

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.****Processo Digital nº 1004603-17.2019.8.26.0590**Classe/Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**Requerente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RHODES**Requerido : **Espólio de VILMA CRISTINO**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em
epígrafe, com base na vistoria ao imóvel em questão, na
pesquisa imobiliária e na documentação anexada aos
autos, 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), 12 de agosto de 2020

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**Perito Judicial**

1 – OBJETIVO :

O presente **laudo pericial**, tem como finalidade a avaliação de um imóvel de uso residencial, tipo apartamento, inserido em condomínio vertical, situado no perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente – SP.

2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

- O condomínio autor ajuizou a presente ação, em razão da inadimplência do(s) requerido(s) com as despesas condominiais.
- Cópia da **Convenção Condominial** – fls. 110/120; da **Matrícula nº 31.579 do CRI de São Vicente/SP**. do imóvel em questão, às fls. 25/31 e 126/132 dos autos; **Termo de Penhora e Depósito** à fl. 264.
- O **perito foi nomeado pelo D. Juízo** para proceder a avaliação do imóvel, nos termos da r. decisão de fl. 281; não há indicação de assistentes técnicos, nem quesitos formulados pelas partes.

3 – VISTORIA :

Após análise dos autos, o signatário dirigiu-se ao condomínio autor no dia **08/07/2020 às 09h:30**, para vistoria do imóvel penhorado, conforme previamente agendado.

O perito foi atendido pela **síndica e proprietária do aptº 31 – Srª Cristina, e pela Drª Ana Lúcia dos Santos, patrona do requerente**, que já aguardavam na portaria do edifício; ambas acompanharam a vistoria interna da unidade e das áreas comuns.

Todo o trabalho foi documentado fotograficamente, e juntado ao **Anexo 1**, para melhor ilustrar as condições da unidade e do edifício.

3.1 - Localização:

O imóvel está localizado à **Av. Antônio Rodrigues nº. 409 apto. 101**, Bairro Gonzaguinha, **no 10º andar ou 11º pavimento do Condomínio Edifício RHODES**, perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente - SP.

3.2 - Proprietário(s):

Consta na **R.14 da matrícula nº 315.579** – CRI de São Vicente, que o imóvel foi adquirido pela Srª Vilma Cristino em outubro/2013, que veio a falecer em agosto/2017; o espólio representa a parte requerida.

3.3 - Padrão construtivo:

O imóvel avaliando tem padrão construtivo normal, com características e uso residencial.

3.4 - Infraestrutura:

O imóvel possui ótima localização sob o ponto de vista turístico, em frente a orla da Praia do Gonzaguinha; está inserido na **Zona UP 4 – Zona de Urbanização Preferencial - Desenvolvimento Turístico**; o local conta com todos os melhoramentos públicos : rede de água, esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, todas as vias de acesso pavimentadas, coleta de lixo, serviço de correios, transporte coletivo, comércio intenso e diversificado nas imediações.

3.5 - Situação:

A unidade avalianda situa-se no **10º. andar** ou **11º. pavimento do Condomínio Edifício RHODES**, com vista direta para a via pública.

3.6 - Pavimentos:

O edifício possui 60 apartamentos distribuídos em um único bloco, com 15 andares tipo e 4 apartamentos por andar; no térreo estão a portaria, o hall de entrada social, vagas de garagem, medidores de energia e depósito; no sub-solo estão as demais vagas de garagem coletiva e caixa d'água inferior; ático ou cobertura, onde se localiza o reservatório superior, telhado e a casa de máquinas.

3.7 - Estado de conservação:

O imóvel encontra-se em estado de conservação razoável, verificando-se a necessidade de reparos de manutenção de praxe e de pequena monta como no banheiro de empregada; requer ainda intervenções para modernização dos ambientes.

3.8 – Idade Aparente :

O **Condomínio Edifício RHODES**, bem como a unidade avalianda, considerando o seu estado de conservação, aparentam **40 anos**.

3.9 – Áreas :

Área útil (A_u)	96,39 m²
Área da vaga de garagem (A_{vg}).....	26,16 m²
Área comum (A_c)	<u>30,78 m²</u>
Área construída total	153,33 m²
Fração ideal	1,823 % (do todo)
Área equivalente = $A_u + 0,50 \times A_{vg}$	
$A_{eq} = 109,47 \text{ m}^2$	

3.10 – Características construtivas :

O apartamento avaliando é constituído de uma sala ampla para 2 ambientes; 2 dormitórios; cozinha, banheiro social, hall interno, área de serviço, quarto e w.c. de empregada; possui uma vaga na garagem coletiva, coberta, no sistema rotativo.

- Estrutura:** em concreto armado moldado "in loco".
- Vedações:** alvenarias de blocos / tijolos.
- Revestimentos:** a fachada é revestida em massa com pintura acrílica; internamente, as áreas secas (sala/dormitórios) são revestidas com massa fina; o banheiro social, w.c. de empregada, a cozinha e área de serviço são revestidos com azulejos até o teto.
- Pintura :** látex nas áreas secas e esmalte nas esquadrias.
- Instalações :** hidráulica e elétrica embutidas nas paredes e lajes, de acordo com as normas e padrões das respectivas concessionárias.
- Pisos :** cerâmico em todos os compartimentos.
- Outros :** armários da cozinha e dormitórios vinculados ao imóvel, não podendo ser removidos para não causar danos as paredes; o restante do **mobiliário e utensílios domésticos não estão computados na avaliação**; fechamento do box com vidro temperado; divisória na sala em vidro.

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :

4.1. Método comparativo direto de dados de mercado

São definidas as variáveis para justificar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

4.1.1.1 – Variável dependente : é necessária uma verificação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (preço total ou unitário, formas de pagamento), observando a homogeneidade nas unidades de medida.

4.1.1.2 – Variáveis independentes : as variáveis independentes referem-se às características físicas (área, frente); localização (bairro, logradouro, distância a um pólo de influência, etc.); econômicas (oferta ou transação).

Recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas :

- a) por meio de codificação, com o emprego de variáveis dicotômicas (exemplo: aplicação de condições booleanas do tipo “maior do que” ou menor do que”, “sim” ou “não”;
- b) pelo emprego de variáveis *proxy* (exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);

- c) por meio de códigos alocados (exemplo: padrão construtivo baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

4.1.2 – Levantamento de dados de mercado :

Visa obter uma amostra representativa, para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

As ofertas são indicações importantes do valor de mercado, porém, devem ser consideradas superestimativas, que em geral são atribuídas pelos corretores e/ou proprietários dos imóveis, devendo ser efetuado um desconto de até 10%.

4.1.3 – Tratamento de dados : podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados, e de informações disponíveis:

4.1.3.a – tratamento por fatores :-

Os fatores a serem utilizados neste tratamento, devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados, em períodos máximos de dois anos; 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 e quantificação das principais variáveis levantadas;
- b) identificação das fontes de informação, esta última 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.

4.1.3.b – tratamento científico :-

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

4.2 – 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

- aspectos gerais
- aspectos físicos
- localização
- uso e ocupação do solo
- infra-estrutura urbana
- atividades existentes
- equipamentos comunitários.

4.2.1.2 – Situações especiais

4.2.1.2a – Vistoria por amostragem

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

4.2.1.2b – Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. 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 ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

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 :

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação : impostos, etc., e receitas provenientes de sua exploração.

4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa :

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade

Estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e nos riscos do negócio.

4.3.4 – Estimação do valor do imóvel

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

4.4 – Método evolutivo

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:

$$VI = (VT + VB). FC, \quad \text{onde :}$$

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

4.4.2 – A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

4.4.3 – Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o super aproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.

4.4.4 – Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

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)

4.5.1.2a – Vistoria :

Tem como objetivo principal, examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

4.5.1.2b – Cálculo da área equivalente de construção

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a fórmula a seguir, em consonância com a *ABNT NBR 12721*, para os casos de prédios em condomínio:

$$S = \underline{Ap + \sum_i S^n (Aq_i \cdot P_i)} , \quad \text{onde :}$$

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

A_{qi} é a área construída de padrão diferente;

P_i é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12721.

4.5.1.2c – Estimação do custo de construção

Aplicando a seguinte expressão :

$$C = \frac{[CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)](1 + A)(1 + F)(1 + L)}{S}$$

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB custo unitário básico;

OE orçamento de elevadores;

OI orçamento de instalações especiais, como : geradores, sistemas contra incêndio, centrais de gás, interfones, etc;

Ofe orçamento de fundações especiais;

Ofd orçamento de fundações diretas;

S área equivalente de construção, conforme ABNT NBR 12721;

A taxa de administração da obra;

F percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

4.5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento**Detalhado :**

4.5.1.3a – Vistoria : detalhada; tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade aparente.

Etapas seguintes :

4.5.1.3b – Levantamento dos quantitativos

4.5.1.3c – Pesquisa de custos

4.5.1.3d – Depreciação física

4.5.1.3e – Custo de reedição da benfeitoria

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

5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :

A pesquisa de valores foi composta por **24 elementos** referentes a vendas de apartamentos com 2 dormitórios em edifícios com elevador; o ajuste da pesquisa às condições do imóvel avaliando, foi efetuado através do cálculo por estatística inferencial, utilizando o programa **SISREN, Versão 1.92**, tendo sido utilizadas 05 variáveis e consideradas 04: 03 independentes e 01 dependente, conforme demonstrado segue :

5.1 – Variáveis adotadas - descrição :

VALOR TOTAL - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, em reais.

Obs.: Foi deduzido um percentual de 10% sobre o valor pretendido pelos proprietários/corretores, em cada oferta, face a super estimativa normalmente 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 total em m².

TOTAL VAGAS - Variável independente qualitativa codificada que expressa a quantidade e a qualidade de vagas de garagem disponíveis da seguinte forma : imóvel não possui vagas (0,1); imóvel possui uma vaga de garagem descoberta (50); imóvel possui uma vaga de garagem coberta por apartamento (70);

SETOR URBANO - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel, com base na Planta Genérica de Valores de São Vicente; **setor fiscal do imóvel avaliando = 1.378,18.**

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 24
- Número de dados considerados: 19

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8359244 / 0,7978738
- Coeficiente Determinação: 0,6987697
- Fisher-Snedecor: 11,60
- Significância modelo: 0,01

Durbin-Watson:

1,37 - Total Vagas
Região nao conclusiva 98%

Normalidade dos resíduos:

- 78% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 94% 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

Variáveis

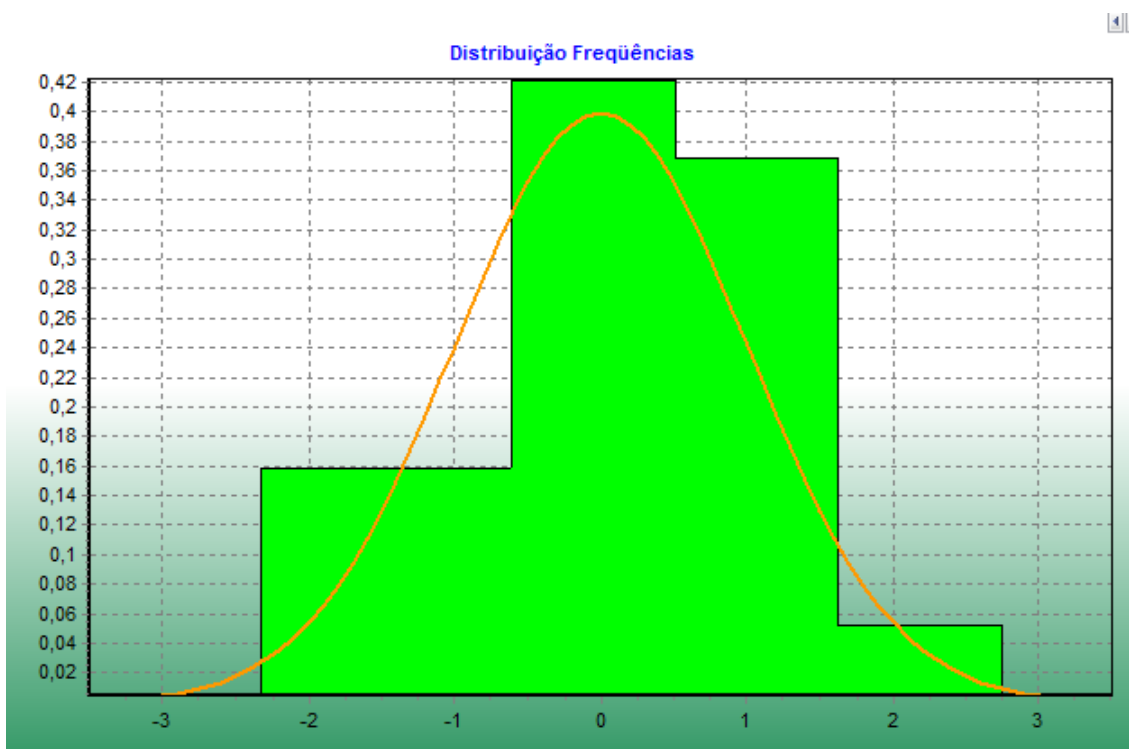
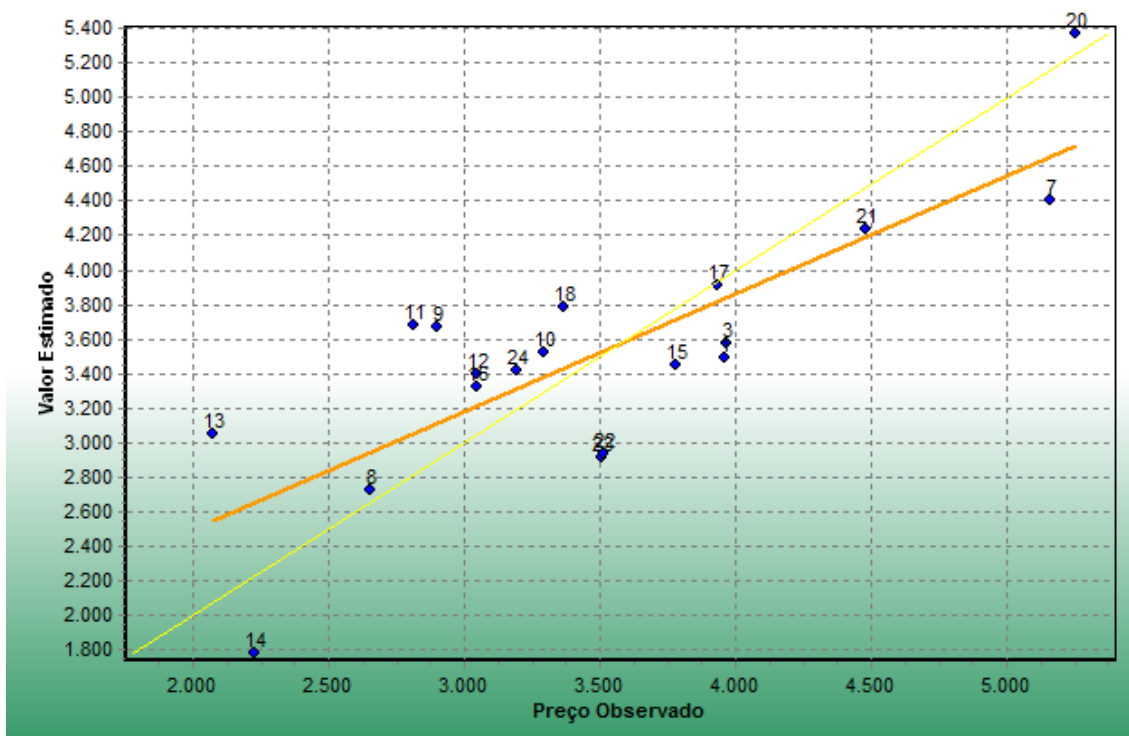
Equação t-Observado Sig.

- | | | | |
|----------------|---------|-------|-------|
| • Total Vagas | x^2 | 2,44 | 2,75 |
| • Setor Urbano | $1/x^2$ | -1,23 | 23,60 |
| • Área Total | $1/x$ | 4,99 | 0,02 |

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = ($-11089651,6 + 1719,199323 * \text{Total Vagas}^2 - 2,047324996E+012 / \text{Setor Urbano}^2 + 1696768162 / \text{Área Total}$)^{1/2}

<u>Correlações entre variáveis Isoladas</u>		<u>Influência</u>
• Total Vagas		
	Setor Urbano	-0,45
	Área Total	0,21
	Valor Unitário	0,38
• Setor Urbano		
	Área Total	0,27
	Valor Unitário	-0,18
• Área Total		
	Valor Unitário	0,66
		0,79



Grau de fundamentação e precisão
Abaixo, a tabela 1 da NBR 14.653-2/2004 :

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
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 (2 pontos)	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
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 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 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%	30% (1 ponto)
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 14 pontos : Grau I.

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

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

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 Norma NBR 14.653-2/2004.

6 – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO :

Com base no que pudemos apurar, diante dos valores indicados no **Anexo 2**, tendo em vista o estado de conservação do imóvel avaliando, bem como o comportamento atual do mercado imobiliário, concluímos pelo valor médio de mercado apurado no referido anexo :

R\$ 375.341,62

(trezentos e setenta e cinco mil, trezentos e quarenta e um reais e sessenta e dois centavos), válido para a data do laudo

Tendo cumprido com o mister que lhe foi designado, nada mais havendo a acrescentar, o perito encerra o presente laudo de avaliação, que segue digitado no anverso de 25 (vinte e cinco) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos.

São Vicente (SP), 12 de agosto de 2020

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 – Fachada do Edifício RHODES



Foto 2 – Espaço de lazer no recuo frontal do prédio



Foto 3 – Recuo frontal e portaria



Foto 4 – Detalhe da entrada principal do Edifício RHODES



Foto 5 – Acesso para o hall social



Foto 6 – Porta de entrada social do apartamento avaliando



Foto 7 – Entrada social e de serviço do apartamento avaliando

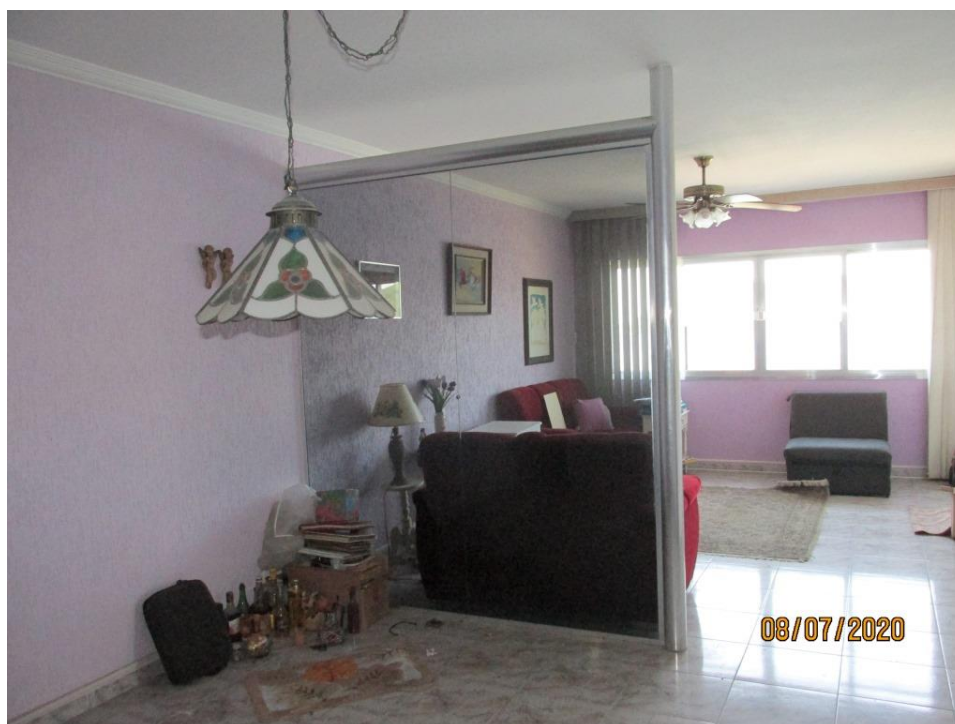


Foto 8 – Vista da sala do apartamento, com divisória de ambientes em vidro

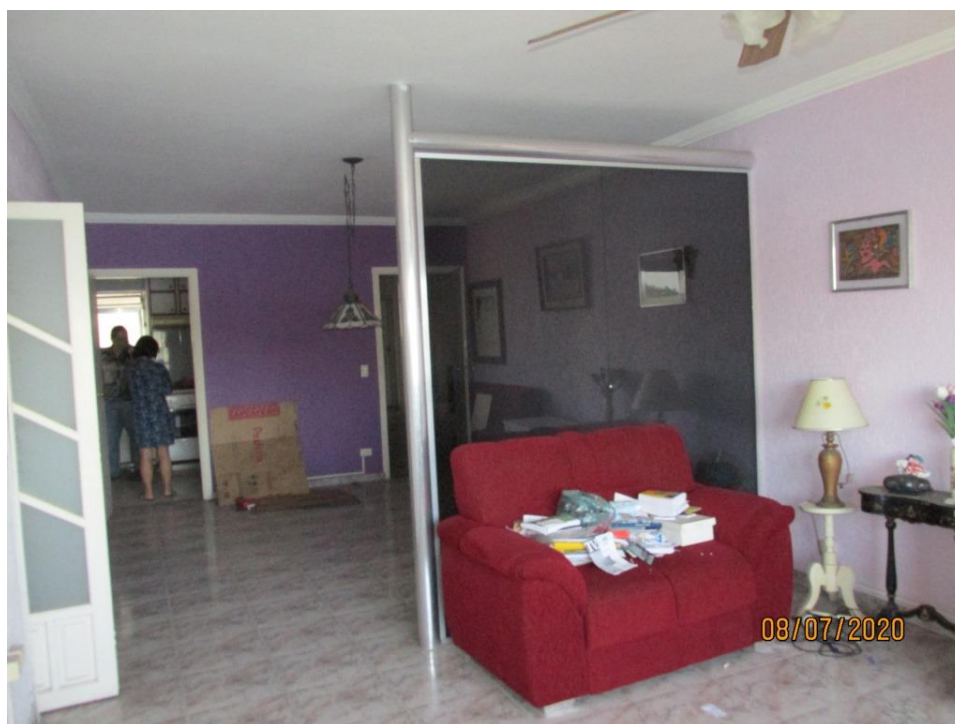


Foto 9 – Vista da sala em sentido oposto



Foto 10 – Vista de um dos 2 dormitórios

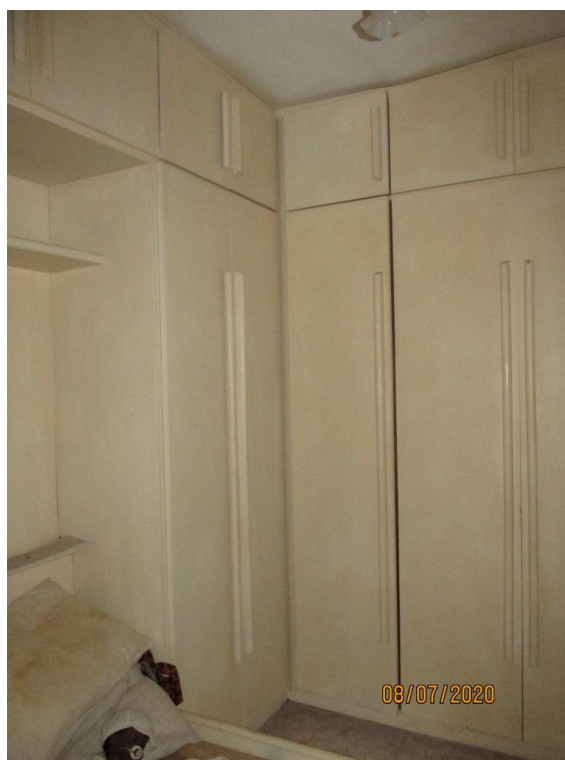


Foto 11 – Armários do dormitório



Foto 12 – Vista do outro dormitório



Foto 13 – Mesmo dormitório da foto anterior, mostrando os armários



Foto 14 – Banheiro social, completo com fechamento do box do chuveiro em vidro temperado

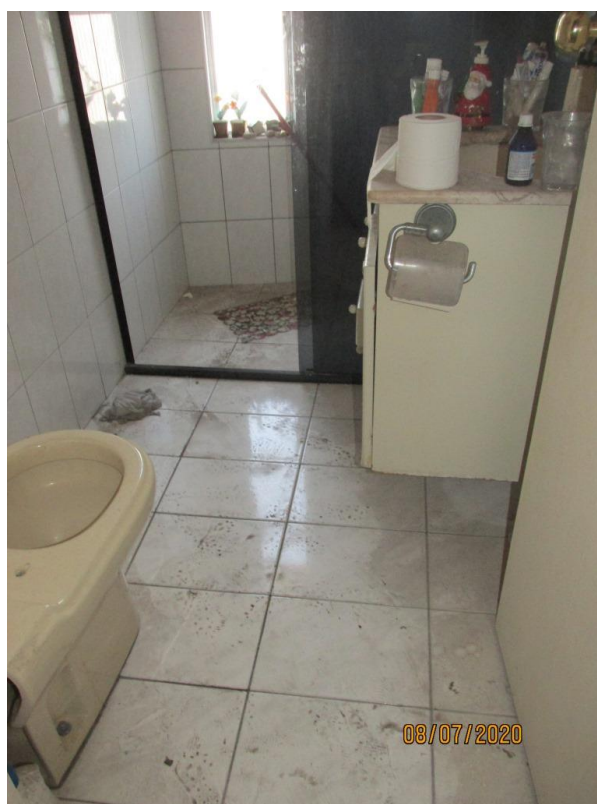


Foto 15 – Outros detalhes do banheiro social



Foto 16 – Área de serviço, separada da cozinha por blocos de vidro



Foto 17 – Vista da cozinha e da divisória com vitroblocos



Foto 18 – Outra vista da cozinha, com armários

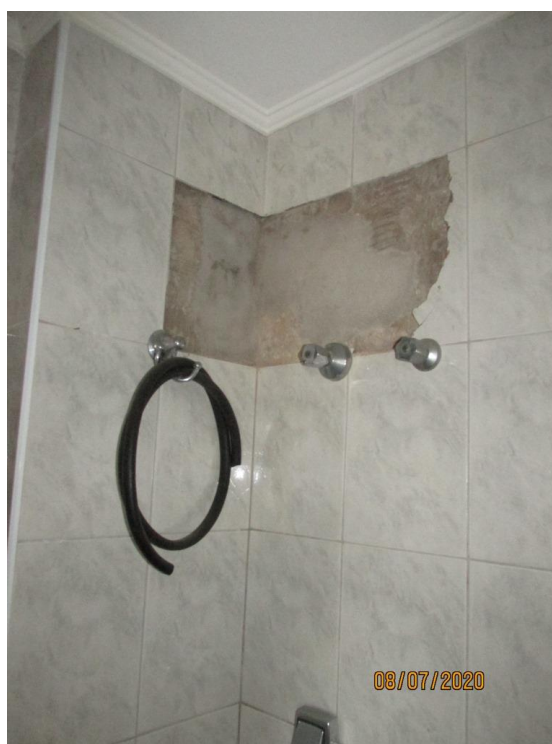


Foto 19 – Danificações na parede do banheiro de empregada



Foto 20 – Outro detalhe do banheiro de empregada

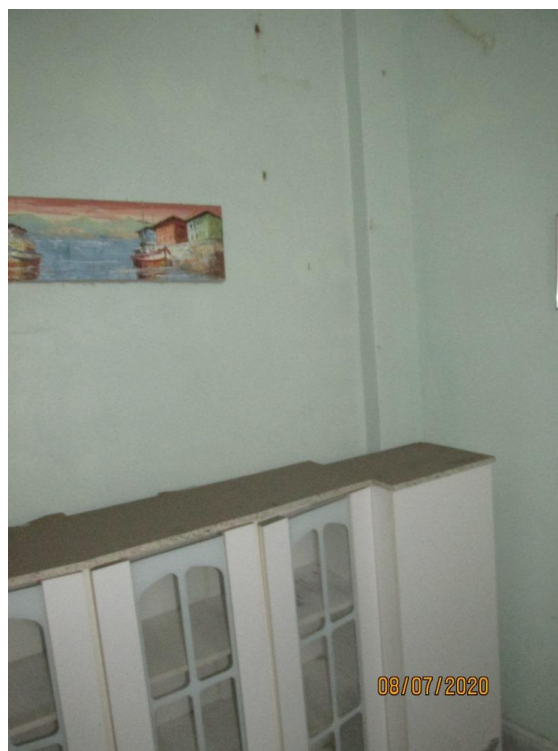


Foto 21 – Quarto de empregada

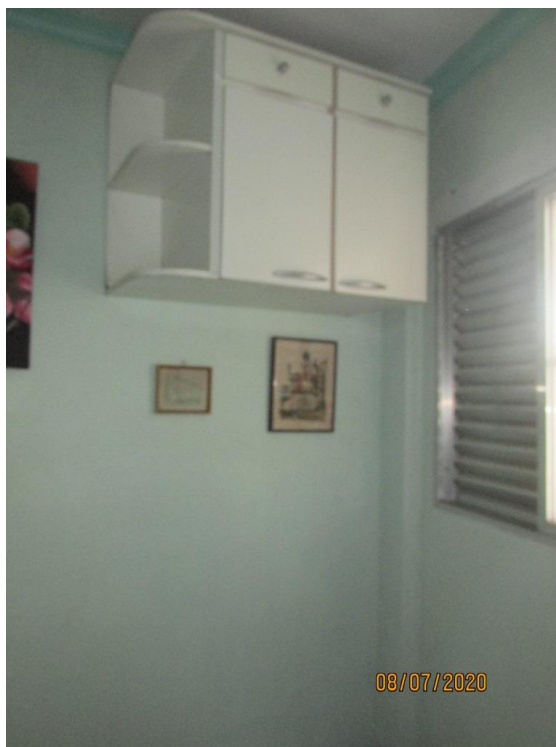


Foto 22 – Outra vista do quarto de empregada

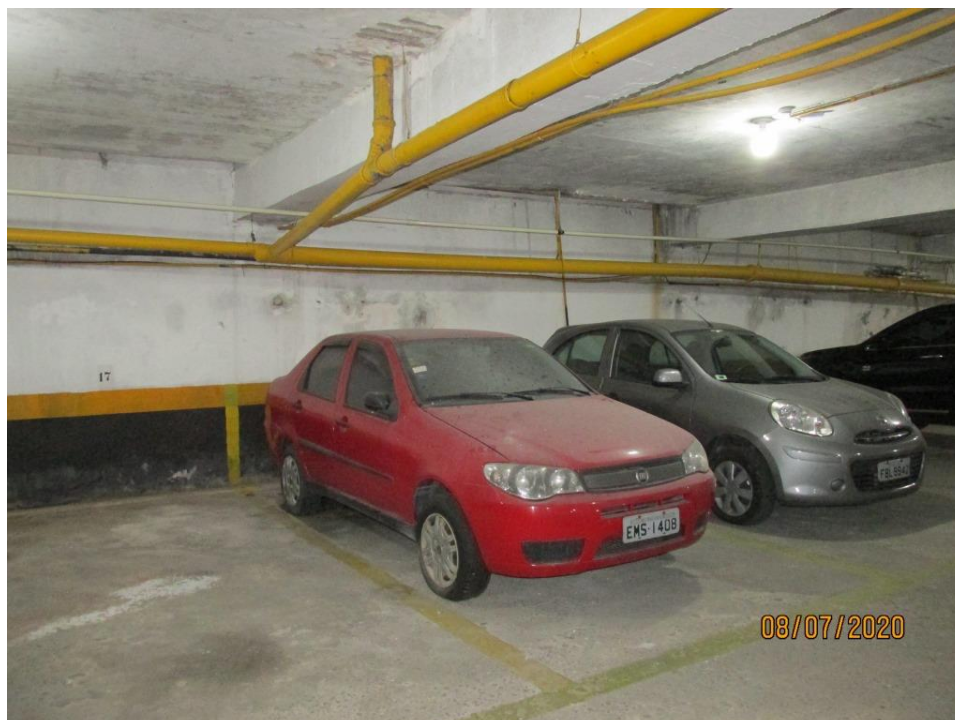


Foto 23 – Vaga destinada a unidade avalianda no subsolo

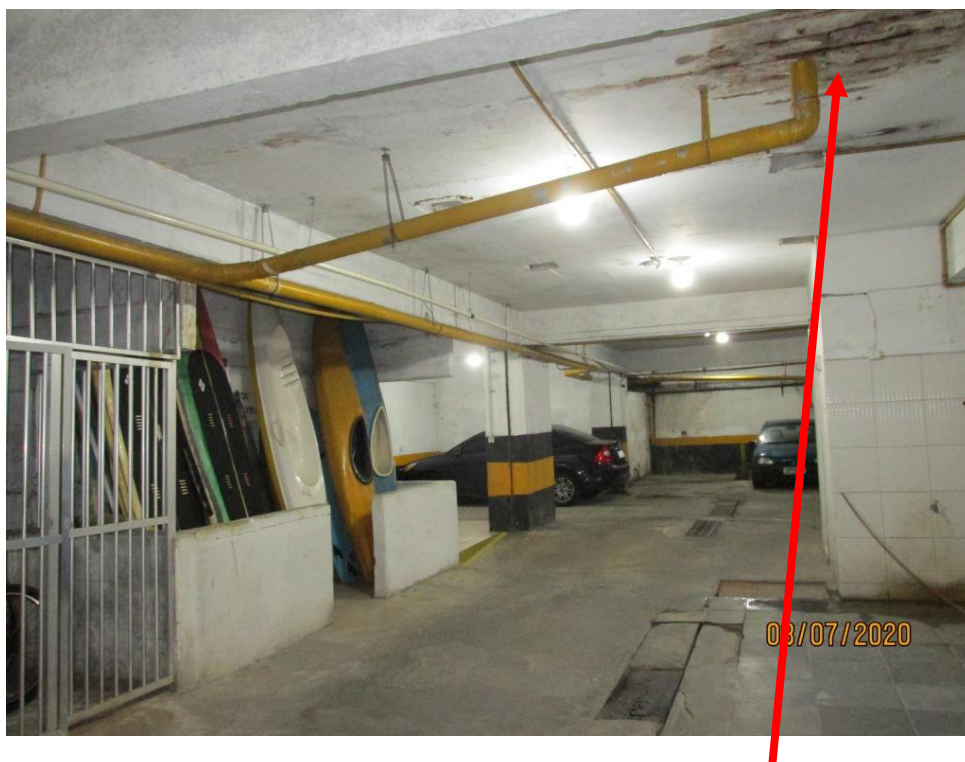


Foto 24 – Vista da garagem no subsolo; danificações na laje



Foto 25 – Idem foto anterior, observando-se manchas no teto características de infiltrações



Foto 26 – Entrada para garagem no subsolo



Foto 27 – Vista da garagem no térreo



Foto 28 – Vista do recuo lateral do prédio e acesso as vagas de garagem



Foto 29 – Vista da outra lateral do prédio e acesso as vagas de garagem no térreo

A N E X O 2

- **Relatório de estimativas**
- **Pesquisa Imobiliária**

Estimativas

Modelo**Endereço**

Endereço: Av. Antonio Rodrigues

Complemento: 409 - apto. 101 - 10º andar - Ed. Rhodes

Bairro: Gonzaguinha

Município: São Vicente

UF: SP

Variáveis

Total Vagas = 70,0

Setor Urbano = 1.378

Área Total = 109,4700

Valor Unitário

Máximo IC (7,39%): 3.682,03

Médio: 3.428,71

Mínimo IC (7,98%): 3.155,12

Valor Total

Máximo IC: 403.072,33

Médio: 375.341,62

Mínimo IC: 345.391,60

Parâmetros

Nível de Confiança: 80 %

Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Total ...	Sector U...	* Valor Total	Área Total	Valor Un...
1	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suíte, gar.,	Itararé	Marco	99746-2304	70,0	1.515	427.500,00	108,0000	3.958,33
* 2	Rua Messia Assú	2 dorm/suíte, gar., s/feitas	Itararé	Fioravante Im.	3235-9045	50,0	1.074	408.500,00	93,0000	4.392,47
3	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suíte, gar., s/feitas; fte. ao mar	Itararé	HAMV Constr.	3289-5879	70,0	1.428	408.500,00	103,0000	3.966,01
* 4	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suíte, gar., s/feitas; pr. 14 and.	Itararé	Litoral House	4141-9292	50,0	1.428	508.250,00	114,0000	4.458,33
* 5	Rua Pero Corrêa, 15/63 aptº 14-A	2 dorm/suíte, 1 vg, privativa; lazer	Itararé	Sr. Ladelisom - zel...	3468-0438	70,0	1.240	570.000,00	124,6460	4.572,95
* 6	Rua Pero Corrêa, 15/63 aptº 35-A	2 dorm/suíte, 1 vg, privativa; lazer	Itararé	Sr. Ladelisom - zel...	3468-0438	70,0	1.240	570.000,00	119,9630	4.751,46
7	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suíte, 1 vg, reformado	Itararé	Monica	19.99837-0046	70,0	965	361.000,00	70,0000	5.157,14
8	Rua Benedito Calixto	2 dorm/suíte, 1 vg, Ed. Icarai	Itararé	Antonio Nacle	11.97467-7818	50,0	749	251.750,00	95,0000	2.650,00
9	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm, dp, empregada - Ed. Iguaçu	Itararé	Danilla	11.97412-3484	70,0	1.335	284.050,00	98,0000	2.898,46
10	Rua José Bonifácio	2 dorm, 1 vg, 1º andar reformado	Centro	Gildete	99727-3245	70,0	674	285.000,00	86,5000	3.294,79
11	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suíte - Ed. Bahamas, s/feitas	Itararé	Cortegiano	3302-0915	70,0	1.378	275.500,00	98,0000	2.811,22
12	Rua Dr. José Francisco Valença	2 dorm, 1 vg, fte. ao mar	Itararé	Leopoldo	11.4971-5719	50,0	774	237.500,00	78,0000	3.044,87
13	Rua Onze de Junho	2 dorm, 1 vg, com AE	Itararé	Carla	99770-8052	70,0	1.168	261.250,00	126,0000	2.073,41
14	Rua Princesa Isabel	2 dorm 1 vg, vista para o mar	Itararé	André	99791-2394	0,1	774	213.750,00	96,0000	2.226,56
15	Rua Benedito Calixto	2 dorm 1 vg, privativa	Centro	Honório	98146-4490	70,0	749	351.500,00	93,0000	3.779,56
16	Rua José Bonifácio	2 dorm, 1 vg, precisa reforma	Centro	Consultare Imóveis	3041-5555	50,0	674	231.610,00	76,0000	3.047,50
17	Rua Saldanha da Gama	2 dorm/, 1 vg	Itararé	Rogério	3395-5900	70,0	1.168	342.000,00	87,0000	3.931,03
18	Rua Rangel Pestana	2 dorm, 1 vg, com AE	Centro	Aline	99618-5320	50,0	922	242.250,00	72,0000	3.364,58
* 19	Rua Gonzalo Monteiro	2 dorm/suíte, 2 vg, lazer	Boa Vista	Roda Imóveis	3327-3538	70,0	922	408.500,00	74,0000	5.520,27
20	Av. Emb. Pedro de Toledo	2 dorm/suíte, 1 vg, reformado	Gonzaguinha	Lopes Imob.	2202-8491	70,0	1.352	273.030,00	52,0000	5.250,57
21	R. Cândido Rodrigues	2 dorm, 1 vg; c/ AE; lazer	Centro	Lopes Imob.	2202-8491	70,0	749	313.500,00	70,0000	4.478,57
22	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suíte, 1 vg, c/ arm. planejados	Itararé	Lopes Imob.	2202-8491	70,0	1.428	484.500,00	138,0000	3.510,86
23	Rua Onze de Junho	2 dorm, 1 vg, prédio c/ 16 andares	Itararé	Lopes Imob.	2202-8491	50,0	1.168	354.350,00	101,0000	3.508,41
24	Av. Antonio Rodrigues, 409	2 dorm/, 1 vg; Ed. Rhodes	Gonzaguinha	Proprietário	991594004	70,0	1.378	351.500,00	110,0000	3.195,45