

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

Processo Digital nº 0014964-81.2017.8.26.590

Classe-Assunto: Cumprimento de Sentença

Requerente: CONDOMÍNIO COSTA AZUL

Requerida: 5 IRMÃOS EMPREENDIMENTOS IMOBIL. LTDA.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe,
após vistoria ao imóvel em questão e pesquisa junto ao mercado
imobiliário, 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), 30 de outubro de 2018

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

1 – OBJETIVO :

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

2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS :

- A requerida é proprietária da **unidade condoninal nº 901**, situada no condomínio autor, objeto do Termo de Penhora de fl. 95.
- O imóvel em questão é objeto da **Matrícula nº 114.753** do CRI de São Vicente/SP., cópia às fls. 75/76.
- No r. despacho de fls. 92, o signatário foi nomeado Perito pelo D. Juízo, para avaliação do imóvel; não foram indicados assistentes técnicos nem formulados quesitos pelas partes.

3 – VISTORIA DO IMÓVEL :

O signatário dirigiu-se ao imóvel em questão, conforme agendamento prévio – **18/09/18 às 11h:00**; foi atendido pelo zelador do edifício – Sr. Adjanir Nascimento.

Na oportunidade foram vistoriadas as áreas comuns do edifício e a unidade “sub-júdice”; foram também obtidos todos os elementos pertinentes à lide, juntando ao final um anexo fotográfico, visando melhor ilustrar a situação constatada.

3.1 - Localização:

O imóvel está situado à **Av. Embaixador Pedro de Toledo nº 40 apto. 901, no 9º andar ou 10º pavimento do Condomínio COSTA AZUL, Bairro do Gonzaguinha**, Município de São Vicente/SP.

3.2 – Proprietário (a):

A requerida.

3.3 - Padrão construtivo:

Trata-se de unidade em condomínio residencial vertical de **padrão médio com elevador** (conforme classificação do trabalho “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**”, do IBAPE/SP).

3.4 - Infraestrutura:

O local conta com todos os melhoramentos públicos : rede de água, esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, TV à cabo, vias de acesso pavimentadas, coleta de lixo, serviço de correios, transporte coletivo, comércio intenso e diversificado nas imediações, com excelente localização sob o aspecto turístico, em frente a orla da Praia do Gonzaguinha.

3.5 - Situação:

A unidade avalianda situa-se no **9º. andar ou 10º. pavimento** do **Condomínio COSTA AZUL**, com vista direta para a via pública.

3.6 – Pavimentos e usos :

O edifício possui 132 apartamentos distribuídos nos andares tipo, sendo 6 apartamentos/andar; no térreo estão o hall social, portaria, depósito, elevadores social e de serviço, escadaria e parte das vagas de garagem coletiva, não demarcadas, descobertas e não garantidas; há também um salão de festas situado no fundo do prédio; na cobertura está a casa de máquinas dos elevadores, reservatório superior e telhado.

3.7 - Estado de conservação:

A unidade avalianda apresenta estado de conservação regular; como se observa nas fotos do **Anexo 1**; alguns reparos à título de manutenção e modernização dos ambientes se fazem necessários; no primeiro caso : serviços de marcenaria nos armários embutidos, pintura geral das paredes, tetos e esquadrias; revisão das instalações hidráulicas e elétricas; reparos no teto do banheiro; no segundo caso, a substituição dos revestimentos das áreas molháveis, louças e metais sanitários, eventual substituição de esquadrias.

3.8 - Idade:

O **Condomínio Costa Azul** e a unidade avalianda aparentam **40 anos**.

3.9 - Áreas:

Área útil	99,86 m ²
Área comum	25,93 m ²
Área total	125,79 m²
Fração ideal	0,017243

➤ *informações obtidas na matrícula do imóvel*

3.10 – Características construtivas :

O apartamento avaliado possui uma sala, varanda, lavabo, hall interno, cozinha, banheiro, 3 dormitórios, área de serviço; a vaga de garagem é coletiva mas não garantida porque o prédio só dispõem de 16 vagas para 132 apartamentos.

Estrutura: em concreto armado moldado “in loco”.

Vedações: alvenarias de blocos de concreto e/ou tijolos na forma convencional.

Revestimentos: as fachadas tem revestimento cerâmico; internamente, as áreas secas (sala/hall/dormitórios) são revestidas com massa fina; o banheiro, cozinha e área de serviço são revestidos com azulejos até o teto.

- Pisos:** cerâmicos na sala, nos dormitórios, na cozinha e no banheiro.
- Louças e metais:** louças/metais sanitários de padrão de comercial simples.
- Esquadrias:** portas e batentes são de madeira; janelas dos dormitórios, da sala e da cozinha em alumínio; banheiro também com vitrô de alumínio.
- Pintura:** tinta látex PVA sobre massa corrida na sala, dormitórios, hall interno e nos tetos; pintura esmalte nas portas e batentes.

Obs.:

- O imóvel contém mobília e objetos de uso doméstico e pessoal que não fazem parte da avaliação.
- Dois dormitórios possuem armários embutidos, vinculados ao imóvel; no outro o armário é móvel; na cozinha os armários são do tipo sobrepor e necessitam revisão total.
- Banheiro social tem fechamento do box em alumínio/acrílico.
- As áreas comuns do edifício, sobretudo a parte térrea, está em reforma com a troca geral do piso e pintura (v. fotos).

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). Recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

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:

- **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.

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.

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

4.4 – Método evolutivo

4.4.1 – A composição do valor total do imóvel avaliado 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:

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

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

4.5 – 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 **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 **25 elementos** referentes a vendas; para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 05 variáveis e sendo consideradas 04: 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 total em m².

SETOR URBANO - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel, obtido na **Planta Genérica de Valores de São Vicente**.

I.F. = 1.502,21 (avaliando).

SUÍTE - Variável dicotômica que indica : se o imóvel tem suíte (1); quando não tem suíte (0).

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 25
- Número de dados considerados: 21

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8612512 / 0,8426292
- Coeficiente Determinação: 0,7417536
- Fisher-Snedecor: 16,28
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 61% dos resíduos 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

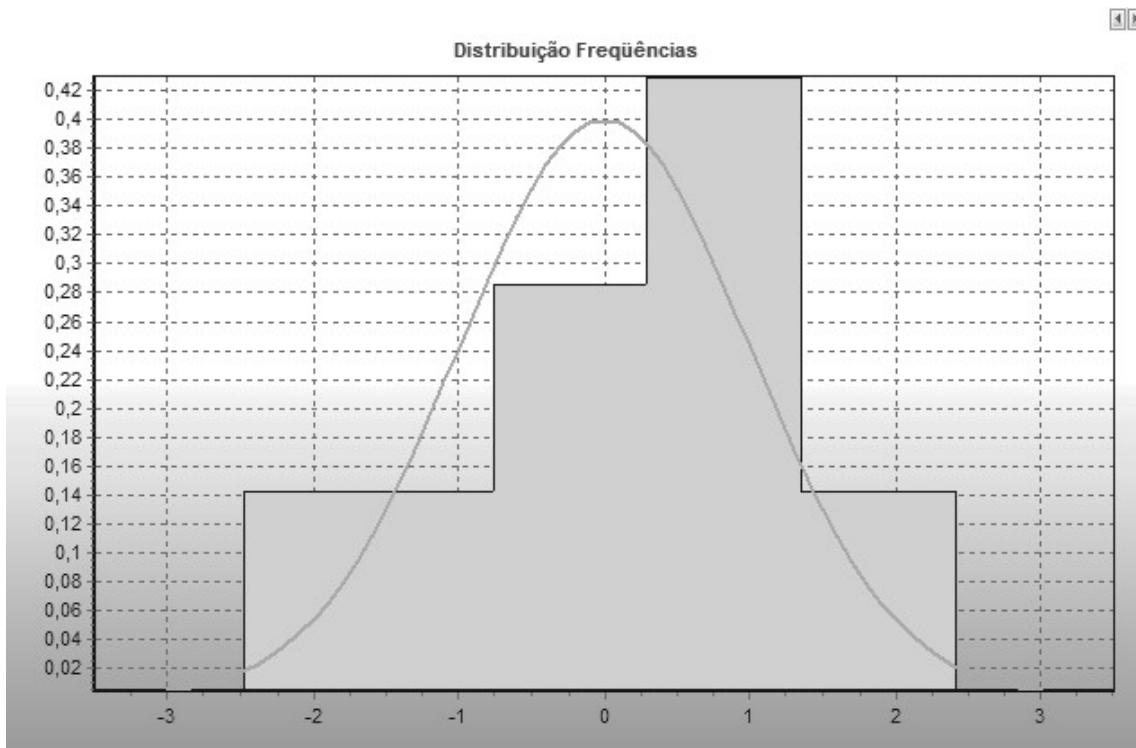
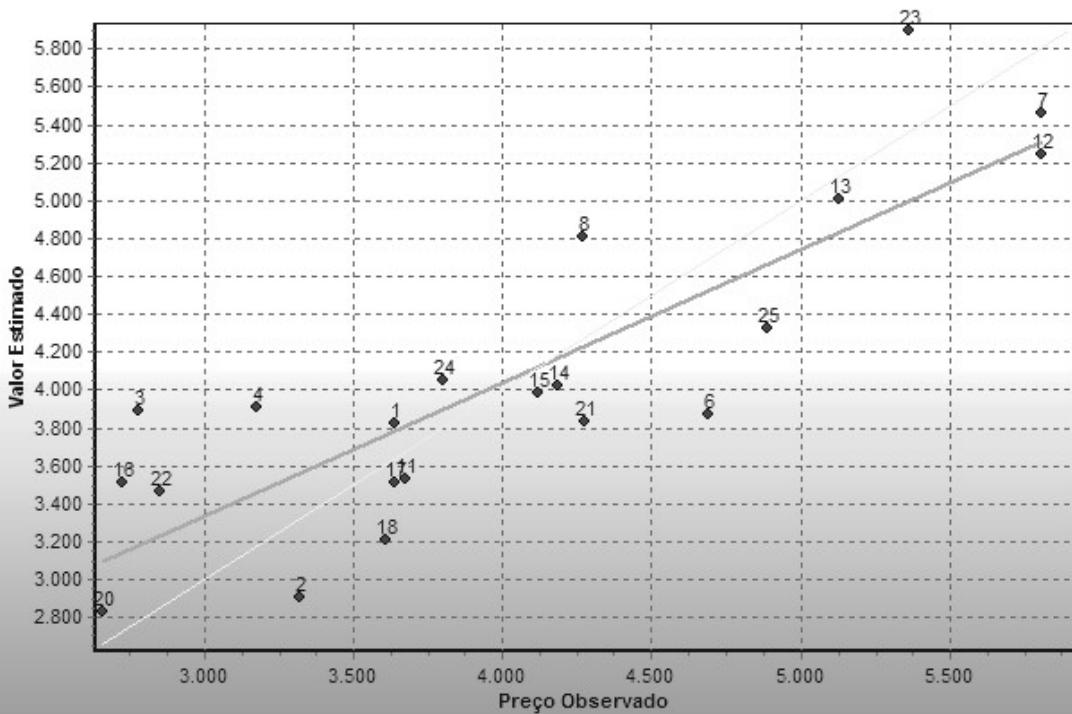
Outliers do Modelo: 0

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Setor Urbano	x^2	-2,05	5,61
• Área Total	$\ln(x)$	-5,72	0,01
• Suíte	x	4,78	0,02

Equação de Regressão - Direta:

$$\text{Valor Unitário} = (+124820190 -3,241921936 * \text{Setor Urbano}^2 -22951115 * \ln(\text{Área Total}) +11055083,79 * \text{Suíte})^{1/2}$$

Correlações entre variáveis	Isoladas	Influência
• Setor Urbano		
Área Total	0,05	0,33
Suíte	-0,02	0,31
Valor Unitário	-0,31	0,45
• Área Total		
Suíte	0,31	0,73
Valor Unitário	-0,56	0,81
• Suíte		
Valor Unitário	0,39	0,76



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 da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente	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% (3 pontos)	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5% (2 pontos)	10%

Assim, a somatória dos 7 itens é igual a 16 pontos : Grau II.

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 “II” e grau de precisão “III” conforme NBR 14.653-2/2004.

6 – CONCLUSÃO :

Com base na vistoria e no que foi apresentado no laudo, dentre os apurados no Anexo 2, considerando a localização e estado de conservação do imóvel, concluímos que o seu valor de mercado é de :

R\$ 320.658,08

(trezentos e vinte mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e oito centavos), válido para outubro/2018.

7 – ENCERRAMENTO :

Tendo cumprido com o honroso mister que lhe foi designado, e nada mais havendo a acrescentar, o Perito encerra o presente trabalho, que segue digitado no anverso de 18 (dezoito) folhas numeradas, a primeira e esta última datadas e assinadas para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos.

São Vicente (SP), 30 de outubro de 2018.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 - Fachada do **Condomínio Costa Azul**, frente a orla da Praia do Gonzaguinha, onde está inserida a unidade avalianda



Foto 2 - Detalhe da entrada do **Condomínio Costa Azul**



Foto 3 - Portaria do edifício



Foto 4 - Área de entrada do edifício



Foto 5 - Hall social e elevadores



Foto 6 - Vagas de garagem no térreo não demarcadas e não garantidas



Foto 7 - Idem foto acima observando-se por outro ângulo



Foto 8 - Área de recuo frontal utilizado como garagem



Foto 9 - Área no fundo do prédio em reforma



Foto 10 - Idem foto anterior observando-se por outro ângulo



Foto 11 - Vagas de garagem no subsolo



Foto 12 - Idem foto anterior observando-se por outro ângulo



Foto 13 - Corredor externo de acesso aos apartamentos



Foto 14 - Hall de entrada do apartamento avaliado



Foto 15 - vista parcial da sala



Foto 16 - Idem foto anterior observando-se por outro ângulo



Foto 17 - Lavabo, não utilizado



Foto 18 - Outra vista da sala e hall interno dos ambientes



Foto 19 - Corredor interno de acesso aos ambientes



Foto 20 - Área de serviço



Foto 21 - Vista parcial da cozinha



Foto 22 - Idem foto anterior observando-se por outro ângulo



Foto 23 - Idem fotos anteriores e área



Foto 24 - Vista de um dos dormitórios



Foto 25 - Vista de outro dormitório com armário embutido



Foto 26 - Outro dormitório com armário sem porta, paredes e teto necessitando repintura



Foto 27 - Vista do 3º dormitório



Foto 28 - Idem foto anterior observando-se por outro ângulo



Foto 29 - Vista do banheiro; reparos no teto mal executados



Foto 30 - Idem foto anterior; detalhe do box do chuveiro



Foto 31 - salão de festas do condomínio localizado no térreo



Foto 32 - Idem foto anterior, observando-se a cozinha que serve o salão

A N E X O 2

- Relatório de estimativas
- Pesquisa Imobiliária

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Av. Embaixador Pedro de Toledo
Complemento: 40 - apto. 901 - 9º andar - Ed. Costa Azul
Bairro: Gonzaguinha
Município: São Vicente
UF: SP

Variáveis

Setor Urbano = 1.652
Área Total = 99,8600
Suite = 0,00

Valor Unitário

Máximo IC (15,17%): 3.698,14
Médio: 3.211,07
Mínimo IC (17,93%): 2.635,47

Valor Total

Máximo IC: 369.297,03
Médio: 320.658,08
Mínimo IC: 263.178,48

Parâmetros

Nível de Confiança: 80 %
Estimativa pela: Moda

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

fls. 155

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Setor U...	Área Total	* Valor Total	Suite	Valor Uni...	
1	Av. Embaixador Pedro de Toledo	3 dorm., 1 vg. fte. praia	Gonzaguinha	Litoral House Prime	4141-9292 3385-2627	1.352 1.352	94,0000 199,0000	342.000,00 660.250,00	0,00 1,00	3.638,29 3.317,83	
2	Av. Embaixador Pedro de Toledo	3 dorm., 1 suite, reformado, 2 vgs, s/festas	Gonzaguinha	Manuela	3468-2145	922	171,0000	475.000,00	1,00	2.777,77	
3	Rua Rangel Pestana	3 dorm., 1 suite, 1 vg.	Centro	Gonzaguinha	RCM Imóveis Resende	3579-1501 3394-6030	1.652 997	130,0000 126,0000	413.250,00 266.000,00	1,00 1,00	3.178,84 2.111,11
4	Av. Antonio Rodrigues	3 dorm., 1 suite, 1 vg.	Gonzaguinha	Itararé	Grande Estilo	3289-2000	1.168	160,0000	750.500,00	1,00	4.690,62
* 5	R. Jacob Emerick	3 dorm., 1 suite, 1 vg.; sem elevador	Centro	Manuela	3468-2145	922	90,0000	522.500,00	1,00	5.805,55	
6	R. Pres. Franklin Roosevelt	3 dorm., 1 suite, 1 vg.	Gonzaguinha	Itararé	RCM Imóveis	3579-1501	1.005	118,0000	503.500,00	1,00	4.266,94
* 7	Rua Rangel Pestana	3 dorm., 1 suite, 1 vg.; dep. empregada	Centro	Manuela	Casa&Jardins	3285-4848	1.052	130,0000	465.500,00	1,00	3.580,76
8	Av. Presidente Wilson	3 dorm., 1 suite, 1 vg.	Gonzaguinha	Itararé	Prime	3385-2627	1.335	140,0000	745.750,00	1,00	5.326,78
* 9	R. Cândido Rodrigues	3 dorm., 1 suite, 1 vg; piscina e churrasq.	Gonzaguinha	Itararé	Prime	3385-2627	1.335	168,0000	617.500,00	1,00	3.675,59
* 10	Av. Manoel da Nóbrega	3 dorm., 1 suite, 1 vg.; reformado, ót. est.	Gonzaguinha	Boa Vista	Prime	3385-2627	1.252	90,0000	522.500,00	1,00	5.805,55
11	Av. Manoel da Nóbrega	3 dorm., 1 suite, 1 vg.; fte. mar; ót. est.	Gonzaguinha	Itararé	Fernando	3227-8677	1.251	100,0000	513.000,00	1,00	5.130,00
12	Rua Onze de Junho	3 dorm., 2 suites, 1 vg.; lazer total	Gonzaguinha	Itararé	GK Pinheiros	(11)30970877	1.335	143,0000	598.500,00	1,00	4.185,31
13	Rua Saldanha da Gama	3 dorm., 1 suite, 1 vg.	Gonzaguinha	Everaldo	Portaria	1.652	126,8500	522.500,00	1,00	4.119,03	
14	Av. Manoel da Nóbrega	3 dorm., 1 suite, 1 vg.	Gonzaguinha	Itararé	Péricles	1.335	104,5000	285.000,00	0,00	2.727,27	
15	Av. Antonio Rodrigues, 258 ap.11	3 dorm., 1 suite, 1 vg.	Gonzaguinha	Itararé	Péricles	1.335	104,5000	380.000,00	0,00	3.636,36	
16	Av. Manoel da Nóbrega, 686 ap.64	3 dorm., Ed Iguassu, 1 vg.	Gonzaguinha	Itararé	Portaria	1.652	100,0000	361.000,00	0,00	3.610,00	
17	Av. Manoel da Nóbrega, 686 ap.54	3 dorm., Ed Iguassu, 1 vg.	Gonzaguinha	Itararé	Matteo	(11)947154429	1.168	84,0000	370.500,00	1,00	4.410,71
18	Av. Embaixador Pedro de Toledo, 40 ap.801	3 dorm., Ed. Costa Azul c/ gar. priv/ refor...	Gonzaguinha	Itararé	Centro	4141-9292	749	150,0000	399.000,00	0,00	2.660,00
* 19	Rua Saldanha da Gama	3 dorm., 1 suite, 1 vg., reformado	Gonzaguinha	Itararé	Manuela	3468-2145	1.168	100,0000	427.500,00	0,00	4.275,00
20	Rua Visconde do Rio Branco	3 dorm., qto. empregada; 1 vg.	Gonzaguinha	Itararé	Lopes Marca	3285-4848 3202-4444	1.652 1.052	150,0000 70,0000	427.500,00 375.250,00	1,00 1,00	2.850,00 5.360,71
21	Rua Saldanha da Gama	3 dorm., 1 vg., prec. reforma	Gonzaguinha	Itararé	Lopes Marca	3202-4444	1.168	150,0000	570.000,00	1,00	3.800,00
22	Praça Heróis de Trinta e Dois	3 dorm., / 2 s., 1 vg., churrasq.	Gonzaguinha	Itararé	Manuela	3468-2145	1.168	150,0000	427.500,00	1,00	4.275,00
23	R. Cândido Rodrigues	3 dorm., 1 suite, 1 vg.	Gonzaguinha	Itararé	Lopes Marca	3202-4444	1.168	150,0000	570.000,00	1,00	3.800,00
24	Rua Rangel Pestana	3 dorm., 1 suite, 1 vg.	Gonzaguinha	Itararé	Manuela	3468-2145	1.168	136,0000	665.000,00	1,00	4.889,70
25	Rua Gonçalo Monteiro	3 dorm / 1 suite, 2 vng	Gonzaguinha	Itararé	Manuela	3468-2145	1.168	136,0000	665.000,00	1,00	4.889,70