aos Preços.

Estimativa p/Área Privativa

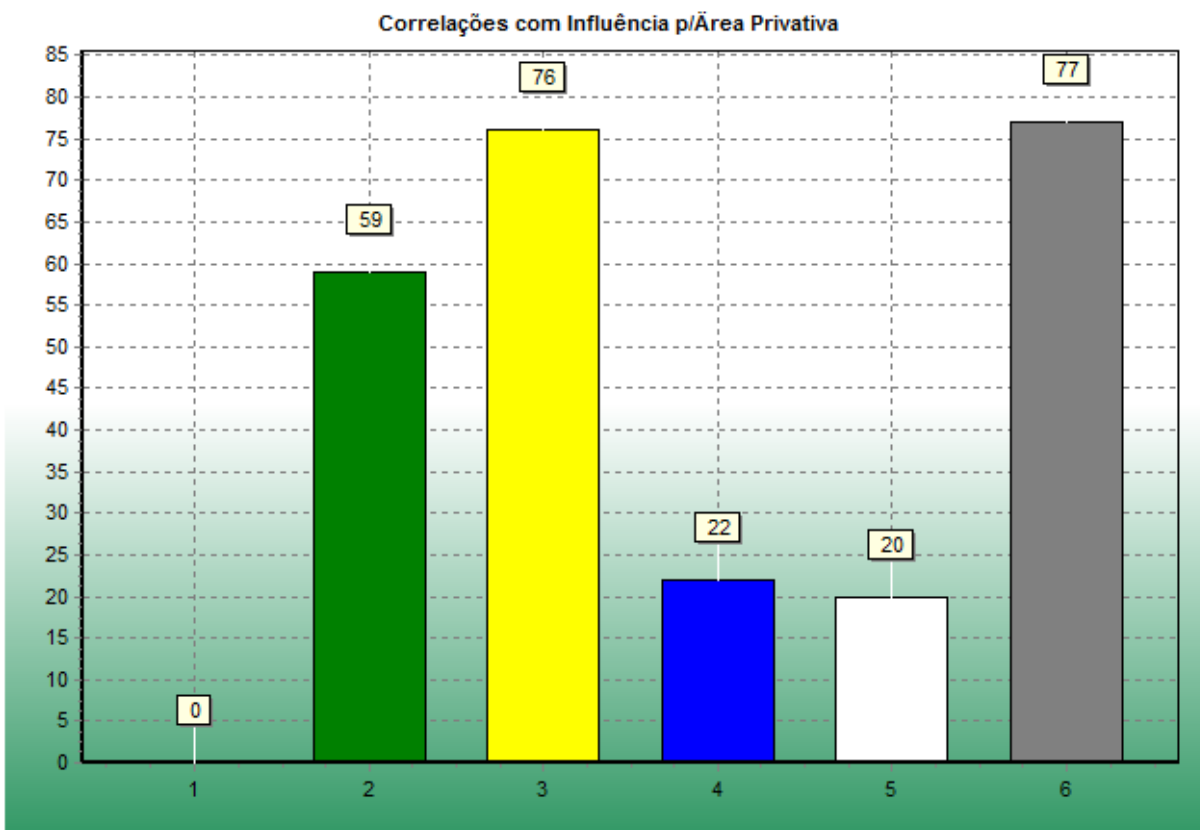
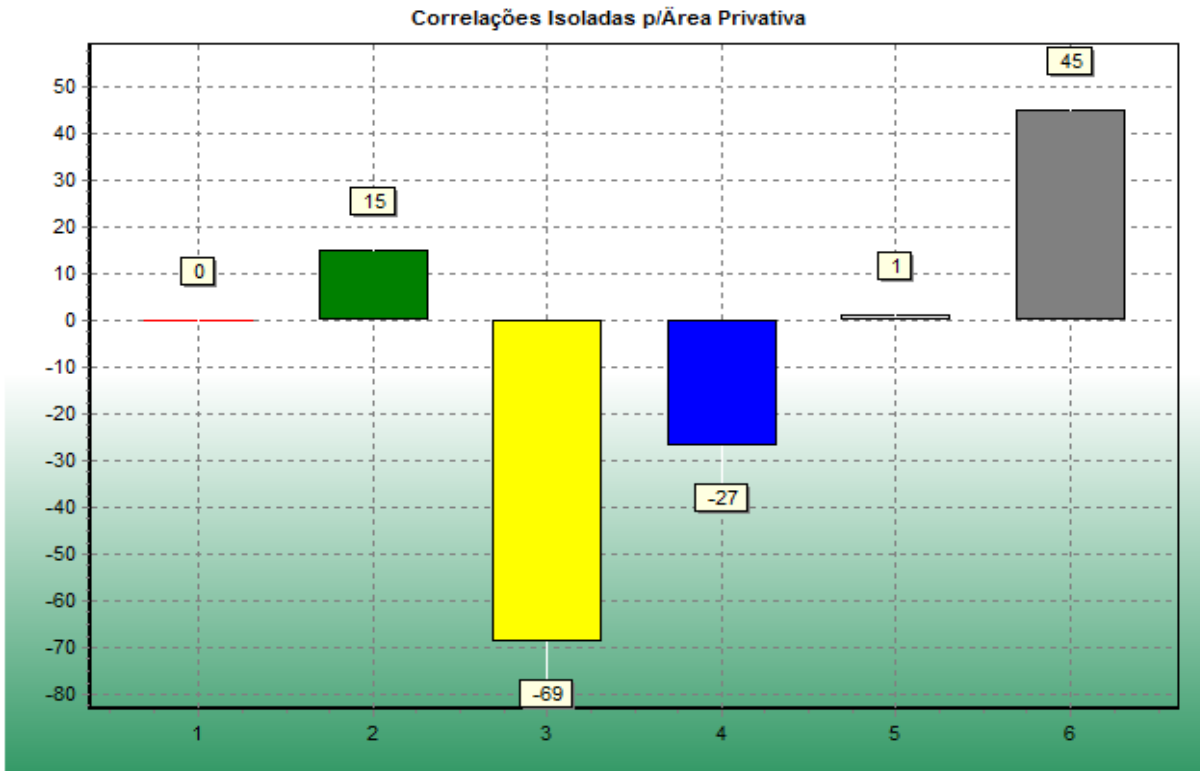


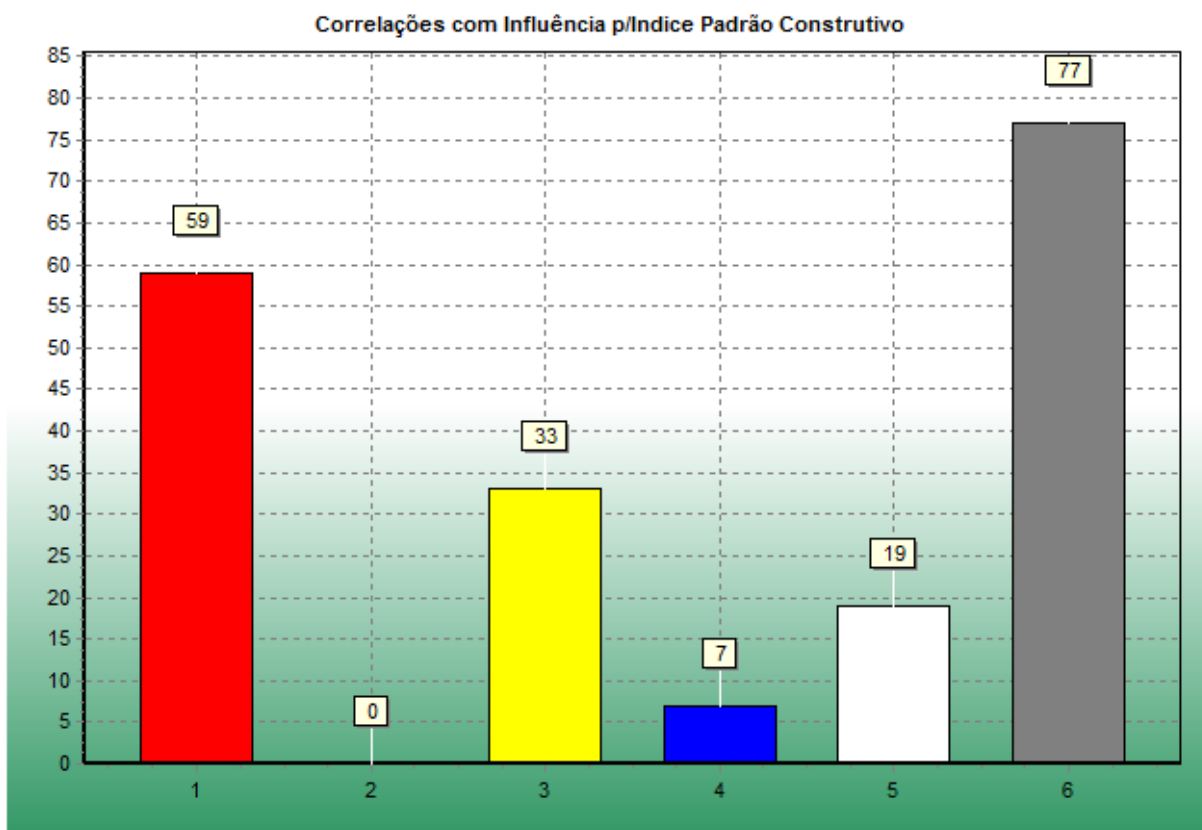
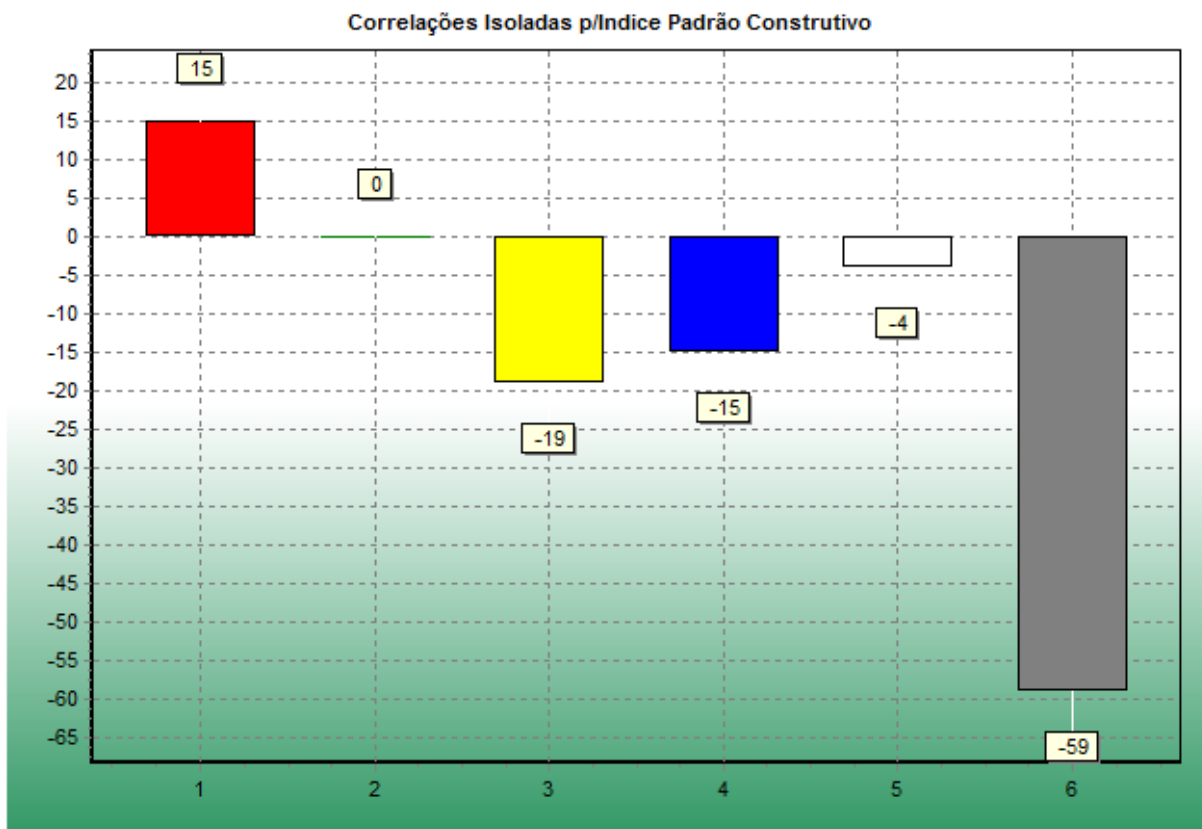
Estimativa p/Índice Padrão Construtivo

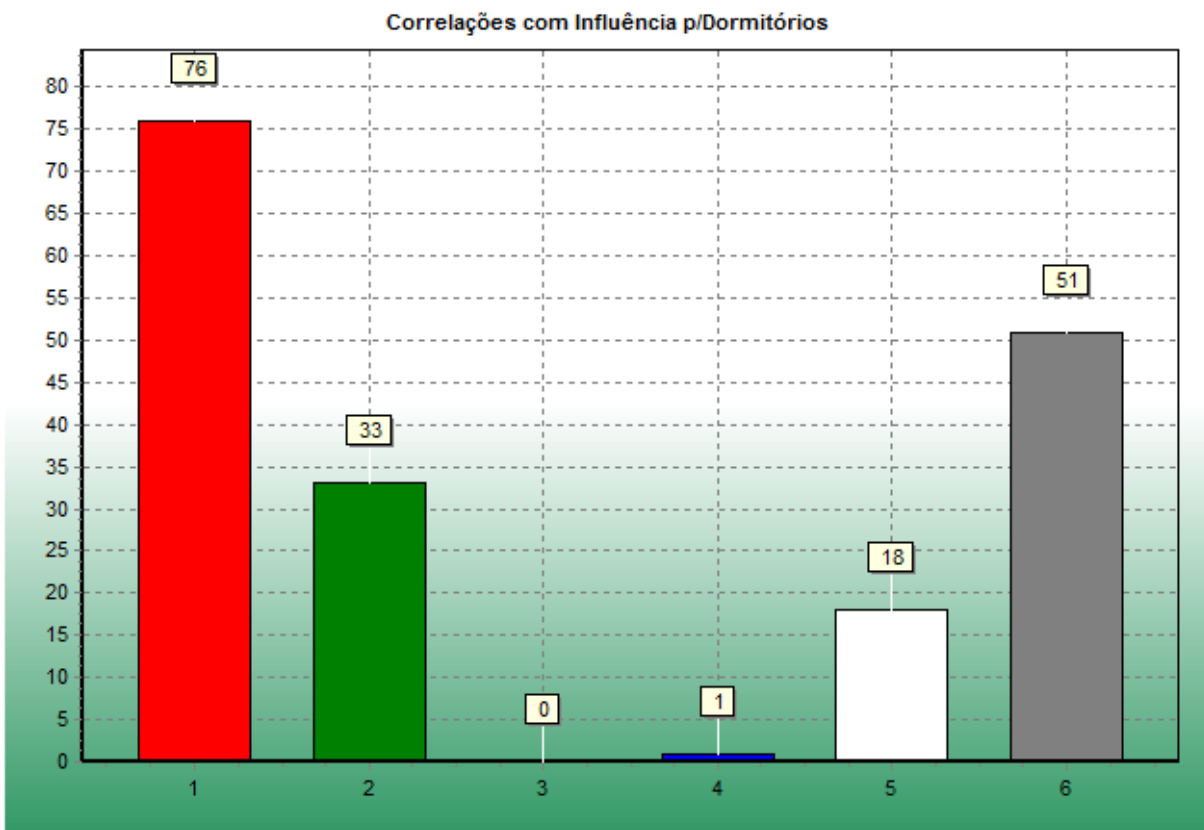
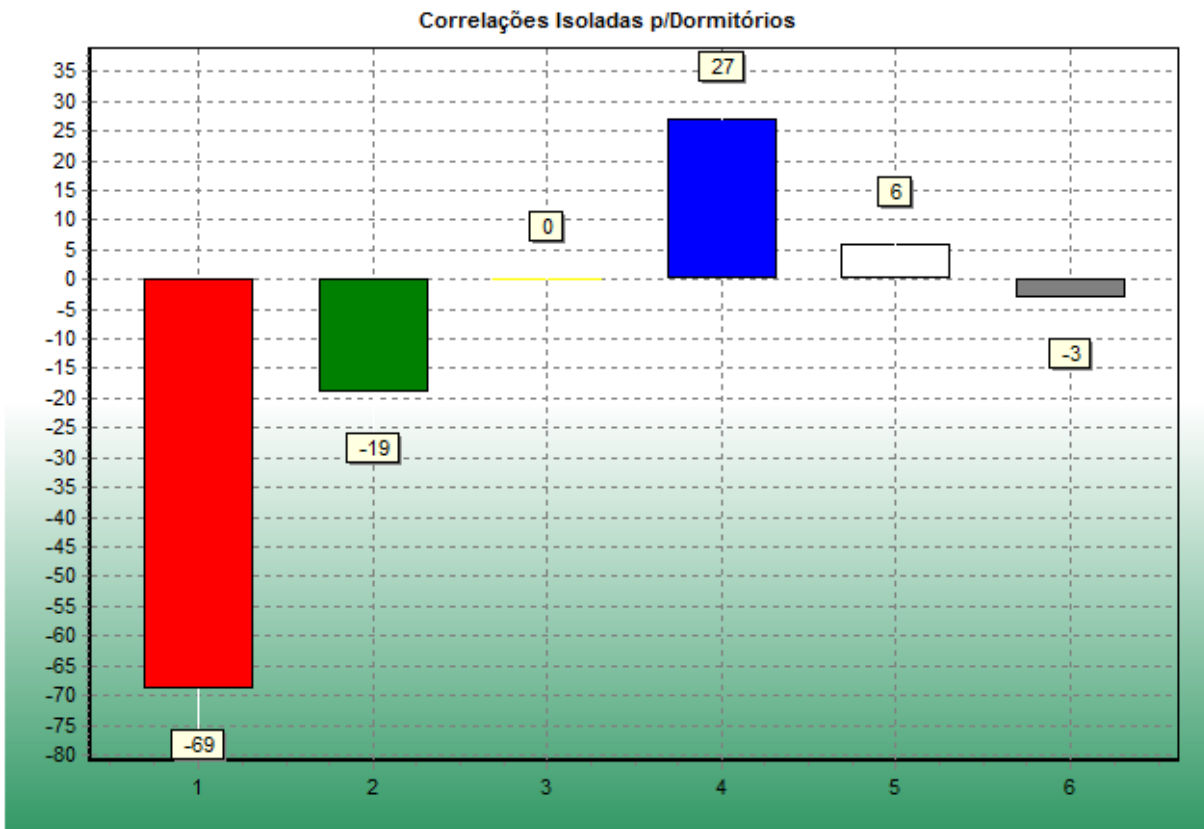


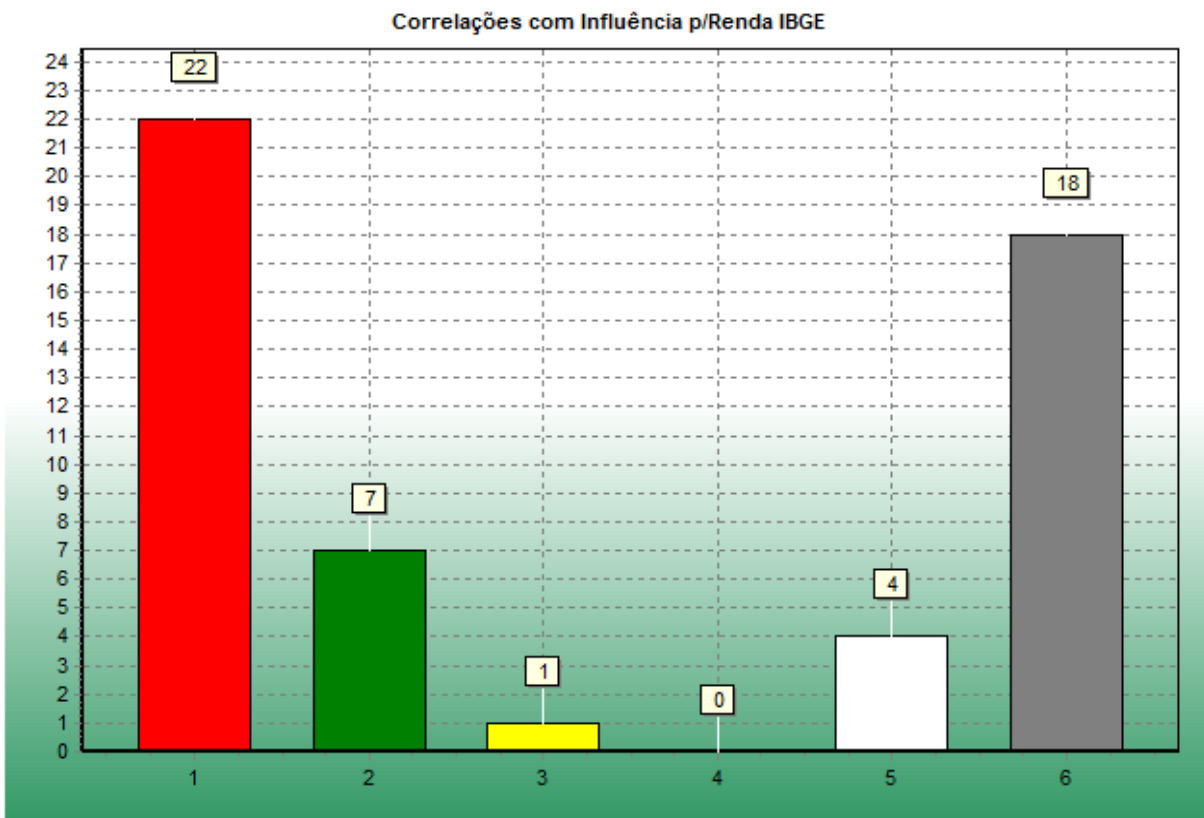
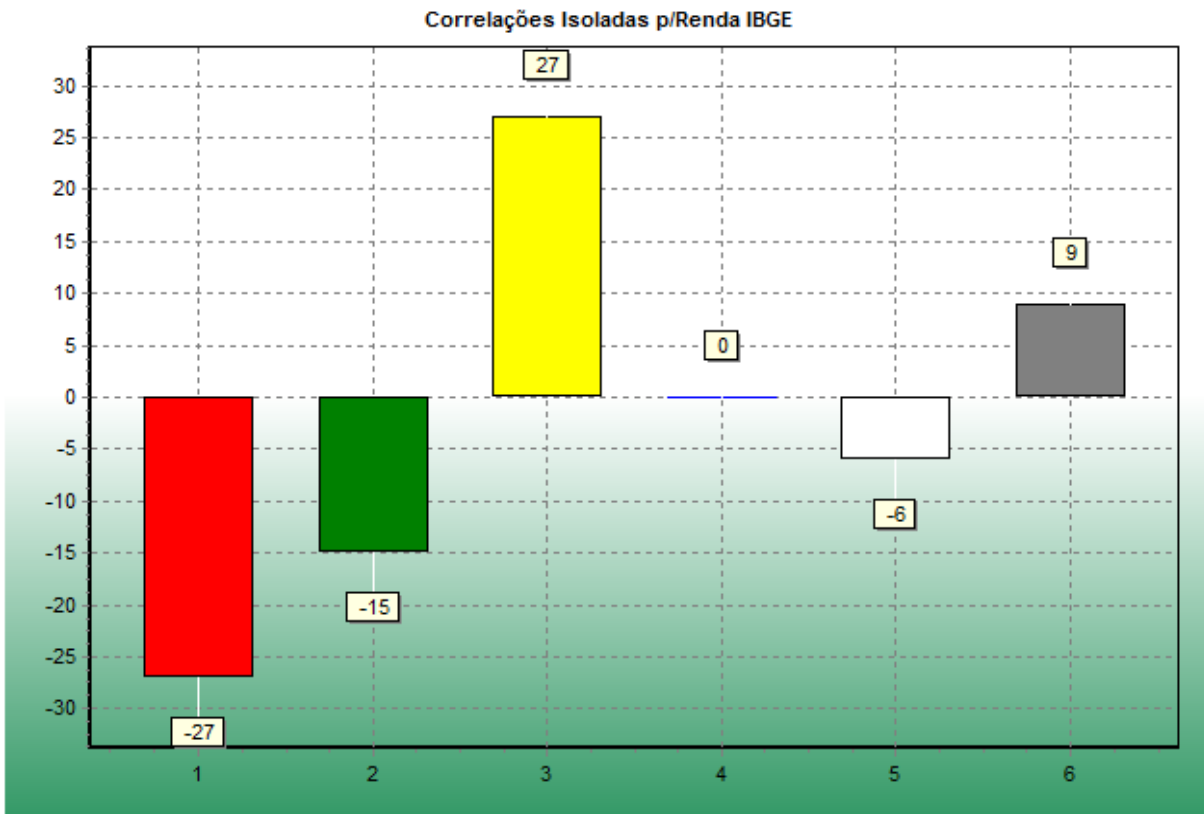


Gráficos de Correlação entre as Variáveis.

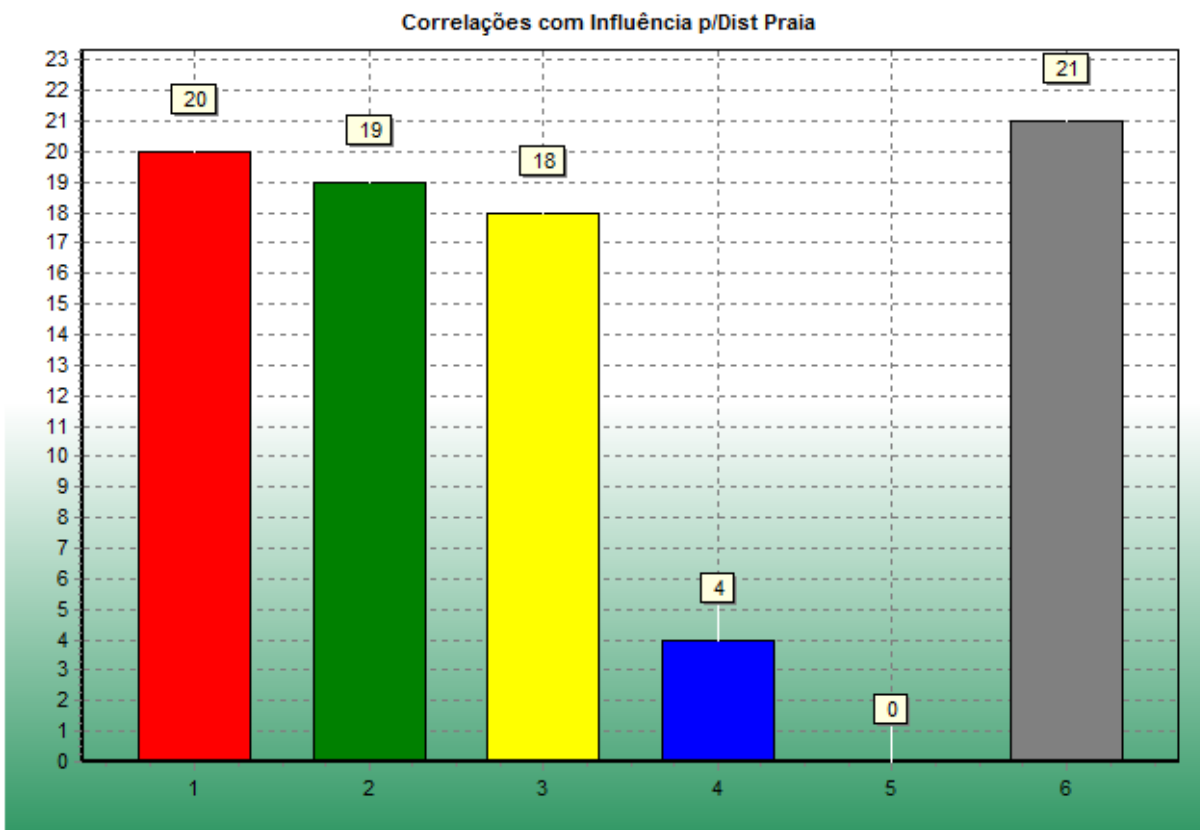
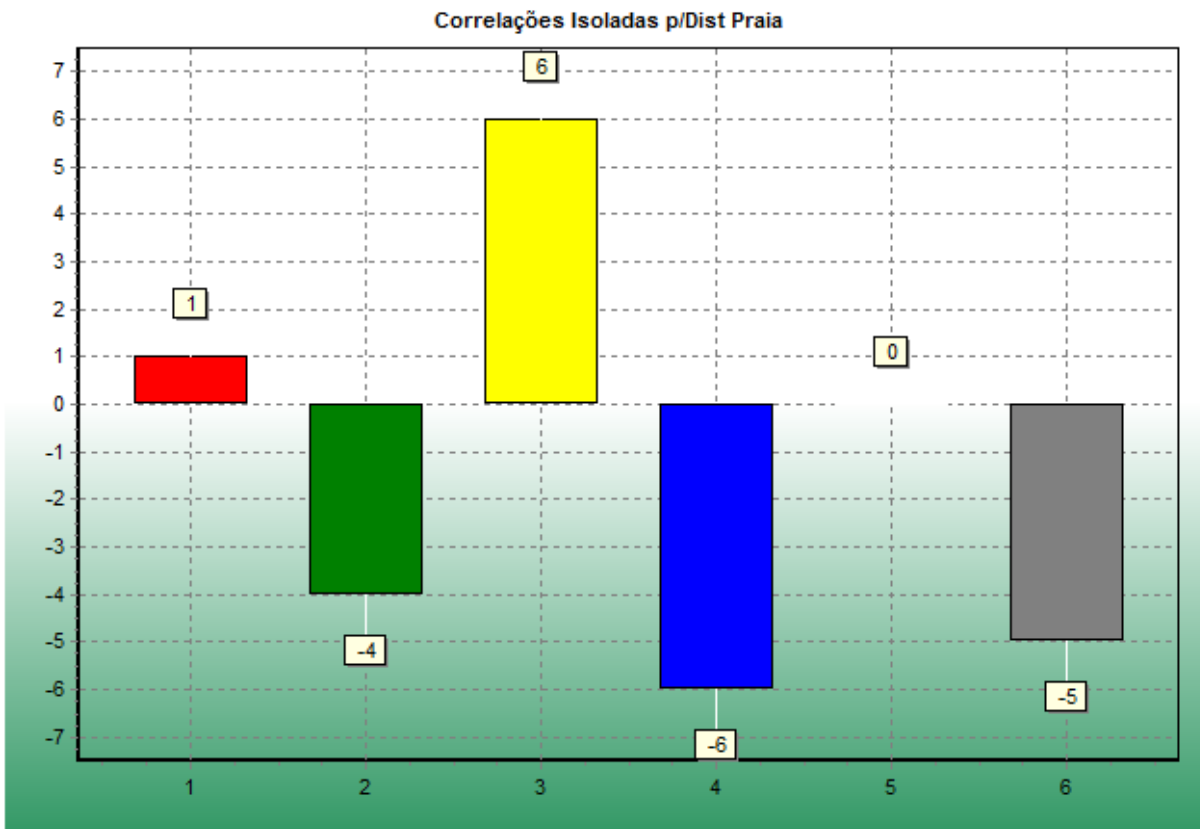


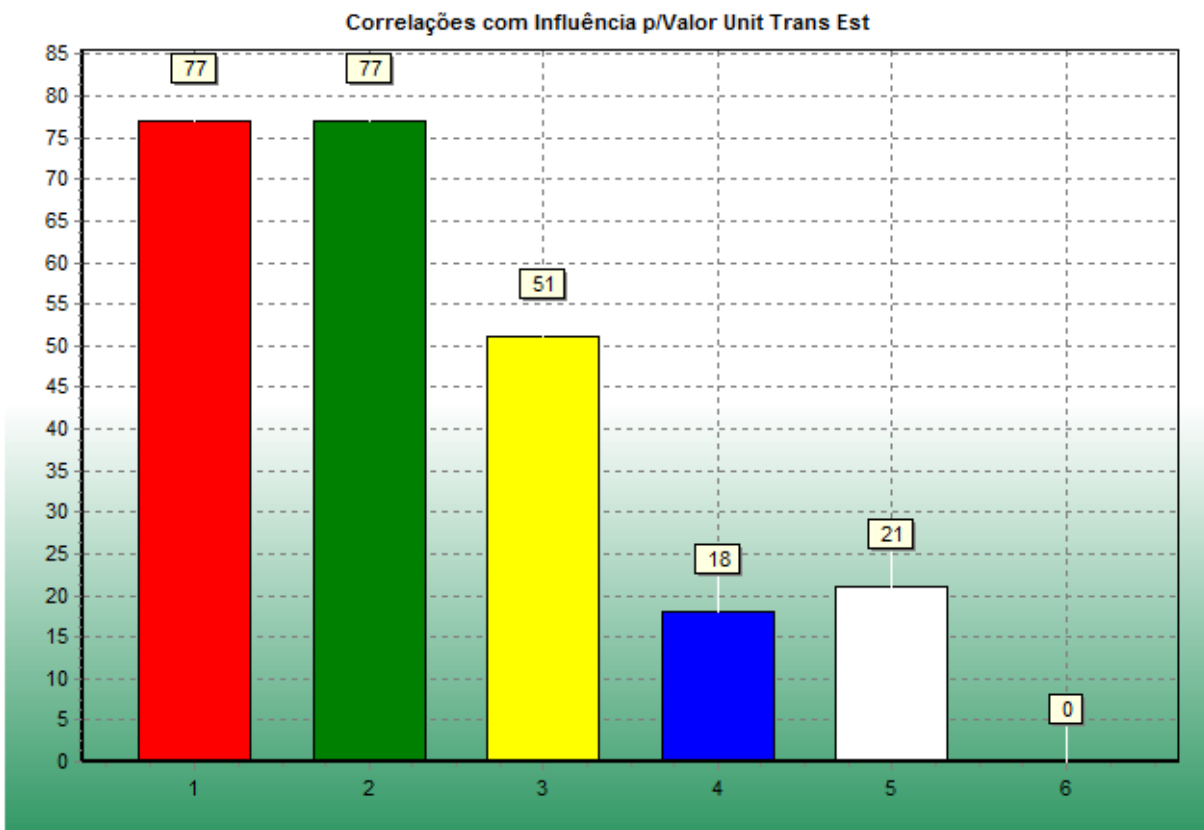
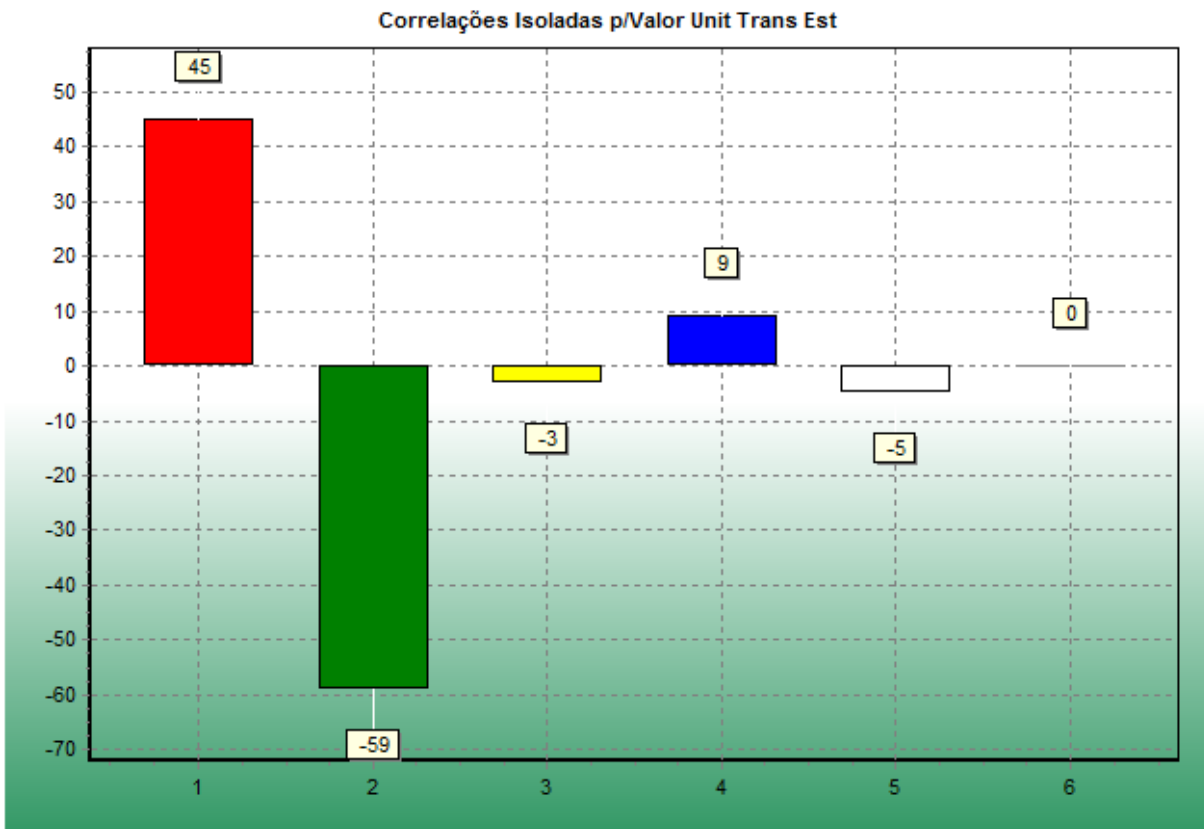






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NORBERTO GONCALVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/11/2023 às 22:30, sob o número WSVC23701946418. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004782-19.2017.8.26.0590 e código 2nWW4WBH.





ELEMENTOS COMPARATIVOS (AMOSTRA)

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Priva...	Índice P...	Dormi...	Renda IBGE	Dist Praia	Valor Unit...
1	Rua Pero Correa, 573	-23.969363465490336, -46.3694736003...	Itarare	Bela Vista Moveis	3467-4543	70,0000	1,5506	2	4.232,98	191,57	4.545,75
2	Av Manoel de Nobrega, 545	-23.970366962328935, -46.3687345582...	Itarare	Durante	3468-2525	95,0000	1,6774	2	4.088,53	60,14	4.499,20
3	Rua José Francisco Valença, 81	-23.96771836177352, -46.35770822940...	Itarare	Brunna Fernanda de Oliveira	(13) 97407-00...	38,0000	1,1394	1	2.481,97	114,62	4.337,49
4	Rua Pero Correa, 230	-23.972340769415723, -46.3709357579...	Itarare	Leda Rodrigues	(13) 99785-87...	48,0000	1,4300	1	4.751,20	154,51	4.552,08
5	Rua Pero Correa, 372	-23.971248465788534, -46.3702588292...	Itarare	João Vieira Bueno	(11) 99725-78...	65,0000	1,1400	1	4.367,00	161,41	2.923,07
6	Rua Professor Delfino Stockler de Lima, 31	-23.967634458000934, -46.3565186295...	Itarare	Fabio Augusto Fonseca	(13) 99796-95...	48,0000	0,9782	1	2.352,83	98,26	3.231,98
7	Rua Princesa Isabel, 90	-23.967449261727882, -46.3566903293...	Itarare	José Roberto	(13) 98138-96...	25,0000	1,0580	1	2.352,83	142,84	4.940,00
8	Rua José Francisco Valença, 125	-23.967489473037148, -46.3573841288...	Itarare	João Vieira Bueno	(13) 99713-40...	38,0000	1,0890	1	2.481,97	126,45	4.250,00
9	Rua Onze de Junho, 292	-23.9713154657978, -46.372546029220...	Itarare	Nova Era Administracao De ...	(11) 2063-2198	80,0000	1,1540	2	4.182,03	120,73	3.443,75
10	Avenida Manoel da Nóbrega, 412	-23.971379969107883, -46.3696482001...	Itarare	Ivange Palermo Pereira	(13) 99718-82...	55,0000	1,0115	2	4.651,06	103,56	3.817,27
11	Rua 11 de Junho, 74	-23.97242584234082, -46.37069025925...	Itarare	AUXILIAR ASSESSORIA PRED...	(13) 99154-74...	56,0000	1,1895	1	4.751,20	120,29	3.138,39
12	Rua Saldanha da Gama, nº 217	-23.973029062504075, -46.3727013932...	Itarare	RCM ADMINISTRACAO DE ...	(13) 3579-150...	44,0000	1,5624	1	4.522,37	35,36	5.181,81
13	Rua Saldanha da Gama, nº 217	-23.973029062504075, -46.3727013932...	Itarare	Angelica de Araujo João	(13) 97418-26...	146,0000	1,5624	2	4.522,37	35,36	4.489,72
14	Rua Saldanha da Gama, nº 217	-23.973029062504075, -46.3727013932...	Itarare	Infinity Imoveis Assessoria L...	(13) 3877-975...	148,0000	1,5624	2	4.522,37	35,36	4.685,81
15	Rua Onze de Junho, 324	-23.97121707024242, -46.3728889341...	Itarare	Marcelo Machado Cortegiano	(13) 3302-0915	40,0000	1,5624	1	4.182,03	93,79	5.225,00
16	Rua da Constituição, 123	-23.968827815392217, -46.3756968326...	Itarare	DIEGO ALVES CARVALHO	(13) 98817-72...	40,0000	0,9782	1	3.187,98	56,39	3.526,88
17	Rua Leopoldo Motta e Silva, 93	-23.96880186946531, -46.36384889879...	Itarare	Sonia Antonia Palmejani	(13) 98128-98...	35,0000	1,5624	1	3.274,33	113,48	5.157,14
18	Avenida Presidente Wilson, 1156	-23.969388165501194, -46.3690402290...	Itarare	ROGUS NEGOCIOS IMOBILL...	(13) 3062-3394	32,0000	1,5624	1	4.232,98	196,28	4.750,00
19	Avenida Manoel da Nóbrega, 1077	-23.97123829864733, -46.37028049033...	Itarare	F.GOMES CORRETOR DE IM...	(13) 98879-41...	40,0000	1,1540	1	4.367,00	172,01	3.752,50
20	Rua da Constituição, 604	-23.96636127250947, -46.3792844205...	Itarare	ROGERIO ANGELINI	(13) 3395-5900	47,0000	1,1335	1	3.418,51	293,67	3.234,04
21	Avenida Manoel de Nobrega, 652	-23.969966968274562, -46.3679197196...	Itarare	PREDIAL SANTISTA	(13) 3289-8090	56,0000	1,1895	1	3.971,86	57,25	3.482,70
22	Avenida Presidente Getúlio Vargas, 152 -	-23.972777949927217, -46.3851378532...	Morro ...	BRUNO SILVA CERAVOLO	(13) 98100-48...	48,0000	1,5624	1	2.906,39	18,27	4.354,16
23	Rua Jacob Emerico, 60 -	-23.96878663995381, -46.38194751452...	Gonza...	Fátima Bueno Borba	(13) 99779-97...	68,0000	1,3286	2	3.142,03	86,47	4.051,47
24	Rua Cândido Rodrigues, 20 -	-23.968655286770304, -46.3795984645...	Gonza...	Duggy Mont	(11) 96068-70...	43,0000	1,3286	1	3.317,80	44,59	4.418,60
25	Rua Frei Gaspar, 289	-23.967628518524798, -46.3827907460...	Gonza...	IMF Imóveis	(11) 96735-30...	40,0000	1,3286	1	3.091,94	8.067,00	3.800,00
26	Rua Frei Gaspar, 156	-23.9681548654765, -46.381225615664...	Gonza...	ROGERIO ANGELINI	(13) 3395-5900	56,0000	1,3286	1	3.238,21	132,64	4.410,71
27	Avenida Antônio Rodrigues, 578 -	-23.96859068471509, -46.37804886494...	Gonza...	GV SANTOS ADMINISTRAÇ...	(13) 3301-2600	98,0000	1,3286	2	3.216,17	56,92	3.635,20
28	Rua Cândido Rodrigues, 20 -	-23.9686650903665, -46.379587735651...	Gonza...	GV SANTOS ADMINISTRAÇ...	(13) 3301-2601	56,0000	1,3286	1	3.317,80	50,25	3.647,32
29	Avenida Presidente Wilson, 900 -	-23.96776536911156, -46.37709492891...	Gonza...	Den Ramos	(13) 97403-67...	50,0000	1,3286	2	3.215,97	167,24	3.694,44
30	Rua Cândido Rodrigues, 353	-23.96602227300115, -46.37833022873...	Gonza...	Consultare Imóveis	(13) 3041-5555	92,0000	1,1335	2	3.467,01	374,17	3.046,19
31	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 300	-23.969253258676247, -46.3814026160...	Gonza...	KALU IMÓVEIS	(11) 4479-1718	98,0000	1,1895	2	3.079,59	28,24	3.392,85
32	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 39...	-23.969688754884906, -46.3825324584...	Gonza...	Favoretto	(11) 98715-80...	60,0000	1,3286	2	3.005,18	37,73	4.100,83
33	Rua Benedito Calixto, 150 -	-23.967845577052564, -46.3761345370...	Centro	Thiago R. Lourenço	(11) 99955-33...	62,0000	1,1335	1	3.219,20	164,28	2.911,28
34	Rua Frei Gaspar, 253 -	-23.96760169991006, -46.3824991604...	Centro	FABIO BRONGAR DE CASTRO	(61) 99269-60...	49,0000	1,3286	1	3.104,00	218,38	3.974,49
35	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 53...	-23.969703288910807, -46.3840072408...	Centro	Victor Languidi	(13) 3324-8732	38,0000	1,5624	1	2.790,75	65,91	4.999,99
36	Praça Vinte e Dois de Janeiro, 644 -	-23.970178727556004, -46.3855134303...	Centro	Rafael Marchesi	(11) 99175-57...	35,0000	0,9782	1	2.771,53	64,17	3.257,14
37	Rua Benedito Calixto, 139 -	-23.967699219108773, -46.3766154852...	Centro	Américo Alves Francisco Cor...	(11) 3097-0789	50,0000	1,5624	2	3.167,30	157,87	4.560,00
38	Avenida Presidente Wilson, 400 -	-23.969763358139613, -46.3727762663...	Centro	Vieira de Carvalho Negócios ...	(11) 3592-5589	82,0000	0,9782	2	3.838,36	1.480,00	3.012,19
39	Rua Santa Cruz, 21 -	-23.968203446853988, -46.3898504265...	Centro	RENATA PETROSKI	(13) 99748-43...	80,0000	1,5624	1	2.676,17	548,79	3.883,13
40	Rua Cândido Rodrigues, 309	-23.9597872602713, -46.398187000357...	Centro	Alexandre Heymer Consulto...	(13) 98830-45...	82,0000	0,9782	1	2.457,83	1.690,00	2.722,56
41	Rua José Bonifácio, 52 -	-23.969269472602296, -46.3829603998...	Centro	SÓ FLATS	(11) 3059-0846	50,0000	1,3286	1	3.005,18	70,84	3.610,00
42	R. Pero Correa, 506	-23.97006560661399, -46.36970339713...	Itarare	Bezerra	(11) 97659-7776	35,0000	1,2633	1	4.198,58	178,88	4.478,58
43	Av. Manoel da Nóbrega, 317	-23.97215123780468, -46.36998546748...	Itarare	Mirante Imóveis - AG Santana	11 2971-7963	30,0000	1,2633	1	4.761,66	95,95	5.383,34
44	R. Gonçalo Monteiro, 41	-23.96977477498574, -46.37415915394...	Centro	FJMóveis	(13) 99156-4520	32,0000	1,2633	1	3.480,04	71,14	5.046,88
45	R. Pero Correa, 122	-23.9731890550602, -46.37153460623...	Itarare	Falcao Assessoria Imobiliaria	(13) 3500-8479	39,0000	1,2633	1	4.790,07	104,82	5.115,39
46	R. Leopoldo Mota e Silva, 45	-23.96839374910387, -46.36150323926...	Itarare	Costa Nova Imóveis	11 2905-0480	45,0000	1,1191	1	2.542,66	87,97	4.327,78
47	R. José Francisco Valença, 125	-23.9674737326562, -46.357387435269...	Itarare	Falcao Assessoria Imobiliaria	(13) 3500-8479	35,0000	1,2633	1	2.481,97	133,53	5.021,42
48	AV. Presidente Wilson, 699	-23.9688833575833, -46.3752071353...	Itarare	Pes Pinheiro	(11) 97116-3643	56,0000	0,9782	1	3.918,98	48,81	3.477,67
49	R. Saldanha da Gama, 76	-23.973313928337596, -46.3714167925...	Itarare	Fernanda Goldman	11 98984-7926	110,0000	0,9782	3	4.790,07	109,55	4.404,54
50	Av. Manoel da Nóbrega, 501	-23.970755070519978, -46.3869863252...	Itarare	Antônio Sergio Hilsdorf	11 94640-5253	90,0000	0,8792	3	4.278,83	51,02	4.169,45
51	R. Messia Assú, 510	-23.96924281447816, -46.37040643800...	Itarare	Myx Consultoria Imobiliaria ...	(13) 3221-5666	68,0000	1,2633	2	4.249,64	290,23	4.750,00
52	Rua Mem de Sá, 178	-23.96774803984833, -46.37502024792...	Centro	Andre Amorim	13 98808-0208	55,0000	1,4641	1	3.363,02	201,84	4.128,18
53	Av. Presidente Wilson, 1096	-23.96640343222032, -46.37875515110...	Centro	Vinicius Cardoso	(13) 98186-0297	54,0000	1,2633	1	3.268,95	283,97	4.380,55
54	Praça 22 de Janeiro, 644	-23.97025099239739, -46.38557209354...	Centro	Marina Mendes Ocana	(11) 99177-2400	35,0000	0,8792	1	2.771,53	73,69	4.342,86
55	Av. Antônio Rodrigues, 15	-23.970864819868083, -46.3735563028...	Centro	Aax - Negocios Imobiliarios ...	11 4861-0816	90,0000	1,3286	2	4.047,47	29,93	4.116,66
56	Rua José Bonifácio, 147	-23.969307761434237, -46.3842021021...	Centro	Antonio Carlos	(13) 99621-5484	45,0000	1,4641	1	2.800,67	127,89	3.800,00
57	R. José Bonifácio, 197	-23.969112793151776, -46.3846286979...	Centro	Antonio Carlos	(13) 99621-5484	55,0000	1,2633	1	2.759,44	155,13	3.972,73
58	R. Gonçalo Monteiro, 279	-23.967982703190703, -46.3729467250...	Boa Vis...	Litoral House	(13) 4141-929...	32,7000	1,2496	1	3.409,01	301,05	4.938,10
59	Rua Gonçalo Monteiro, 258	-23.968368874220587, -46.3726932196...	Boa Vis...	Futura Negócios Imobiliário...	(13) 3467-311...	48,0000	0,9782	1	3.637,67	267,82	3.562,50
60	Rua Amador Bueno da Ribeira, 61	-23.96841665820308, -46.37822150632...	Centro	Antonio Carlos	(13) 99787-03...	42,0000	1,2633	1	3.216,17	77,14	4.750,00
61	Rua Amador Bueno da Ribeira, 61	-23.96841665820308, -46.37822150632...	Centro	FAMILIA IMOVEIS CONSULT...	(13) 3232-1954	52,0000	1,2633	1	3.216,17	77,14	4.657,85
62	Praça Poços de Caldas, 311	-23.962794021385108, -46.3688449324...	Jardim ...	Johnny Troia	(13) 99145-1932	51,0000	1,3800	2	3.455,48	976,59	5.122,55
63	Praça Poços de Caldas, 311	-23.962794021385108, -46.3688449324...	Jardim ...	Roda Imóveis Ltda epp	(13) 3327-3538	50,0000	1,3800	2	3.455,48	976,59	5.795,00
64	Praça Poços de Caldas, 311	-23.962794021385108, -46.3688449324...	Jardim ...	Roda Imóveis Ltda epp	(13) 3327-3538	51,0000	1,3800	2	3.455,48	976,59	5.495,10
65	R. São Gonçalo, 75	-23.963842508875413, -46.3697898974...	Jardim ...	Falcao Assessoria Imobiliaria	(13) 3500-8479	58,0000	1,3800	2	3.555,25	853,36	4.913,79
66	Av. Marechal Deodoro, 1099	-23.96736856307368, -46.37209570038...	Vila Val...	Elton A. Cunha	(13) 97407-0619	50,0000	1,3800	1	3.771,01	383,53	6.080,00
67	Av. Marechal Deodoro, 1099	-23.96736856307368, -46.37209570038...	Vila Val...	Casa Santista Moveis	(13) 99778-0004	71,0000	1,3800	2	3.771,01	383,53	6.021,13
68	Rua Dr. Armando Sales de Oliveira, 231	-23.963003188292948, -46.3792010503...									