

LAUDO DE AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO IMÓVEL URBANO

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAIRIPORÃ/SP
PROCESSO Nº: 0001831-39.2023.8.26.0338
AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL
REQUERENTE: AMALE NICOLAS MOUSSA
REQUERIDO: MIGUEL NAGIB MOUSSA
DATA DA AVALIAÇÃO: NOVEMBRO/2024

Sumário

1. Preliminares	3
1.1 Solicitante	3
1.2 Objetivo	3
1.3 Documentação	3
1.4 Atividades Básicas Da Avaliação	3
1.5 Conceito De Valor	4
1.6 Condições e Limitações:	4
2. Descrição Do Objeto Avaliado	5
2.1 Localização:	5
2.2 Características Da Região	7
2.3 Características Do Imóvel Avaliado	8
3. Avaliação	23
3.1 Metodologia E Critério De Avaliação – Valor De Mercado	23
4. Determinação Do Valor De Mercado	25
4.1 Cálculos Do Valor De Mercado De Locação:	25
4.2 Classificação Da Avaliação - Valor de Mercado	26
5. Conclusão	27
Apêndice A	28

1. Preliminares

1.1 Solicitante

O presente LAUDO foi solicitado pelo PODER JUDICIÁRIO - PROCESSO **0001831-39.2023.8.26.0338**, MM JUIZ DE DIREITO DA **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAIRIPORÃ/SP**.

1.2 Objetivo

O objetivo do laudo é a determinação do valor de mercado de locação do imóvel localizado na Rua Antônio Marcondes de Melo, nº 280, Bairro Olho d'Água, Mairiporã/SP, para a data base de novembro de 2024.

1.3 Documentação

Foram analisados por esse Engenheiro Avaliador os seguintes documentos:

- INSCRIÇÃO DE IPTU 06240202 e Código do Imóvel 0528323 (fls. 139);

1.4 Atividades Básicas Da Avaliação

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- Vistoria: Efetuada no dia 08 de outubro de 2024, às 9:00 horas;
- Diagnóstico do mercado;
- Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto com proprietários na região onde se situa o imóvel;

- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- Cálculo do valor de mercado para locação do imóvel;
- Conclusão.

1.5 Conceito De Valor

Entende-se como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1:2019 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 0.5 preceitua:

"Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- homogeneidade dos bens levados a mercado;
- número elevado de locadores e locatários, de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos alterar o mercado;
- inexistência de influências externas;
- racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

1.6 Condições e Limitações:

Este laudo avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis;

- O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo em conexão com qualquer outro;
- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo Conselho Profissional.

2. Descrição Do Objeto Avaliado

2.1 Localização:

O imóvel objeto da avaliação está localizado na Rua Antônio Marcondes de Melo, nº 280, Bairro Olho d'Água, Mairiporã/SP. Referido imóvel se encontra inscrito perante a Municipalidade de Mairiporã sob contribuinte nº 06240202 e Código do Imóvel nº 0528323, possuindo uma área de terreno de 1.000,00m², e 236,80m² de área construída, conforme consta da certidão de dados cadastrais obtida por esse Perito junto à Prefeitura de Mairiporã.

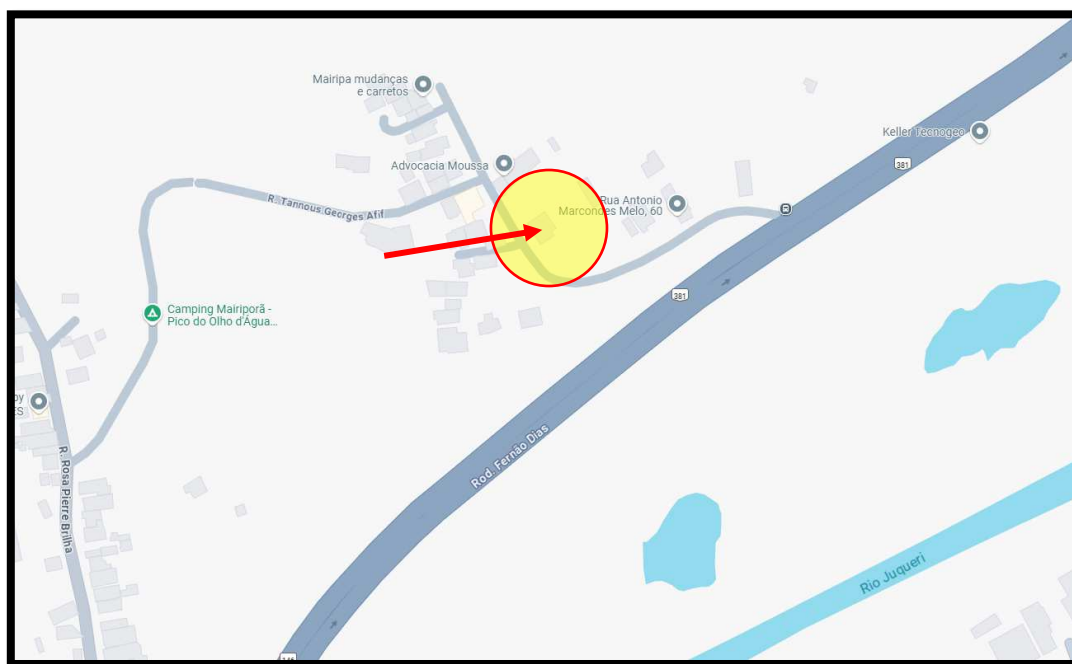


Figura 1: Fonte Google Maps, localização em 26/11/2024 às 9:00 horas.



Figura 2: Fonte Google Maps, localização em 26/11/2024 às 9:00 horas.



Figura 3: Fonte Google Maps, localização em 26/11/2024 às 9:00 horas.

2.2 Características Da Região

Trata-se de imóvel situado em região urbanizada, com baixa densidade populacional, afastado cerca de 3km do centro comercial da cidade, com acesso facilitado pela Rodovia Fernão Dias.

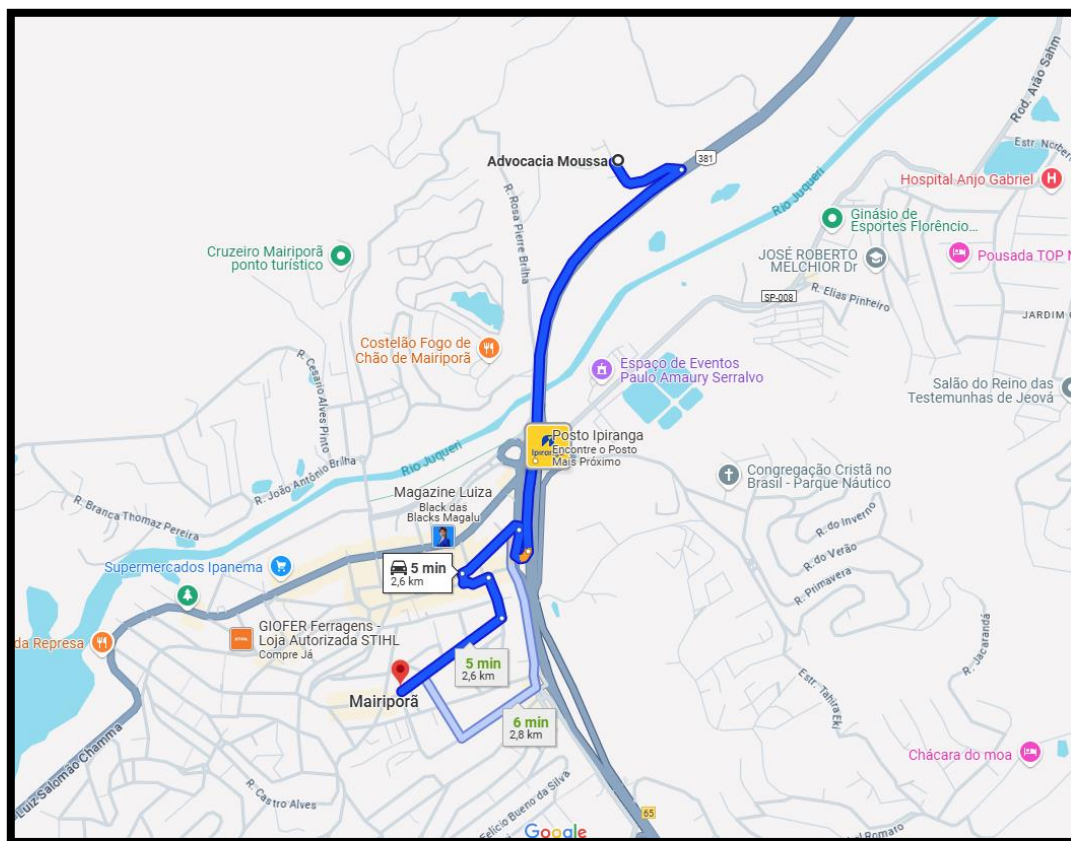


Figura 4: Acesso até o centro de Mairiporã.

A região é ocupada predominantemente por construções de padrões em acabamento simples e médio, sendo o imóvel avaliado classificado como “padrão médio”, conforme cartilha VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS - 2019 – IBAPE-SP.

O local em que situado o imóvel avaliado é dotado dos seguintes melhoramentos de serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal.

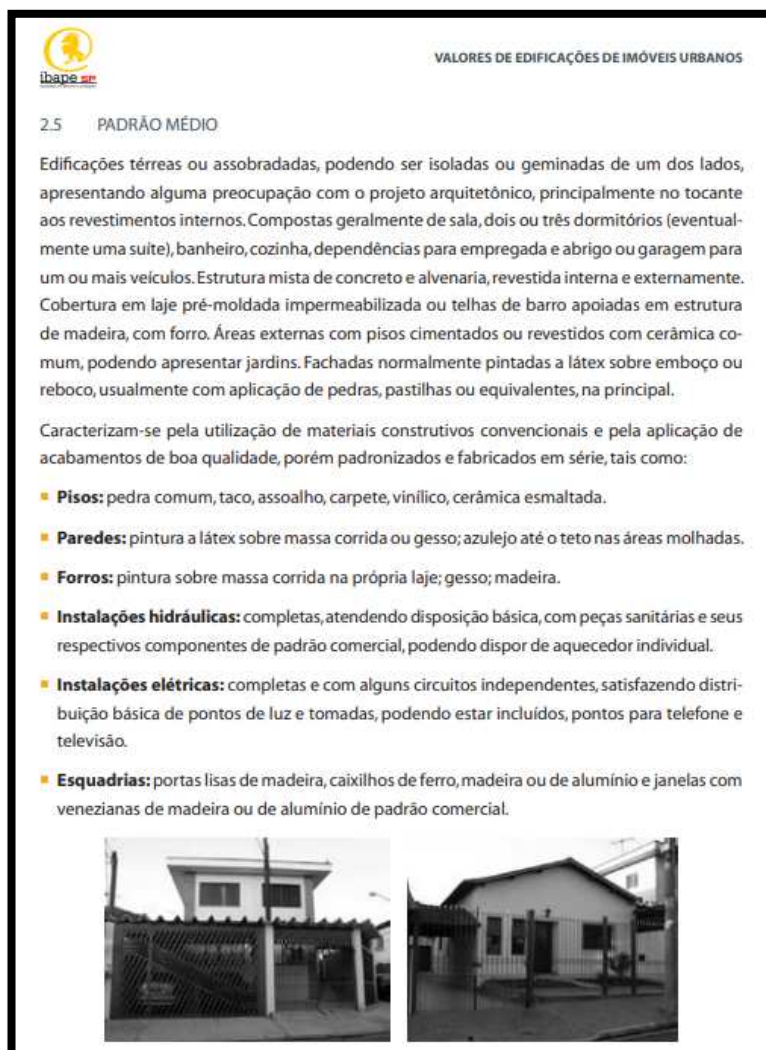


Figura 5: Padrões cartilha IBAPE/SP.

2.3 Características Do Imóvel Avaliado

Trata-se de imóvel residencial, localizado na Rua Antônio Marcondes de Melo, nº 280, Bairro Olho d'Água, Mairiporã/SP. Referido imóvel possui área útil de 1.000,00m² de terreno, e área construída de 236,80m².

O imóvel vistoriado possui 3 (três) dormitórios sendo 1 suíte, 1 (um) banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, edícula com banheiro, área de churrasqueira e piscina, além de garagem para ao menos quatro veículos, conforme ilustrado nas fotografias abaixo.

Vale Ressaltar que o imóvel fora construído há mais de 35 anos, carecendo de manutenção preventiva e corretiva, em toda sua extensão, inclusive na piscina.

2.4 Fotos Do Imóvel



Figura 6: Vista da fachada do imóvel avaliado.



Figura 7: Vista à esquerda do imóvel avaliado.



Figura 8: Vista do acesso ao imóvel avaliado.



Figura 9: Vista da fachada do imóvel avaliado.



Figura 10: Vista de acesso aos fundos do imóvel avaliado.



Figura 11: Vista do jardim.



Figura 12: Vista da sala de estar.



Figura 13: Vista da sala de jantar.



Figura 14: Vista do dormitório.



Figura 15: Vista do dormitório.



Figura 16: Vista do banheiro Social.



Figura 17: Vista do banheiro Social.



Figura 18: Vista da suíte.



Figura 19: Vista da suíte.

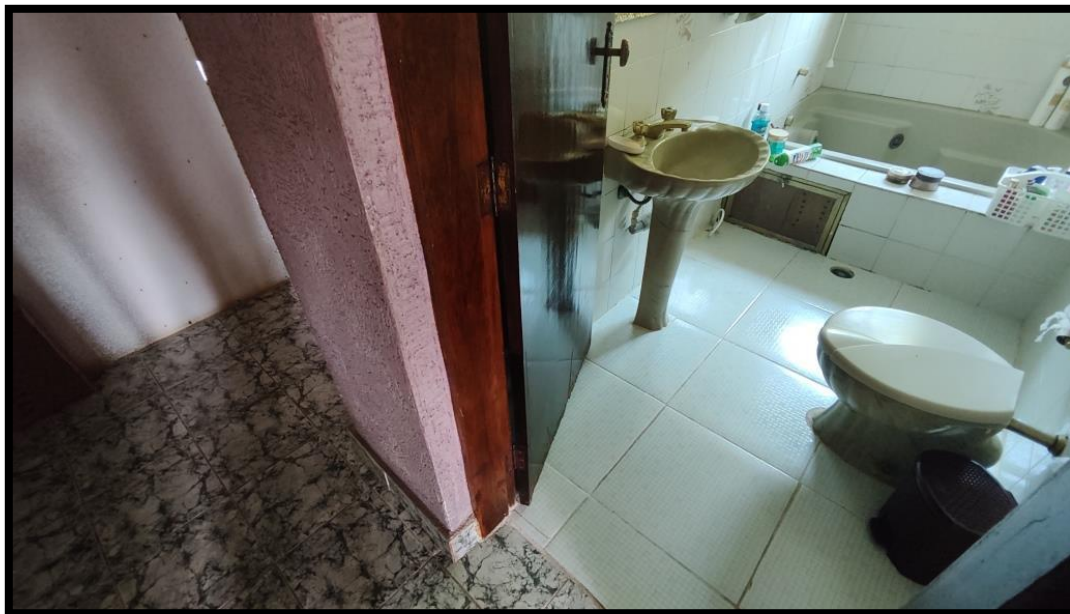


Figura 20: Vista do banheiro da suíte.

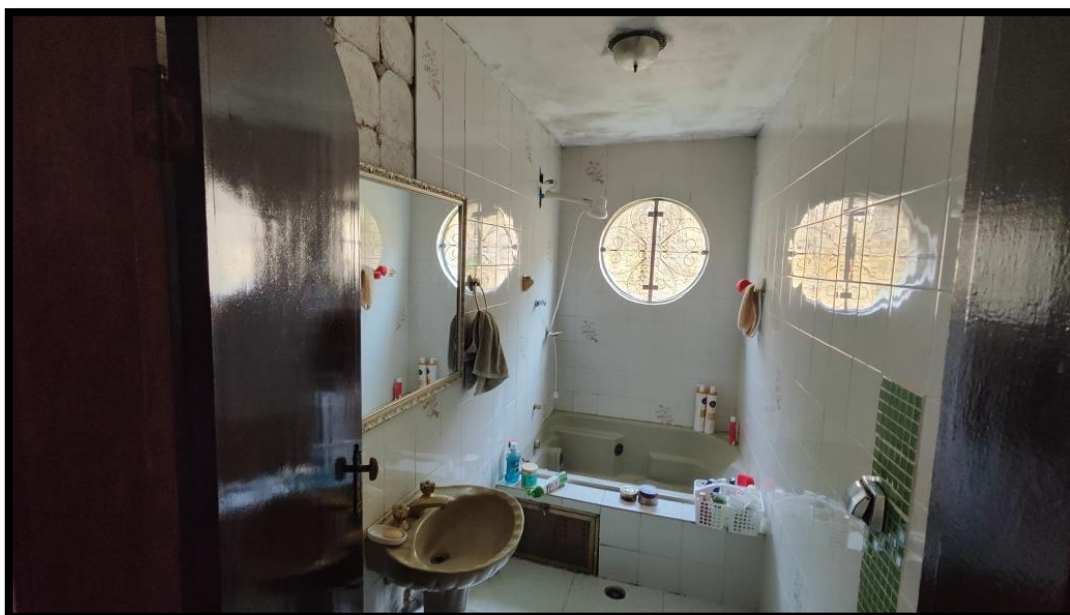


Figura 21: Vista do banheiro da suíte.

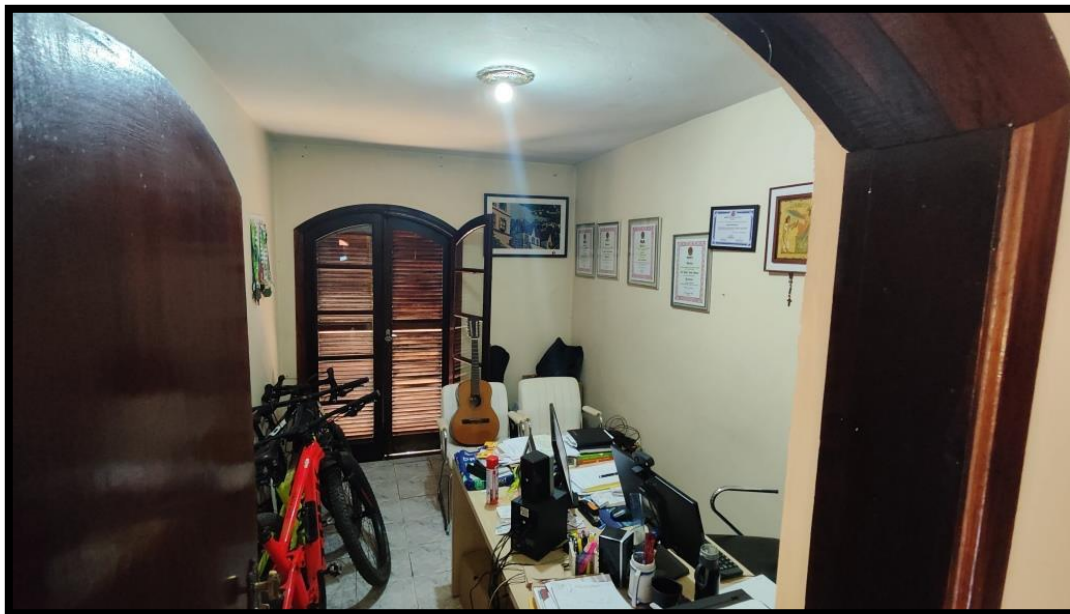


Figura 22: Vista do quarto/escritório



Figura 23: Vista da cozinha.



Figura 24: Vista da cozinha



Figura 25: Vista externa do imóvel



Figura 26: Vista externa do imóvel



Figura 27: Vista do quintal e edícula.



Figura 28: Vista da piscina



Figura 29: Vista da área de churrasqueira.



Figura 30: Vista da área de churrasqueira.



Figura 31: Vista interna da edícula.



Figura 32: Vista do imóvel avaliado.



Figura 33: Vista de acesso lateral ao imóvel avaliado.

3. Avaliação

3.1 Metodologia E Critério De Avaliação – Valor De Mercado

De acordo com a Norma ABNT NBR 14653-1:2019, "Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais", item 7.2.1 Método Comparativo direto de dados de Mercado, possui o seguinte conceito:

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653-1:2019, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

O signatário deste laudo obteve dados de imóveis em oferta de locação na região, captando informações com imobiliárias, corretores e proprietários, informações essas inerentes à imóveis com características físicas e construtivas similares àquelas do imóvel avaliado, para a data da avaliação - novembro de 2024. A pesquisa, totaliza 14 (quatorze) elementos comparativos.

Através da pesquisa obtida, consoante seus aspectos qualitativos e quantitativos, esse signatário, após tabulação e análise dos dados, definiu para fins de cálculos a utilização do **Método Comparativo Direto**, com uso da técnica avaliatória de **Tratamento Científico**, por entender ser o melhor método para o presente caso.

No sentido acima, a norma ABNT 14653-1:2019 em seu item 7.2.1 **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que assim orienta: *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

Estabelece ainda a Norma ABNT 14653-2:2011 em seu item 8.1.1:

Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado(...).

É de se observar, que na Técnica de **Tratamento Científico**, o valor de locação do imóvel é obtido através da técnica de inferência estatística, utilizando de regressão linear para a homogeneização dos dados de mercado coletados, assim realizando comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliado, considerando as valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, e analisando a homogeneidade da avaliação.

Foram estudadas as seguintes variáveis:

- a) Área do Terreno
- b) Área Construída
- c) Dormitórios
- d) Área Gourmet (área churrasqueira)
- e) Piscina
- f) Estado de Conservação
- g) Valor Total

Cabe consignar, que fora analisado o comportamento das 07 (sete) variáveis acima expostas, contudo, as variáveis que demonstraram maior confiabilidade e diante dos parâmetros estatísticos foram:

- a) Área Terreno
- b) Área Construída
- f) Estado de Conservação
- g) Valor Total

4. Determinação Do Valor De Mercado

4.1 Cálculos Do Valor De Mercado De Locação:

Função estimativa

Valor total = $+428435,3756 * e^{(-542,3357317 / \text{Area de Terreno})} * e^{(+0,00195340576 * \text{Area Construida})} * e^{(+0,5857322891 / \text{Estado de conservação})}$

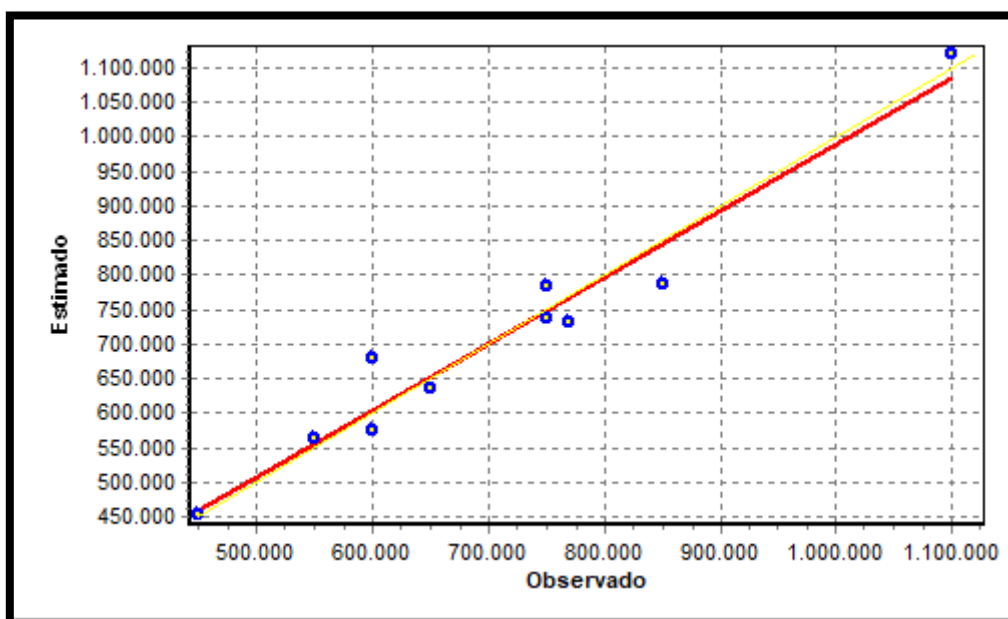
Intervalo de Confiança:

- Mínimo (7,33%) = 653.762,59
- Médio = 705.440,86
- Máximo (7,90%) = 761.204,16

Campo de Arbítrio

- **RL Mínimo = 599.624,73**
- RL Máximo = 811.256,99

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Conclusão

Por se tratar de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas, e pelo fato de o mercado imobiliário estar desaquecido, com um baixo volume de negócios e transações, em um momento de volatilidade, com retração da economia, o resultado da avaliação ficou conforme apresentado abaixo, esclarecendo que referido resultado decorre da verificação das características das 14 amostras obtidas, do tratamento efetuado, e, da análise de todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural.

Assim, concluímos que o valor estimado de mercado para locação do imóvel para **novembro de 2024** é de:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel

• **R\$ 600.000,00**

(Seiscentos Mil Reais)

(novembro de 2024)

São Paulo, 26 de novembro de 2024.



Rogério Palombo
Engenheiro Civil
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações
CREA/SP - 5.060.918.532

Apêndice A

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Processo 0001831-39.2023.8.26.
Modelo:	
Data do modelo:	segunda-feira, 25 de novembro de 2024
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	10

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Area de Terreno	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Area Construida	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Não
Area Gourmet	Numérica	Dicotomica	Área Gourmet. 1-Sim - 0=Não	Não
Piscina	Numérica	Dicotomica	Piscina 1-Sim - 0=Não	Não
Estado de conservação	Numérica	Proxy	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Ruim, 2 - Bom, 3 - Ótimo	Sim
Valor total	Moeda	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area de Terreno	900,00	5.867,00	4.967,00	2.856,70
Area Construida	100,00	480,00	380,00	209,90
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,00
Valor total	450.000,00	1.100.000,00	650.000,00	707.000,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9738199 / 0,9757234
Coeficiente de determinação:	0,9483252
Fisher - Snedecor:	36,70
Significância do modelo (%):	0,03

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,534	3	0,178	36,704
Não Explicada	0,029	6	0,005	
Total	0,564	9		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor total}) = +12,96546852 - 542,3357317 / \text{Area de Terreno} + 0,00195340576 * \text{Area Construida} + 0,5857322891 / \text{Estado de conservação}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor total} = +425327,6848 * e^{(-542,3357317 / \text{Area de Terreno})} * e^{(+0,00195340576 * \text{Area Construida})} * e^{(+0,5857322891 / \text{Estado de conservação})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor total} = +427396,9639 * e^{(-542,3357317 / \text{Area de Terreno})} * e^{(+0,00195340576 * \text{Area Construida})} * e^{(+0,5857322891 / \text{Estado de conservação})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor total} = +428435,3756 * e^{(-542,3357317 / \text{Area de Terreno})} * e^{(+0,00195340576 * \text{Area Construida})} * e^{(+0,5857322891 / \text{Estado de conservação})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area de Terreno	1/x	-7,98	0,02
Area Construida	x	8,19	0,02
Estado de conservação	1/x	5,62	0,14
Valor total	$\ln(y)$	129,39	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area de Terreno	x1	0,00	0,03	0,21	-0,60
Area Construida	x2	0,03	0,00	-0,58	0,54
Estado de conservação	x3	0,21	-0,58	0,00	-0,05
Valor total	y	-0,60	0,54	-0,05	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area de Terreno	x1	0,00	0,93	0,91	0,96
Area Construida	x2	0,93	0,00	0,95	0,96
Estado de conservação	x3	0,91	0,95	0,00	0,92
Valor total	y	0,96	0,96	0,92	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

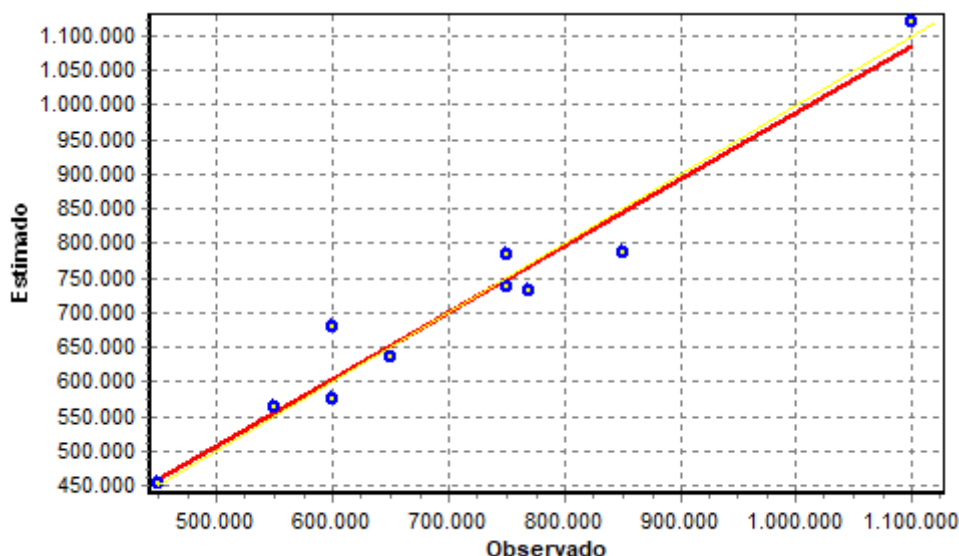
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	13,30	13,43	-0,12	-0,9214%	-1,759607	0,32115500
2	13,38	13,36	0,02	0,1755%	0,337191	0,02726000
3	13,22	13,24	-0,02	-0,1811%	-0,343681	0,07081200
4	13,53	13,57	-0,04	-0,3102%	-0,602338	0,08321900
5	13,53	13,51	0,02	0,1249%	0,242476	0,00476000
6	13,30	13,26	0,04	0,3133%	0,598343	0,15159100
7	13,91	13,93	-0,02	-0,1297%	-0,259047	0,18640400
8	13,65	13,57	0,08	0,5817%	1,139943	0,36453300
9	13,02	13,02	-0,01	-0,0399%	-0,074541	0,00207700
10	13,55	13,50	0,05	0,3707%	0,721261	0,04606700

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

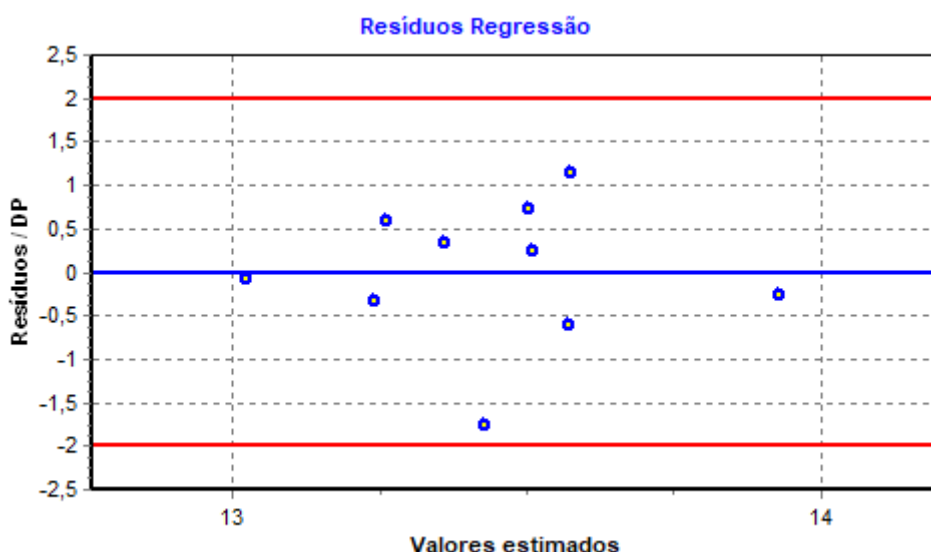
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	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 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	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 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

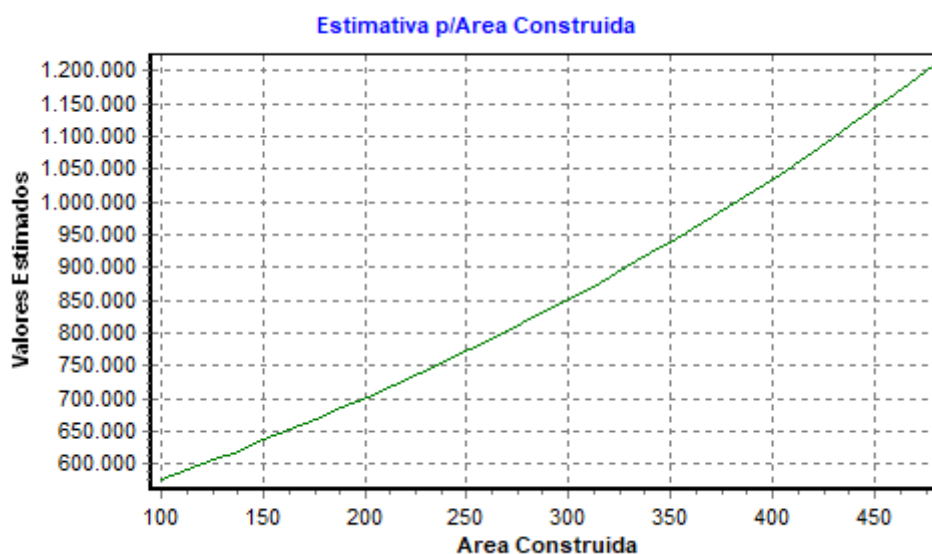
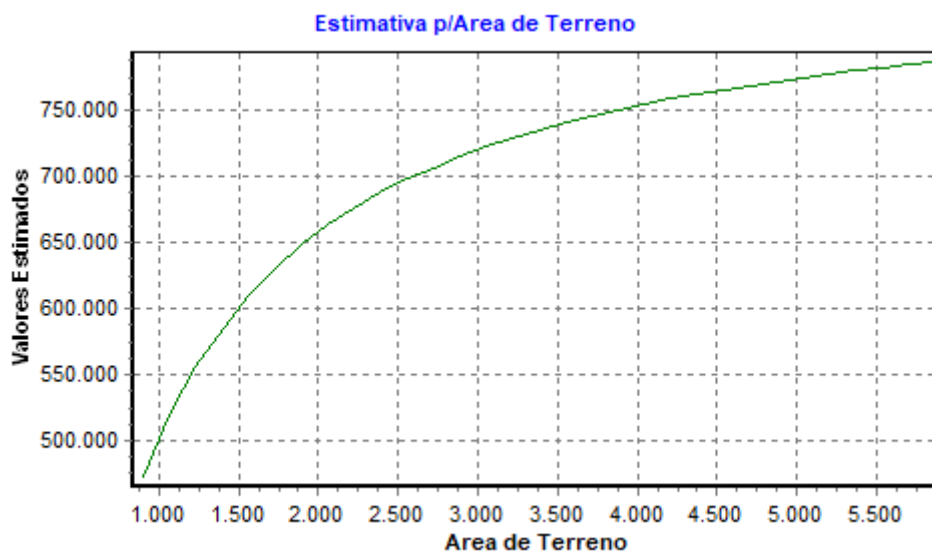
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

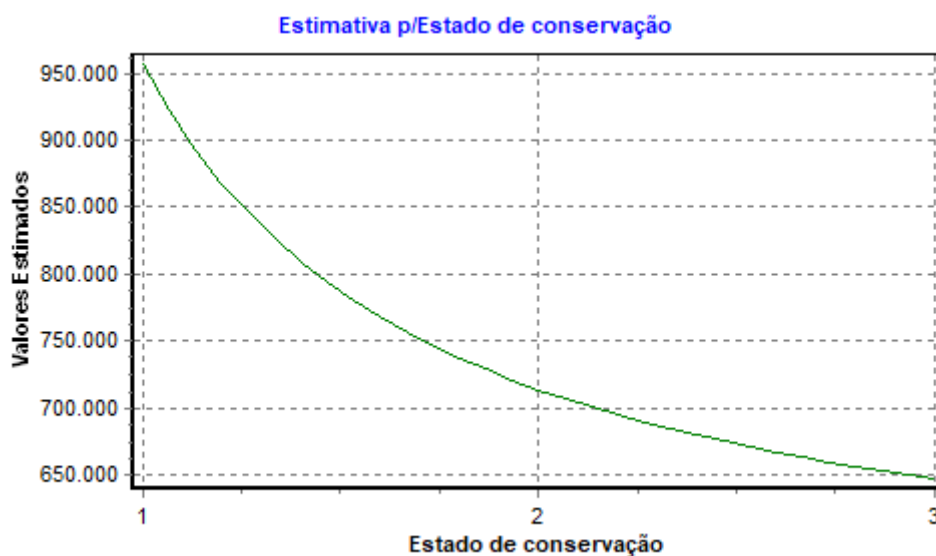


Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area de Terreno	Area Construída	Dormitórios	Area Gourmet	Piscina	Estado de conservação	Valor total
1		4.371,00	150,00	2	1,00	1,00	2	600.000,00
2		5.867,00	100,00	2	1,00	1,00	2	650.000,00
3		900,00	150,00	3	1,00	0,00	1	550.000,00
4		1.730,00	170,00	3	0,00	0,00	1	750.000,00
5		2.300,00	300,00	3	1,00	1,00	3	750.000,00
6		1.000,00	330,00	2	0,00	0,00	3	600.000,00
7		3.200,00	480,00	4	1,00	1,00	3	1.100.000,00
8		3.000,00	104,00	3	1,00	0,00	1	850.000,00
9		1.085,00	135,00	3	0,00	0,00	2	450.000,00
10		5.114,00	180,00	3	1,00	1,00	2	770.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	653.762,59	656.943,24	658.539,36	7,33%	
Valor Médio	705.440,86	708.872,93	710.595,22	-	III
Valor Máximo	761.204,16	764.907,52	766.765,96	7,90%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Area de Terreno	1.000,00	Não
Area Construída	236,80	Não
Estado de conservação	1,00	Não

15) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Dormitórios	Vagas de garagem	Area total	Estado de conservação	Valor total
1		2	2	100,00	1	2.000,00
2		2	2	100,00	3	2.500,00
3		3	7	90,00	2	2.745,00
4		1	0	86,00	1	1.500,00
5	*	3	1	97,00	1	3.000,00
6		3	1	80,00	2	1.700,00
7		3	1	110,00	3	2.500,00
8		2	1	120,00	2	2.500,00
9	*	2	0	50,00	1	900,00

10		2	1	70,00	2	2.000,00
11		2	1	180,00	2	2.400,00
12		1	1	60,00	2	1.650,00
13		2	1	70,00	1	1.350,00
14	*	2	1	90,00	2	1.650,00
15		3	2	150,00	2	2.500,00
16		2	1	90,00	1	1.500,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.486,97	4,79%	
Valor Médio	2.611,99	-	III
Valor Máximo	2.737,01	4,79%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Dormitórios	2,00	Não
Vagas de garagem	2,00	Não
Area total	158,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não

Amostras Analisadas

Amostras	Local	Área de Terreno	Área Construída	Dorm.	Área Gourmet	Piscina	Estado de Conservação	Valor	Contato	
1	Olho D'Água	4371	150	2	1	1	2	600.000,00	Romão Imóveis	https://www.romaoimoveis.com.br/imovel/chacara-mairipora-1-quarto-4-371-m/CH0382-FETW?from=sale
2	Olho D'Água	5867	100	2	1	1	2	650.000,00	Romão Imóveis	https://www.romaoimoveis.com.br/imovel/chacara-mairipora-4-quartos-5-867-m/CH0323-FETW?from=sale
3	Olho D'Água	900	150	3	1	0	1	550.000,00	Bora Imóveis	https://www.boraimoveis.com.br/imovel/casa-mairipora-3-quartos-150-m/CA0962-BORV?from=sale
4	Olho D'Água	1730	170	3	0	0	1	750.000,00	Bora Imóveis	https://www.boraimoveis.com.br/imovel/chacara-mairipora-3-quartos-1-730-m/CH0471-BORV?from=sale
5	Olho D'Água	2300	300	3	1	1	3	750.000,00	Bora Imóveis	https://www.boraimoveis.com.br/imovel/chacara-mairipora-3-quartos-2-300-m/CH0279-BORV?from=sale
6	Olho D'Água	1900	450	4	1	1	3	1.700.000,00	Ica Imóveis	https://www.icaimobiliaria.com.br/imovel/casa-mairipora-4-quartos-450-m/CA0014-ICAA?from=sale
7	Olho D'Água	1000	330	2	0	0	3	600.000,00	Tibirica Imóveis	https://www.tibiricaimoveis.com.br/imovel/chacara-mairipora-1-quarto-1-000-m/CH0278-TIB3?from=sale
8	Olho D'Água	1960	300	3	1	1	3	1.000.000,00	Tibirica Imóveis	https://www.tibiricaimoveis.com.br/imovel/chacara-mairipora-3-quartos-1-960-m/CH0340-TIB3?from=sale
9	Olho D'Água	3200	480	4	1	1	3	1.100.000,00	Tibirica Imóveis	https://www.tibiricaimoveis.com.br/imovel/chacara-mairipora-4-quartos-3-200-m/CH0133-TIB3?from=sale
10	Olho D'Água	1200	118	3	1	1	3	950.000,00	Silvana Paula Imóveis	https://www.timovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-1200-m-por-r\$950.000-pico-olho-d-2970239366.html
11	Olho D'Água	3000	104	3	1	0	1	850.000,00	Silvana Paula Imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-3-dormitorios-a-venda-3000-m-olho-2990490624.html
12	Olho D'Água	2160	130	3	0	0	1	415.000,00	Diego - 1199899-3705	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-em-mairipora-com-2-160-m-295855764.html
13	Olho D'Água	1085	135	3	0	0	2	450.000,00	Silvana Paula Imóveis	https://www.silvanedapaulaimoveis.com.br/imovel/casa-mairipora-3-quartos-135-m/CA1058-SI80
14	Olho D'Água	5114	180	3	1	1	3	770.000,00	ST Imobiliária	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-com-5.100m-em-mairipora-r\$770.000-2976573083.html