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

Processo nº 0007059-88.2018.8.26.0590

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR, engenheiro civil registrado no CREA-SP sob o nº 0601731580/D, Perito Judicial nomeado para servir nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO** que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SÃO VICENTE** move contra **ROBERTO POLO ALGAVES**, 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, 14 de setembro de 2020.

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

1. - OBJETIVO

Trata-se de determinar o mais provável valor de mercado de um imóvel, indicado no Termo de Penhora e Depósito às fls. 50 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: II e Nível de Precisão: III

4. - VISTORIA

Devidamente comprometido nos autos, este perito realizou vistoria no dia 11/07/2020 no imóvel avaliando, unidade privativa (apartamento nº 15) do "Condomínio Residencial Parque São Vicente", situado na Rua Carlos Gomes, nº 287, no Parque São Vicente, São Vicente/SP.

Nesta ocasião, acompanhado do síndico, foi investigado e constatado tudo o que direta ou indiretamente pudesse colaborar para a avaliação do imóvel em tela.

Após a vistoria realizamos diligências para coleta de elementos comparativos que constituíram a nossa amostra e após minuciosos cálculos matemáticos extraímos o resultado apresentado no presente trabalho.

5. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de avaliar um imóvel residencial, apartamento nº 15, localizado no 1º pavimento tipo do Bloco "A" do "Condomínio Residencial Parque São Vicente", situado na Rua Carlos Gomes, nº 287, no Parque São Vicente, São Vicente/SP.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando localiza-se no bairro do Parque São Vicente, São Vicente, SP, em Zona de Urbanização Preferencial – UP1 - áreas urbanizadas, loteadas ou parceladas que apresentam diferentes níveis de infraestrutura urbana e de equipamentos urbanos e comunitários.



A Rua Carlos Gomes, onde se localiza o imóvel é formada, predominantemente, por imóveis residenciais unifamiliares e multifamiliares, com padrão de ocupação simples e médio, conforme as tipologias e classificação do EVV – Estudo de Valores de Venda, publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP.

A região tem topografia plana e é dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas tais 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 site Google Earth/2020:



Foto 01 – Vista aérea da localização do imóvel avaliando.

Coordenadas Geodésicas: 23°57'34.1"S 46°23'45.0"W; (-23.959473, -46.395841)

7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial (Apartamento nº 15) localizado no 1º (primeiro) pavimento tipo do Bloco "A" do "Condomínio Residencial Parque São Vicente, edificado em estrutura convencional em concreto armado, em 2 (dois) blocos com 3 (três) pavimentos, sendo: Térreo (primeiro pavimento), onde se situam as vagas de estacionamento de veículos demarcadas, e as entradas para os pavimentos superiores, com acesso por escadas (3 (três) em cada Bloco), tendo 6 (seis) unidades residenciais por andar, 2 (duas) por pavimento em cada escadaria, 18 (dezoito) em cada Bloco de Edifício. num total de 36 (trinta e seis) apartamentos

O edifício tem idade real e aparente de 20 (vinte), sendo que o seu estado de conservação pode ser considerado deficiente necessitando de reparos simples a importante, apresentando fissuras e trincas nas fachadas e a presença de umidade interna por infiltração pelo revestimento externo (argamassa convencional e pintura látex acrílico em mau estado), além de destacamento dos pisos externos.

Na parte interna suas paredes estão revestidas com argamassa convencional, massa corrida com pintura, esquadrias de alumínio com vidro comum, em estado regular, podendo ser classificado na Classe 1, Grupo 1.3 do Estudo de Valores de Venda do IBAPE/SP, como apartamento de padrão simples, senão vejamos:

Apartamento: Padrão Simples Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- 1) Pisos: **cerâmica** simples, taco ou forração;
- 2) Paredes: **pintura látex sobre emboço**, reboco ou gesso, barra de **azulejos** (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas;
- 3) Instalações hidráulicas: sumárias, com **número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples;**

- 4) *Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns;*
- 5) *Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.*

A unidade avalianda está descrita na Matrícula número 137.733 no livro de registro do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, com as seguintes áreas:

Área Útil: 56,80 m²;

Área Comum: 29,737 m²

Área Total: 86,537 m²

Fração Ideal: 33,33 m² ou 2,778% do todo.

O apartamento está localizado com frente para a fachada lateral do edifício, tendo como divisão interna os seguintes compartimentos: sala, 2(dois) dormitórios, banheiro social, cozinha e lavanderia, com os seguintes acabamentos:

Sala:

Piso em cerâmica comercial;

Paredes em massa corrida com pintura látex;

Tetos em laje de concreto e gesso.

Cozinha:

Piso em cerâmica comercial;

Azulejo até o teto;

Teto com laje.

Dormitórios (2 (dois)):

Piso em cerâmica comercial;

Paredes em massa corrida com pintura látex;

Tetos em laje de concreto.

Banheiro Social:

Piso em cerâmica comercial;
Azulejo comercial até o teto;
Teto com forro de gesso.

Lavanderia:

Piso em cerâmica comercial;
Azulejo comercial até o teto;
Teto com forro de gesso.

O imóvel encontra-se ocupado por inquilino, em estado de conservação regular dos revestimentos, exceto pelas paredes, cujas faces estão em contato com o exterior, que são afetadas por infiltrações, bem como suas instalações, embora em funcionamento deverão ser adequadas às normas de instalações elétricas de baixa tensão.

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

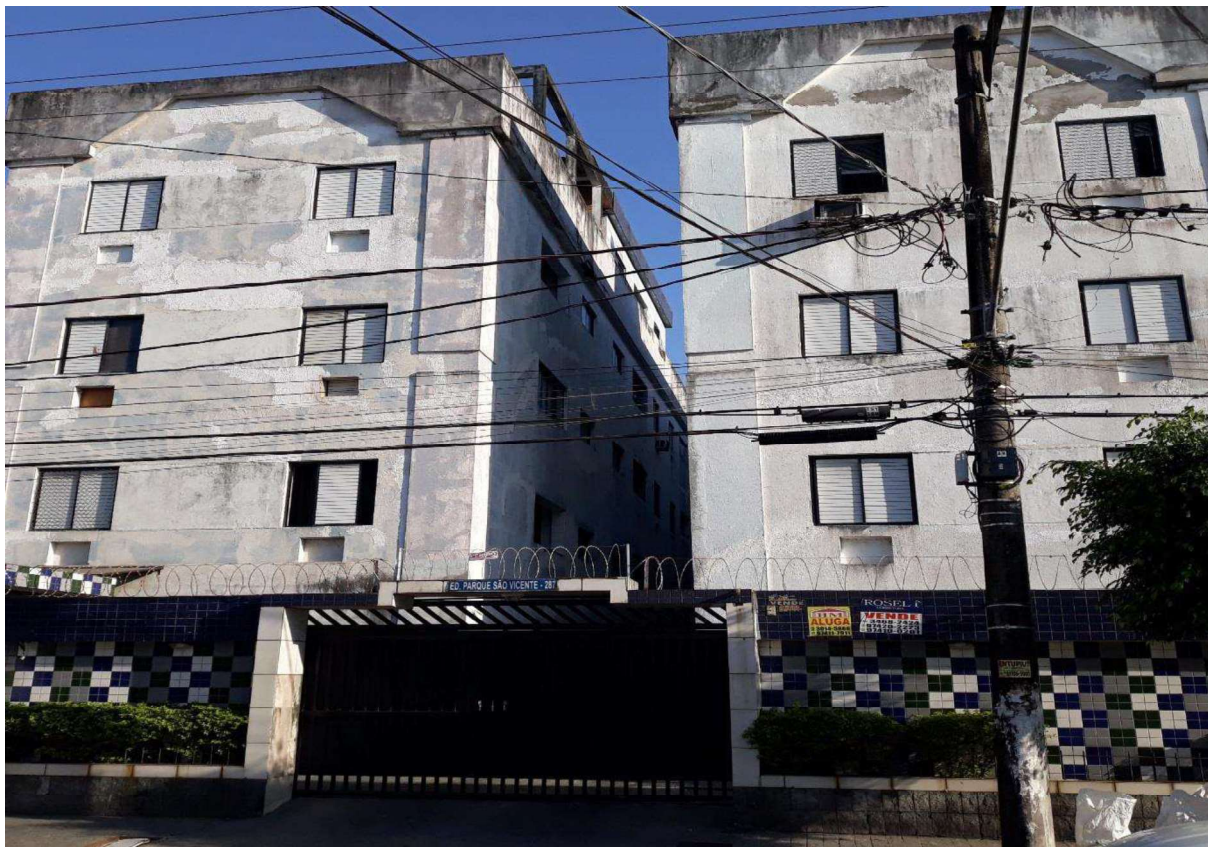


FOTO 01 – Vista parcial da fachada principal do Condomínio Edifício “Parque São Vicente”.



FOTO 02 – Vista parcial do muro frontal e a identificação do número do logradouro do Edifício onde se situa o imóvel avaliando.



FOTO 03 - Vista parcial da Rua Carlos Gomes onde está localizado o Edifício “Parque São Vicente”.

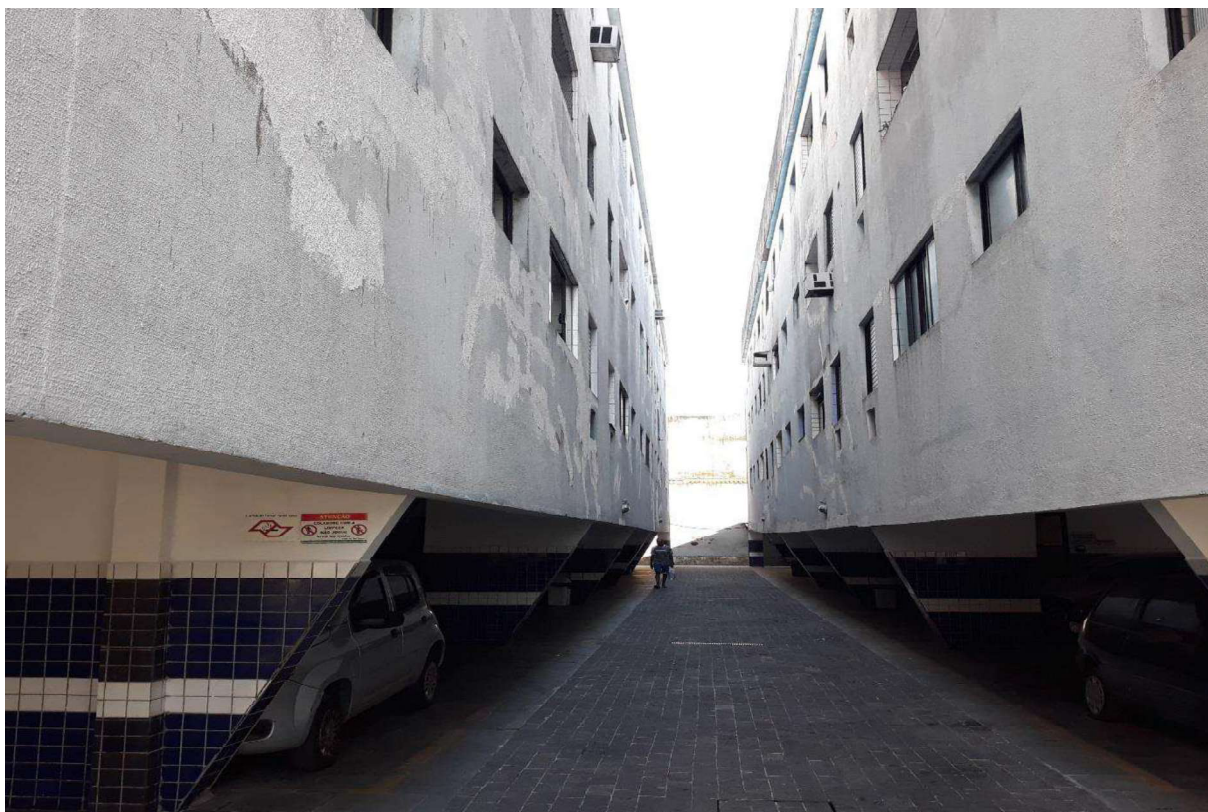


FOTO 04 - Vista parcial do corredor interno entre os dois Blocos do Condomínio.



FOTO 05 – Vista parcial da vaga demarcada para a unidade avalianda, situada no térreo.



FOTO 06 – Vista da placa de identificação das unidades do Bloco “A” onde está situado o imóvel avaliando.



FOTO 07 – Vista parcial do interior do imóvel (sala) com janela para fachada lateral.



FOTO 08 – Outra vista parcial do interior de imóvel similar (cozinha).

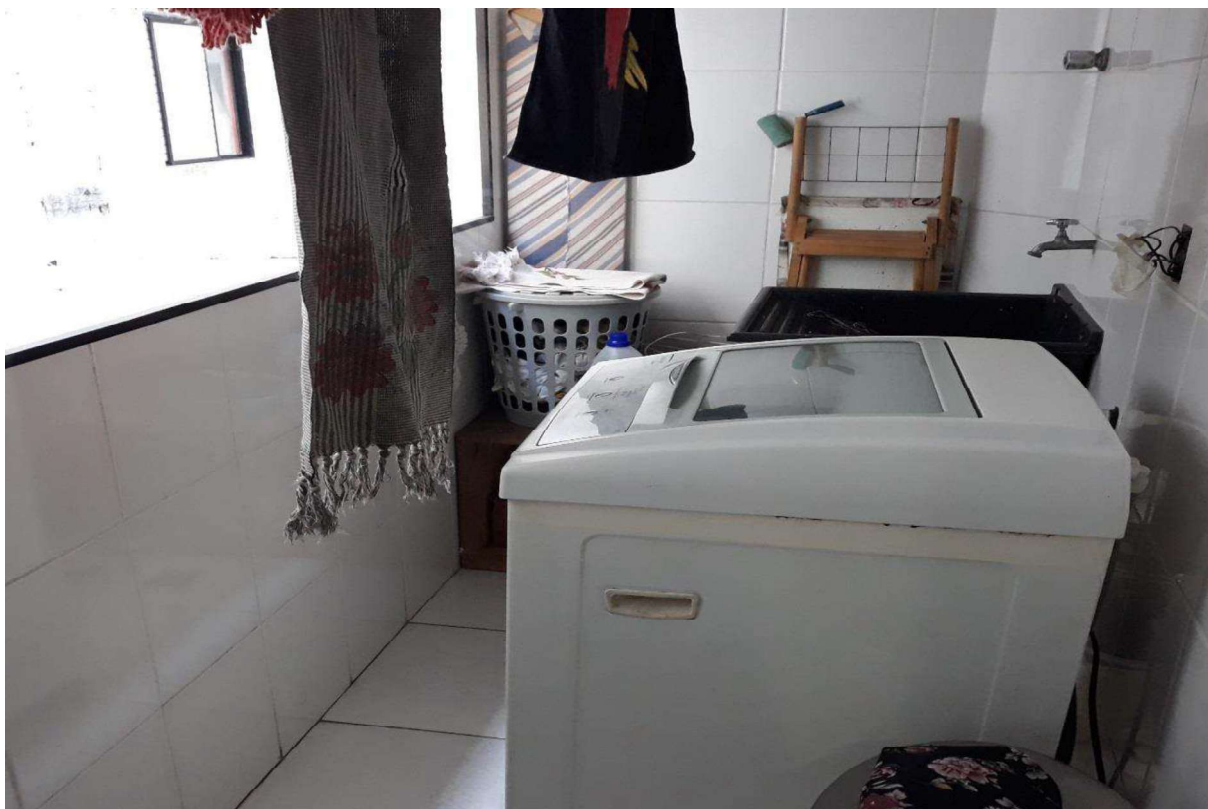


FOTO 09 – Vista parcial do interior do imóvel (área de serviços ou lavanderia).



FOTO 10 – Outra vista parcial do interior de imóvel similar (dormitório “1”).



FOTO 11 – Vista parcial do interior do imóvel (dormitório “2”).

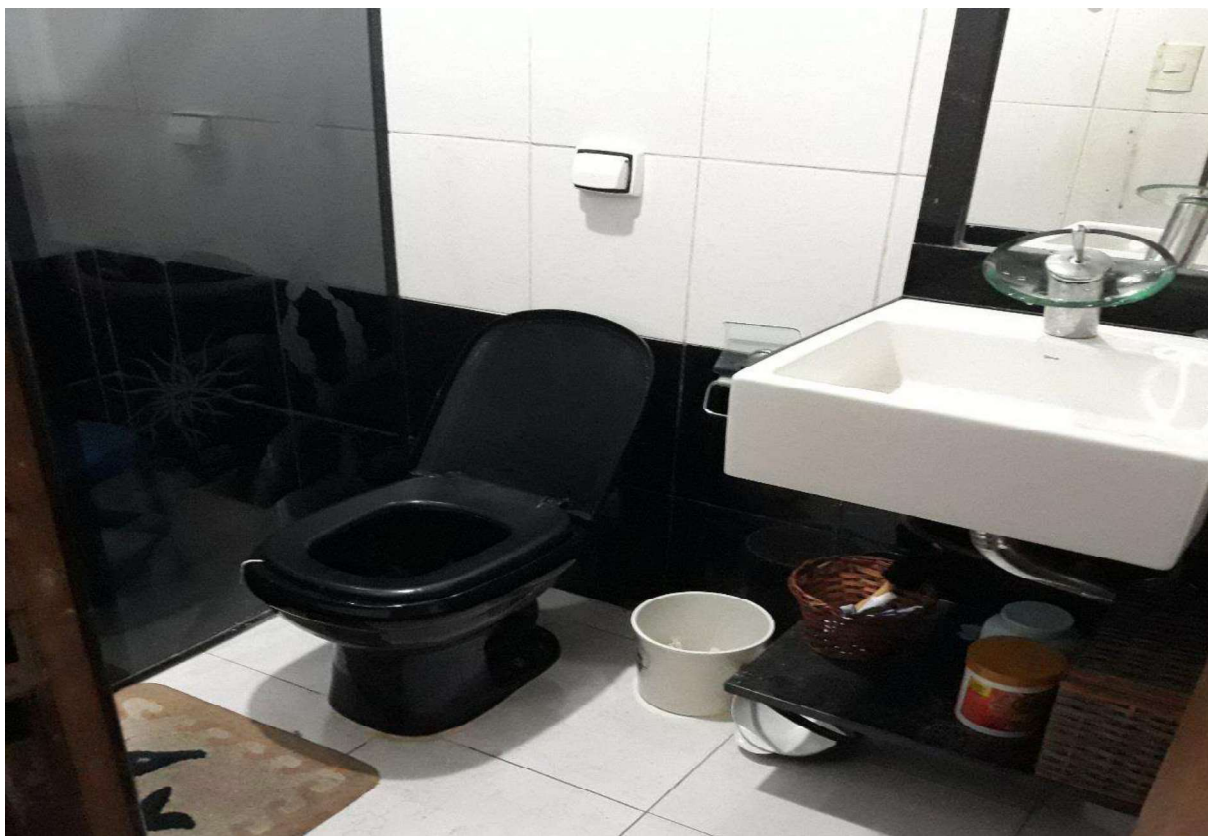


FOTO 12 – Vista parcial do interior do imóvel (banheiro social).



FOTO 13 – Vista parcial do interior do imóvel (dormitório "2") onde se visualiza as manchas de umidade e bolor no entorno da janela.



FOTO 14 – Vista parcial do interior do imóvel (lavanderia) onde se visualiza as manchas de umidade e bolor no forro de gesso, originários de provável infiltração do piso superior.



FOTO 15 – Vista parcial do interior do imóvel (cozinha) onde se visualiza as manchas de umidade e bolor na laje do teto, originários de provável infiltração pelo piso superior.

8 - 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 Útil: Variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa do espaço interno privativo dos imóveis;

Índice Padrão Construtivo: variável proxy, 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.

Distância do Centro: variável quantitativa, indicativa da proximidade dos imóveis com o centro comercial e administrativo de São Vicente/SP.

Dormitórios: variável quantitativa, discreta, indicativa dos cômodos existentes e adequados à função de quartos.

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: 26 (vinte e seis) elementos, sendo 21 (vinte e um) efetivamente utilizados.

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:

$$\text{Valor Unitário} = (+60273201,54 - 10933562,68 * \ln (\text{Área Útil}) + 2479936,042 * \text{Índice Padrão Construtivo}^2 - 1378253,871 * \ln (\text{Distância Centro}) + 2834402,861 * \text{Dormitórios})^{1/2}$$

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 0,74 isto é, 74,00 % 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 0,86 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 15):

Área Útil: 56,80 m²;

Índice Padrão Construtivo: 0,6643

Distância do Centro: 1.280,00 metros

Dormitórios: 2

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

•Valor estimado: R\$ 204.866,10

Intervalo de confiança do valor estimado:

Confiança: 80,00 %

Estimativa pela: Moda

Valor mínimo: R\$ 194.096,95

Valor máximo: R\$ 215.096,75

Campo de Arbítrio:

Como todos os dados coletados em nossa amostra referem-se a ofertas e que o mercado encontra-se com a sua liquidez afetada pelas condições da economia e restrição de crédito, e na impossibilidade de contemplar esta variável no modelo estatístico, temos que considerar uma redução no valor estimado dentro do intervalo de confiança, valendo-se do item 3.8 da NBR – 14.653-1 que assim define:

“Campo de arbítrio - Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

No caso em questão, o campo de arbítrio adotado será o valor mínimo calculado, logo o valor com arredondamento.

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

Valor do imóvel (Apartamento nº 15)

R\$ 194.000,00

(cento e noventa e quatro mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- SETEMBRO/ 2020

9 - CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados no item 8 deste laudo, conclui-se que o valor provável de mercado referente ao imóvel residencial, objeto da presente avaliação, composto de sala, cozinha, 2(dois) dormitórios, banheiro social, área de serviços tendo área útil de 56,80 m², área comum de 29,737 m², área total de 86,537 m²; fração Ideal: 2,778%, Matrícula número 137.733 do Registro de Imóveis desta Comarca, designado como apartamento nº 15, localizado no 1º pavimento tipo do Bloco "A" do "Condomínio Residencial Parque São Vicente", situado na Rua Carlos Gomes, nº 287, no Parque São Vicente, São Vicente/SP, é de:

Valor do imóvel

R\$ 194.000,00

(cento e noventa e quatro mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- SETEMBRO/ 2020

10 - ENCERRAMENTO

Dando os trabalhos por encerrados apresenta-se o respectivo laudo, que vai impresso no anverso de 20 (vinte) folhas, e um anexo com memoriais de cálculos do programa SISREN 1.92 com 11 (onze) folhas, assinadas digitalmente.

São Vicente, 14 de setembro de 2020.

ENG. NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

ANEXO 01

MEMORIAIS DE CÁLCULOS

REGRESSÃO LINEAR

INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

PROGRAMA SISREN 1.92

SETEMBRO 2020

RESULTADOS

Modelo:

AVALIA 2020

Data de Referência:

quinta-feira, 10 de setembro de 2020

Informações Complementares:

Logradouro: Rua Carlos Gomes, 287
Complemento: Ap 15

Bairro: Parque São Vicente

Município: São Vicente UF: SP

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Útil = 56,8000
- Índice Padrão Construtivo = 0,6643
- Distância Centro = 1.280,00
- Dormitórios = 2

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 3.606,79
- Mínimo IC (5,26%) = 3.417,19
- Máximo IC (4,99%) = 3.786,91
- Valor Total
- Médio = 204.866,10
- Mínimo IC = 194.096,95
- Máximo IC = 215.096,75

Modelo:

AVALIA 2020

Data de Referência:

quinta-feira, 11 de setembro de 2020

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 26
- Número de dados considerados: 21

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8628299 / 0,8388786
- Coeficiente Determinação: 0,7444754
- Fisher-Snedecor: 11,65
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 71% 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 Útil	$\ln(x)$	-4,53	0,03
• Índice Padrão Construtivo	x^2	3,44	0,38
• Distância Centro	$\ln(x)$	-1,86	8,10
• Dormitórios	x	1,85	8,22

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = (+60273201,54 -10933562,68 * \ln (Área Útil) +2479936,042 * Índice Padrão Construtivo² -1378253,871 * \ln (Distância Centro) +2834402,861 * Dormitórios)^½

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Útil		
Índice Padrão Construtivo	0,02	0,38
Distância Centro	-0,08	0,38
Dormitórios	0,77	0,78
Valor Unitário	-0,60	0,75
• Índice Padrão Construtivo		
Distância Centro	-0,04	0,24
Dormitórios	0,20	0,08
Valor Unitário	0,52	0,65
• Distância Centro		
Dormitórios	-0,03	0,23
Valor Unitário	-0,19	0,42
• Dormitórios		
Valor Unitário	-0,23	0,42

Gráfico Valores Estimados X Preços Observados

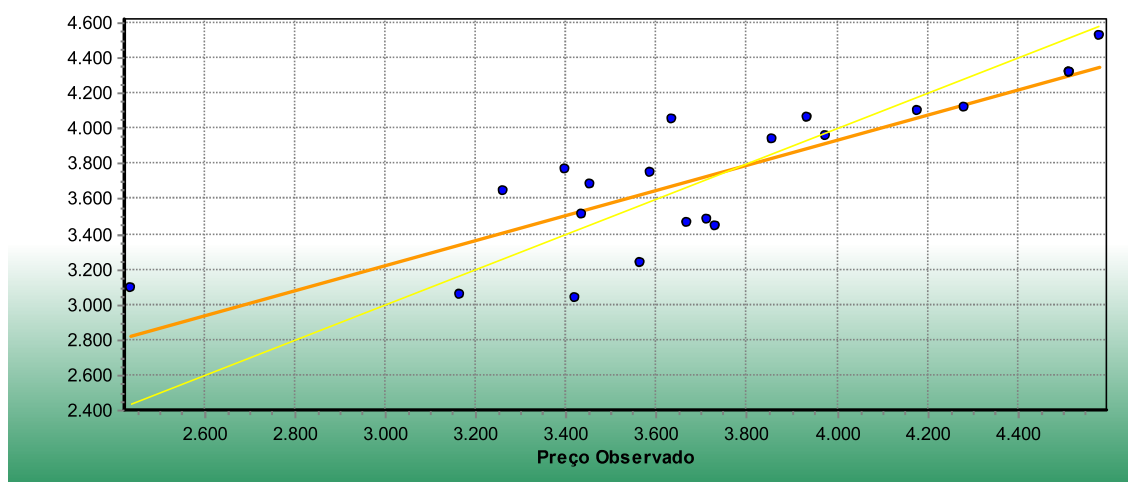
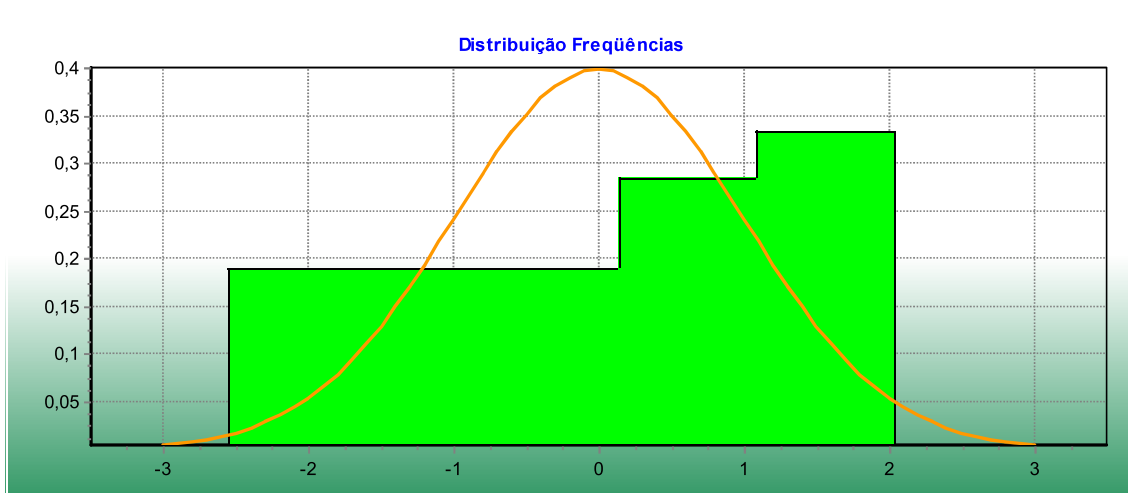
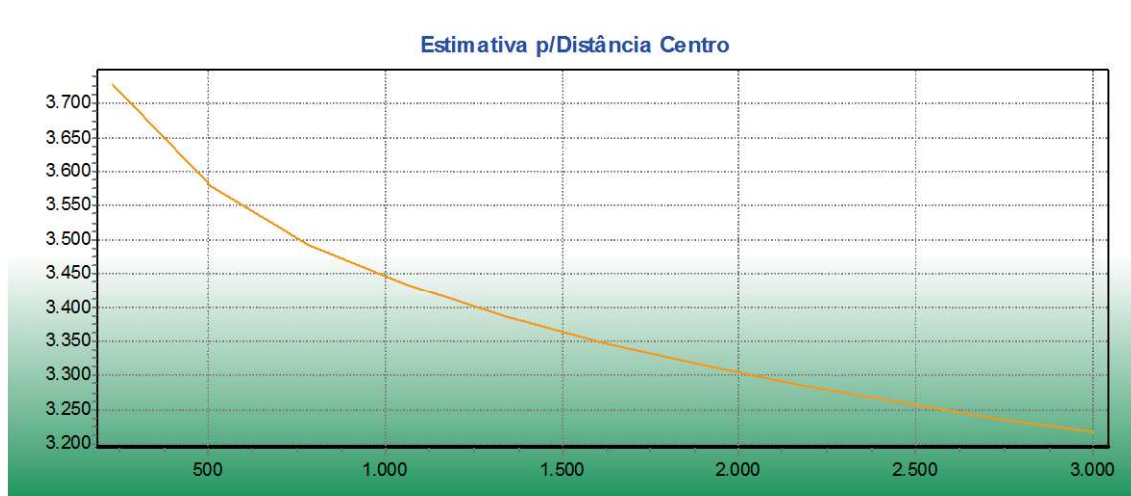
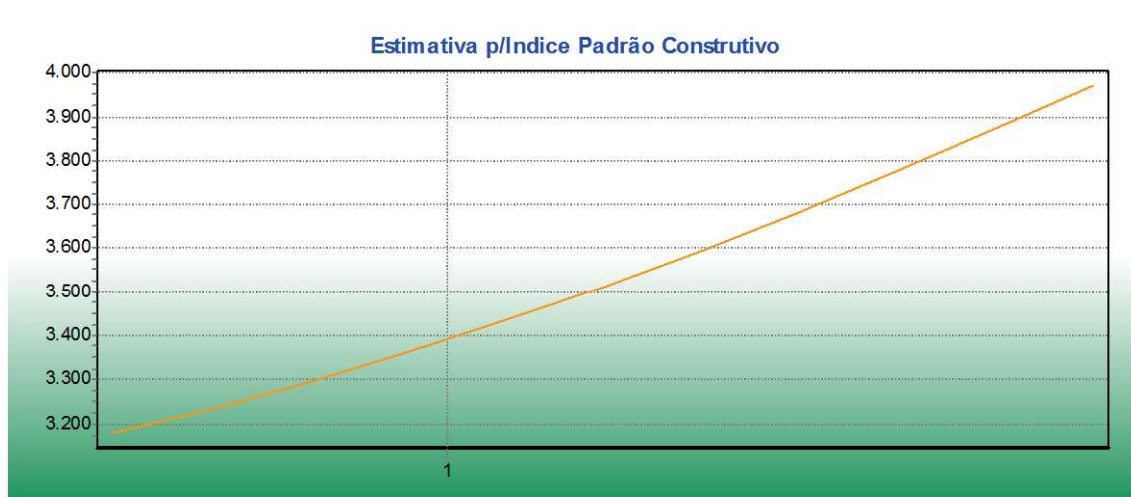
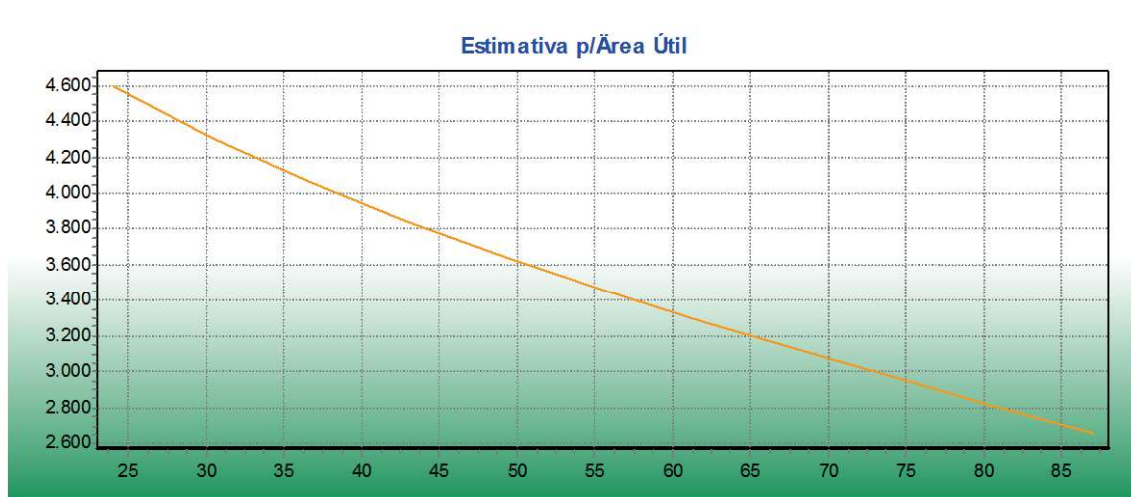
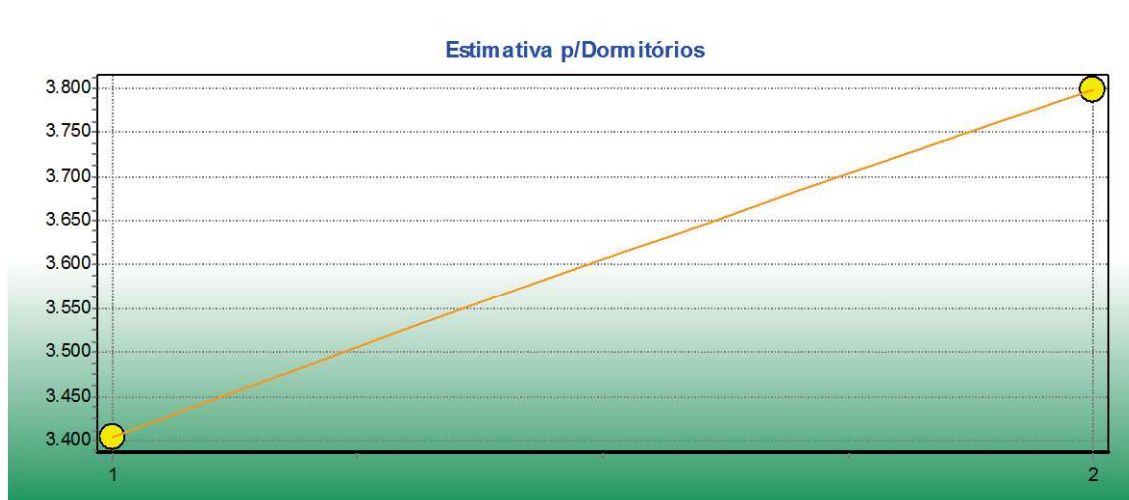


Gráfico de Distribuição de Frequências

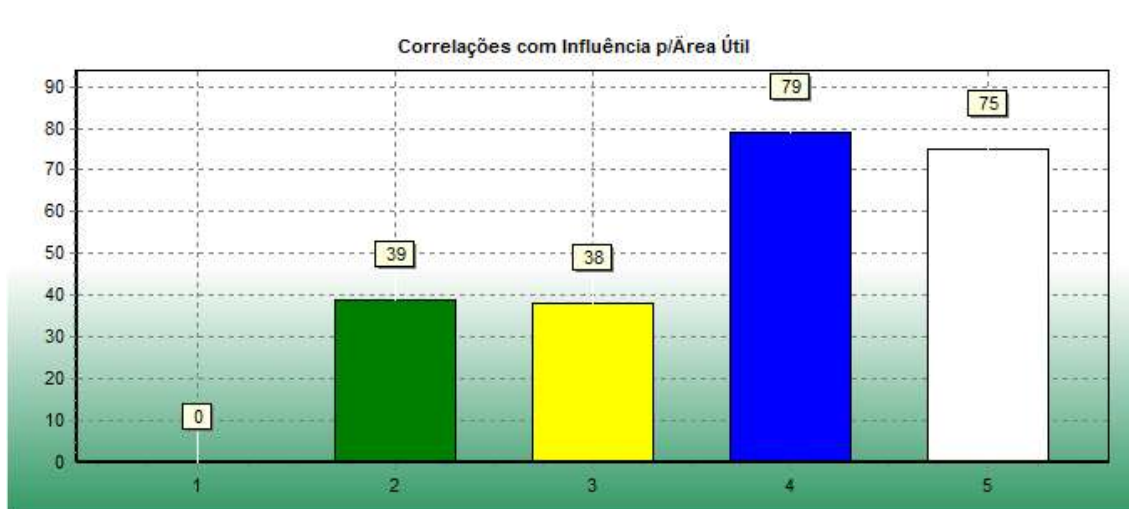
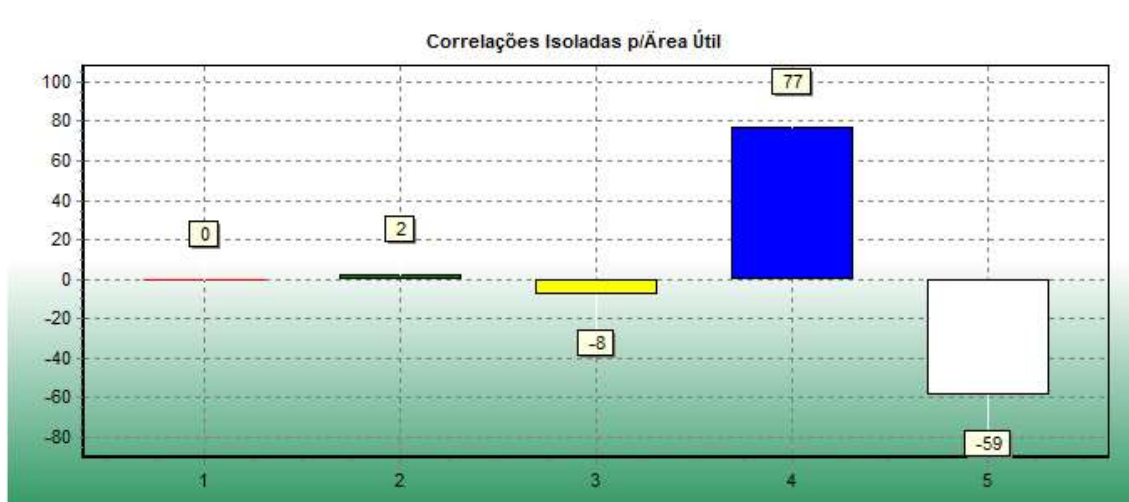


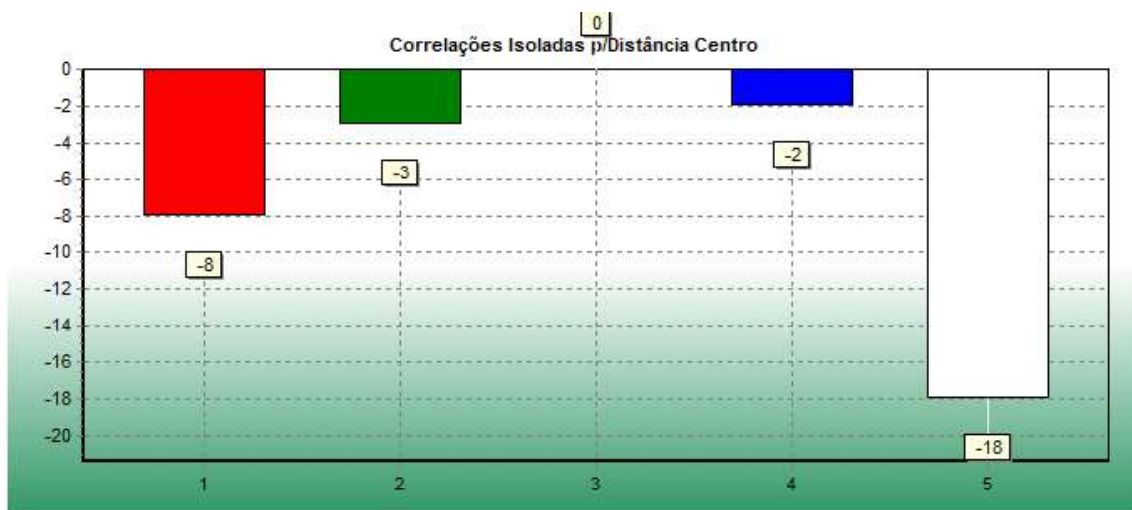
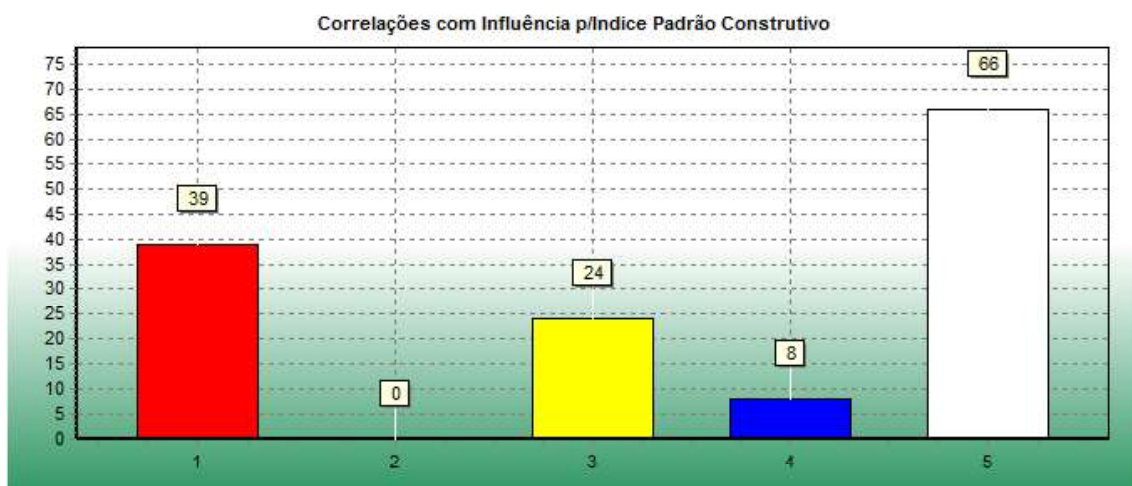
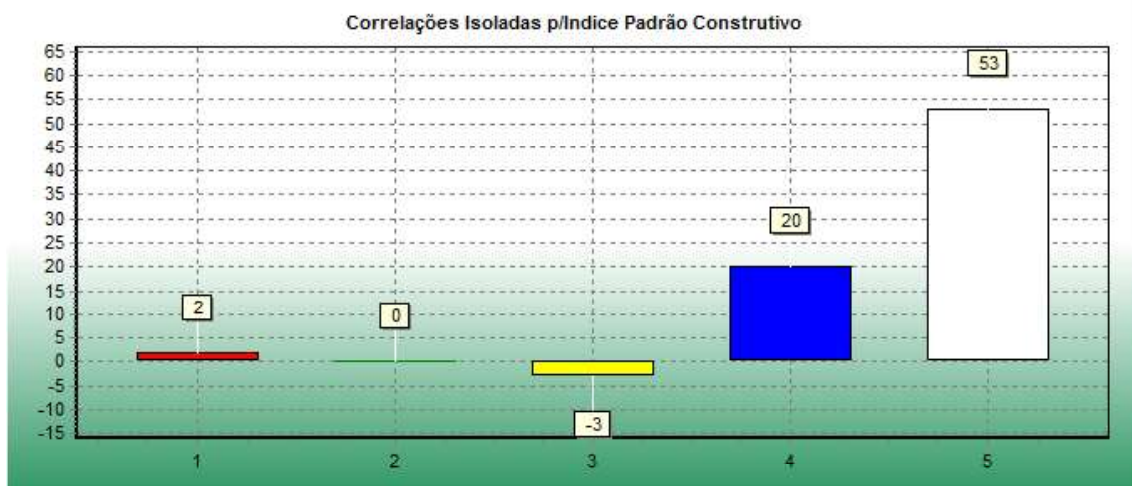
Gráficos do comportamento das variáveis em relação aos preços.

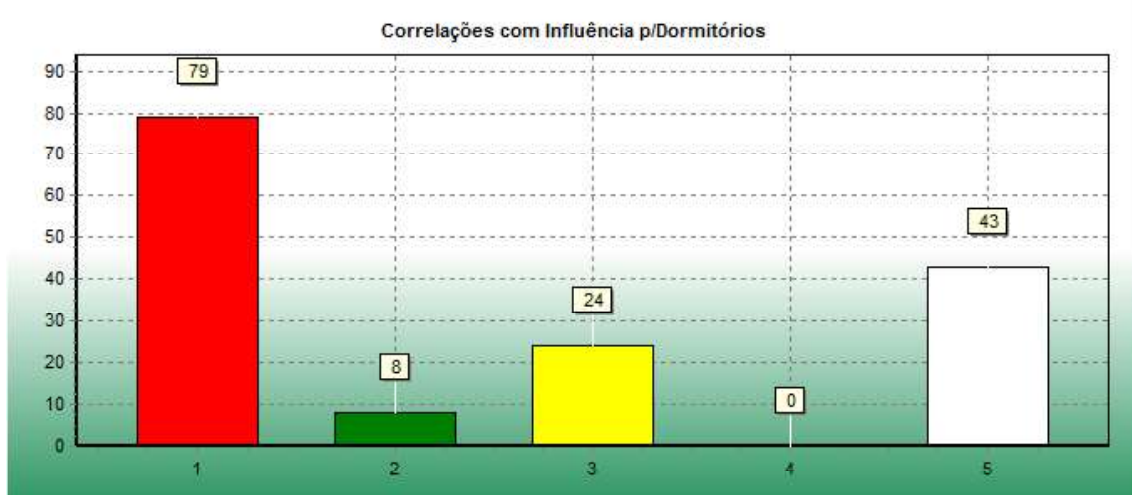
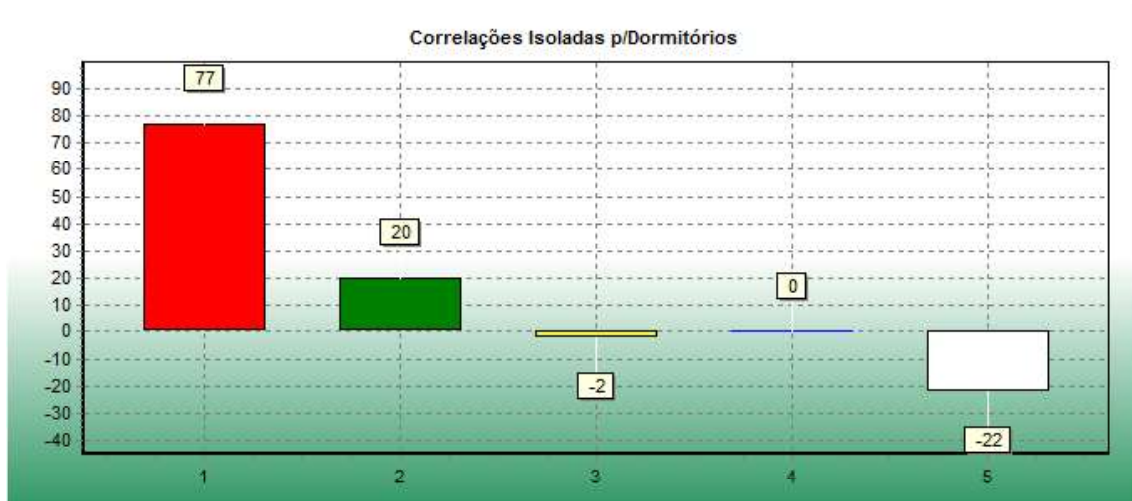
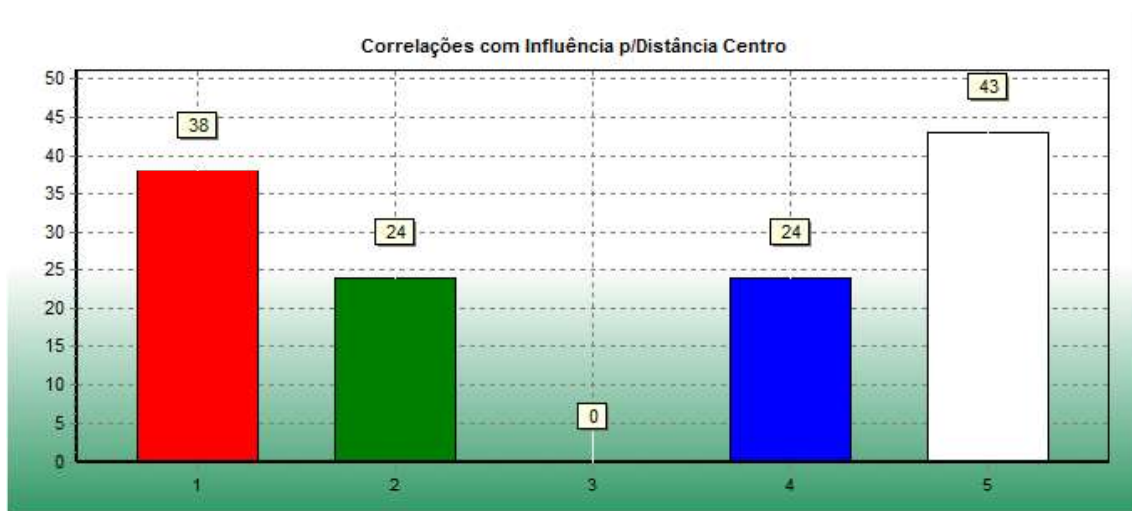


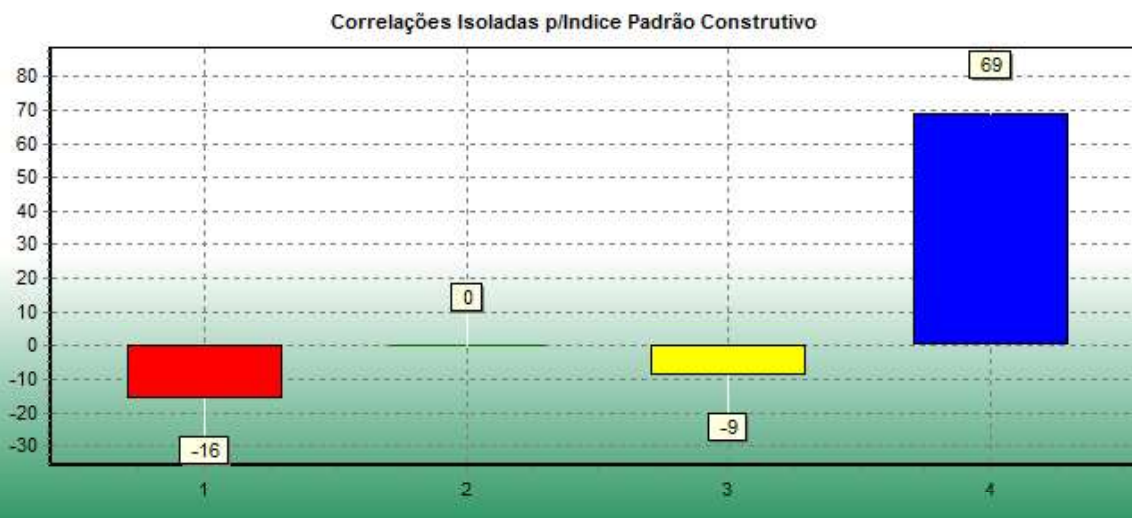
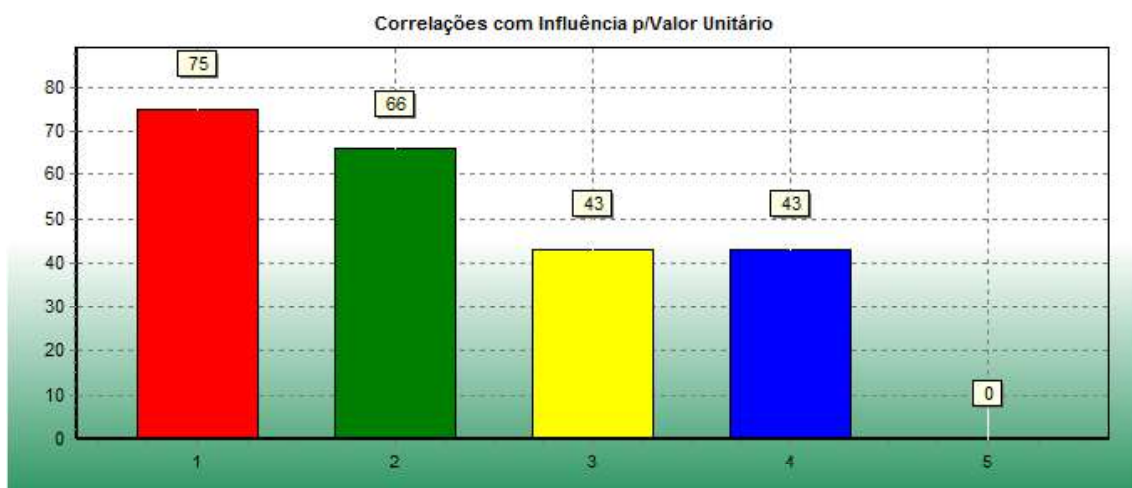
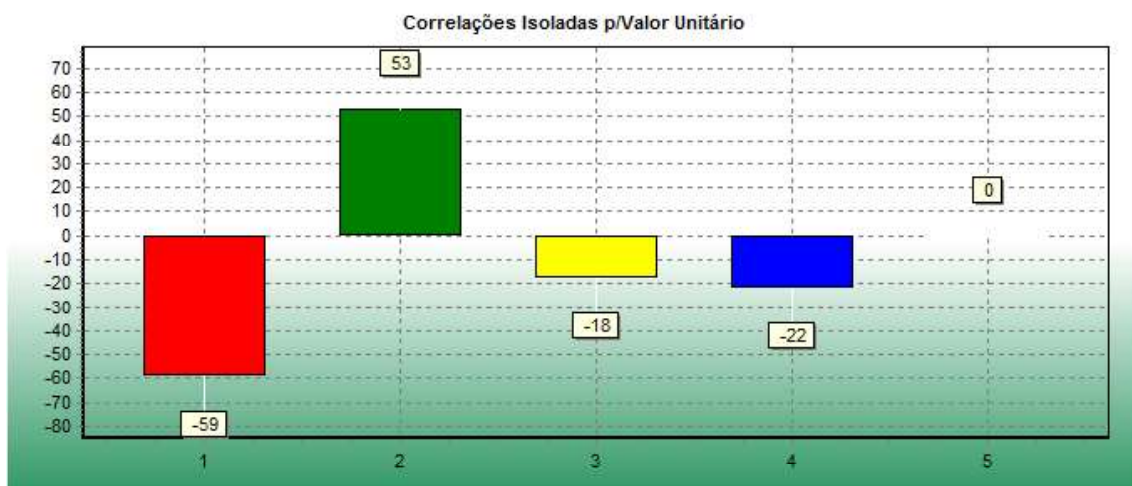


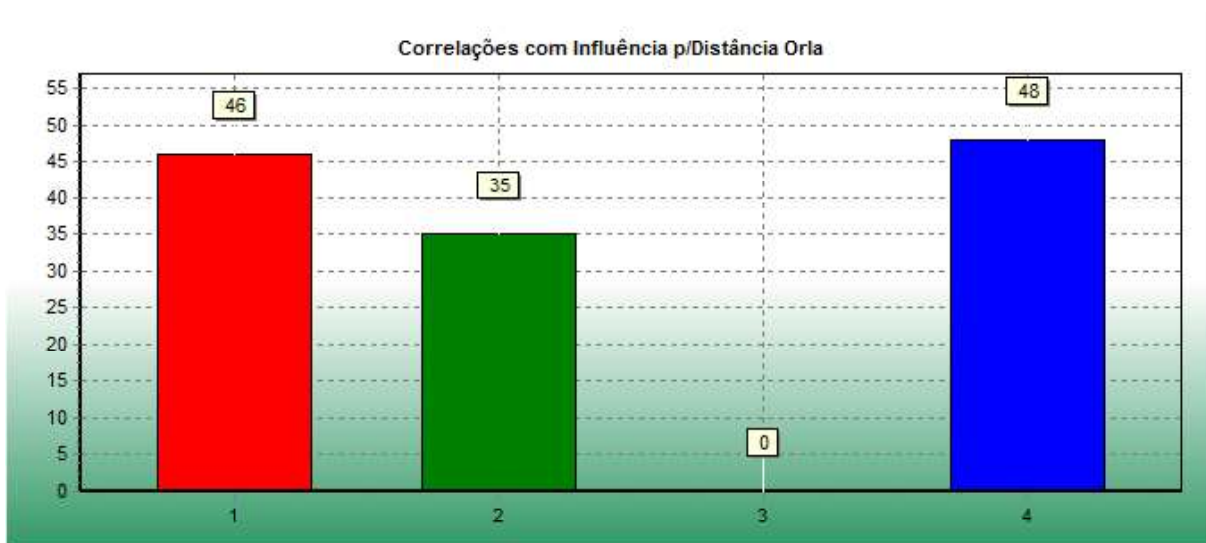
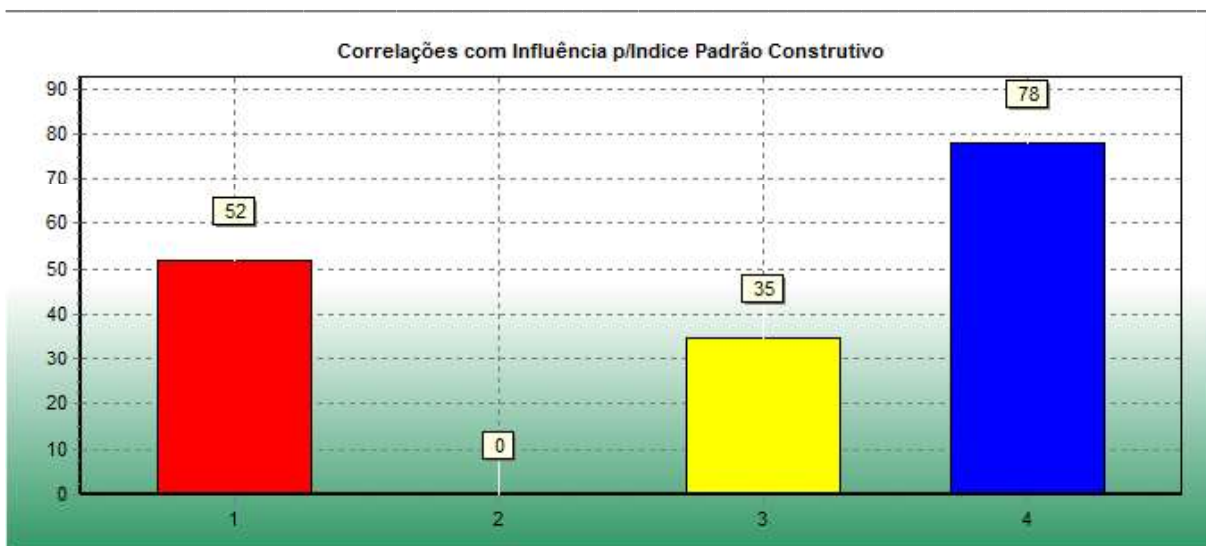
Gráficos com as Correlações Isoladas e com Influência

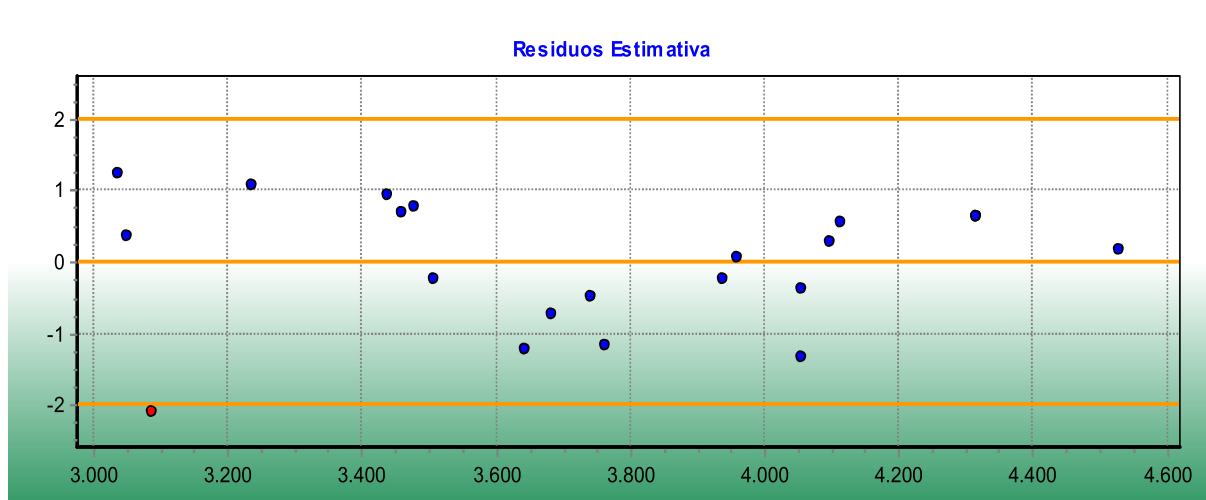
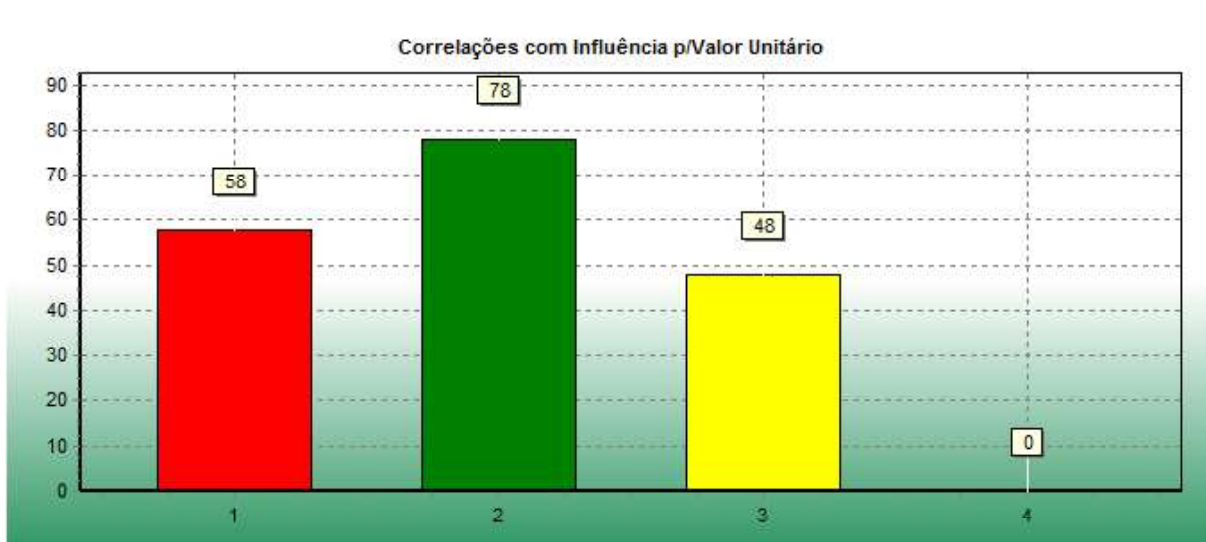
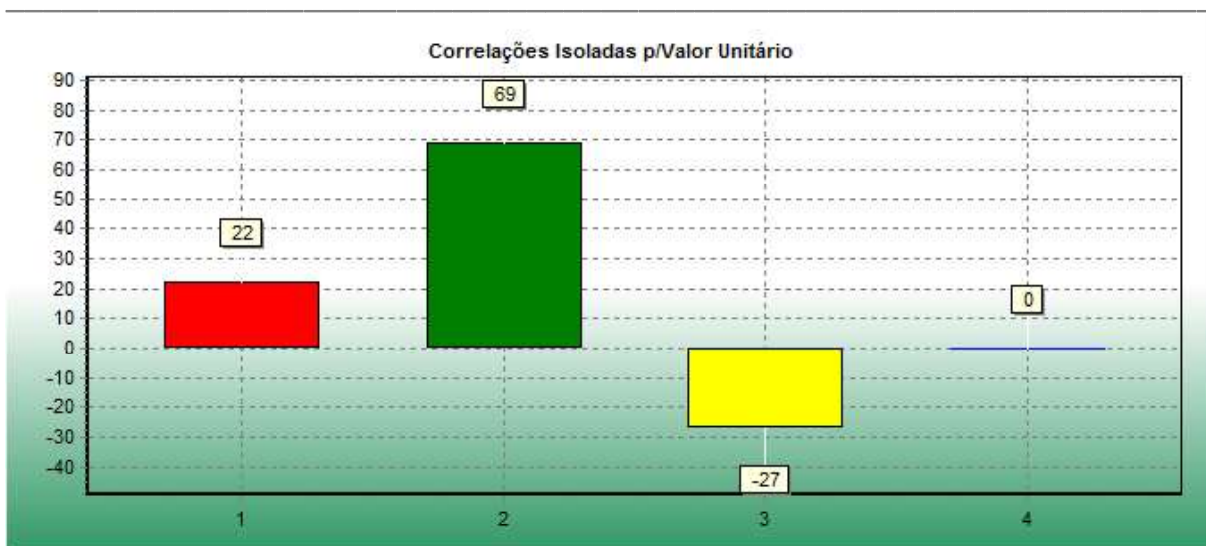












ELEMENTOS COMPARATIVOS (AMOSTRA)

Sis ReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

Ordem	Endereço	Complemento	Bairro	Infraestrutura	Telefone	Área Util.	Índice Padr...	Distância C...	Dormit...	Valor Unitário
1	Rua João Ribeiro, 53	apto 06 (3 and...	Itararé	Celso	11-7834-1...	57,0000	0,7398	3.000,00	1	3.421,00
2	Rua Pero Vaz de Caminha, nº ...	Apto 21	Vila Valença	Futura Imó...	(13) 3467-...	78,0000	0,8242	1.000,00	2	3.564,00
3	Rua Don Lara, nº 190	Apto 31-A	Vila Valença	Futura Imó...	(13) 3467-...	79,0000	1,0458	640,00	2	3.670,00
4	Rua Pedro Alvarez Cabral, nº ...	Apto 203	Vila Valença	Século 21 L...	(13) 3468-...	55,0000	0,6643	1.100,00	2	3.454,00
5	Av. Monteiro Lobato, nº 539	Apto 16	Vila Valença	Século 21 L...	(13) 3468-...	72,0000	1,2827	1.410,00	2	3.263,00
6	Av. Marechal Deodoro, nº 531	Apto 11	Vila Valença	Século 21 L...	(13) 3468-...	55,0000	1,1712	730,00	2	3.636,00
7	Rua Don Lara, nº 912	Apto 1	Vila Valença	Século 21 L...	(13) 3468-...	79,0000	0,6643	1.370,00	2	3.164,00
8	Av Presidente Wilson, 1416	1º andar	Itararé	VGVMOVE...	(11) 2501-...	27,4000	0,7262	480,00	1	3.102,00
9	Rua da Constituição, 210	Térreo	Itararé	Consulta e ...	(13) 3041-...	39,0000	0,8242	2.400,00	1	3.589,00
10	Rua Leopoldo Mota da Silva, ...	1º andar	Itararé	IMOB	(13) 99150-...	35,0000	1,1712	2.370,00	1	4.285,00
11	Rua Jacob Emerick, 202	1º andar	Centro	IMOB	(13) 99150-...	45,0000	0,8242	230,00	1	3.977,00
12	Rua Américo Brasiliense, 306	Apto 21	Centro	IMIGRANTE...	(13) 3472-...	50,0000	1,0458	630,00	1	3.400,00
13	Avenida Quintino Bocaiuva, 4...	2º andar	Centro	Rodrigo M...	(11) 94713-...	63,0000	0,7262	1.550,00	2	3.730,00
14	Rua Mém de Sá, 129	1º andar	Centro	QBN Imobil...	(13) 3345-...	24,0000	0,8242	1.010,00	1	4.583,00
15	Rua José Bonifácio, 159	2º andar	Centro	IMOB	(13) 99150-...	55,0000	0,6643	350,00	1	3.434,00
16	Rua Américo Brasiliense, 190	2º andar	Centro	FARAHE P...	(13) 99757-...	70,0000	0,7262	550,00	2	3.714,00
17	Rua José Gonçalves da Mota...	1º andar	Vila Valença	Veja Imóveis	(13) 98150-...	62,0000	1,6500	650,00	2	4.516,00
18	Rua José Gonçalves da Mota...	2º andar	Vila Valença	Veja Imóveis	(13) 98150-...	62,0000	1,6500	650,00	2	4.516,00
19	Rua Goitacazes, 250	3º andar	Parque São...	F. Gomes C...	(13) 98879-...	87,0000	1,0458	1.740,00	2	2.436,00
20	Rua Francisco Silva Santos, 2...	1º andar	Parque São...	IMOB	(13) 99150-...	57,0000	1,2827	1.770,00	2	3.859,00
21	Rua Guarany, 500	2º andar	Parque São...	Newcore	(11) 98925-...	87,0000	1,0458	1.750,00	2	2.241,00
22	Rua Carijós, 282	2º andar	Parque São...	Denis Ram...	(13) 97403-...	70,0000	1,0458	1.540,00	2	2.428,00
23	Rua Coronel Silva Teles, 775	1º andar	Parque São...	Gavea Parti...	(13) 3878-...	56,0000	1,1712	1.950,00	2	3.035,00
24	Rua Carlos Gomes, 244	2º andar	Parque São...	Agenda.Cafe	(44) 3142-...	80,0000	0,7262	1.180,00	2	1.562,00
25	Rua Carlos Gomes, 294	Apto 13	Parque São...	MYX CONS...	(13) 3221-...	41,9400	1,2827	1.300,00	1	3.934,00
26	Rua Carlos Gomes, 294	Apto 12	Parque São...	MYX CONS...	(13) 3221-...	40,6600	1,2827	1.300,00	1	4.181,00