

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

Processo nº 0007140-03.2019.8.26.0590

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR, engenheiro civil registrado no CREA-SP sob o nº 0601731580/D, Perito Judicial nomeado para servir nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BIQUINHA** move contra **MARIA ANGELA DE SOUSA OCAMPOS**, 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.

São Vicente, 19 de fevereiro de 2021.

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

1. - OBJETIVO

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel (apartamento nº 1504), do Condomínio Edifício Biquinha, situado na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 235, Morro dos Barbosas – São Vicente/SP, indicado no Termo de Penhora de fls. 35.

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: Grau III

Nível de Precisão: Grau III

4. VISTORIA

Devidamente compromissado nos autos, este Perito compareceu, dia 14 de dezembro de 2020, as 11:00 horas, no endereço do imóvel avaliando, localizado na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 235, Morro dos Barbosas – São Vicente/SP.

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

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando localiza-se no Morro dos Barbosas, município de São Vicente/SP, próximo a orla da Praia do Gonzaguinha em Área Urbana, Macroárea Insular, Macrozona Insular Um (MZI-01), conforme os excertos dos artigos 31, 35 e 36 da Lei Complementar nº 917/2018, a seguir transcritos:

Art. 31 (...)

I – Área Urbana – AU: compreende toda a área insular, excetuando-se o Parque Municipal Tércio Garcia, o bairro do Japuí e a área continental entre os Rios Branco e Piaçabuçu;



Mapa com a localização do imóvel em Área Urbana, extraído do Anexo 1 da lei complementar 917/2018.

Art. 35 (...)

I –Macroárea Insular, formada por planícies costeiras e morrotes insulares, que inclui remanescentes de ecossistemas naturais, contida na Ilha de São Vicente;



Mapa com a localização do imóvel em Macroárea Insular, extraído do Anexo 2, da mesma lei complementar.

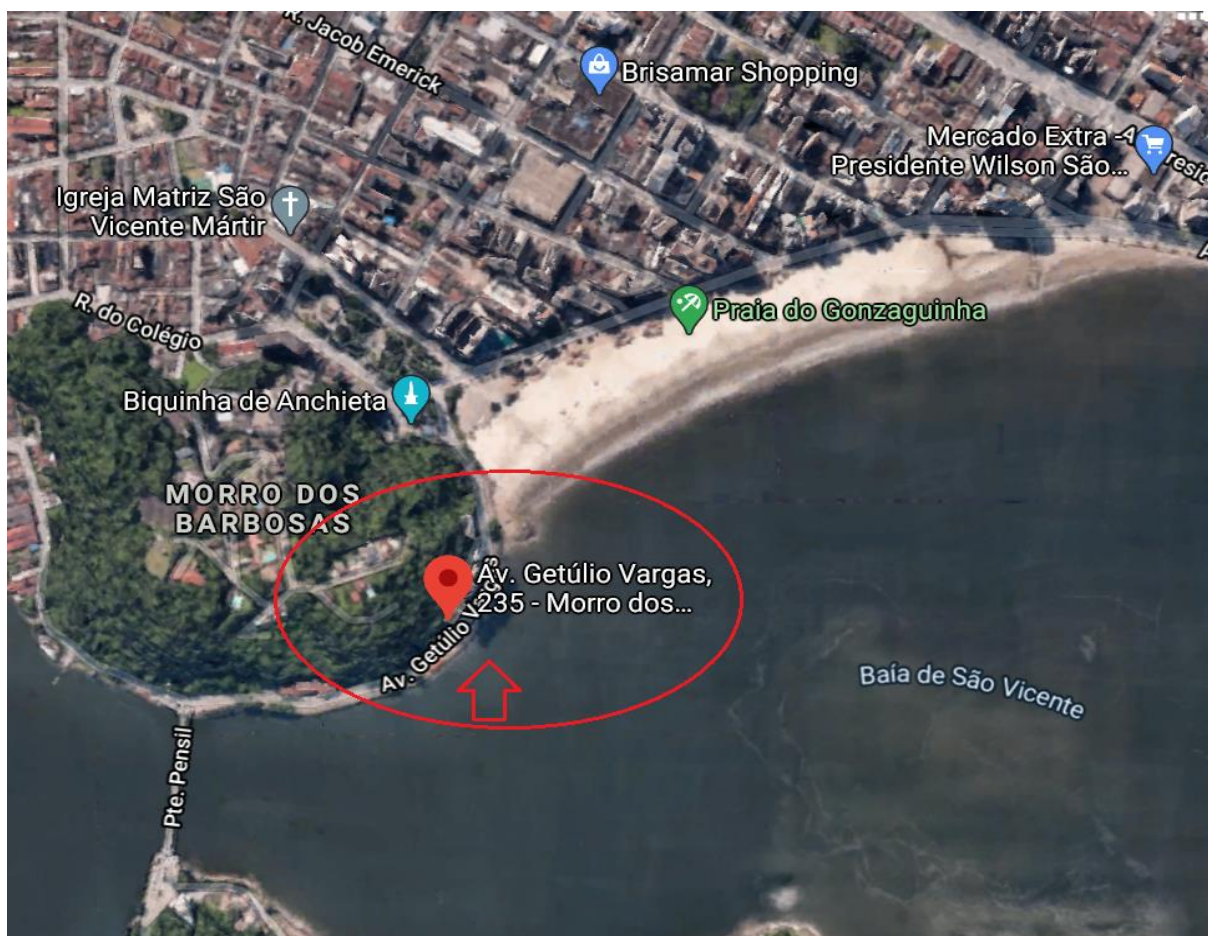


FOTO 01 – Imagem aérea da região do imóvel avaliando.

6. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial (apartamento nº 1504), localizado no 15º Pavimento do “*Condomínio Edifício Biquinha*”, construído em estrutura convencional de concreto armado, composto de 19 (dezoito) pavimentos, sendo: Térreo com entrada social, garagem, centro de medição e distribuição de energia elétrica; 16 (dezesesseis) pavimentos tipo com 10 (dez) unidades por andar, totalizando 160 (cento e sessenta) unidades e o ático. O edifício possui uma garagem no pavimento térreo mas, as vagas não são suficientes para todas as unidades.

O edifício tem revestimento externo em cerâmica convencional, internamente suas paredes estão revestidas com argamassa convencional, massa corrida com pintura, esquadrias de alumínio e vidros comum, incolor em todas as fachadas. O Edifício encontra-se em estado regular de conservação, requerendo reparos gerais.

A unidade avalianda está descrita no Termo de Penhora, fls. 35, conforme a Transcrição nº 55.469 do 3º Registro de Imóveis de Santos/SP com as seguintes áreas:

Área útil: 31,70 m²;

Área Comum: 4,725 m²;

Fração Ideal no terreno equivalente a 5,595 m².

O apartamento tem idade aparente de 40 (quarenta) anos, podendo ser classificado no grupo residencial (Apartamento – Padrão médio – Classe 1), segundo o Estudo de Valores de Venda para imóveis na Baixada Santista (EJV-Santos) divulgado pelo IBAPE/SP.

O imóvel avaliando tem sua distribuição interna com os seguintes cômodos: sala, cozinha, área de serviços, 01 (um) dormitório e 01 (um) banheiro social. Tem padrão normal de acabamento, com piso cerâmico, paredes e tetos com massa corrida e pintura látex PVA, azulejos nas paredes dos banheiros, cozinha e área de serviços.

Na vistoria verificamos que o imóvel se encontra em estado regular de conservação, estando seus revestimentos cerâmicos obsoletos, necessitando de pintura por desgaste de uso.

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

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



FOTO 02 -Vista parcial da fachada frontal do “Condomínio Edifício Biquinha” (Fachada).



FOTO 03 – Detalhe da entrada do “Condomínio Edifício Biquinha” e lojas no térreo.



FOTO 04 – Vista parcial da Av. Getúlio Vargas São Vicente/SP, onde está situado o imóvel avaliando (sentido Praça 22 de Janeiro (Biquinha)).



FOTO 05 – Vista parcial da Av. Getúlio Vargas São Vicente/SP, onde está situado o imóvel avaliando (sentido Ponte Pensil).



FOTO 06 – Vista parcial interna do estado do imóvel avaliando (Sala).

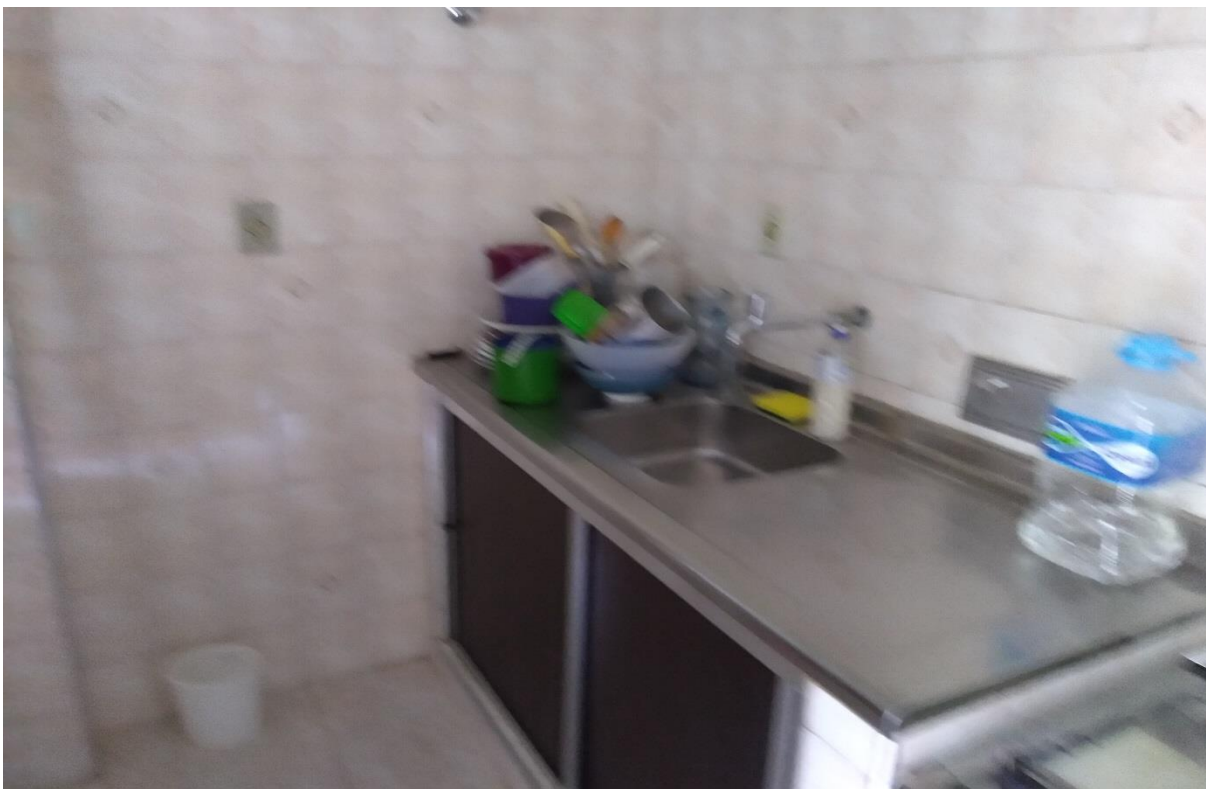


FOTO 07 – Vista Interna parcial do estado do imóvel avaliando (Cozinha).



FOTO 08 – Vista parcial interna do estado do imóvel avaliando (Dormitório).



FOTO 09 – Vista parcial interna do estado do imóvel avaliando (banheiro social).



FOTO 10 – Vista parcial interna do estado do imóvel avaliando (área de serviços).

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 interna (uso privativo) dos imóveis;

Índice Padrão Depreciado (Padrão de Acabamento): Variável proxy, 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;

Dormitórios: Variável quantitativa, discreta, indicativa do número de quartos dos imóveis;

Índice Fiscal (Localização): variável proxy, contínua, positiva, indicativa do valor do terreno extraído da Planta Genérica de Valores do município de São Vicente.

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

Número de dados de mercado utilizados: 44 (quarenta e quatro) elementos 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:

$$\text{Valor Unitário} = -1848,514063 + 1487362,821 / \text{Área Privativa}^2 + 2693,823147 * \text{Índice Padrão Construtivo} + 228,6780433 * \text{Dormitórios} + 258,8282385 * \ln(\text{Índice Fiscal})$$

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 0,81 isto é, 81,00 % 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 0,90 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 (área útil): 31,70 m²

Índice Padrão Depreciado: 1,0115

Dormitórios: 1

Total de Vagas: 0

Índice Fiscal: R\$ 211,07 /m²

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

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%:

Valor Unitário:

Médio = R\$ 3.970,00/m²

Mínimo (IC) = R\$ 3.764,27/m² (5,19%)

Máximo (IC) = R\$ 4.175,60 (5,19%)

Valor Total:

Médio= R\$ 125.861,33

Mínimo= R\$ 119.327,42

Máximo= R\$ 132.395,24

<p><u>Valor do imóvel</u> R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)</p>

<p><u>DATA DE REFERÊNCIA: FEVEREIRO/2021</u></p>

8 - CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados no item 7 deste laudo, conclui-se que o valor de mercado referente ao imóvel descrito descrita no Termo de Penhora, fls. 35, conforme a Transcrição nº 55.469 do 3º Registro de Imóveis de Santos/SP, imóvel residencial (apartamento nº 1504), localizado no 15º Pavimento do “*Condomínio Edifício Biquinha*”, situado na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 235, Morro dos Barbosas – São Vicente/SP, com área útil: 31,70 m²; área Comum: 4,725 m²; fração Ideal no terreno equivalente a 5,595 m², é:

<p><u>Valor do imóvel</u> <u>R\$ 125.000,00</u> <u>(cento e vinte e cinco mil reais)</u></p>

<p><u>DATA DE REFERÊNCIA: FEVEREIRO/2021</u></p>

9 - ENCERRAMENTO

Dando os trabalhos por encerrados apresenta-se o respectivo laudo, que vai impresso no anverso de 16 (dezesesseis) folhas numeradas, e um anexo com memoriais de cálculos do programa SISREN WINDOWS 1.98.

Guarujá, 19 de fevereiro de 2021.

ENG. NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

MEMORIAIS DE CÁLCULO
REGRESSÃO LINEAR
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

FEVEREIRO – 2021

RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Modelo: Processo nº 0007140-03.2019.8.26.0590

Data de Referência:

quinta-feira, 18 de fevereiro de 2021

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 44
- Número de dados considerados: 44

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9021353 / 0,9021353
- Coeficiente Determinação: 0,8138482
- Fisher-Snedecor: 42,63
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 68% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

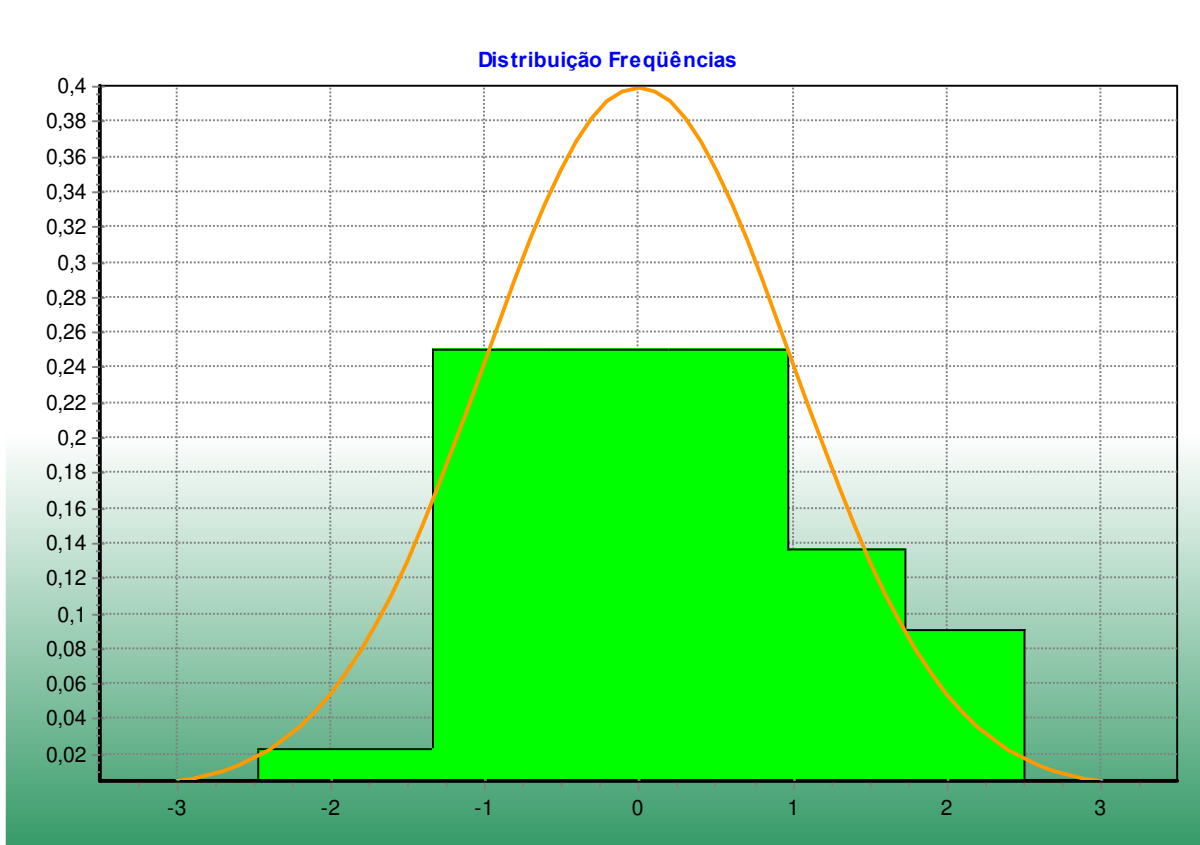
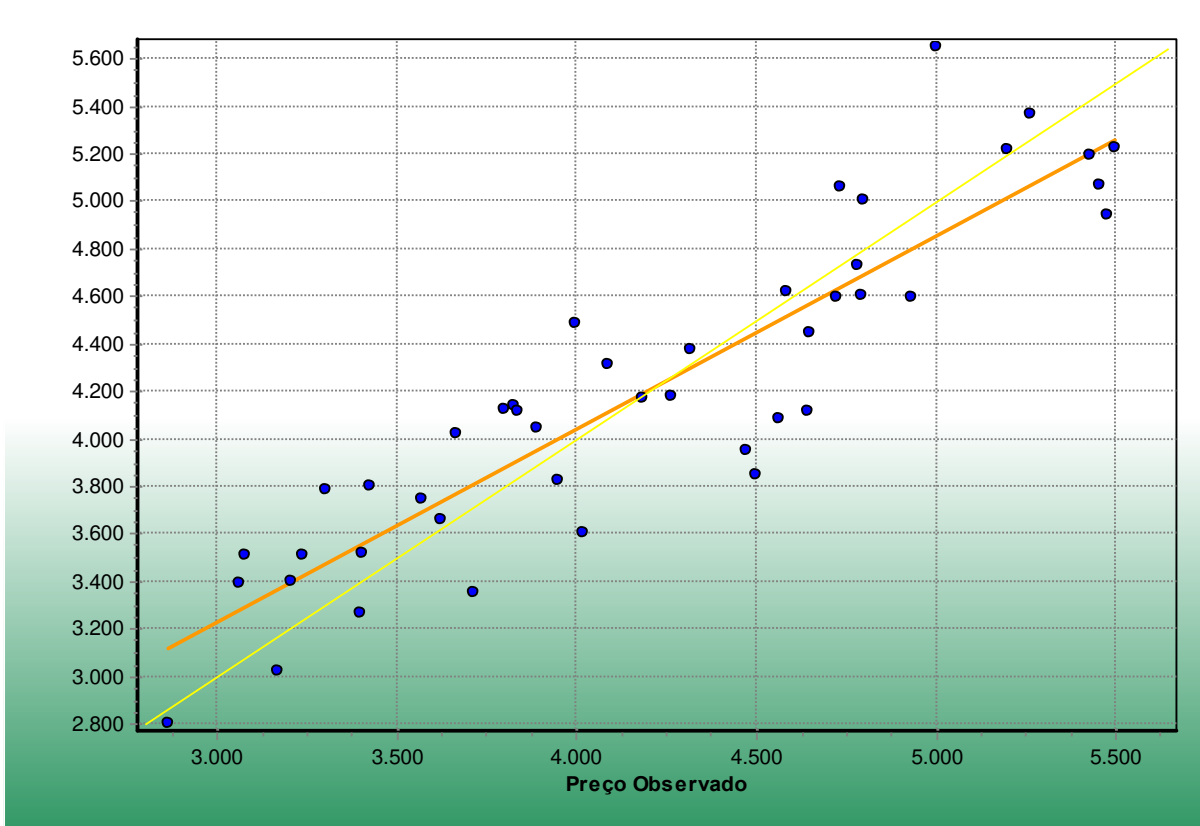
<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	$1/x^2$	6,90	0,01
• Índice Padrão Construtivo	x	11,04	0,01
• Dormitórios	x	1,69	9,89
• Índice Fiscal	$\ln(x)$	1,92	6,23

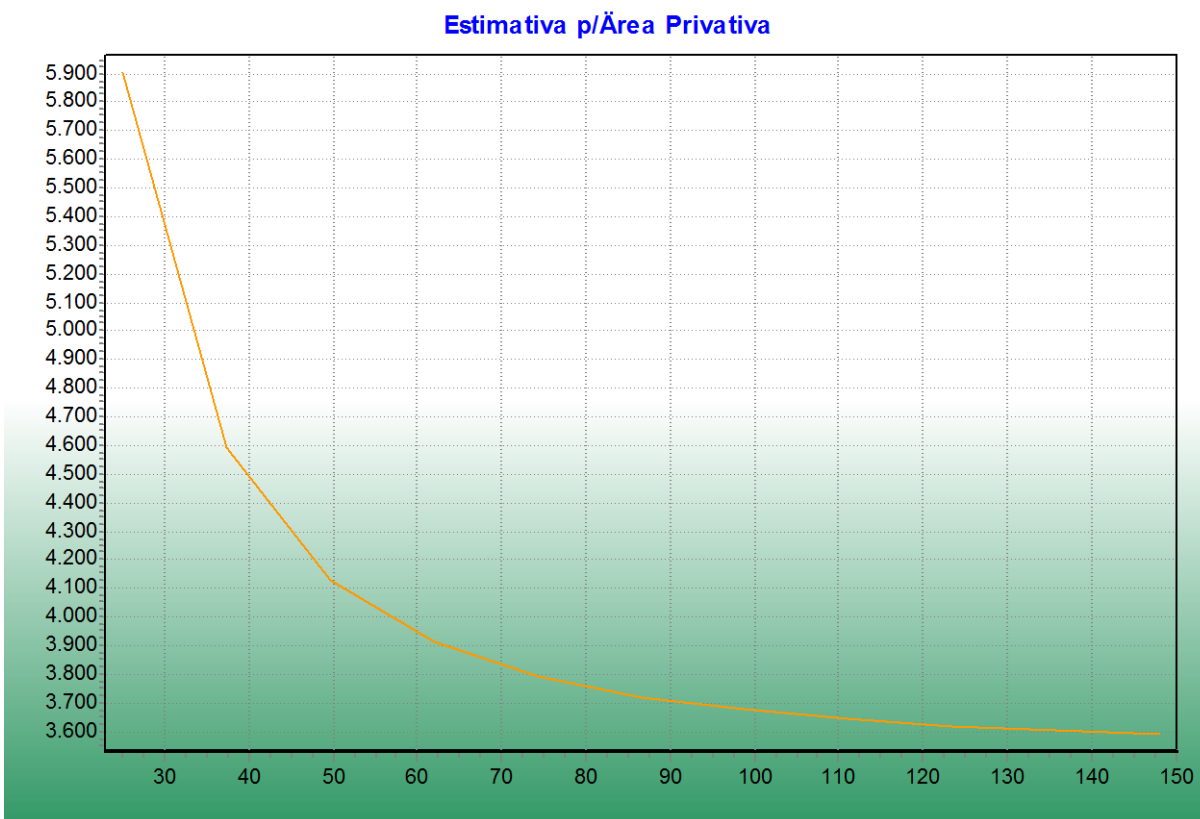
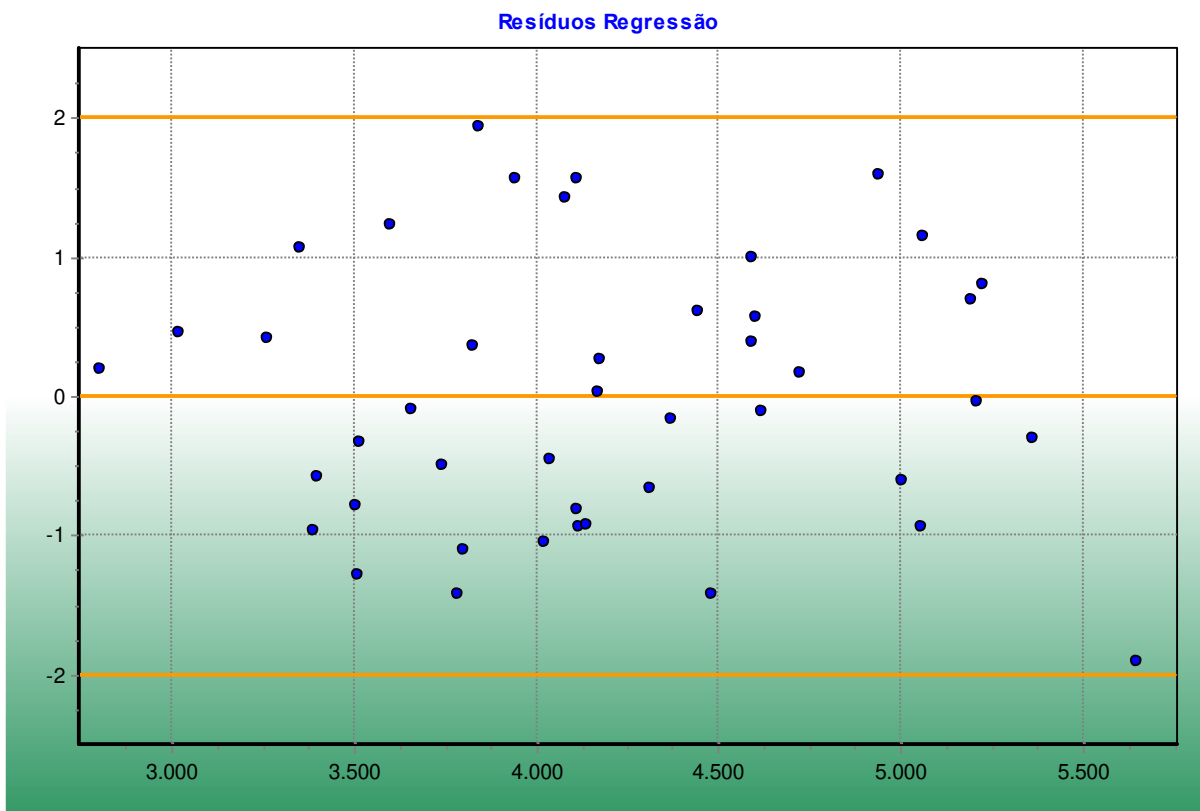
Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = $-1848,514063 + 1487362,821 / \text{Área Privativa}^2 + 2693,823147 * \text{Índice Padrão Construtivo} + 228,6780433 * \text{Dormitórios} + 258,8282385 * \ln(\text{Índice Fiscal})$

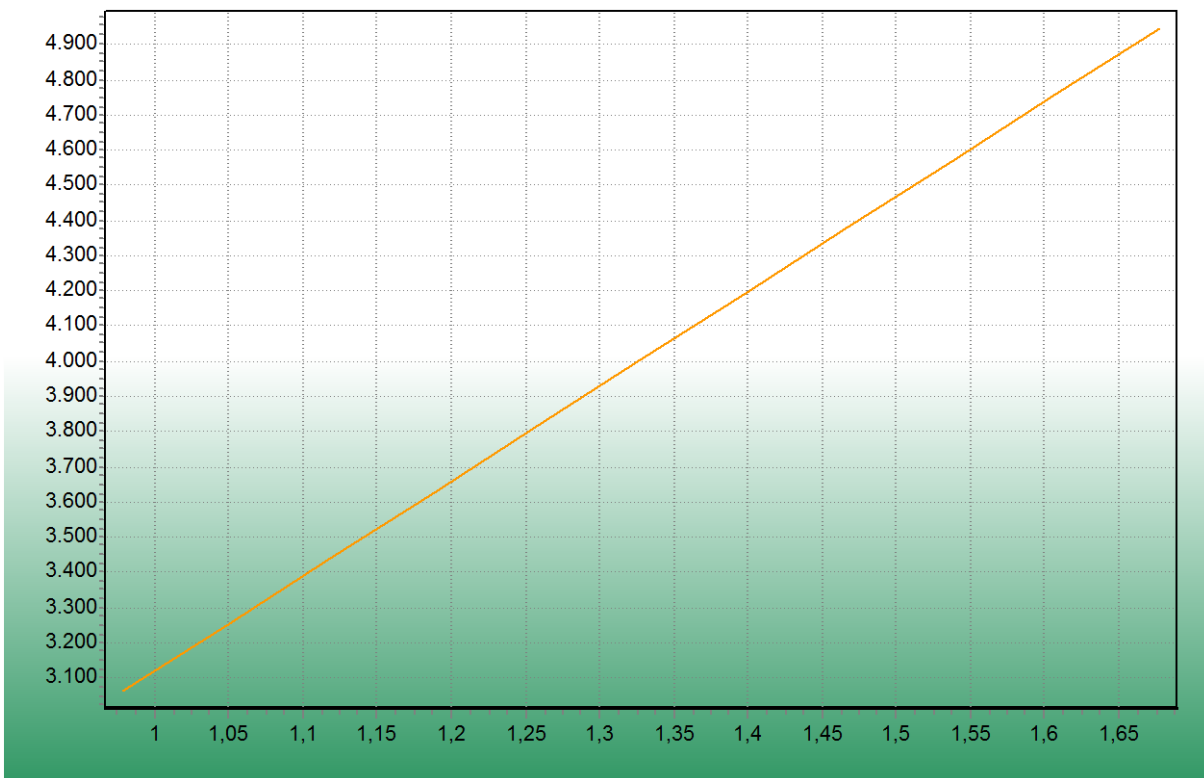
<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
Índice Padrão Construtivo	-0,13	0,66
Dormitórios	-0,57	0,53
Índice Fiscal	-0,32	0,29
Valor Unitário	0,35	0,74
• Índice Padrão Construtivo		
Dormitórios	0,13	0,22
Índice Fiscal	0,19	0,19
Valor Unitário	0,75	0,87
• Dormitórios		
Índice Fiscal	0,40	0,17
Valor Unitário	-0,03	0,26
• Índice Fiscal		
Valor Unitário	0,17	0,29

GRÁFICOS

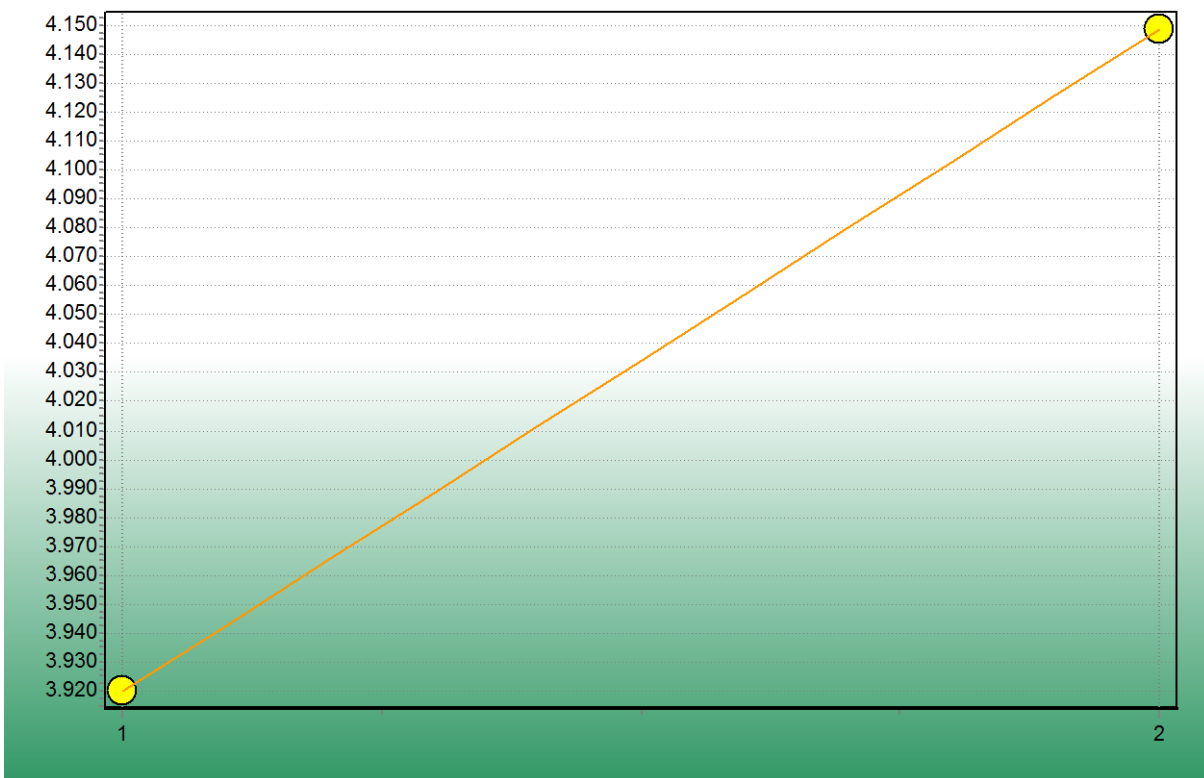


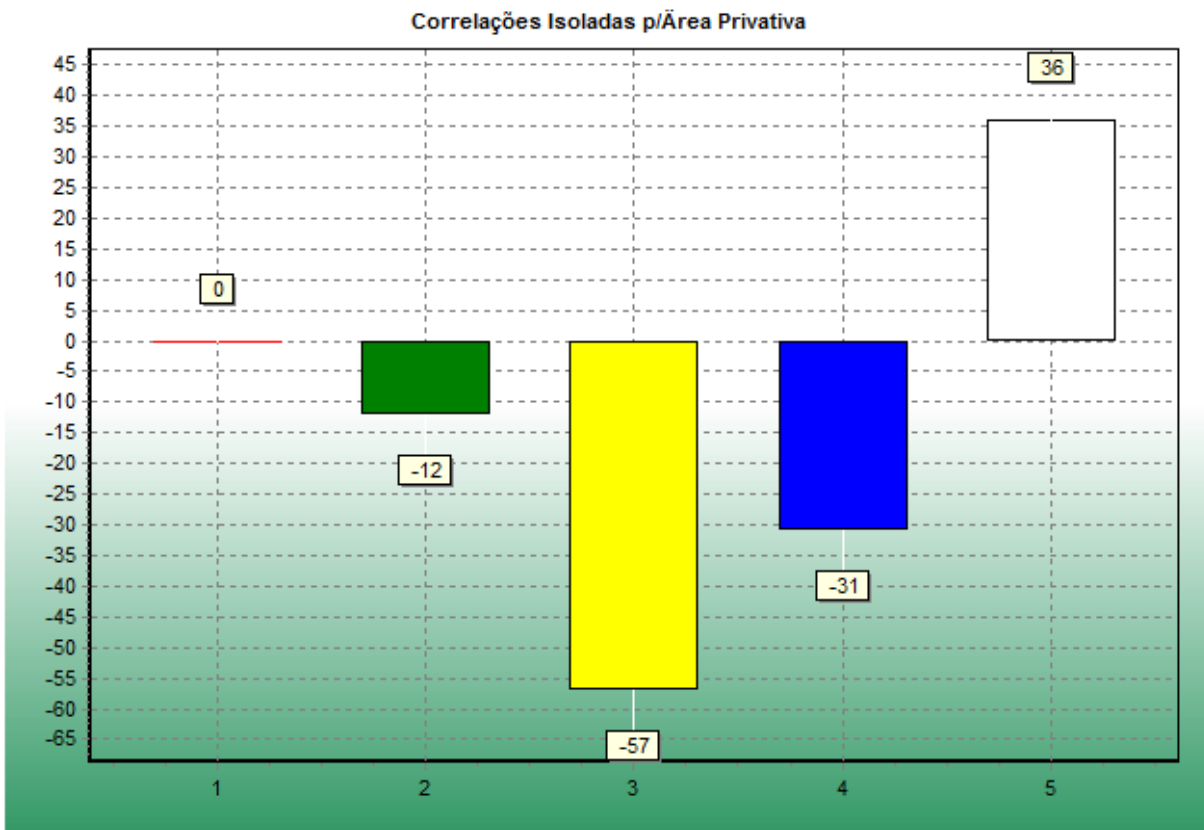
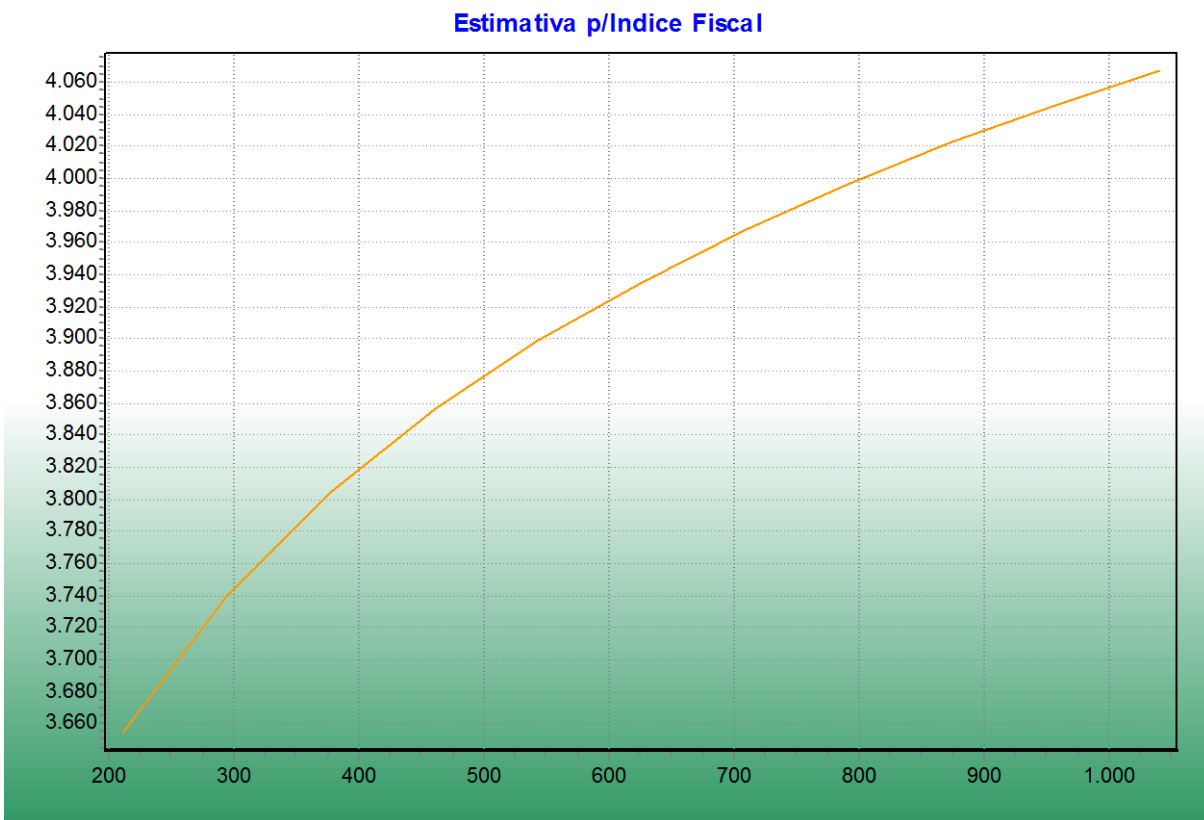


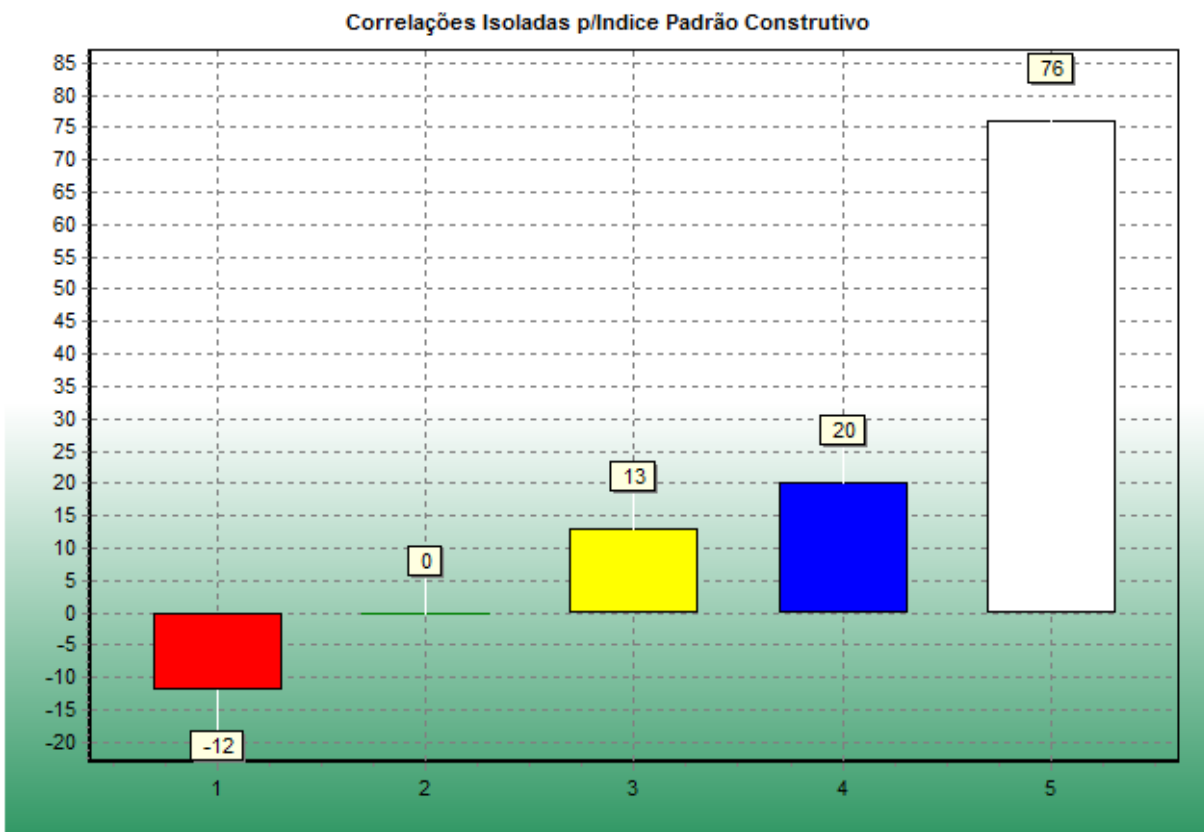
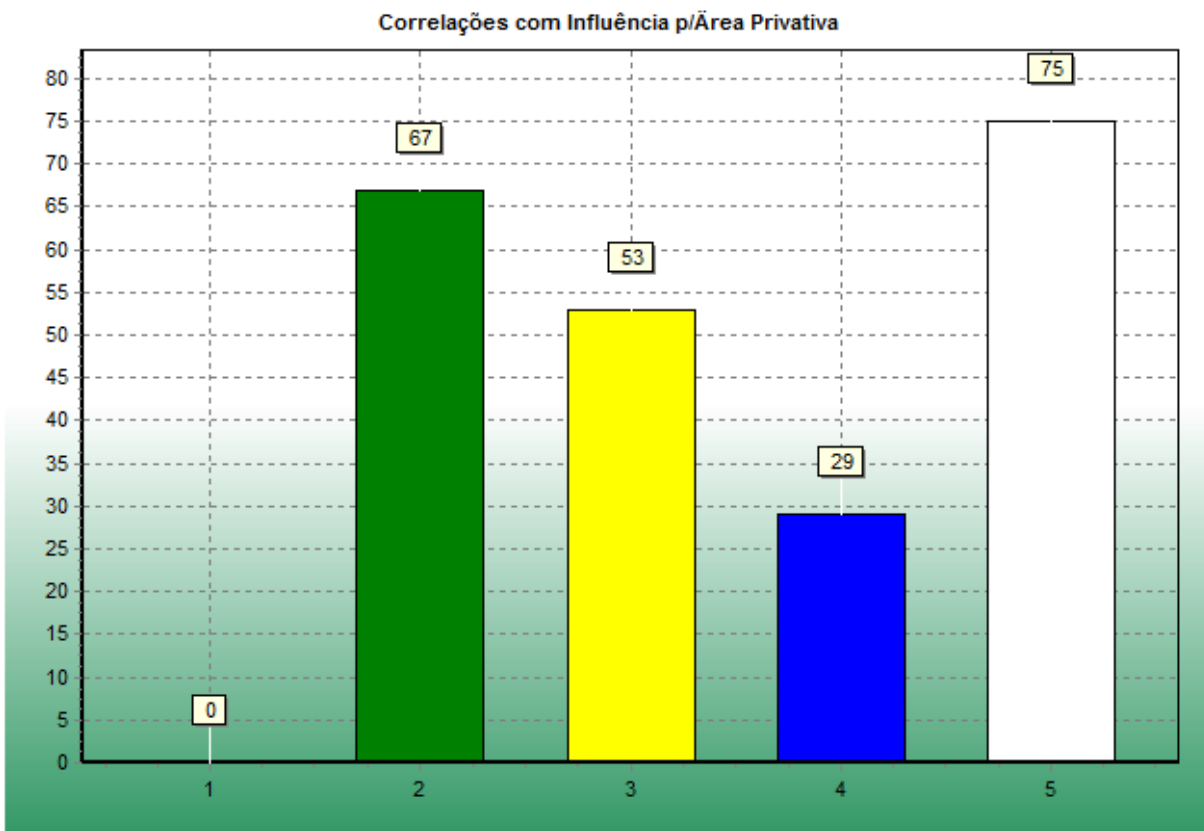
Estimativa p/Índice Padrão Construtivo



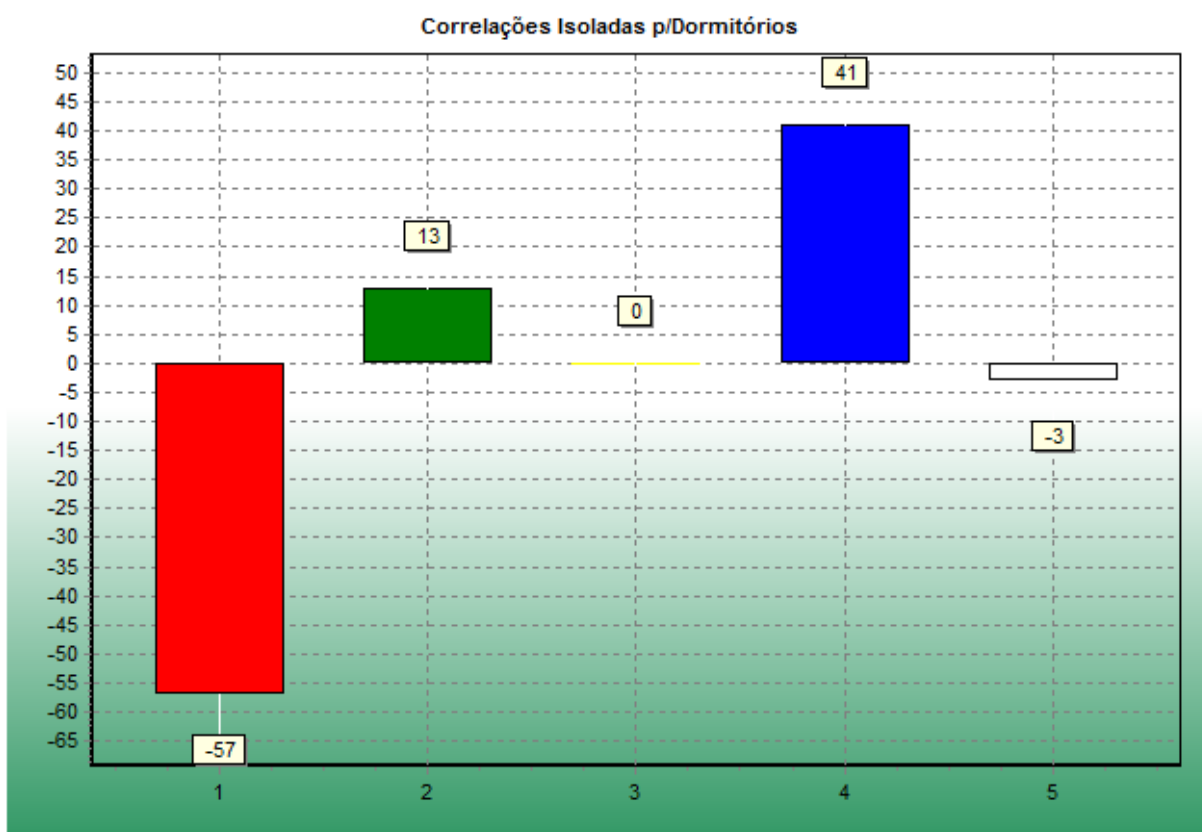
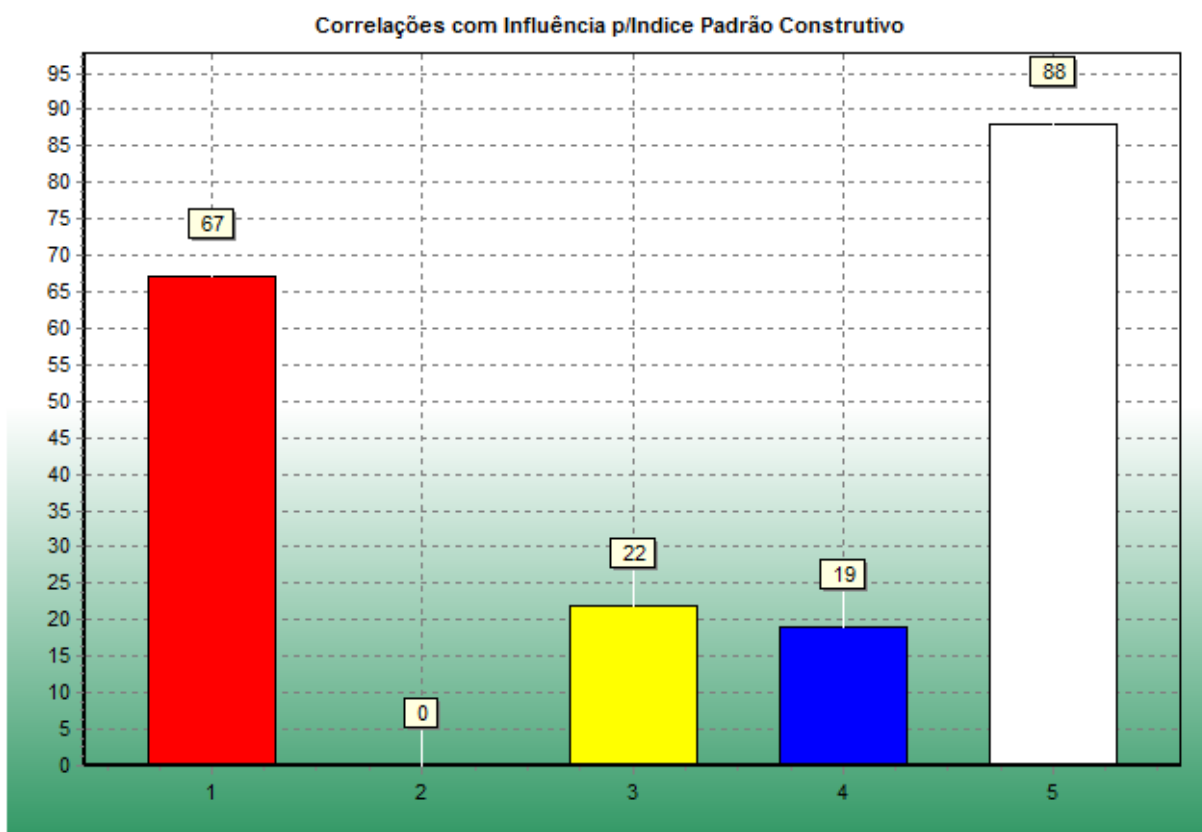
Estimativa p/Dormitórios

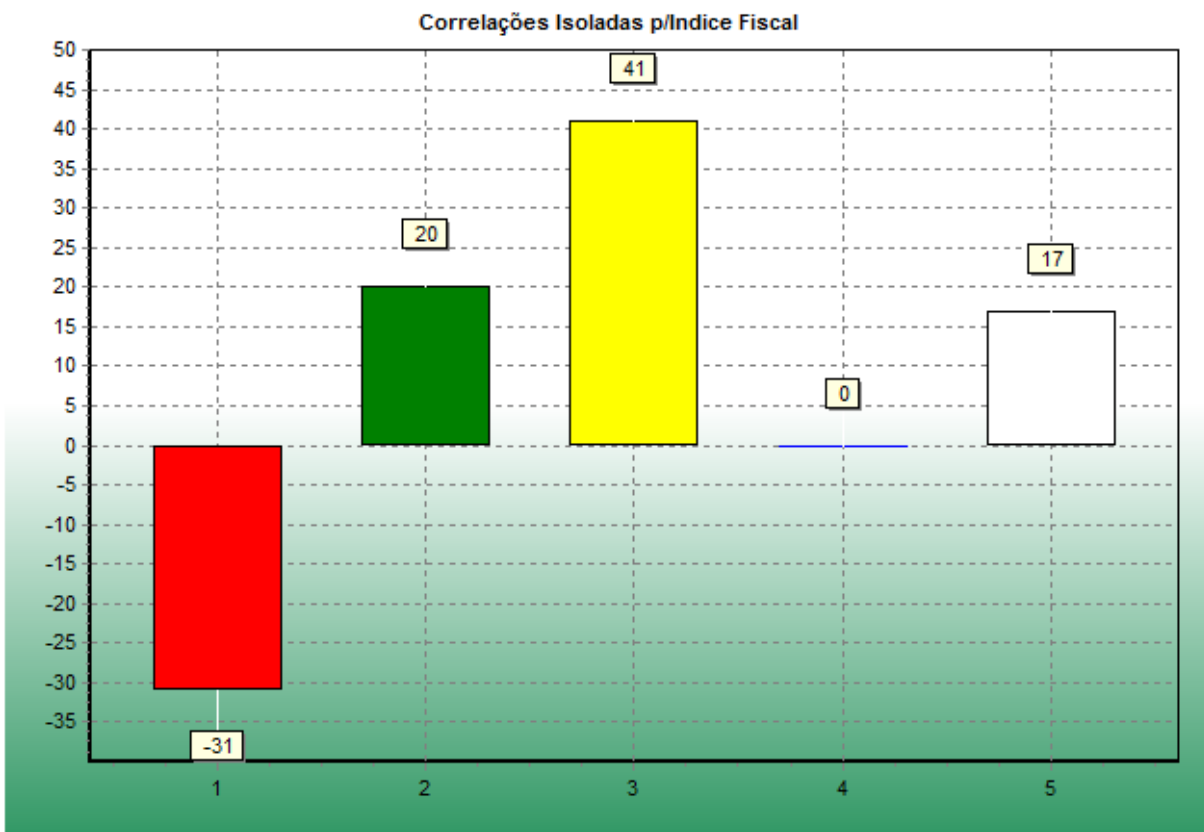
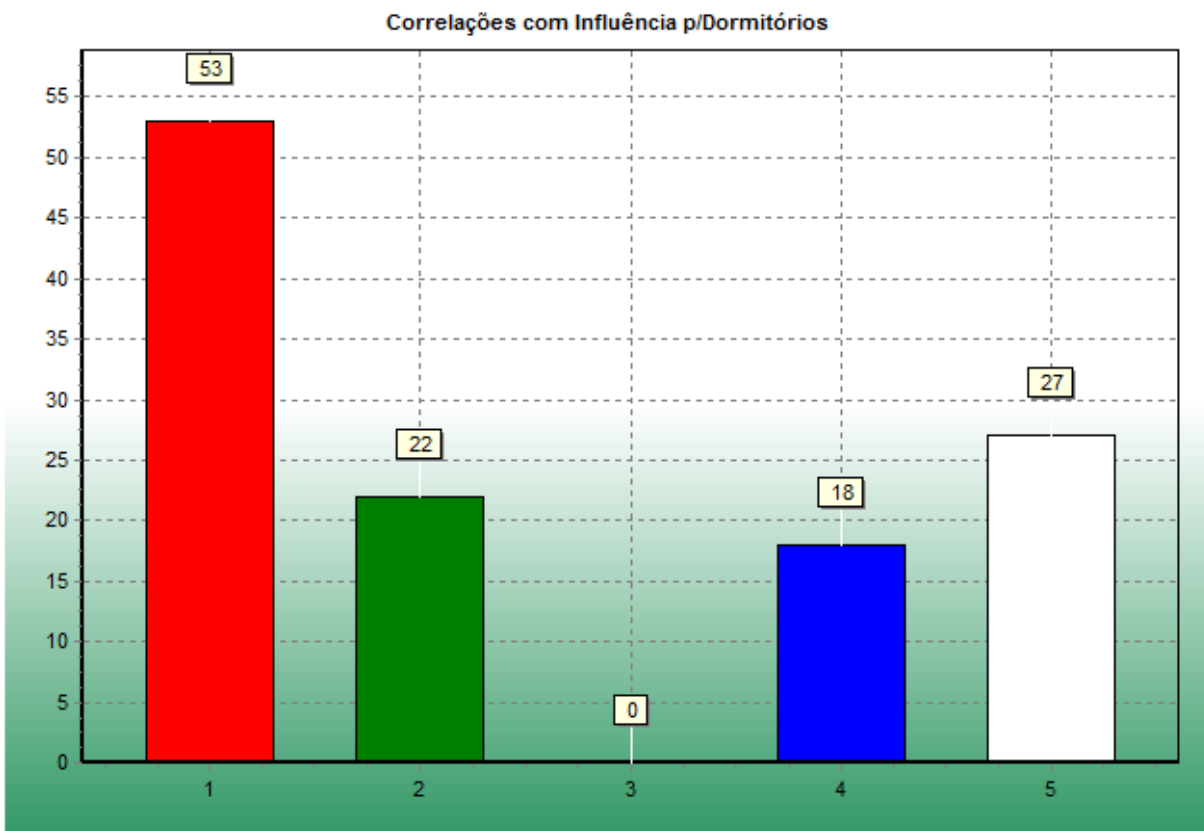




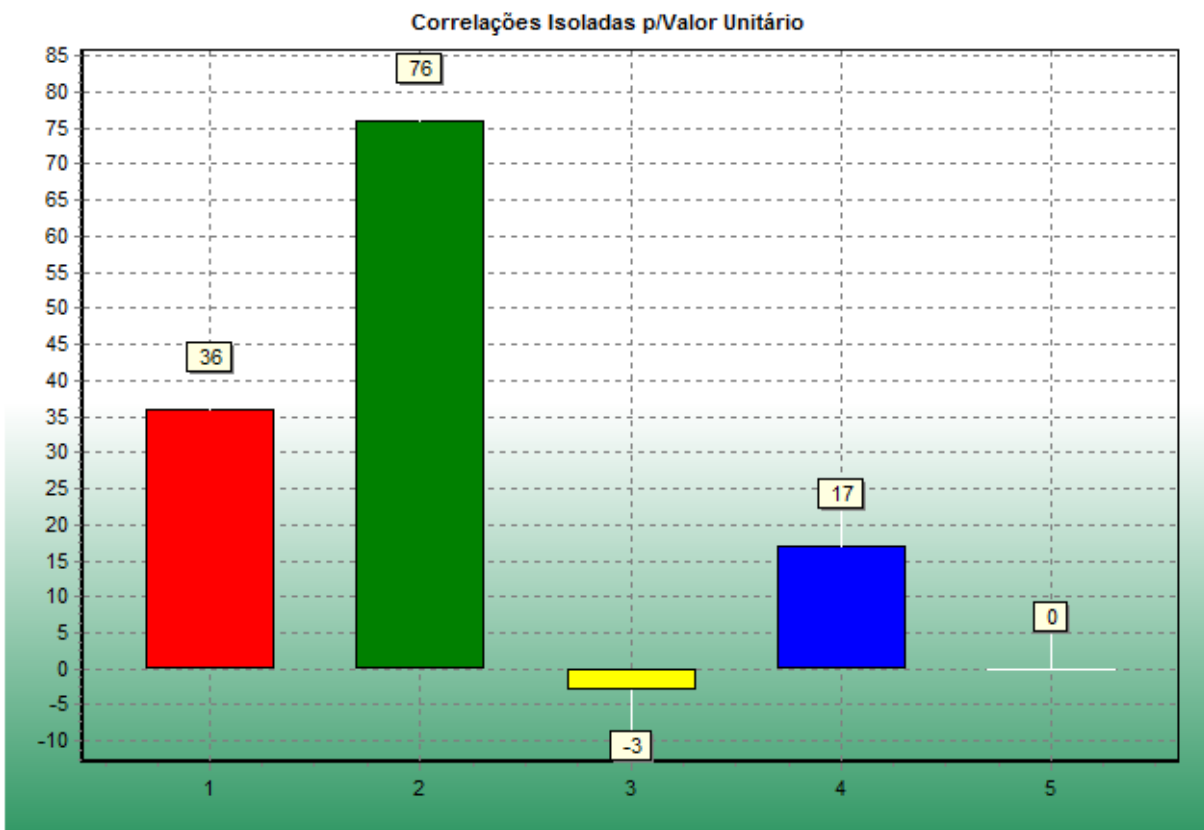
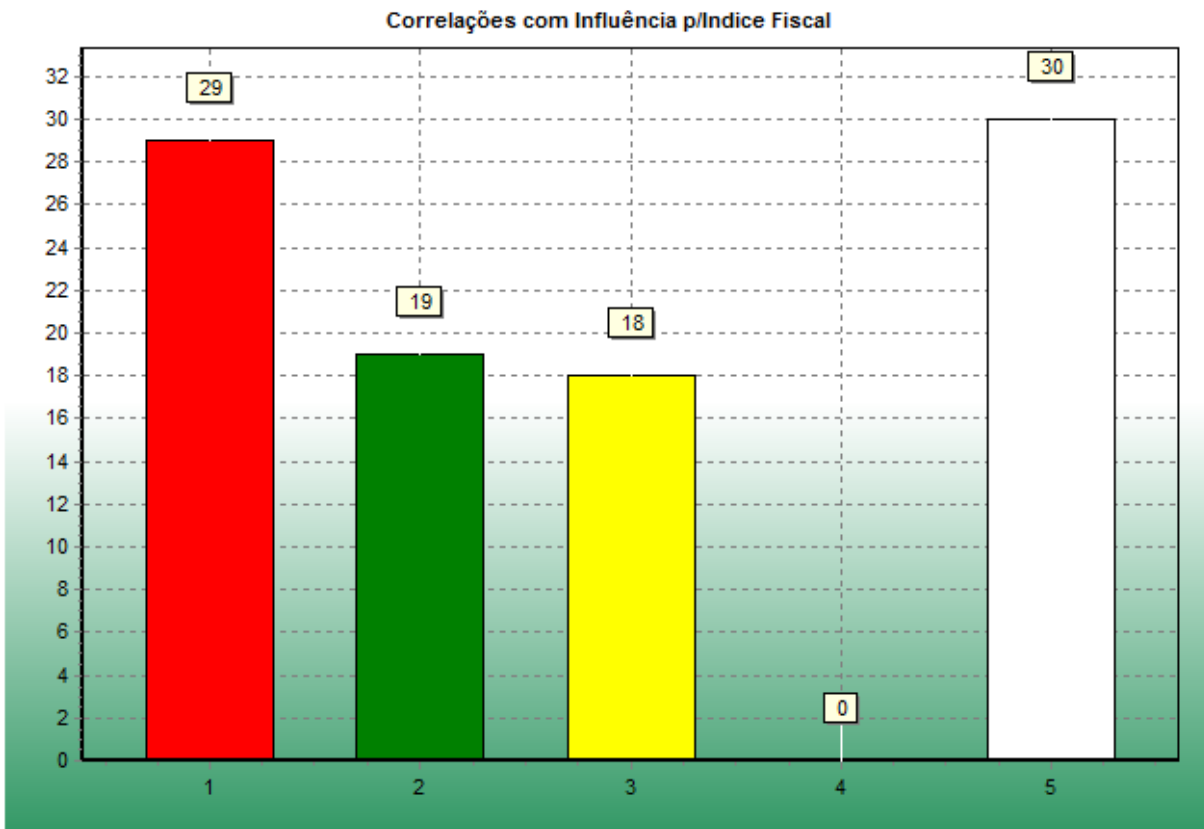


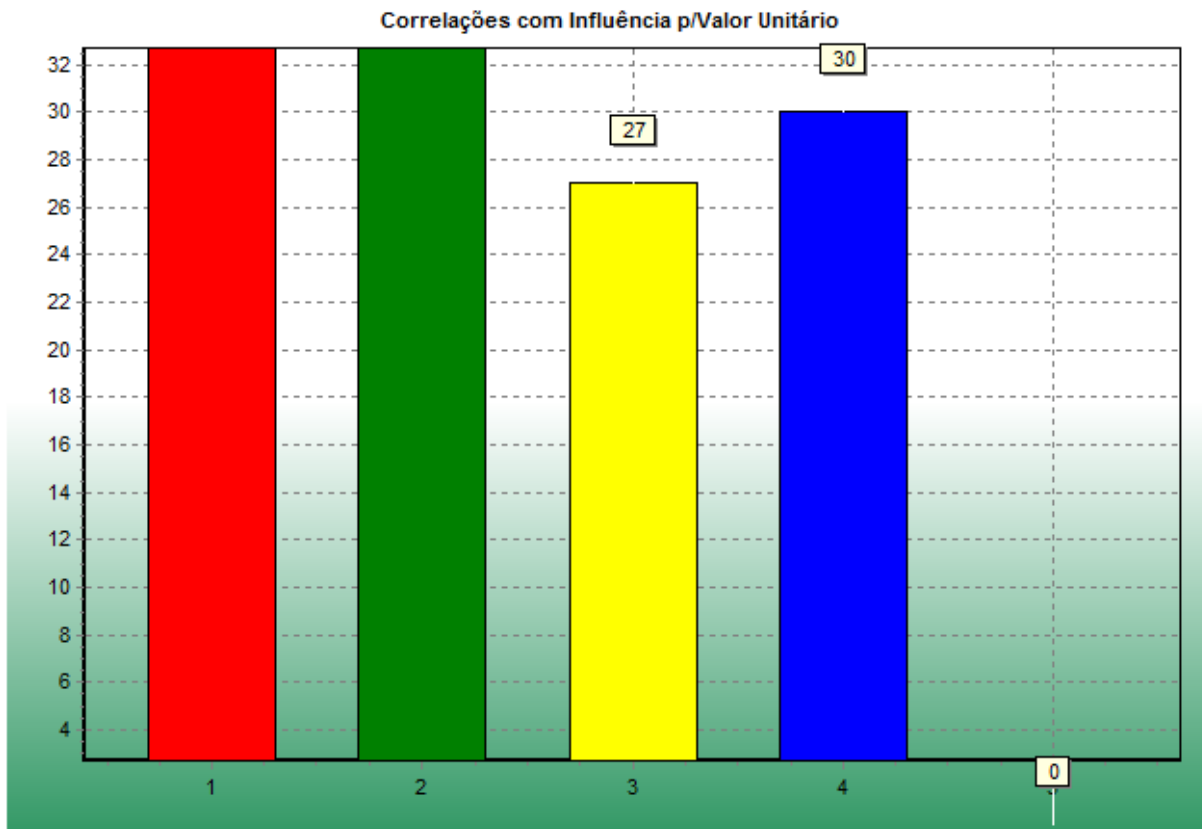
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NORBERTO GONCALVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2021 às 00:05, sob o número WSVC21700228730. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007140-03.2019.8.26.0590 e código 6607D3C.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NORBERTO GONCALVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2021 às 00:05, sob o número WSVC21700228730. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007140-03.2019.8.26.0590 e código 6607D3C.





Modelo:

Data de Referência:

quinta-feira, 18 de fevereiro de 2021

Informações Complementares:

Logradouro: Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 235
Complemento: Ap 1504

Bairro: Itarare

Município: São Vicente UF: SP

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Privativa = 31,7000
- Índice Padrão Construtivo = 1,0115
- Dormitórios = 1
- Índice Fiscal = 211,07

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 3.970,38
- Mínimo IC (5,19%) = 3.764,27
- Máximo IC (5,19%) = 4.176,50
- Valor Total
- Médio = 125.861,33
- Mínimo IC = 119.327,42
- Máximo IC = 132.395,24

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Dado	Endereço	Comple...	Bairro	Informante	Telefo ne	Área Privati...	Índice Pa...	Dormit...	Índice Fis...	Valor Unitário
1	Rua Cel Pinto Novaes, 64	-23.969...	Itarare	VilFran Co...	99612-7316	73,0000	1,6107	2	756,42	5.479,00
2	Rua Pero Correa, 573	-23.969...	Itarare	Bela Vista L...	3467-4543	70,0000	1,5506	2	562,64	4.785,00
3	Av Manoel de Nobrega, 545	-23.970...	Itarare	Durante	3468-2525	95,0000	1,6774	2	911,34	4.736,00
4	Avenida Presidente Wilson 1205	-23.966...	Itarare	Carlos Alb...	(011) 3550-...	51,1800	1,0162	2	471,84	3.240,00
5	Rua José Francisco Valença,81	-23.967...	Itarare	Brunna Fer...	(13) 997407-...	38,0000	1,1394	1	487,56	4.565,78
6	Rua Pero Correa, 230	-23.972...	Itarare	Leda Rodri...	(13) 99785-...	48,0000	1,4300	1	781,46	4.791,66
7	Rua Pero Correa, 372	-23.971...	Itarare	João Vieir...	(11) 99725-...	65,0000	1,1400	1	733,61	3.076,92
8	Rua Messia Assú, 299	-23.970...	Itarare	Valdecir M...	(11) 99274-...	60,0000	1,2496	1	676,68	4.500,00
9	Rua Professor Delfino Stockler de Lima, ...	-23.967...	Itarare	Fabio Aug...	(13) 99796-...	48,0000	0,9782	1	487,56	3.402,08
10	Rua Princesa Isabel, 90	-23.967...	Itarare	José Robe...	(13) 98138-...	25,0000	1,0580	1	487,56	5.200,00
11	Rua José Francisco Valença, 125	-23.967...	Itarare	João Vieir...	(13) 99713-...	38,0000	1,0890	1	487,56	4.473,68
12	Rua Onze de Junho, 292	-23.971...	Itarare	Nova Era ...	(11) 2063-2...	80,0000	1,1540	2	735,92	3.625,00
13	Avenida Manoel da Nóbrega, 412	-23.971...	Itarare	Ivange Pal...	(13) 99718-...	55,0000	1,0115	2	954,64	4.018,18
14	Rua 11 de Junho, 74	-23.972...	Itarare	AUXILIAR ...	(13) 99154-...	56,0000	1,1895	1	788,32	3.303,57
15	Rua Saldanha da Gama, nº 217	-23.973...	Itarare	RCM ADMI...	(13) 3579-1...	44,0000	1,5624	1	735,92	5.454,54
16	Rua Saldanha da Gama, nº 217	-23.973...	Itarare	Angelica d...	(13) 97418-...	146,0000	1,5624	2	735,92	4.726,02
17	Rua Saldanha da Gama, nº 217	-23.973...	Itarare	Infinity Im...	(13) 3877-9...	148,0000	1,5624	2	735,92	4.932,43
18	Rua Onze de Junho, 324	-23.971...	Itararé	Marcelo ...	(13) 3302-0...	40,0000	1,5624	1	735,92	5.500,00
19	Rua da Constituição, 123	-23.968...	Itararé	DIEGO ALV...	(13) 98817-...	40,0000	0,9782	1	230,12	3.712,50
20	Rua Leopoldo Motta e Silva, 93	-23.968...	Itararé	Sonia Anto...	(13) 98128-...	35,0000	1,5624	1	216,44	5.428,57
21	Avenida Presidente Wilson, 1156	-23.969...	Itararé	ROGUS NE...	(13) 3062-3...	32,0000	1,5624	1	496,70	5.000,00
22	Avenida Manoel da Nóbrega, 1077	-23.971...	Itararé	F.GOMES ...	(13) 98879-...	40,0000	1,1540	1	230,12	3.950,00
23	Rua da Constituição, 604	-23.966...	Itararé	ROGERIO ...	(13) 3395-5...	47,0000	1,1335	1	230,12	3.404,25
24	Avenida Manoel de Nobrega, 652	-23.969...	Itararé	PREDIAL S...	(13) 3289-8...	45,0000	1,1895	1	719,95	3.666,00
25	Avenida Presidente Getúlio Vargas, 152 -	-23.972...	Morr...	BRUNO SIL...	(13) 98100-...	48,0000	1,5624	1	211,07	4.583,33
26	Rua Jacob Emerick, 60 -	-23.968...	Gonz...	Fátima Bue...	(13) 99779-...	68,0000	1,3286	2	628,31	4.264,70
27	Rua Cândido Rodrigues, 20 -	-23.968...	Gonz...	Dugg Mont	(11) 96068-...	43,0000	1,3286	1	663,08	4.651,16
28	Rua Frei Gaspar, 289	-23.967...	Gonz...	IMF Imóveis	(11) 96735-...	40,0000	1,3286	1	471,84	4.000,00
29	Rua Frei Gaspar, 156	-23.968...	Gonz...	ROGERIO ...	(13) 3395-5...	56,0000	1,3286	1	663,08	4.642,85
30	Avenida Antônio Rodrigues, 578 -	-23.968...	Gonz...	GV SANTO...	(13) 3301-2...	98,0000	1,3286	2	1.040,56	3.826,53
31	Rua Cândido Rodrigues, 20 -	-23.968...	Gonz...	GV SANTO...	(13) 3301-2...	56,0000	1,3286	1	663,08	3.839,28
32	Avenida Presidente Wilson, 900 -	-23.967...	Gonz...	Denis Ram...	(13) 97403-...	90,0000	1,3286	2	633,27	3.888,88
33	Rua Cândido Rodrigues, 353	-23.966...	Gonz...	Consultare...	(13) 3041-5...	92,0000	1,1335	2	422,19	3.206,52
34	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 30...	-23.969...	Gonz...	KALU IMÓ...	(11) 4479-1...	98,0000	1,1895	2	946,17	3.571,42
35	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 39...	-23.969...	Gonz...	Favoreto	(11) 98715-...	60,0000	1,3286	2	946,17	4.316,66
36	Rua Benedito Calixto, 150 -	-23.967...	Centro	Thiago R. ...	(11) 99955-...	62,0000	1,1335	1	432,88	3.064,51
37	Rua Frei Gaspar, 253 -	-23.967...	Centro	FABIO BRO...	(61) 99269-...	49,0000	1,3286	1	471,84	4.183,67
38	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 53...	-23.969...	Centro	Victor Lan...	(13) 3324-8...	38,0000	1,5624	1	851,79	5.263,15
39	Praça Vinte e Dois de Janeiro, 644 -	-23.970...	Centro	Rafael Mar...	(11) 99175-...	35,0000	0,9782	1	434,59	3.428,57
40	Rua Benedito Calixto, 139 -	-23.967...	Centro	Américo Al...	(11) 3097-0...	50,0000	1,5624	2	471,84	4.800,00
41	Avenida Presidente Wilson, 400 -	-23.969...	Centro	Vieira de C...	(11) 3592-5...	82,0000	0,9782	2	403,27	3.170,73
42	Rua Santa Cruz, 21 -	-23.968...	Centro	RENATA PE...	(13) 99748-...	80,0000	1,5624	1	316,65	4.087,50
43	Rua Cândido Rodrigues, 309	-23.959...	Centro	Alexandre ...	(13) 98830-...	82,0000	0,9782	1	422,19	2.865,85
44	Rua José Bonifácio, 52 -	-23.969...	Centro	SÓ FLATS	(11) 3059-0...	50,0000	1,3286	1	424,67	3.800,00