

Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Guarujá/SP.

Processo nº 0006928-11.2022.8.26.0223

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 - TÍTULOS DE CRÉDITO que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANIHI move contra ESPÓLIO CARLOS ALBERTO RAMOS E OUTRO, 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 juntada.

Guarujá, 08 de dezembro de 2023

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

1. - OBJETIVO

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel (Matrícula 65214 do Cartório de Registro de Guarujá), Apartamento nº 31, situado no 3º andar (4º pavimento) do Edifício Manihi, localizado na Avenida General Monteiro de Barros, nº 688, conforme indicado a penhora na R. Decisão de fls.103/104.

Assim, identificaremos o mais provável valor de mercado para locação do imóvel 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, 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 e Precisão: Grau III

4. - VISTORIA

Devidamente compromissado nos autos, este Perito compareceu, dia 05 de dezembro de 2023, as 10:00 horas, no endereço do imóvel avaliando (Apartamento nº 31), unidade privativa do Edifício “Manihi”, localizado na Avenida General Monteiro de Barros, nº 668, Astúrias, Guarujá/SP.

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

Com efeito, procedemos a vistoria do bem avaliando, nos termos da norma da ABNT NBR 14.653:2019, com o objetivo de conhecê-lo e caracterizá-lo além de verificar sua adequação ao seu segmento de mercado.

Em seguida realizamos a coleta de dados (elementos comparativos), constituindo uma amostra para tratamento estatístico e extração do modelo matemático que indicaria o valor provável de mercado do paradigma avaliando.

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

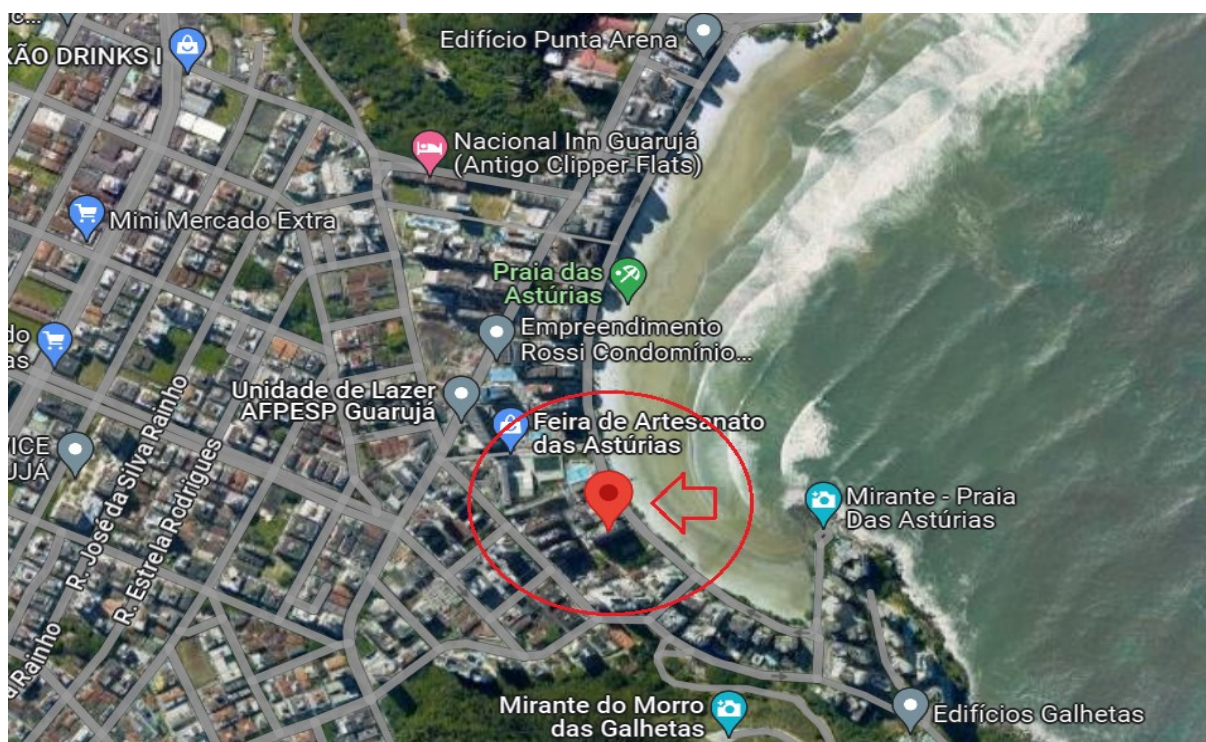
O imóvel avaliando localizam-se no bairro Astúrias, em frente a orla da Praia das Astúrias. A região pertence a ZMT (Zona Mista Turística), Macrozona Urbana, Região Administrativa I, Zona de Alta Densidade.

O Setor de Urbanização Qualificada caracteriza-se pelo uso residencial, atividades econômicas diversificadas e infraestrutura consolidada.

A divisão do território do Município do Guarujá está definida na Lei Complementar 156/2013, em 4 (quatro) regiões, sendo o bairro Astúrias pertencente a Região I, juntamente com os bairros Pitangueiras, Tombo, Guaiúba, Santa Cruz dos Navegantes, Barra Grande, Marinas, Vila Ligia, Santa Maria, Santa Rosa, Las Palmas, Helena Maria, Santo Antônio e Cachoeira.

A região tem topografia plana e é dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como rede de água potável, rede de iluminação, distribuição de energia elétrica, pavimentação, telefonia, transportes, etc.

A seguir apresentamos a imagem aérea da região onde está situado o imóvel avaliando.



6. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial (apartamento nº 31) localizado no 3º andar (4º Pavimento) do “*Condomínio Edifício Manihi*”, localizado na Avenida General Monteiro de Barros, nº 688, Astúrias, Guarujá/SP, edificado em estrutura convencional de concreto armado, composto de 19 (dezenove), sendo subsolo, pavimento térreo e 16 pavimentos tipo com 2 (dois) apartamentos por andar, 1 (um) apartamento duplex de cobertura com 2(dois) pavimentos (19º e 19º) sendo 33 (trinta e três) apartamentos no total.

O Edifício tem revestimento externo em pastilhas de porcelana (1,5 cm x 1,5 cm), internamente suas paredes estão revestidas com argamassa convencional, massa corrida com pintura látex acrílico, esquadrias de alumínio na cor bronze e vidros comuns incolores.

Na vistoria constatamos que o Edifício se encontra em estado regular de conservação, com idade aproximada de 33 (trinta e três) anos, podendo ser classificado com padrão fino, segundo o Estudo de Valores de Venda para imóveis na Baixada Santista (EJV-Santos).

O imóvel avaliando encontra-se em bom estado de conservação, mas os revestimentos ainda são originais com pisos cerâmicos nas áreas secas e molhadas; azulejos até o teto nas áreas molhadas e pintura látex sobre massa corrida nas áreas secas; portas semiocas pintadas.

As instalações elétricas e hidráulicas do imóvel estão, aparentemente, em funcionamento. Contudo, com relação as instalações elétricas, precisam ser adequadas às necessidades atuais da demanda de energia e aos padrões da norma técnica de energia elétrica de baixa tensão em vigor.

O apartamento tem sua distribuição interna com os seguintes cômodos: sala, varanda, cozinha, área de serviços, despensa, escritório, 03 (três) suítes com banheiros privativos e banheiro social.

A unidade avalianda está descrita na Certidão de Matrícula nº 65214 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá e na especificação condominial, com área privativa de 166,951 m²; área comum de 47,356 m²; área de garagem de 35,510 m², área total construída de 249,817 m² e uma fração ideal de terreno de 2,790%.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL.(13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL DESIGNADA: DRA. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA Pagina 1 de 2
CNPJ: 51.080.695/0001-08

LIVRO N.º 2 . REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumerindo Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALÍCIO -

matricula 65214 ficha 01

Guarujá, 16 de fevereiro de 19 89

fls. 101
fls. 36

de Imóveis e Anexos
a Guarujá - SP
Administrativa dos Estados do Brasil

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 31, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO MANTHI, situado à Avenida General Monteiro de Barros, 688, situado nesta cidade, Município e Comarca de Guarujá-SP., contendo a área privativa de 166,951m2, acrescida de área comum de 47,356m2, e da área de garagem de 35,510m2, totalizando a área de 249,817m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,790% no terreno da edificação, confronta-se para quem o olhar da Avenida General Monteiro de Barros, de frente com o recuo do prédio para a mesma, à esquerda com o recuo do prédio para a Colônia de Férias do Banco Bandeirantes do Comercio S.A., à direita com o apartamento de final "2" e escadarias, hall de circulação social e de serviço e poços dos elevadores social e de serviço e nos fundos com o recuo da edificação para propriedade de Lourenço Choffi. Cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga dupla para o estacionamento de dois automóveis de passeio, um de tamanho médio e outro de tamanho pequeno. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 1-0006-016-005.

PROPRIETÁRIO:- PLANALTO - PLANEJAMENTO, CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÕES LTDA., com sede e foro em São Paulo-SP., à Rua Líbero Badardé, 377, 22º andar, conjunto 2.204, inscrita no CGC/ME, sob nº 50.661.982/0001-30.

REGISTRO ANTERIOR:- R.02 e 06 na matrícula nº 35.871, deste Cartório.

O escrevente autorizado,-

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



FOTO 01 -Vista parcial da fachada frontal do “Condomínio Edifício Manihi”.



FOTO 02 – Vista parcial da Avenida General Monteiro de Barros, onde se localiza o “Edifício Manihi”.



FOTO 03 - Vista parcial interna do imóvel avaliando (sala de estar e varanda).



FOTO 04 – Vista parcial interna de imóvel avaliando (sala de estar e jantar)



FOTO 05 – Vista Interna parcial do imóvel avaliando (Varanda de frente para a Orla da Praia das Astúrias).



FOTO 06 – Vista Interna parcial do imóvel avaliando (cozinha).



FOTO 07– Vista Interna parcial do imóvel avaliando (Área de Serviço).



FOTO 08 – Vista parcial interna do imóvel avaliando (escritório)



FOTO 09 – Vista parcial interna do imóvel avaliando (suíte 1l)



FOTO 10 – Vista parcial interna do imóvel avaliando (Suíte 2).



FOTO 11 – Vista parcial interna do banheiro privativo da Suíte 2.



FOTO 12 – Vista parcial interna do imóvel avaliando (Suíte 3)



FOTO 13 – Vista parcial interna do banheiro privativo da Suíte 3.



FOTO 14 – Vista da porta de entrada social do imóvel avaliando.

7 - AVALIAÇÃO

Para os devidos cálculos este Perito valer-se-á da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme disposto na NBR-14.653-1, item 8.2.1, in verbis:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

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

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

“3.26 - inferência estatística - Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra”.

Para se alcançar à convicção do valor do imóvel, estabelecemos uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante aplicação do método dos mínimos quadrados, que foi submetida a testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

O comportamento do valor de venda do imóvel e as características dos dados obtidos, foram estudados em relação as seguintes variáveis:

Área Privativa: Variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa da área privativa dos imóveis;

Índice Padrão Depreciado (Padrão de Acabamento): Variável proxy, positiva, atribuída com base no padrão construtivo (R8N – CUB - SINDUSCON) depreciado (MÉTODO ROSS-HEIDECKE) do imóvel, ajustado à tipologia descrita no EVV – Estudo de Valores de Venda do IBAPE/SP;

Índice Renda IBGE (Localização): variável proxy, contínua, positiva, indicativa do valor da renda per capita relativa a região do município de Guarujá que está inserido o imóvel.

Distância da Orla: Variável quantitativa, contínua, negativa, medida em metros lineares, indicativa da distância dos imóveis até a orla da praia;

Valor Unitário de Mercado: variável explicada (dependente), correspondente ao valor de transação dos imóveis, expresso em R\$/m² (reais por metro quadrado).

A amostra da qual extraímos o resultado foi formada com 58 (cinquenta e oito) elementos comparativos, sendo que 48 (quarenta e oito) elementos foram efetivamente utilizados.

Para determinação da regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor total do imóvel avaliando em função das variáveis estudadas, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial, com a utilização de Software Sisren Windows 1.98.

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

$$\text{Valor Unitário} = -514,4331251 + 67963,31972 / \text{Área Privativa} \\ + 5426,671987 * \text{índice padrao} + 0,3131467957 * \text{Renda IBGE} \\ - 803,9709565 * \ln (\text{Distância da Orla})$$

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 0,91 isto é, 91,00 % 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 0,95 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:

Área Privativa: 166,95 m²

Índice Padrão Depreciado: 1,7666

Renda IBGE: R\$ 6.320,00

Distância Orla: 25,92 m

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

Valor estimado: R\$ 1.476.140,90

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

Valor do imóvel

R\$ 1.476.000,00

(um milhão quatrocentos e setenta e seis mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA: DEZEMBRO/2023

8 - CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados no item 7 deste laudo, conclui-se que o valor de mercado referente ao imóvel (Apartamento nº 31), localizado no 3º andar ou 4º pavimento do “Condomínio Edifício Manihi”, situado na Avenida General Monteiro de Barros, nº 688, Bairro da Astúrias, Guarujá/SP, descrito na Certidão de Matrícula nº 65214 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá, com área privativa de 166,951 m²; área comum de 47,356 m²; área de garagem de 35,510 m², área total construída de 249,817 m² e uma fração ideal de terreno de 2,790%. é:

Valor do imóvel**R\$ 1.476.000,00****(um milhão quatrocentos e setenta e seis mil reais)****DATA DE REFERÊNCIA: DEZEMBRO/2023****9 - ENCERRAMENTO**

Dando os trabalhos por encerrados apresenta-se o respectivo laudo, que vai impresso no anverso de 17 (dezesete) folhas numeradas, e um anexo com memoriais de cálculos do programa SISREN WINDOWS 1.98.

Guarujá, 08 de dezembro de 2023.

ENG. NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

MEMORIAIS DE CÁLCULOS
REGRESSÃO LINEAR
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

DEZEMBRO – 2023

RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Modelo:

APARTAMENTOS_GUARUJÁ

Data de Referência:

quinta-feira, 07 de dezembro de 2023

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 58
- Número de dados considerados: 48

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9585586 / 0,9585586
- Coeficiente Determinação: 0,9188345
- Fisher-Snedecor: 121,70
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 64% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 89% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

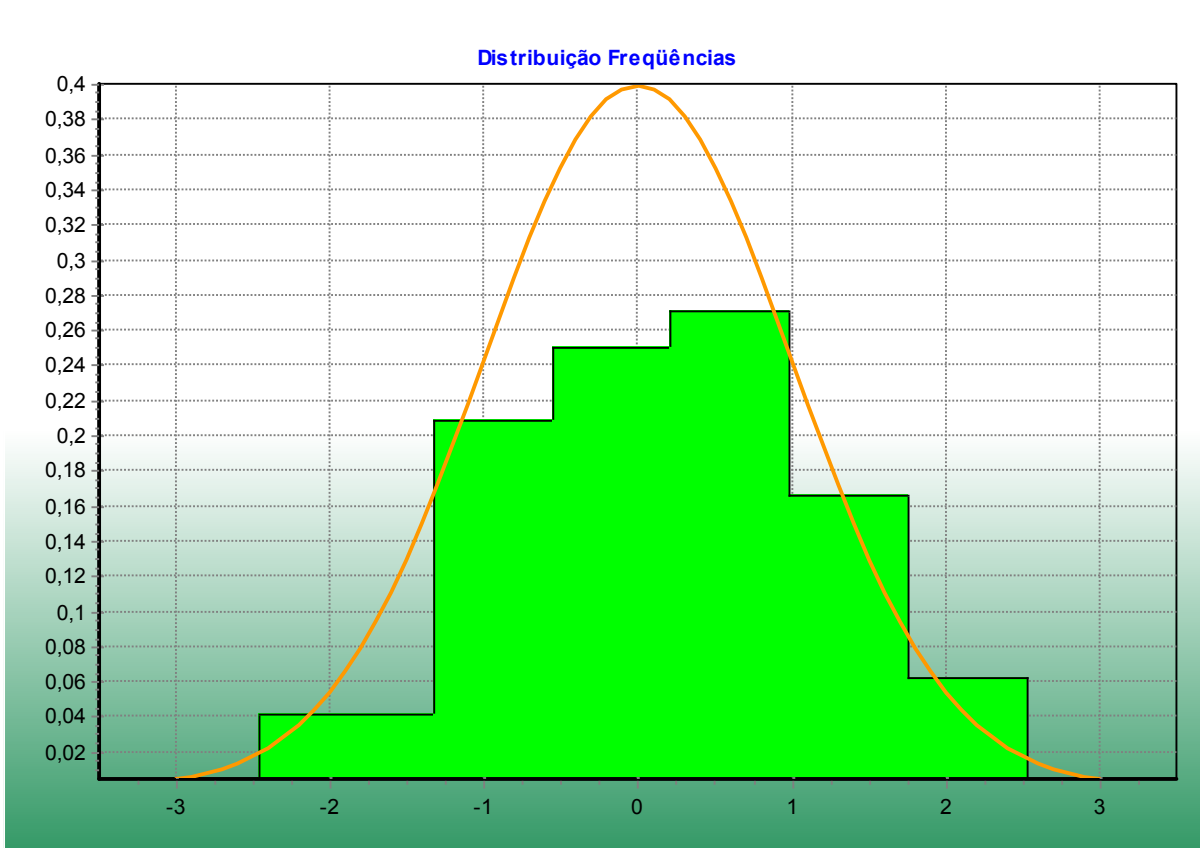
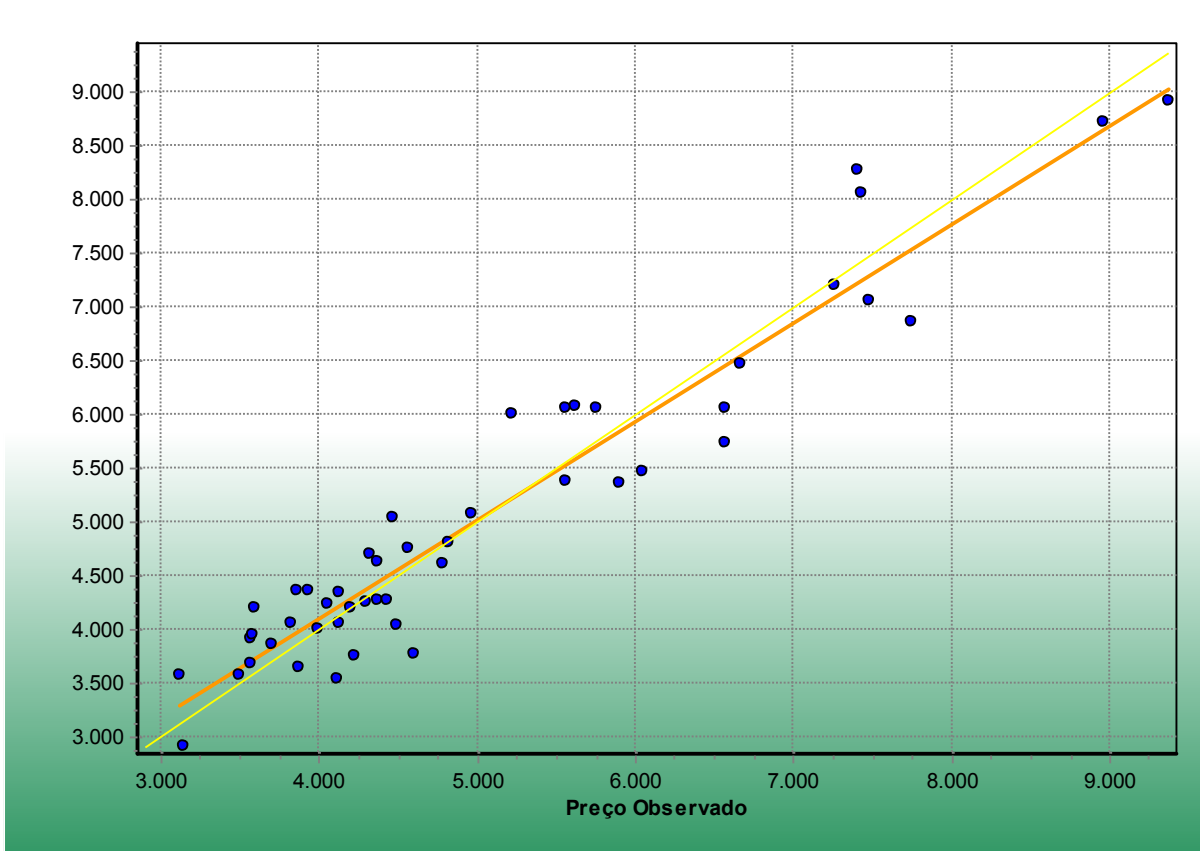
<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	1/x	3,64	0,07
• índice padrao	x	12,91	0,01
• Renda IBGE	x	3,38	0,16
• Distância da Orla	ln(x)	-4,89	0,01

Equação de Regressão - Direta:

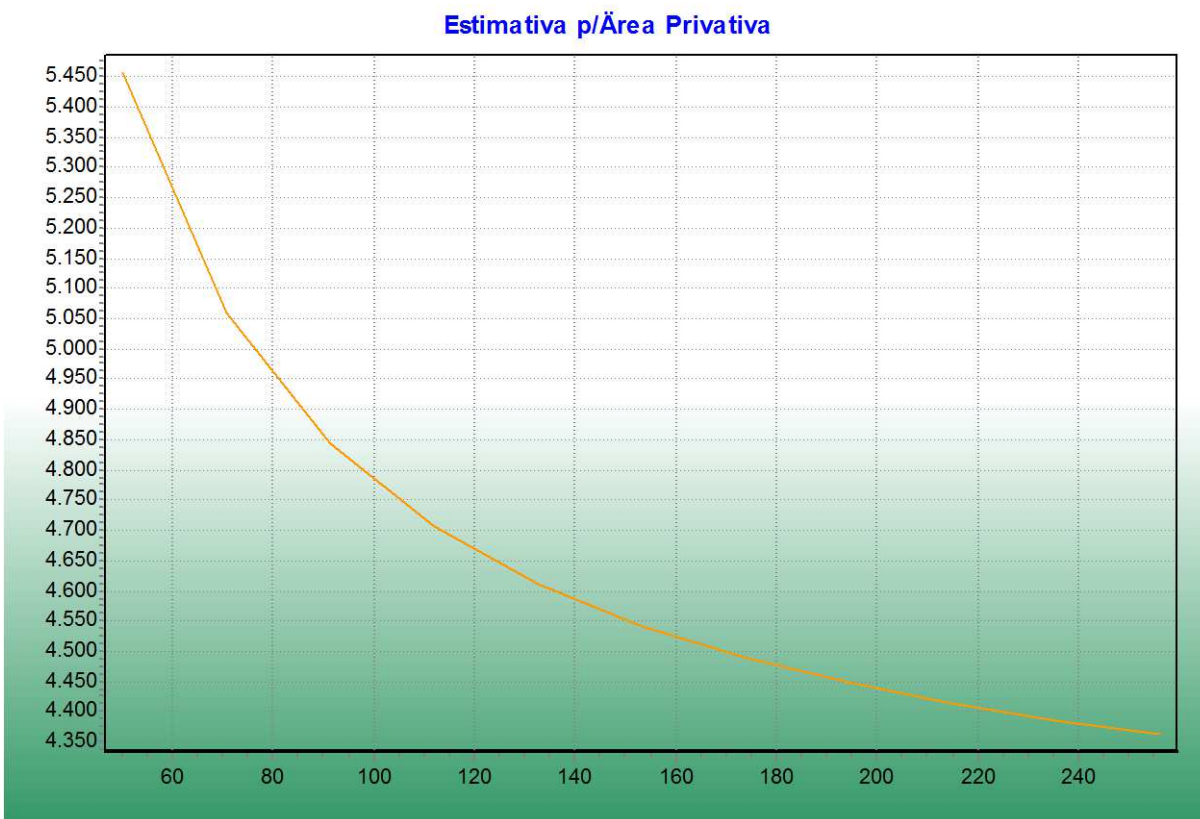
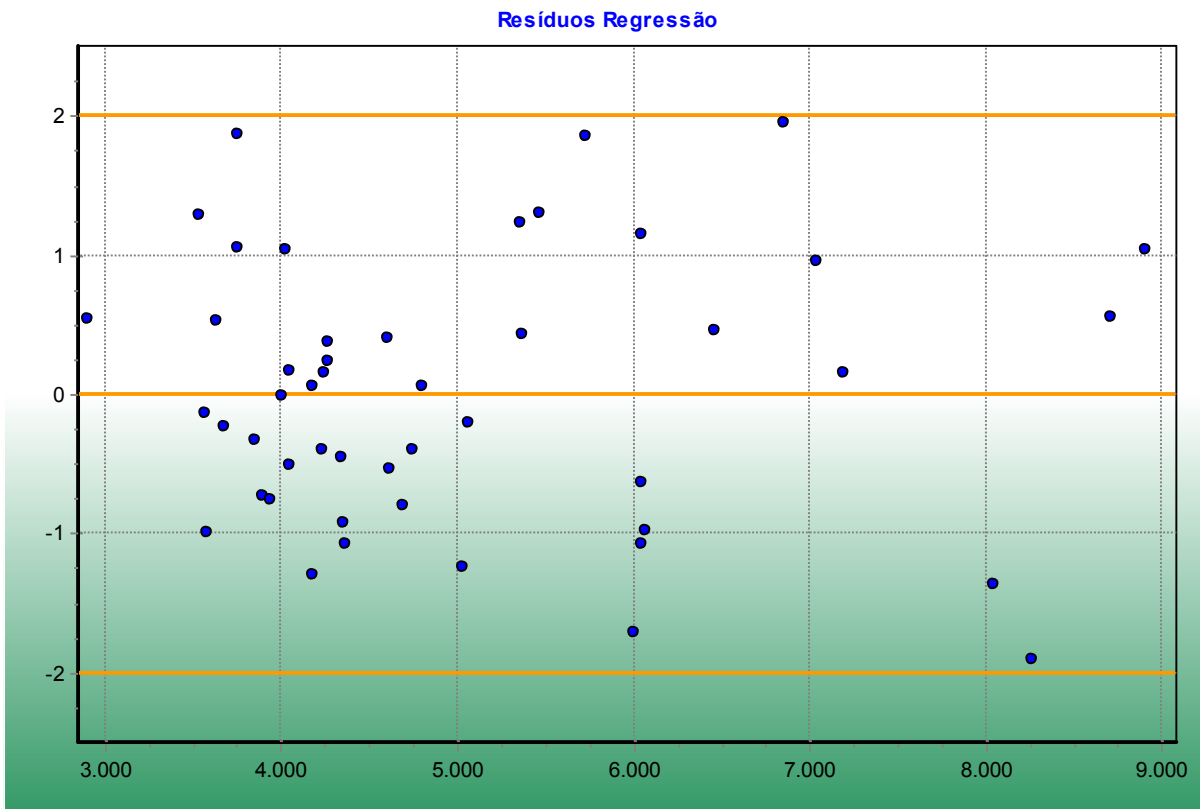
Valor Unitário = -514,4331251 +67963,31972 / Área Privativa +5426,671987 * índice padrao +0,3131467957 * Renda IBGE - 803,9709565 * ln (Distância da Orla)

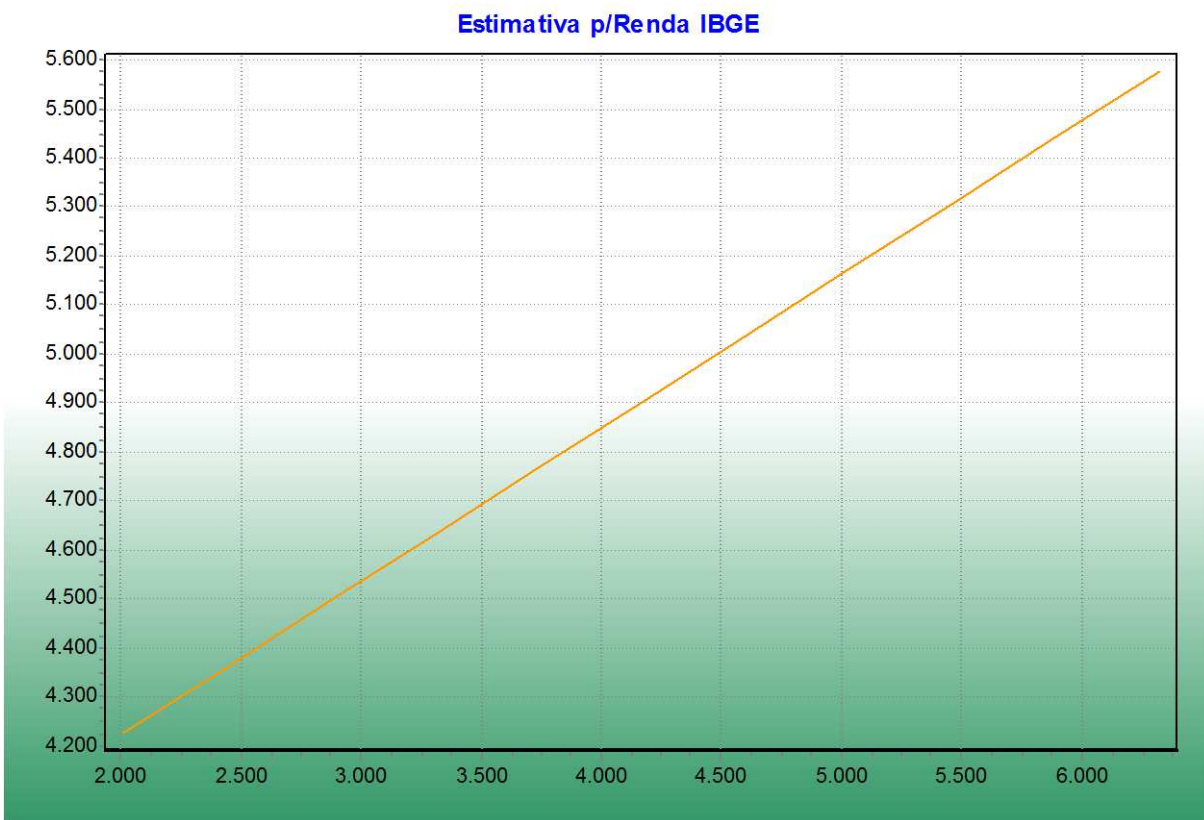
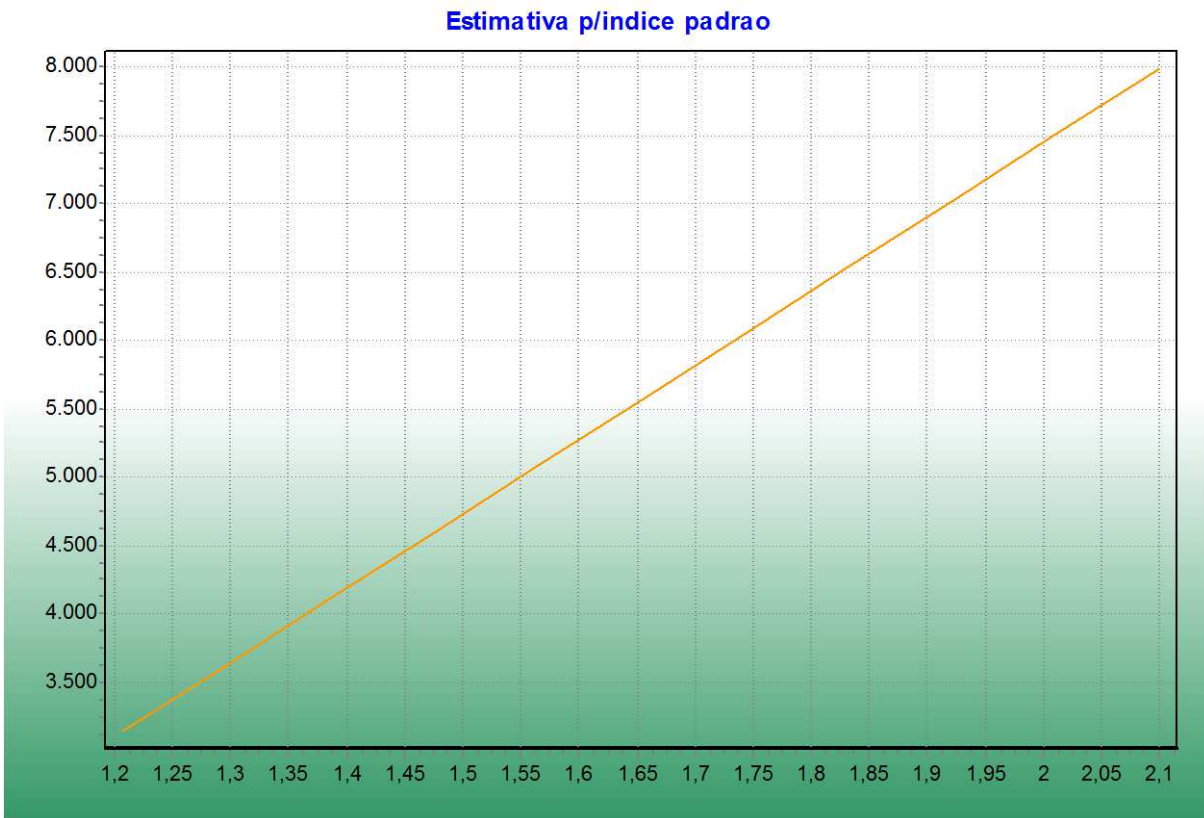
<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
índice padrao	-0,31	0,53
Renda IBGE	-0,30	0,32
Distância da Orla	0,24	0,29
Valor Unitário	-0,20	0,49
• índice padrao		
Renda IBGE	0,30	0,32
Distância da Orla	-0,19	0,58
Valor Unitário	0,72	0,89
• Renda IBGE		
Distância da Orla	-0,85	0,32
Valor Unitário	0,76	0,46
• Distância da Orla		
Valor Unitário	-0,72	0,60

GRÁFICOS

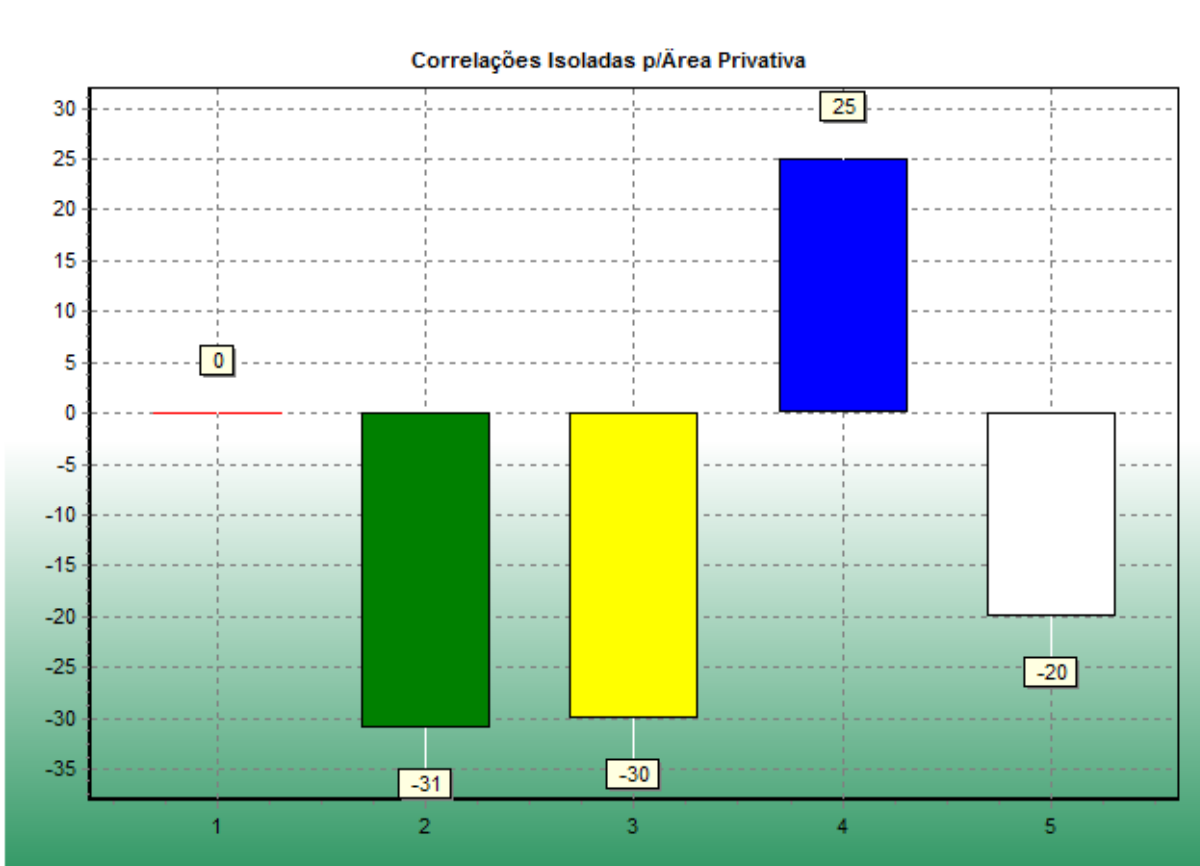
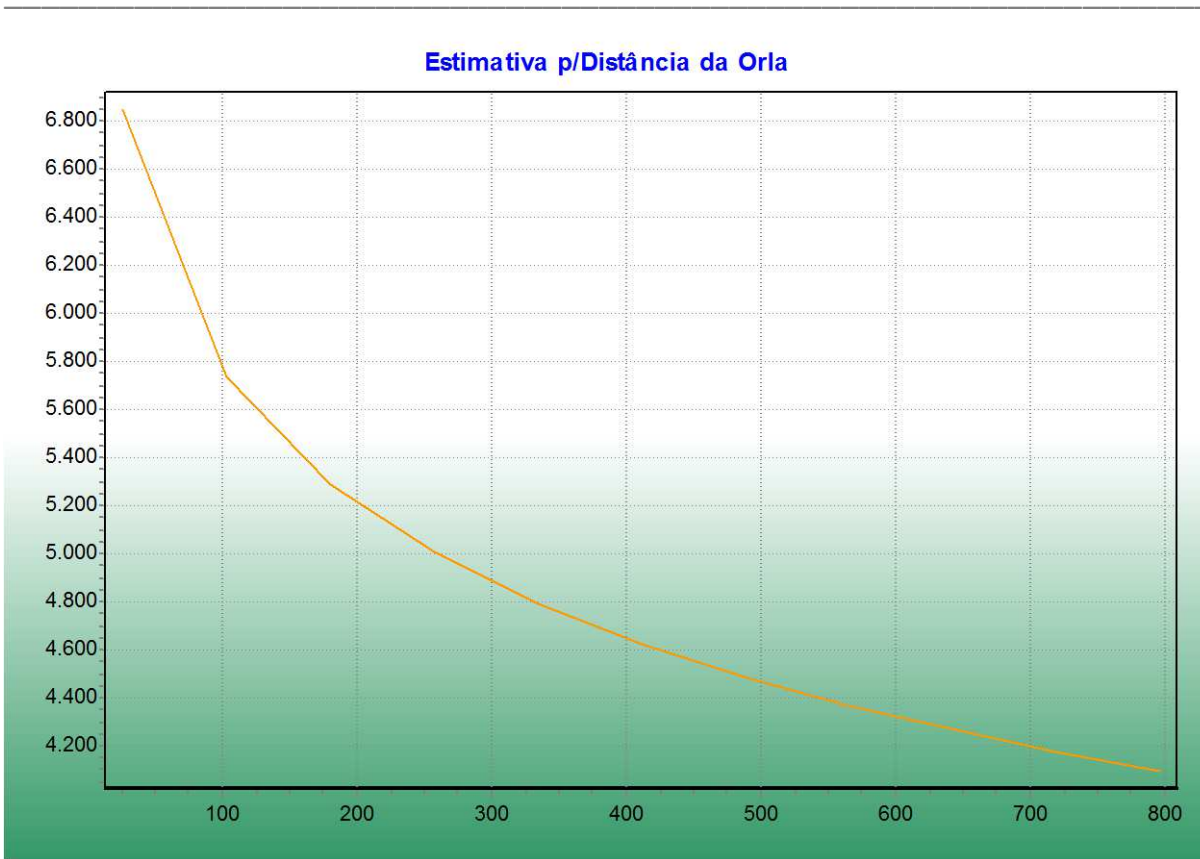


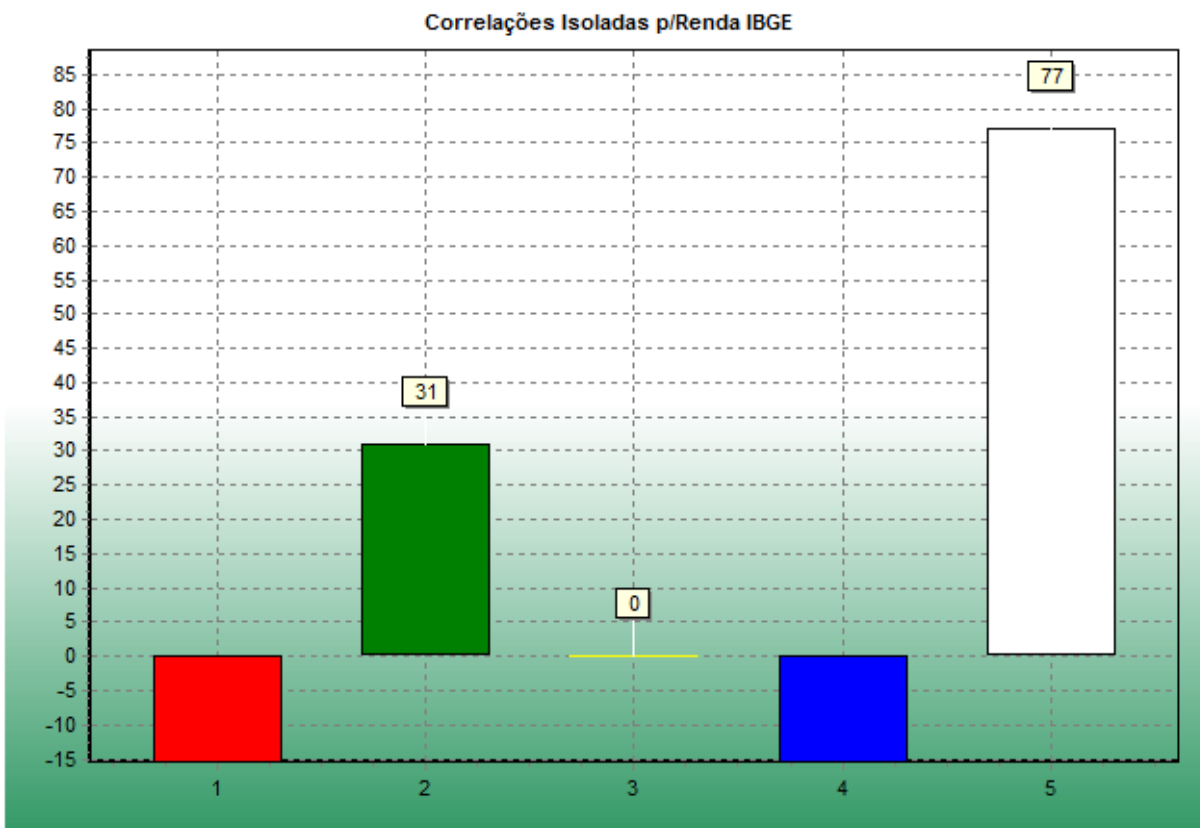
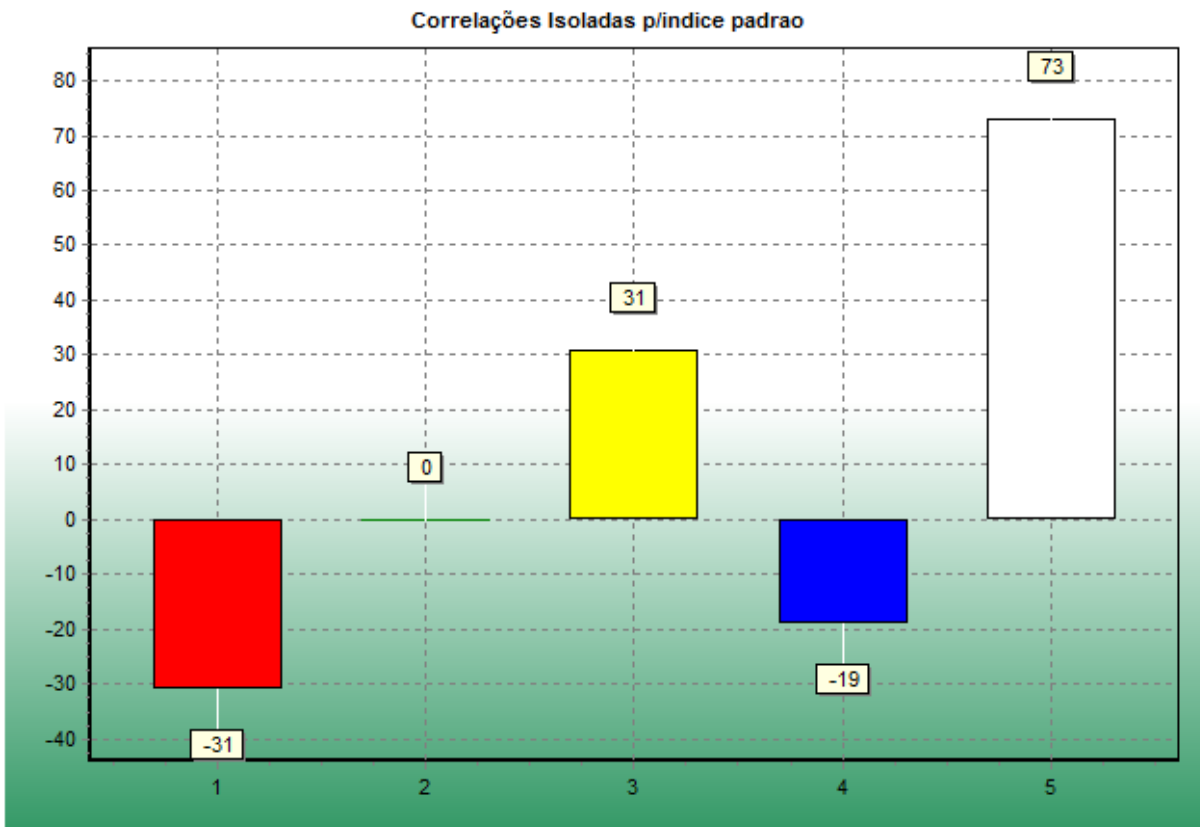
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NORBERTO GONCALVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2023 às 23:00, sob o número WGJAZ3702245456. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006928-11.2022.8.26.0223 e código 70pJo1oQ.

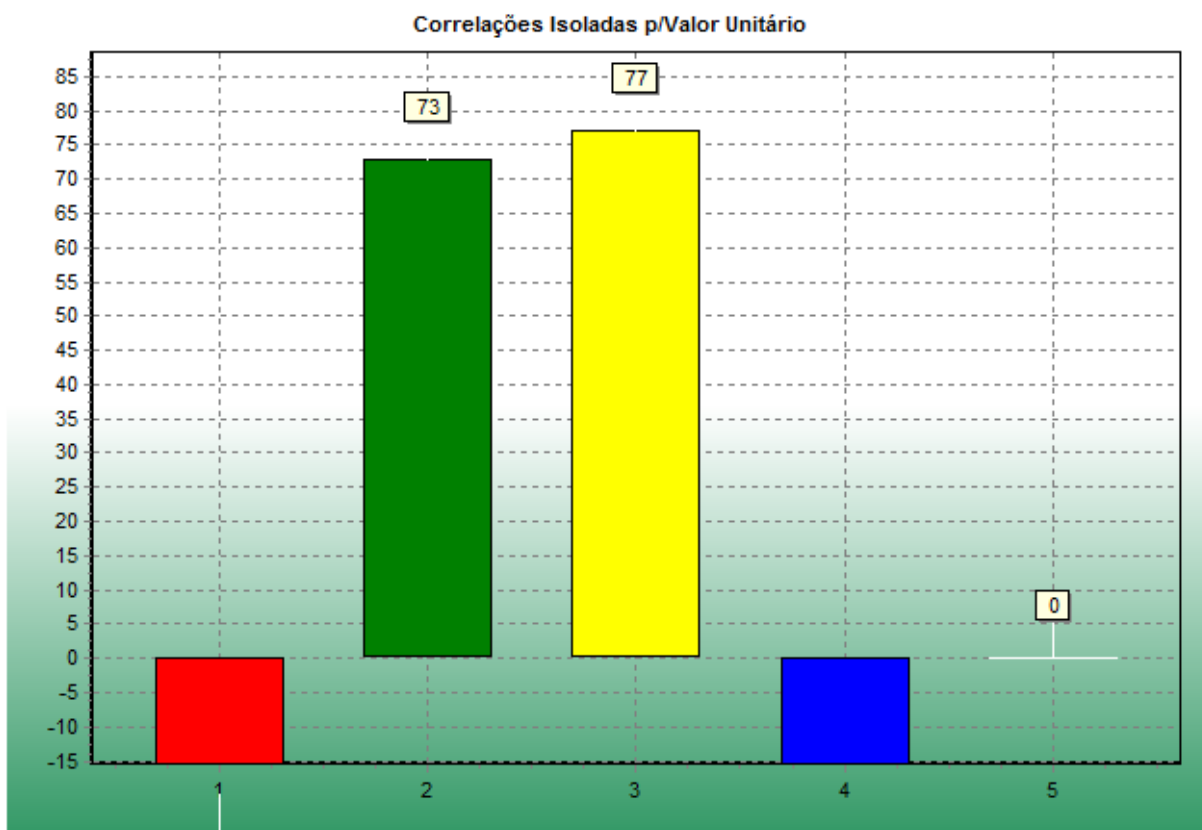
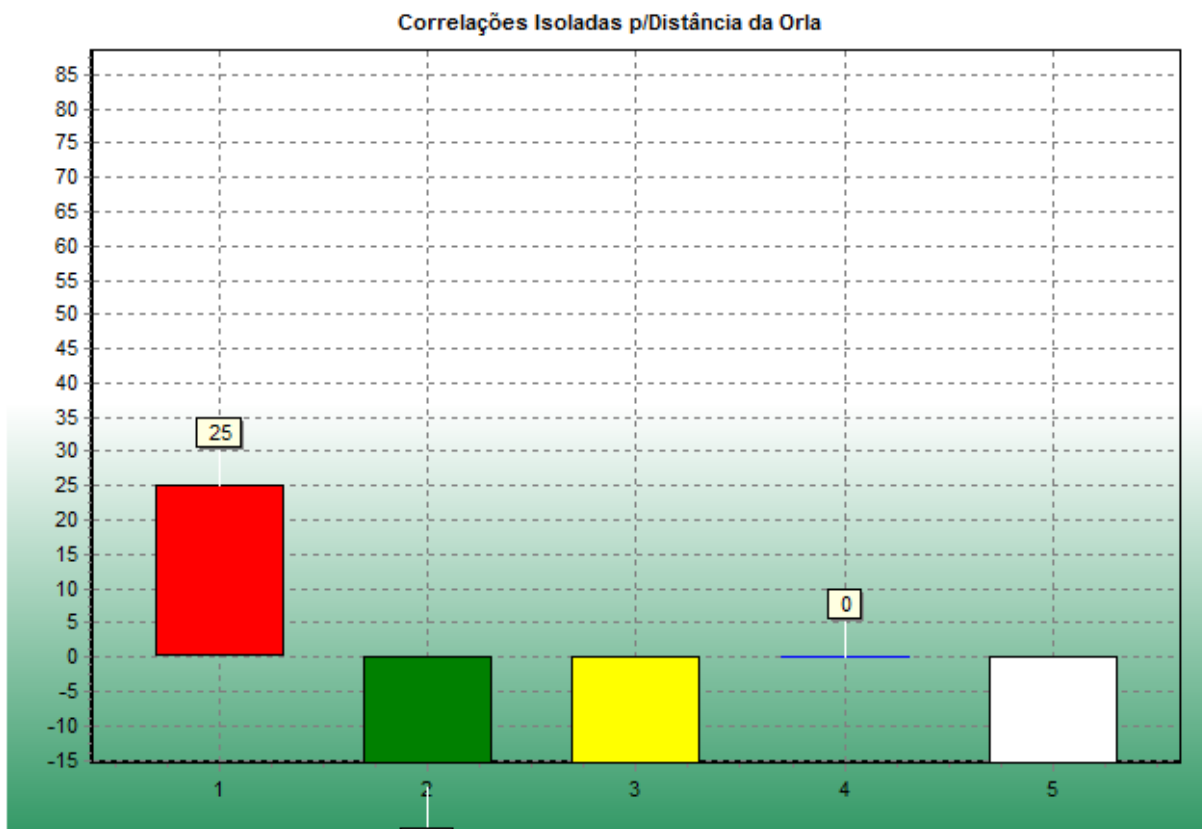




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NORBERTO GONCALVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2023 às 23:00, sob o número WG-JA23702245456. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006928-11.2022.8.26.0223 e código 70pJo1oQ.







ELEMENTOS COMPARATIVOS

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Privativa	Índice padrão	Renda IBGE	* Valor Transação	Distância da Orla	Valor Unitário
1	Rua Flávio Humberto Ribizzi, 64	-23.9797849957734...	Enseada	marcelo anastacio	(11) 96445-9841...	80,00	1,3476	2.006,99	252.000,00	795,90	3.150,00
2	Rua Abdala Daiggi, 395	-23.980393, -46.223...	Enseada	ROBSON SILVA DE FREI...	(13) 2191-1800	100,00	1,5403	2.624,09	360.000,00	612,77	3.600,00
3	Rua Iracema, 509	-23.9833553524485...	Enseada	Factual Imóveis	(13) 2191-1800	85,00	1,4404	2.650,75	315.000,00	553,79	3.705,88
4	Rua Dona Vitória, 181	-23.9870781901471...	Enseada	Campimóvel	(19) 3291 - 8980	71,00	1,4404	2.946,29	315.000,00	452,84	4.436,62
5	Rua Dona Vitória, 181	-23.9870781901471...	Enseada	Bilbao Imoveis Ltda - ME	(19) 3251 - 6025	71,00	1,4404	2.946,29	310.500,00	452,84	4.373,24
6	R. Dona Vitória, 210	-23.9868588038970...	Enseada	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-2725	66,00	1,4098	2.496,29	297.000,00	452,84	4.500,00
7	Caminho das Tartarugas, 239	-23.9928619188620...	Enseada	Arbo Imóveis	11 40033793	92,00	1,4486	3.308,59	440.000,00	275,92	4.782,61
8	Caminho das Tartarugas, 239	-23.9928619188620...	Enseada	Arbo Imóveis	12 40033793	92,00	1,3476	3.308,59	380.000,00	275,92	4.130,43
9	R. Amazonas, 68	-23.9838003548181...	Enseada	Usuario Newcore	11 98925-1160	85,00	1,2499	2.650,75	350.000,00	227,66	4.117,65
10	R. São Paulo, 390	-23.9836625253911...	Enseada	Imoveis Catelani	11 2875-7504	88,00	1,5867	2.650,75	425.000,00	439,19	4.829,55
11	R. Bandeirantes, 481	-23.9839675019215...	Enseada	Usuario Newcore	11 98925-1160	95,00	1,4724	2.717,31	400.000,00	420,27	4.210,53
12	Rua Uruguai, 546 - Enseada, Guarujá - ...	-23.9808198545185...	Enseada	Factual Negocios Imob...	13 2191-1800	140,00	1,4486	2.725,30	490.000,00	584,00	3.500,00
13	R. Bandeirantes, 503	-23.9840624199514...	Enseada	Rodrigo M	11 98585-2284	256,00	1,4404	2.650,75	800.000,00	402,29	3.125,00
14	R. Dona Vitória Yunes Estéfano, 73	-23.9857256707606...	Enseada	Factual Negócios Imob...	13 3353-1223	200,00	1,4486	2.717,29	800.000,00	280,85	4.000,00
15	R. José Ferreira Canaes Filho, 491	-23.9798837522610...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	195,00	1,5867	2.428,34	700.000,00	702,09	3.589,74
16	R. José Silva Figueiredo, 395	-23.9823697175843...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	70,00	1,4218	2.427,74	250.000,00	691,44	3.571,43
17	Av. Abílio dos Santos Branco, 426	-23.9843138347975...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	75,00	1,4724	2.701,71	310.000,00	435,59	4.133,33
18	Av. Gérson Maturani, 599	-23.9829689640223...	Enseada	Remax Beach Home	13 3371-5152	61,00	1,5065	2.427,74	240.000,00	627,72	3.934,43
19	Av. Gérson Maturani, 495	-23.9838923445858...	Enseada	Remax Beach Home	13 3371-5152	70,00	1,4218	2.431,41	250.000,00	522,38	3.571,43
20	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 157	-23.9838987176938...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	85,00	1,4486	2.756,52	325.000,00	475,01	3.823,53
21	R. Chile, 676	-23.9809963798230...	Enseada	Marcela Imoveis	11 4365-2100	65,00	1,5065	2.611,06	280.000,00	714,03	4.307,69
22	R. França Pinto, 170	-23.9886951434531...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	80,00	1,4218	2.946,29	350.000,00	224,55	4.375,00
23	R. França Pinto, 170	-23.9886951434531...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	74,00	1,4218	2.946,29	320.000,00	224,55	4.324,32
24	R. Paraguai, 333	-23.9843085938408...	Enseada	Bucallon Imoveis Ltda.	11 99791-8434	74,00	1,4218	2.717,31	300.000,00	362,03	4.054,05
25	R. Dona Vitória Yunes Estéfano, 40	-23.9864529366558...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	93,00	1,4218	2.737,07	360.000,00	246,17	3.870,97
26	R. Dona Vitória Yunes Estéfano, 571	-23.9848204297237...	Enseada	Factual Negocios Imob...	13 2191-1800	50,00	1,2070	2.853,72	230.000,00	280,48	4.600,00
27	R. Uruguai, 594	-23.9803703739749...	Enseada	Acqua Imóveis	13 3351-6221	70,00	1,5867	2.624,09	320.000,00	594,90	4.571,43
28	R. Norberto Lopes de Freitas, 290	-23.98090031435604...	Enseada	Saraiva Imóvel	11 4365-2100	58,00	1,4218	2.320,22	245.000,00	774,54	4.224,14
29	Av. da Saudade, 468	-23.9859278454409...	Enseada	Águia Imóveis	(11) 4479-8888(...	70,00	1,0458	2.925,00	230.000,00	494,77	3.285,00
30	Rua Bandeirantes, 105	-23.9823913242297...	Enseada	Sergio Modica	(13) 99799-7966	130,00	1,4218	2.395,71	530.000,00	411,32	3.873,07
31	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 45	-23.9941957460173...	Morro do ...	Adonai Imoveis Guarujá	13 98127-2740	100,00	1,5065	5.482,37	522.500,00	154,75	5.225,00
32	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 45	-23.9941957460173...	Morro do ...	Praia Mar Imóveis	13 99733-3913	94,00	1,5065	5.482,37	522.500,00	154,75	5.558,51
33	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 45	-23.9941957460173...	Morro do ...	Dunamis Negócios Im...	13 98803-3702	94,00	1,5065	5.482,37	541.500,00	154,75	5.760,64
34	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 45	-23.9941957460173...	Morro do ...	Salles Imóveis	13 3355-2008	94,00	1,5065	5.482,37	617.500,00	154,75	6.569,15
35	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 96	-23.9944379620855...	Morro do ...	Paula G. Tamburino	11 98510-0005	65,00	1,3859	5.716,32	365.750,00	108,50	5.626,92
36	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 467	-23.9959473207379...	Morro do ...	Paulo Andreole	13 98141-8057	55,00	1,7666	5.589,27	408.500,00	146,70	7.427,27
37	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 467	-23.9959473207379...	Morro do ...	Paulo Andreole	13 98141-8057	130,00	1,7666	5.589,27	722.000,00	146,70	5.553,85
38	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 81	-23.9944205722670...	Morro do ...	Castro Garcia Imobiliária	19 3406-2282	100,00	1,7666	5.716,32	617.500,00	133,78	6.175,00
39	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 511	-23.9956070463272...	Morro do ...	Sh Prime Imóveis	11 4750-2725	184,00	1,7666	5.589,27	1.425.000,00	218,74	7.744,57
40	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 113	-23.9946866961517...	Morro do ...	Sh Prime Imóveis	11 4750-2725	105,00	1,7666	5.716,32	608.000,00	106,03	5.790,48
41	Alameda Mal. Floriano Peixoto, 555	-23.9952857606524...	Morro do ...	Sh Prime Imóveis	11 4750-2725	225,00	1,4218	5.589,27	1.900.000,00	230,44	8.444,44
42	R. Silvio Daige, 35	-23.9914679674233...	Jardim Tej...	Alexandre Fernandes	11 98720-0435	117,00	2,3100	4.551,97	1.501.000,00	48,41	12.829,06
43	R. Silvio Daige, 125	-23.9907926107123...	Jardim Tej...	Dormus Guarujá	13 3012-1575	89,00	1,7666	4.159,60	646.000,00	135,51	7.258,43
44	R. Silvio Daige, 125	-23.9907926107123...	Jardim Tej...	Myx Consultoria Imobi...	13 3221-5666	95,00	1,7666	4.159,60	855.000,00	135,51	9.000,00
45	Rua Silvia Constantino de Souza, 74	-23.9931110207179...	Centro	Priscila Sandy Agi	11 98124-3437	170,00	1,4218	5.716,32	760.000,00	224,86	4.470,59
46	R. Antônio de Souza, 162	-23.9934543728365...	Vila Maia	Sh Prime Imóveis	11 4750-2725	180,00	2,0996	5.595,40	1.613.100,00	209,42	8.961,67
47	R. Mario Ribeiro, 623	-23.9966921918524...	Centro	Sh Prime Imóveis	11 4750-2725	105,00	2,0291	4.868,18	1.045.000,00	169,18	9.952,38
48	R. Mario Ribeiro, 886	-23.997552525964...	Centro	Factual Negócios Imob...	13 2191-1800	75,00	1,4218	4.386,24	522.500,00	143,30	6.966,67
49	R. Cavaleiro Nami Jafet, 130	-23.9964365966513...	Centro	B.S. Imóveis	13 99640-4477	76,00	1,3859	4.591,04	551.000,00	208,11	7.250,00
50	R. Ver. João de Souza, 70	-23.9936545752303...	Centro	Picado Imoveis	13 99148-5523	135,00	1,4218	5.716,32	817.000,00	150,18	6.051,85
51	Av. Mal. Deodoro da Fonseca, 170	-23.9938918643960...	Vila Maia	Sh Prime Imóveis	11 4750-2725	145,00	1,3859	5.716,32	807.500,00	126,52	5.568,97
52	R. Mario Ribeiro, 1186	-23.9989775420105...	Centro	Praia Mar Imóveis	13 99733-3913	65,00	1,4218	4.627,33	427.500,00	137,73	6.576,92
53	R. Quintino Bocaiuva, 81	-23.9953001622162...	Centro	Praia Mar Imóveis	13 99733-3913	172,00	1,3859	5.690,46	1.016.500,00	116,88	5.909,88
54	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 677	-23.9836328273605...	Jardim Pr...	Fair Play Imóveis	11 94015-7195	108,00	2,0291	2.756,52	807.500,00	469,34	7.476,85
55	R. César Ferragi, 192	-24.0097919731505...	Vila Alzira	Acqua Imóveis	13 3351-6221	114,00	1,7666	3.979,94	760.000,00	254,55	6.666,67
56	R. Petrópolis, 192	-23.9964849294169...	Centro	B.S. Imóveis	13 99640-4477	65,00	1,3859	4.517,00	323.000,00	238,72	4.969,23
57	Avenida General Monteiro de Barros, 3...	-24.0065328470686...	Asturias	Alfa Imóveis Guarujá	(13) 99601-4510	108,00	1,6204	6.320,80	800.000,00	25,92	7.407,00
58	Av. Gen. Monteiro de Barros, 30	-24.0042068507851...	Asturias	Omega Guarujá	(13) 3329-4984	144,00	1,7666	6.320,80	1.350.000,00	25,92	9.375,00