Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE - SP.

Processo Digital nº 1007628-43.2016.8.26.590

Classe-Assunto: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: CONJUNTO RESIDENCIAL GUANABARA

Requerido : **SÉRGIO DE JESUS FERREIRA**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,

engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, após vistoria ao imóvel em questão, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Termos em que, Pede Juntada.

São Vicente (SP), 08 de julho de 2019

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

1 - *OBJETIVO* :

O presente laudo, tem como objetivo a **avaliação de um bem imóvel de uso residencial**, tipo apartamento, situado no perímetro urbano do Município de São Vicente – SP.

2 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

- ➤ O requerido é proprietário de uma unidade condominial no condomínio autor; face as razões apresentadas na inicial, foi determinado o Termo de Penhora de fls. 403.
- ➤ O imóvel em questão é objeto da Matrícula nº 11.750 do CRI de São Vicente/SP., anexada às fls. 120/125; encontrase também anexada a Convenção Condominial às fls. 13/39 dos autos.
- ➤ Inscrição Cadastral Imobiliária da Prefeitura Municipal de São Vicente nº 2.11.00000.0098.00039.048.
- No r. despacho de fls. 303, o signatário foi nomeado Perito pelo D. Juízo, para avaliação do imóvel em questão; não foram indicados assistentes técnicos nem formulados quesitos pelas partes.

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

3 - VISTORIA DO IMÓVEL :

O signatário dirigiu-se ao imóvel em questão, conforme agendamento prévio, no dia 07/05/2019 às 10h:00; tratando-se de um condomínio de 3 pavimentos e sem portaria, o perito não logrou êxito em acessar sequer as áreas comuns, pois as chamadas via interfone (junto ao portão de entrada), não foram atendidas, presumindo-se que não havia ninguém no imóvel, naquela oportunidade.

Foram feitas outras duas diligências ao local; entretanto, o perito só foi atendido no dia 04/06/19 às 11h:00; a vistoria foi acompanhada pela esposa do requerido - Srª Sueli Araújo Ferreira; foi obtida série fotográfica do imóvel e das áreas comuns, juntadas ao *Anexo "1"*, visando melhor ilustrar a situação constatada.

3.1 - Localização:

O imóvel está situado à Rua Marquês de São Vicente nº 39 apto. 402, pavimento térreo do Conjunto Residencial GUANABARA, Bairro Centro, Município de São Vicente/SP.

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

3.2 - Padrão construtivo:

Trata-se de unidade em condomínio residencial vertical de pequeno porte, de **padrão** simples e sem elevador (conforme classificação do trabalho denominado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP).

3.3 - Infraestrutura:

O local conta com os todos os melhoramentos públicos : rede de água e esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, todas as vias de acesso pavimentadas, coleta de lixo, transporte coletivo, comércio diversificado e intenso na própria via e nas imediações.

3.4 - Situação:

A unidade avalianda situa-se no pavimento térreo do Bloco Copacabana no Conjunto Residencial GUANABARA, com vista indireta para a via pública.

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

3.5 - Pavimentos:

O conjunto residencial possui 46 apartamentos e 2 lojas, distribuídos em 6 (seis) blocos, com 8 unidades em cada um, cada bloco assim denominado : LEBLON, IPANEMA, CORCOVADO, COPACABANA, ARPOADOR e CASTELINHO.

No térreo, além de algumas unidades como a do requerido, estão também o quadro de medidores, portões de entrada e interfone, depósito e área destinada as vagas de garagem, que conforme constatado, é coletiva, descoberta e insuficiente para todos os condôminos.

3.6 - Estado de conservação:

A unidade avalianda encontra-se em bom estado de conservação, necessitando apenas de reparos de manutenção : revisão geral das instalações hidráulicas e elétricas, pintura geral e eventual modernização dos ambientes, com troca de pisos, azulejos, louças e metais sanitários.

3.7 - Idade:

O Conjunto Residencial e a unidade avalianda aparentam **45 anos** de construção.

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

3.8 - Áreas (*) :

Fração ideal de terreno 1,95 % do todo

(*) informações obtidas na matrícula do imóvel

3.9 - Proprietário(s):

Conforme **R.10** da referida matrícula, o requerido e s/m, adquiriram o imóvel em **02/05/2006**; na **R.11**, na mesma data, o imóvel foi alienado junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

3.9 - Características construtivas:

O apartamento avaliando possui 2 dormitórios, sala, hall interno, cozinha, área de serviço e banheiro; a vaga de garagem é coletiva, descoberta e insuficiente para todos os condôminos.

Estrutura: em concreto armado moldado "in loco".

Vedações: alvenarias de blocos de concreto e/ou tijolos

na forma convencional.

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

Revestimentos: a fachada é revestida em cerâmica,

predominando a cor branca; internamente,

as áreas secas (sala /hall / dormitório) são

revestidas em massa fina; o banheiro, a

cozinha e área de serviço tem azulejos até o

teto.

Pisos: cerâmicos em todos os ambientes.

Louças e metais: louças/metais sanitários de padrão simples.

Esquadrias: portas e batentes de madeira; janela do

dormitório, vitrôs do banheiro, da cozinha e

janela da sala em alumínio; banheiro com

box de vidro.

Pintura: tinta látex sobre massa fina na sala,

dormitório, hall interno e nos tetos; pintura

esmalte nas esquadrias de madeira.

Observações:

- Toda a mobília e objetos de uso doméstico e pessoal, não estão contemplados na avaliação.
- No térreo, na área externa, onde há circulação de pessoas e veículos, o piso é em ardósia e está em péssimo estado.
- ➤ O imóvel foi avaliado, consoante metodologia adiante indicada, considerando o seu estado de conservação, as áreas comuns do edifício e sua localização.

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

4.1 - Método comparativo direto de dados de mercado

O objetivo é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características semelhantes tanto quanto possível ao imóvel avaliando. São definidas as variáveis, relevantes para a formação de valor.

4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

- 4.1.1.1 Variável dependente: preço total ou unitário, formas de pagamento, etc,
- 4.1.1.2 Variáveis independentes : área, frente, localização (bairro, logradouro, etc.) e econômicas (como oferta ou transação).

4.1.2 – Levantamento de dados de mercado

O objetivo é obter uma amostra que explique o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado mas devem ser consideradas superestimativas, que em geral são atribuídas pelos corretores e/ou proprietários dos imóveis.

4.1.3 – Tratamento de dados

Podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

- tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos;
- tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

4.1.3.a - tratamento por fatores

Devem ser indicados pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis;
- b) identificação das fontes de informação, no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

4.1.3.b - tratamento científico :

devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

4.2 – Método involutivo

O **método involutivo**, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas a seguir:

- 4.2.1 Vistoria
- 4.2.1.1 Caracterização da região :
- 4.2.1.2 Caracterização do terreno
- 4.2.1.3 Caracterização das edificações e benfeitorias
- 4.2.1.4 Edificações e benfeitorias não documentadas

No caso de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1.

- 4.2.1.5 Situações especiais
- 4.2.1.5a Vistoria por amostragem

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes.

4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador o motivo deve ser justificado. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter.

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

4.3 – Método da renda

As avaliações de empreendimentos da base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4.

- 4.3.1 Estimação das receitas e despesas
- 4.3.2 Montagem do fluxo de caixa
- 4.3.3 Estabelecimento da taxa mínima de atividade
- 4.3.4 Estimação do valor do imóvel

<u>4.4 – Método evolutivo</u>

4.4.1 – A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB)$$
. FC, onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da *ABNT NBR 14653-4*.

4.5.1 – Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção por orçamento, com citação das fontes consultadas.

4.5.1.2 – Identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

4.5.2 – Método comparativo direto de custo

A utilização desse método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Face tudo quanto foi exposto, o signatário entende que o <u>MÉTODO COMPARATIVO</u>

DIRETO DE DADOS DE MERCADO, é sem dúvida o mais recomendável no presente caso.

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

<u>5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :</u>

A pesquisa de valores foi composta por 22 elementos referentes a vendas de apartamentos de 1 e 2 dormitórios, todos com fins residenciais em prédios sem elevador; para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa SISREN, VERSÃO 1.92, tendo sido utilizadas 04 variáveis: 03 independentes e 01 dependente conforme demonstrado a seguir:

VALOR TOTAL - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, expresso em reais, com uma redução de **5**% em relação ao preço pretendido pelos vendedores e corretores, face a supervalorização normalmente por eles atribuída.

VALOR UNITÁRIO - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em **R\$** / **m²** de área construída.

ÁREA TOTAL - Variável independente quantitativa que expressa a área construída em m² (considerada apenas a área privativa).

DORMITÓRIO - Variável independente quantitativa que expressa a quantidade de dormitórios que o imóvel possui.

SETOR URBANO - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel, obtido na **Planta Genérica de Valores de São Vicente** - **I.F. = 335** (avaliando).

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

Informações Complementares:

Número de variáveis: 5

• Número de variáveis consideradas: 4

• Número de dados: 22

Número de dados considerados: 15

Resultados Estatísticos:

Coeficiente de Correlação: 0,8134832 / 0,7204519

• Coeficiente Determinação: 0,6617549

Fisher-Snedecor: 7,17Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

• 60% dos residuos situados entre -1 e + 1 s

• 100% 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

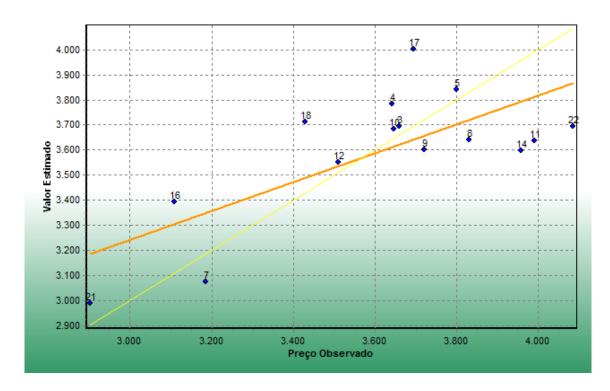
| <u>Variáveis</u> | <u>Equaçã</u> | o t-Observado | Sig. |
|---------------------------------|----------------|---------------|-------|
| Setor Urbano | 1/x | -1,54 | 15,14 |
| Área Total | X ² | 4,38 | 0,11 |
| Dormitórios | X | -2,34 | 3,93 |

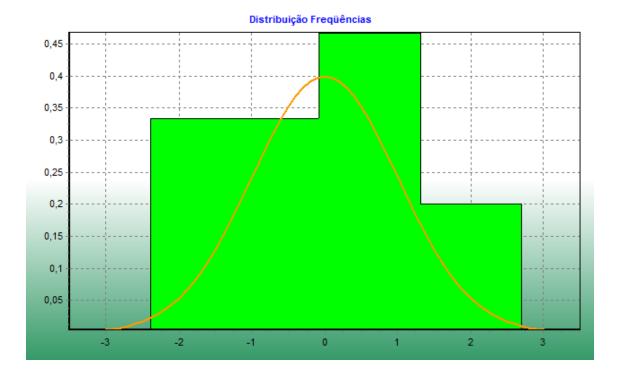
Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = 1/(+8,090061595E-008 -1,781172787E-006 / Setor Urbano +8,880309263E-012 * Área Total² -1,85098776E-008 * Dormitórios)½

ARO PEREIRA BARBOSA NETO Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

| Correlações entre variáveis | <u>Isoladas</u> | <u>Influência</u> |
|--|-------------------------|----------------------|
| Setor Urbano Área Total Dormitórios Valor Unitário | -0,26 -0,52 -0,27 | 0,38 0,59 0,42 |
| Área Total Dormitórios Valor Unitário | 0,60 0,70 | 0,74 0,80 |
| Dormitórios Valor Unitário | 0,16 | 0,58 |





Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

Grau de fundamentação e precisão

Abaixo, a tabela 1 da NBR 14.653-2/2004:

| Item | Descrição | | Grau | |
|------|--|--|--|--|
| | | III | II | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3 pontos) | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma |
| 2 | Coleta de dados de mercado | Características conferidas pelo autor do laudo | Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo | Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros (1 ponto) |
| 3 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis Independentes | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes (1 ponto) |
| 4 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo (2 pontos) | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo |
| 5 | Extrapolação | Não admitida (3 pontos) | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite a fronteira amostral, para | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente |
| 6 | Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% (2 pontos) | 30% |
| 7 | Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados | 1% | 5% | 10% (1 ponto) |

Assim, a somatória dos 7 itens é igual a 13 pontos : Grau I.

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

| Grau | III | II | |
|-----------------------|---------------------|--------------------------|------------------|
| Pontos Mínimos | 18 | 11 | 7 |
| Itens obrigatórios no | 3, 5, 6 e 7, com os | 3, 5, 6 e 7 no mínimo no | Todos, no mínimo |
| grau | demais no mínimo | grau II | no grau I |
| Correspondente | no grau II | | |

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

| Descrição | | Grau | |
|--|------|---------|------|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | ≤30% | 30%-50% | >50% |
| | | | |

Em função do exposto, o Laudo apresenta grau de fundamentação "I" e grau de precisão "III" conforme NBR 14.653-2/2004.

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

<u>6 – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO:</u>

Com base na vistoria e no que foi apresentado no laudo, dentre os valores mínimo, médio e máximo (Anexo 2), face a localização e o estado de conservação do imóvel, concluímos que o seu valor de mercado é de:

R\$ 229.412,71

(duzentos e vinte e nove mil, quatrocentos e doze reais e setenta e um centavos), válido para julho/2019

Tendo cumprido com o mister que lhe foi designado, nada mais havendo a acrescentar, o Perito encerra o presente trabalho, que segue digitado no anverso de 19 (dezenove) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos.

São Vicente (SP), 08 de julho de 2019

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO Perito Judicial

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 - Fachada do Conjunto Residencial GUANABARA, onde se localiza a unidade avalianda.



Foto 2 - Acesso para moradores e veículos



Foto 3 - Vista da Rua Marquês de S. Vicente e o Residencial GUANABARA





Fotos 4 e 5 - Quadro de medidores em ambos os lados do portão de acesso



Foto 6 - Área externa de uso comum do residencial



Foto 7 - Área externa utilizada como garagem; piso em péssimo estado



Foto 8 - Outro parte da área externa utilizada como garagem



Foto 9 - Idem foto acima; piso em péssimo estado de conservação.



Foto 10 - Área externa; corredor central de acesso aos apartamentos



Foto 11 - Entrada do Bloco Copacabana, onde está a unidade avalianda



Foto 12 - Vista da sala do apartamento do requerido

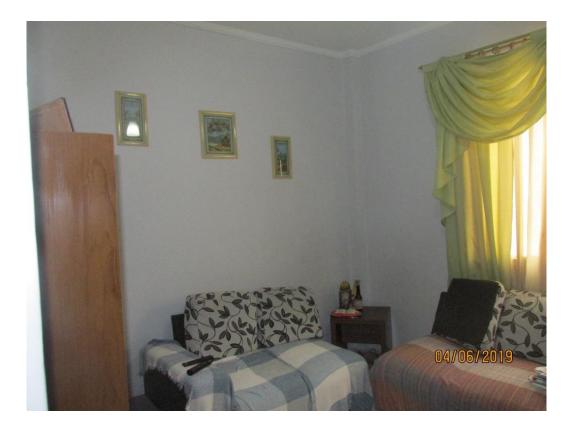


Foto 13 - Vista de um dos dormitórios

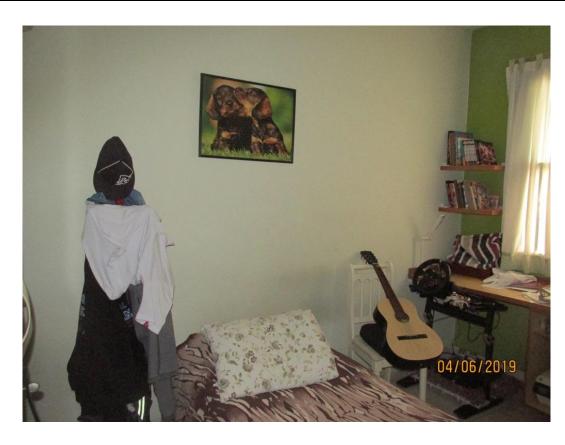
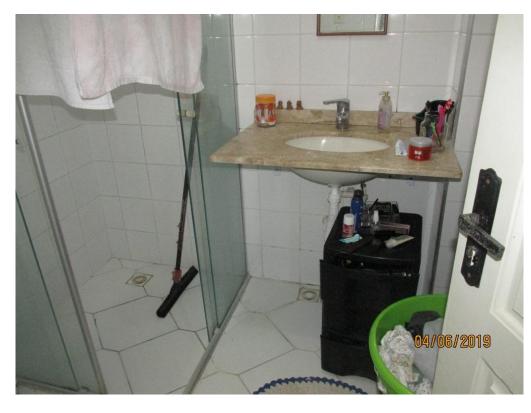


Foto 14 - Vista de outro dormitório



Foto 15 - Idem foto anterior





Fotos 16 e 17 - Vista do banheiro, completo, com box de vidro



Foto 18 - Hall interno de distribuição



Foto 19 - Vista parcial da cozinha



Foto 20 - Outra vista da cozinha



Foto 21 - Área de serviço; acabamentos semelhantes a cozinha

EXO

- > Relatório de estimativas
- > Perquira Imobiliária

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

Estimativas

<u>Modelo</u>

<u>Endereço</u>

Endereço: Rua Marquês de São Vicente

Complemento: 39 - apto. 402 - Bloco Copacabana

Bairro: Centro

Municipio: São Vicente

UF: SP

<u>Variáveis</u>

Setor Urbano = 335

Área Total = 61,73

Dormitórios = 2

Valor Unitário

Máximo IC (4,37%): 3.878,87

Médio: 3.716,38

Mínimo IC (3,87%): 3.572,74

Valor Total

Máximo IC: 239.443,24

Médio: 229.412,71

Mínimo IC: 220.545,59

Parâmetros

Nível de Confiança: 80% Estimativa pela: Moda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2019 às 14:47, sob o número WSVC19700903230 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007628-43.2016.8.26.0590 e código 3F7B19E.

ARO PEREIRA BARBOSA NETO Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

| _[| | | | | | | | | | | |
|----|------|------------------------------|--|-----------------|-----------------------------|----------------|------|--------|---------------|-------|-----------|
| | Dado | Dado Endereço | Complemento | Bairro | Informante | Telefone | Seto | Área T | * Valor Total | Dormi | Valor Uni |
| * | - | Rua Treze de Maio | 2 dorm. s/elev 1 vg. | Pq. Bitarú | Cida Correia | 3062-6766 | 358 | 80,00 | 171.000,00 | 2 | 2.137,50 |
| • | 2 | Rua Frei Gaspar | 2 d. s/el., gar., direto c/ prop. | Pq. S. Vicente | Davino Im. | 99749-7381 | 197 | 52,00 | 185.250,00 | 2 | 3,562,50 |
| | 8 | Av. Antonio Emmerich | 2 dorm. s/elev 1 vg., 2º andar | Vila Cascatinha | Cida Correia | 3062-6766 | 481 | 00'19 | 223.250,00 | 2 | 3.659,84 |
| | 4 | Rua Campos | 2 dorm. s/elev 1 vg., novo | Jardim Indep. | Edgar | 98146-5681 | 295 | 00'09 | 218.500,00 | 2 | 3.641,66 |
| | 5 | Av. Presidente Wilsom | 2 dorm. s/elev 1 vg. | Centro | Manuela - corret. 3468-2145 | 3468-2145 | 209 | 25,00 | 209.000,00 | 2 | 3.800,00 |
| • | 9 | Rua Dom Lara | 2 dorm. s/elev 1 vg. | Vila Valença | Manuela - corret. | 3468-2145 | 335 | 62,00 | 199,500,00 | 2 | 3.217,74 |
| | 7 | Rua Benedito Calixto | 2 dorm. s/elev 1 vg. | Centro | Achei Imóveis | 3288-1140 | 749 | 85,00 | 270.750,00 | 2 | 3.185,30 |
| | | Rua Gonçalo Monteiro | 2 dorm. s/elev 1 vg. | Centro | Doutor Im óveis | 97409-0210 | 687 | 62,00 | 237.500,00 | 2 | 3.830,64 |
| | 6 | Rua Coronel Silva Teles, 857 | 1 dorm., 1 vg. sem elev. | Pq. S. Vicente | Hatec | 3233-8700 | 103 | 00'09 | 223.250,00 | 1 | 3.720,83 |
| | 10 | Rua Capitão Luiz Horneaux | 1 dorm, 1 vg. sem elev. | Jardim Paraíso | Newcore | (11)98295-1160 | 347 | 43,00 | 156.750,00 | 1 | 3.645,35 |
| | 4 | Rua Frei Gaspar | 1 dorm., 1 vg. sem elev. | Pq. S. Vicente | HOME | 3236-8639 | 197 | 20,00 | 199,500,00 | 1 | 3.990,00 |
| | 12 | Av. Presidente Wilsom | 1 dorm., 1 vg. sem elev. | Centro | Armando | 99198-0490 | 906 | 46,00 | 161,500,00 | 1 | 3.510,87 |
| • | 13 | Av. Pérsio de Queiróz Filho | 1 dorm, 1 vg. sem elev. | Centro | Roda Imóveis | 3327-3588 | 238 | 72,00 | 181.450,00 | 1 | 2.520,14 |
| | 14 | Av. Monteiro Lobato | 1 dorm., 1 vg., ót. estado, pr. 3 pav. | Vila Valença | Casa & Jardins | 3285-4848 | 315 | 48,00 | 190,000,00 | 1 | 3.958,33 |
| • | 15 | Rua Dr. Júlio Prestes | 1 dorm., 1 vg. pr. 2 pav. | Vila Valença | Newcore | (11)98295-1160 | 335 | 20,00 | 232.750,00 | 1 | 4.655,00 |
| | 16 | Rua Dr. Américo Brasiliense | 1 dorm., 1 vg. s/elev.; bom estado | Centro | Catherine | (11)99443-7657 | 749 | 25,00 | 171.000,00 | 1 | 3.109,10 |
| | 17 | Rua Stélio Machado Loureiro | 1 dorm., 1 vg. predio 3 andares | Pq. S. Vicente | Zelo Imóveis | (19)3736-3377 | 66 | 45,00 | 166.250,00 | 1 | 3.694,44 |
| | 18 | Rua Messia Assú | 2 dorm., pr. 3 and., 1 vg. | Itararé | Nilsom | 99737-9946 | 803 | 29,00 | 202,350,00 | 2 | 3.429,66 |
| • | 19 | Rua Campos de Bury | 2 dorm. s/elev 1 vg. | Centro | Rodrigo | 3301-9732 | 239 | 00'59 | 161,500,00 | 2 | 2.484,61 |
| • | 20 | Praça Oswaldo Cruz | 2 dorm. s/elev 1 vg. | Pq. S. Vicente | Maria Manoela | 3469-7082 | 197 | 00'08 | 199,500,00 | 2 | 2,493,75 |
| | 21 | Rua João Ramalho | 2 dorm., 1 vg. e sem elevador | Centro | Marcelo | (11)98252-7905 | 453 | 00'06 | 261,250,00 | 2 | 2.902,80 |
| | 22 | Rua Gonçalo Monteiro | 2 dorm., pr. 3 and., 1 vg. | Centro | Maria Manoela | 3469-7082 | 687 | 00'09 | 245.100,00 | 2 | 4.085,00 |