

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP.**PROCESSO N.º **0009092-85.2020.8.26.0071**

RAFAEL BALDINI DORICO, engenheiro civil, perito judicial, honrosamente nomeado nos autos da ação **Cumprimento de sentença – Condomínio** promovida por **Rodrigo Varela Fratine** em face de **Selma Benedito da Silva Fratine e outros**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem, com a devida vênia, apresentar suas conclusões expressas no **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO** anexo, pelo qual chegou aos valores avaliatórios a seguir:

- **R\$ 390.000,00 (Trezentos e noventa mil reais)** para o imóvel situado à Rua Mauro Campos de Brito 2-118, Jardim Petrópolis na cidade de Bauru/SP

Termos em que pede deferimento
Bauru, 04 de fevereiro de 2021.

RAFAEL DORICO
Perito Judicial

SUMÁRIO

O presente **LAUDO PERICIAL** é constituído dos capítulos a seguir:

I. PRELIMINARES	-----
II. CONCEITOS DE AVALIAÇÃO	-----
III. NORMAS PARA AVALIAÇÃO	-----
IV. LOCALIZAÇÃO	-----
V. METODOLOGIA E CÁLCULO	-----
VI. CONCLUSÃO	-----
VII. CONSIDERAÇÕES FINAIS	-----
ANEXOS – Relatório Fotográfico	-----

I - PRELIMINARES

Com a determinação da Prova Pericial, seu objetivo é de apurar o valor do imóvel, conforme Decisão do MM. Juízo.

A Perícia foi desenvolvida com base em informações colhidas no local do imóvel, bem como embasada na documentação técnica juntada e Normas Técnicas vigentes.

Trata-se do imóvel descrito nos autos:

Endereço: Rua Mauro Campos de Brito 2-118, Jardim Petrópolis – Bauru/SP.

Matrícula 23.916: Terreno situado no lado par, quarteirão nº 202, da Rua II, distante 25,00 metros da rua I, lote nº 03 da quadra nº 08, Jardim Petrópolis – Bauru/SP;

II. CONCEITOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor compreensão dos métodos aplicados no presente laudo, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações.

1. Avaliação

De acordo com o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em sua Norma para Avaliação de Bens, avaliação é a análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

2. Bem

Bem é a coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

3. Bens tangíveis ou intangíveis

Bem tangível é aquele bem identificado materialmente (exemplo: imóveis, equipamentos, matérias primas). Bem intangível é aquele bem não identificado materialmente (exemplo: fundo de comércio, marcas, patentes).

4. Preço e valor de mercado

Preço é a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Segundo a NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e

conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

5. Custo

É o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação;

III. NORMAS PARA AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado com base nas normas abaixo relacionadas. De acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os valores deste laudo se enquadram no mínimo quanto à precisão como grau III. Normas observadas na emissão deste relatório são:

- **NBR – 14653-1** – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- **NBR – 14653-2** – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- **NBR – 12721** – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- **Norma** de Avaliações de Imóveis Urbanos do **IBAPE-SP** - Instituto Brasileiro de Normas e Perícias de Engenharia.

IV. LOCALIZAÇÃO

1. Dados Gerais do Município

O município de Bauru fica localizado no Centro-Oeste do estado de São Paulo. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Bauru possui um PIB per capita de R\$ 35.577,22 e tem Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,801, o que confere ao município a 160ª colocação entre os 645 municípios do estado e a 742ª posição entre os 5570 municípios do Brasil. A Tabela 1 apresenta os dados de população, área e densidade demográfica do município.

A população estimada em agosto de 2019 era de 376.818 habitantes. Várias rodovias ligam Bauru a diversos municípios paulistas, tais como a Marechal Rondon, a Comandante João Ribeiro de Barros, a Cesário José de Carvalho e a Engenheiro João Batista Cabral Renno, sendo que o município encontra-se no meio de um importante entroncamento aéreo, rodoviário e ferroviário.

A figura abaixo mostra a localização do Município no Estado de São Paulo:



4. Localização do imóvel



Rua Mauro Campos de Brito 2-118, Jardim Petrópolis – Bauru/SP

5. Dados Locais e Zoneamento Urbano

O imóvel localiza-se em área urbana no município de Bauru. Esta área tem como característica a distribuição com ocupação vertical e horizontal residencial, média densidade de ocupação e padrão econômico médio/baixo.

O imóvel situa-se na Macrozona de Consolidação Urbana, Zona ZR4.C. Zona preferencialmente residencial.

Todas as infraestruturas urbanas estão presentes na região do imóvel como: ruas asfaltadas com guias e sarjetas, iluminação pública, coleta de lixo, transporte público coletivo (ônibus e taxi), água potável tratada, esgoto, rede de telefonia fixa e móvel, etc.

6. Situação, Logradouro e imóvel

Via pavimentada com largura aproximada de 12,00m, com sentido duplo de tráfego com 02 faixas, apresenta regular estado de conservação e topografia plana. O imóvel avaliando está situado na rua Mauro Campos de Brito 2-118, no bairro denominado Jardim Petrópolis, na cidade de Bauru, São Paulo. Consta com uma edificação de 212,90 metros quadrados sobre o terreno. O terreno do imóvel objeto da avaliação possui 11,00 metros de frente e de fundos e 27,29 metros de cada lado, totalizando 297,80 metros quadrados. Cadastrado sob a matrícula nº 23.916 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru – São Paulo. No imóvel existem algumas patologias como infiltrações, vazamentos, trincas, fissuras, deslocamento cerâmico, entre outras que necessitam de reparos. O relatório fotográfico do imóvel foi registrado no local e se encontra nos anexos deste laudo. O estado da edificação, constatado na vistoria realizada no imóvel foi obtido, de acordo com as recomendações do IBAPE (2017) – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (pag. 16) como “Necessitando de Reparos simples”, ou seja, “Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.”

V. METODOLOGIA E CÁLCULO

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP", utilizando pesquisa de mercado feita de acordo com a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma NBR 5676.

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

1. Metodologia da avaliação do imóvel:

O método evolutivo foi o escolhido primeiramente para a execução do presente trabalho, onde a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização. Onde: Valor do Imóvel = (Valor do Terreno + Custo de Reedição da Benfeitoria) x Fator de Comercialização. O valor do terreno foi obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, aplicado a partir de Regressão Linear Múltipla (inferência estatística). Neste método o avaliador desenvolve um modelo matemático composto de múltiplas variáveis que buscam melhor explicar o preço de mercado do imóvel objeto de avaliação, a partir das características de uma amostra significativa de imóveis semelhantes ofertados ou vendidos dentro de um intervalo de tempo base. Embora a avaliação por regressão linear múltipla seja considerada um método científico que envolve certa complexidade, atualmente existem metodologias e softwares computacionais que oferecem técnicas e ferramentas suficientes para a aplicação de modelos matemáticos que seriam de difícil resolução analítica, conferindo às avaliações de imóveis e seus respectivos laudos excelência e respaldo técnico. O

tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de Regressão Linear Múltipla (inferência estatística), realizada com o sistema SisDeA Home 1.50, da Pelli Sistemas Engenharia Ltda.

2. Seleção dos Dados Amostrais

O modelo estatístico consta com dados de 54 amostras, das quais foram utilizadas 42 e 04 variáveis numéricas, sendo 03 variáveis independentes e 01 variável dependente. As variáveis independentes utilizadas no modelo foram: Testada, Localização/Renda Média e Área Total. A variável dependente utilizada foi o Valor Homogeneizado Unitário (R\$/m²); na transformação de variáveis, foi calculado o Valor Homogeneizado Unitário como sendo o Valor Total dividido pela Área Total. Variáveis coletadas que apresentaram alto valor de significância foram desconsideradas do modelo.

3. Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Avaliação Judicial – Jardim Petrópolis

Data de Referência:

Dezembro 2020

Dados para a projeção de valores:

- Testada = 11,00
- Setor Urbano = 2.397,81
- Área total = 297,80
- Link = não se aplica
- Código = não se aplica
- Endereço = Rua Mauro Campos de Brito 2-118
- Bairro = Jardim Petrópolis

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%:

Valor Unitário

- Mínimo (1,96%) = 502,26
- **Médio = 512,33**
- Máximo (1,96%) = 522,39

Valor Total

- Mínimo = 149.573,84
- **Médio = 152.571,14**
- Máximo = 155.568,45

Intervalo Predição

- Mínimo = 135.692,15
- Máximo = 169.450,14
- Mínimo (11,06%) = 455,65
- Máximo (11,06%) = 569,01

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 435,48
- RL Máximo = 589,18

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	54
Dados utilizados no modelo:	42

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8887754 / 0,8887754
Coefficiente de determinação:	0,7899218
Fisher - Snedecor:	47,63
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	71%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	263449,241	3	87816,414	47,628
Não Explicada	70063,842	38	1843,785	
Total	333513,083	41		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor Homogeneizado Unitário = +829,6874413 +0,4389399918 * Testada² +129,6815223 * ln (Setor Urbano) -242,2035357 * ln (Área total)

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Testada	x ²	5,18	0,01
Setor Urbano	ln(x)	6,93	0,01
Área total	ln(x)	-10,97	0,01
Valor Homogeneizado Unitário	y	4,89	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Testada	Isoladas	Influência
Setor Urbano	-0,12	0,59
Área total	0,52	0,77
Valor Homogeneizado Unitário	-0,11	0,64

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Área total	0,14	0,73
Valor Homogeneizado Unitário	0,35	0,75

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor Homogeneizado Unitário	-0,67	0,87

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

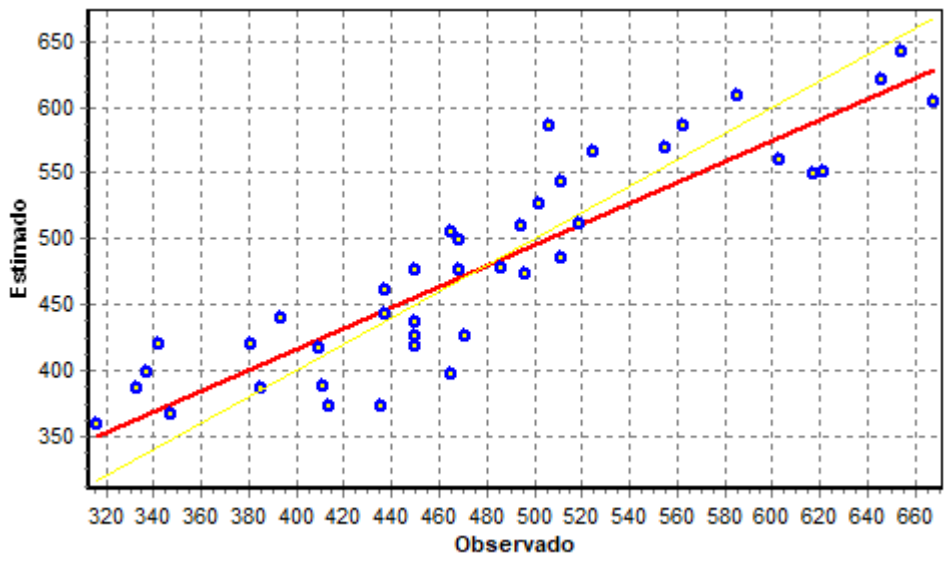
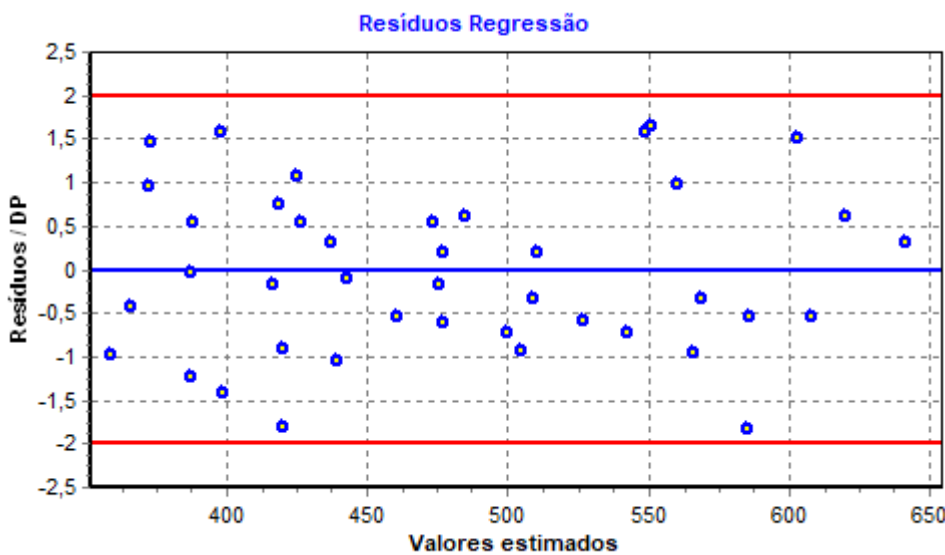


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



4. Determinação dos Valores do Terreno

Valor Unitário (m²)

- Médio = R\$ 512,33

Valor Total

- **Médio = R\$ 152.571,14**

5. Determinação dos Valores da Edificação

O método evolutivo foi calculado de acordo com os procedimentos recomendados pelo IBAPE/SP, em função do valor do terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização.

- Área Construída (Ac): 212,90 m²
- Idade residual: 20%
- Idade referencial: 70
- Idade real do imóvel: 20 anos – Fator: 45,71%
- CUB (Sinduscon/SP – novembro/2020): R\$ 1.544,54 / m²
- Padrão Construtivo (Pc): Residencial Padrão Simples – Fator: 1,056
- Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples– Fator: 18,10
- Coeficiente de Ross-Heideck (K): 0,672
- Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc): 0,7376

Valor de Venda da Benfeitoria (Vb):

$$Vb = CUB/SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

$$Vb = 1.544,54 \times 1,056 \times 212,90 \times 0,7376$$

$$\mathbf{Vb = 256.129,52}$$

Determinação do Valor do Imóvel (Vi)

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Onde:

Vt = Valor do Terreno

Vb = Valor de Venda da Benfeitoria

Fc = Fator de Comercialização.

Portanto:

$$Vi = (152.571,14 + 256.129,52) \times 0,95 \quad Vi = \mathbf{R\$ 388.265,627}$$

6. Resultado Considerado

Fundamentado nos elementos e condições demonstradas no presente Laudo de Avaliação e na NBR 14653-2 (2011) em arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais que 1% do valor avaliado, o valor médio de mercado atribuído ao imóvel, é de:

R\$ 390.000,00 (Trezentos e noventa mil reais)

7. Tabela de Fundamentação

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
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	III
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	II
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	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Em atendimento à somatória de 16 pontos obtidos e ao item 9.2.2.1 da NBR 14653-2 (2011), o presente laudo resulta-se em um Grau de Fundamentação II.

VI. CONCLUSÃO

Portanto, conforme os estudos relacionados neste laudo, fica determinado o **valor do imóvel** em:

R\$ 390.000,00 (Trezentos e noventa mil reais)

VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** com 19 (dezenove) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo Perito Judicial. Acompanham também 05 (cinco) folhas de anexos contendo o relatório fotográfico do imóvel em seu estado atual, matrícula do imóvel e dados amostrais utilizados na pesquisa de mercado.

Declara o Subscritor, sob as penas da Lei, não contemplar no presente ou no futuro qualquer interesse no objeto da presente Avaliação, possuindo tampouco inclinação pessoal alguma com relação à matéria envolvida no presente Laudo nem dele auferindo qualquer vantagem.

Permanece à disposição do MM. Juízo para eventuais esclarecimentos.

Termos em que pede deferimento
Bauru, 04 de fevereiro de 2021.

RAFAEL DORICO

Perito Judicial

(ANEXO I - imóvel avaliando)



Fachada do Imóvel



Numeração do imóvel



Garagem



Frente/garagem do Imóvel



Copa



Cozinha

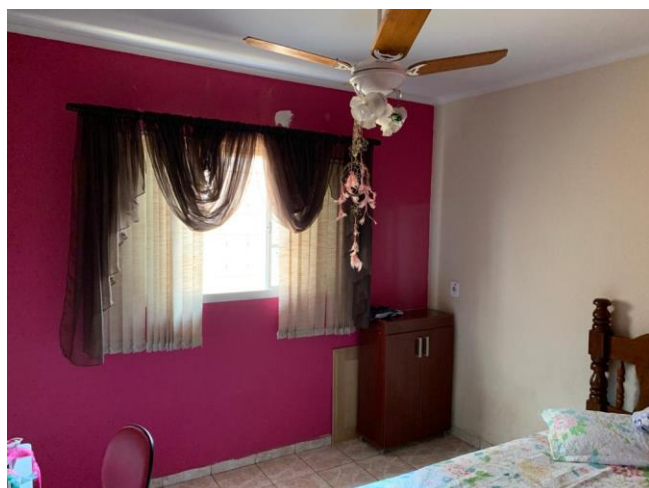
(imóvel avaliando)



Sala de estar



O imóvel dispõe de 3 quartos sendo 1 suíte



1 suíte



Banheiro da Suíte



Área de lazer

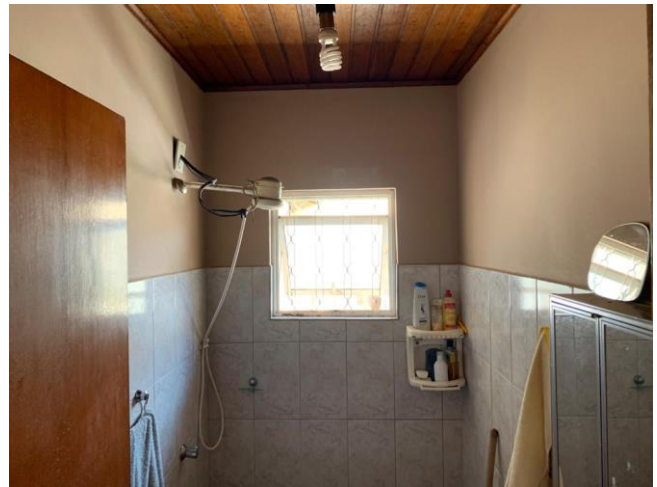


Quintal e edícula

(imóvel avaliando)



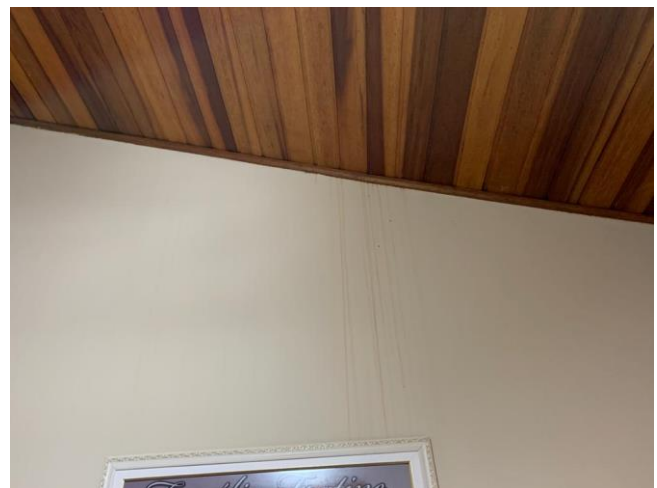
Edícula



Banheiro da edícula



Corredor



Imóvel com diversos pontos de infiltração



Necessita de alguns reparos



Vazamentos e infiltrações

(ANEXO II - Matrícula do imóvel avaliando)



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE BAURU - SÃO PAULO

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95
Luis Márcio Olinto Pessoa - Oficial

fls.

Livro Nº 2 - Registro Geral

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA

FOLHA

23.916

01

Bauru, 24 de Fevereiro de 1982.

IMÓVEL: - O TERRENO, situado no lado par, do quarteirão nº02, da Rua II, distante 25,00 metros da rua I, correspondente ao lote sob nº03, da quadra nº08, sem benfeitoria, de domínio pleno, do loteamento denominado Jardim Petropolis, desta cidade, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº4/1383/3, com a área de 297,80 metros quadrados, medindo 11,00 metros de frente para a Rua II, 11,03 metros na linha dos fundos, dividindo com terras de Arnaldo Rodrigues de Menezes e Joaquim Araujo Souza, 26,86 metros de um lado, dividindo com os lotes 1 e 2, e 27,29 metros de outro lado, dividindo com o lote 4. -- PROPRIETÁRIOS: - OSWALDO DE OLIVEIRA, corretor de Imóveis, e sua mulher IRENE SEIXAS CARVALHO DE OLIVEIRA, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, a Avenida Rodrigues Alves nº12/48, portadores do cpf. nº136.802.008/87, e JOÃO PEDRO MOLINA, brasileiro por título declaratório, industrial, e sua mulher IDA MALINI MOLINA, brasileira, do lar, portadores do cpf. nº366.555.208/78, residentes nesta cidade, a Rua Agenor Maia nº14/47. -- REGISTRO ANTERIOR: - Matrícula nº11.444, deste Cartório. -- O Escrevente Designado.

Emols; R\$200,00; Est; R\$40,00; Aposent; R\$30,00 - rec. nº10.013/B, -

R.1/23.916. Em 24 de Fevereiro de 1.982. Por escritura de 17 de fevereiro de 1.982, do 1º Cartório de Notas de Bauru, Livro nº502, fls. 393, subscrita pelo Oficial Maior - Carlos Roberto Felício, o imóvel foi vendido pelo ESPOLIO DE JOÃO PEDRO MOLINA, autorizado por Alvará Judicial, e demais proprietários, pelo valor de R\$65,00, a OLIVIA MARIA DE SOUZA TEIXEIRA, brasileira, viúva, do lar, domiciliada e residente a Rua Padre Gabriel de Campos nº385, em São Paulo Capital, portadora do cpf. nº007.272.948/14. -- O Esc; Desig;

Emols; R\$1.500,00; Est; R\$300,00; Aposent; R\$225,00 - rec. nº10.013/B. -

R.2 - Em 10 de janeiro de 1.986. Por escritura lavrada aos 18 de dezembro de 1.985 pelo 1º Cartório de Notas desta comarca, as fls. 018 do Livro nº 563, subscrita pelo Tabelião Carlos Roberto Felício, protocolada e microfilmada aos 19/12/85 sob nº 63660, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido pela Sra. OLIVIA MARIA DE SOUZA TEIXEIRA supra qualificada, pelo valor de R\$4.000.000, a Sra. SANTINA CHAGAS DO NASCIMENTO, do lar, assada no regime de comunhão universal de bens, com PAULO VASCONCELOS DO NASCIMENTO, encarregado, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, a rua Mauro Campos Brito, nº/nº, inscrita no CPF/MF. sob nº 797.704.448/04. -- O Escrevente Autorizado;

Emols. R\$1.101.900; Est. R\$27.513; Apt. R\$20.380 - Rec. R\$

Página: 0001/0006

(Anexo III – Dados amostrais)

Código	Bairro	Informante	Telefone do informante	Testada	Setor Urbano	Área total	Valor total	Valor Homogeneizado Unitário
TE0486	Vila Cardia	AX Imobiliária	(14)99155-7126	8	2472,32	224	150000	602,6785714
4099	Vila Falcão	Casa e Cia	(14)3208-7058	9,7	2448,91	227,1	140000	554,8216645
15034	Jardim Godoy	Gilar Imobiliária	(14) 3245-5050	10	1982,76	300	150000	450
TE0414	Vila Camargo	AX Imobiliária	(14)99155-7126	10	2494,08	400	200000	450
3845	Vila São Paulo	Portão Imóveis	(14) 3104-5050	10	1558,92	240	125000	468,75
TE0007	Jardim Europa	AX Imobiliária	(14)99155-7126	10	5598,45	310	230000	667,7419355
3618	Jardim Terra Branca	Portão Imóveis	(14) 3104-5050	10	3937,5	300	175000	525
29920	Santa Luzia	Gilar Imobiliária	(14) 3245-5050	10	1775,39	435	200000	413,7931034
TE317	Vila Alto Paraíso	Fênix Imóveis	(14)99628-3884	10	2563,02	200	130000	585
29824	Tangará	Gilar Imobiliária	(14) 3245-5050	10	1400,72	250	130000	468
20235	Parque das Nações	Gilar Imobiliária	(14) 3245-5050	10	1876,26	255	140000	494,1176471
5013	Parque Roosevelt	Elias Imóveis	(14) 2106-3555	10,5	1431,6	367,5	130000	318,3673469
30450	Jardim Ferraz	Gilar Imobiliária	(14) 3245-5050	10,5	2105,64	315	170000	485,7142857
18556	Vila Falcão	Gilar Imobiliária	(14) 3245-5050	11	2448,91	484	250000	464,8760331
450	Jardim América	Fênix Imóveis	(14)99628-3884	11	6647,52	484	270000	502,0661157
TE327	Jardim Europa	Fênix Imóveis	(14)99628-3884	11	5598,45	275	250000	818,1818182
26157	Vila Ipiranga	Gilar Imobiliária	(14) 3245-5050	11	2617,17	231	130000	506,4935065
6168	Jardim Europa	Porto Imobiliária	(14) 3224-1400	11	5598,45	275	200000	654,5454545
28225	Bela Vista	Gilar Imobiliária	(14) 3245-5050	11	2854,76	473	180000	342,4947146
TE0165	Jardim Europa	AX Imobiliária	(14)99155-7126	11	5598,45	484	250000	464,8760331
26212	Vila Falcão	Gilar Imobiliária	(14) 3245-5050	11	2448,91	484	170000	316,1157025
6995	Jardim N. Esperança	Porto Imobiliária	(14) 3224-1400	11	1770,6	363	190000	471,0743802
TE0262	Vila Lemos	Mercúrio Imóveis	(14)3570-1200	11	2785,04	473	200000	380,5496829
TE0073	Vila Alto Paraíso	AX Imobiliária	(14)99155-7126	11	2563,02	363	200000	495,8677686
TE0135	Vila Lemos	Innovar Imóveis	(14) 3012-0404	11	2785,04	473	180000	342,4947146
TE0082	Vila Souto	AX Imobiliária	(14)99155-7126	11	2838,29	484	220000	409,0909091
3605	Jardim Panorama	Elias Imóveis	(14) 2106-3555	11	6185,31	308	260000	759,7402597
TE0308	Vila Falcão	AX Imobiliária	(14)99155-7126	11	2448,91	484	250000	464,8760331
TE524	Vila Souto	Fênix Imóveis	(14)99628-3884	11	2838,29	209	150000	645,9330144
TE0058	Higienópolis	AX Imobiliária	(14)99155-7126	11	4323,8	363	270000	669,4214876
3833	Vila Cardia	Portão Imóveis	(14) 3104-5050	11,4	2472,32	548	265000	435,2189781
23264	Vila Falcão	Gilar Imobiliária	(14) 3245-5050	11,5	2448,91	247,25	120000	436,8048534
29040	Jardim Ouro Verde	Gilar Imobiliária	(14) 3245-5050	12	2000,84	360	130000	325
TE732	Parque Paulista	Fênix Imóveis	(14)99628-3884	12	1686,25	432	160000	333,3333333
2769	Parque Roosevelt	Casa e Cia	(14)3208-7058	12	1431,6	264	150000	511,3636364
4873	Jardim Terra Branca	Portão Imóveis	(14) 3104-5050	12	3937,5	360	165000	412,5
4169	Vila Industrial	Portão Imóveis	(14) 3104-5050	12	2118,82	360	175000	437,5
3263	Vila Carolina	Portão Imóveis	(14) 3104-5050	12	2244,21	480	180000	337,5
3592	Jardim Marabá	Portão Imóveis	(14) 3104-5050	12	3069,25	480	210000	393,75
FEPETK6E	Jardim Terra Branca	Gustavo Bueno de Moraes	(14) 99711-2527	12,1	3937,5	580	290000	450
4849	Vila Falcão	Portão Imóveis	(14) 3104-5050	12,6	2448,91	277	190000	617,3285199
TE0350	Vila Falcão	AX Imobiliária	(14)99155-7126	12,6	2448,91	275	190000	621,8181818
31537	Vila São Paulo	Gilar Imobiliária	(14) 3245-5050	13	1558,92	260	150000	519,2307692
1291	Vila Cardia	Casa e Cia	(14)3208-7058	14	2472,32	580	265000	411,2068966
763	Jardim Estoril	Fênix Imóveis	(14)99628-3884	14	8661,1	430,5	350000	731,7073171
15862	Vila Falcão	Gilar Imobiliária	(14) 3245-5050	16,5	2448,91	726	280000	347,107438
23497	Bela Vista	Gilar Imobiliária	(14) 3245-5050	20	2854,76	800	400000	450
3991	Vila São Paulo	Portão Imóveis	(14) 3104-5050	24	1558,92	720	350000	437,5
3243	Jardim Vânia Maria	Portão Imóveis	(14) 3104-5050	12	2239,29	264	150000	511,3636364
2821	Parque Paulista	Portão Imóveis	(14) 3104-5050	12	1686,25	432	185000	385,4166667
2810	Bela Vista	Portão Imóveis	(14) 3104-5050	20	2854,76	400	250000	562,5
1237056	Jardim Panorama	Conquiste Bauru	(14) 3204-9544	11	6185,31	308	235000	686,6883117
1237756	Vila Santista	Conquiste Bauru	(14) 3204-9544	11	1813,85	484	170000	316,1157025
99523765	Jardim Celina	Residem	(14) 2106-7181	11	2120,09	484	160000	297,5206612