

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

139

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO, ESTADO
DE SÃO PAULO.**

PROCESSO 0004235-68.2004.8.26.0002

THIAGO DE SOUZA, Perito Avaliador Imobiliário, registrado no CRECI/SP 137477, Inscrito no **CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil**, sob o número: 02.00.0955, nomeado nos *Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial*, proposta por **MARIA MARGARIDA DOS SANTOS**, em face de **SONIA MARIA RODRIGUES**, em curso perante esse MM. Juízo e respectivo Cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessárias ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou por intermédio da presente:

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

140

<u>ÍNDICE</u>	<u>PÁGINA</u>
I - RESUMO DOS VALORES	03
II - PRELIMINARES	04
III - OBJETIVO	04
IV - VISTORIA	05
V - LOCALIZAÇÃO	05
VI - REGISTROS LEGAIS	07
VII - TERRENO	08
VIII - CONSTRUÇÕES	08
IX - A REGIÃO	12
X - ANÁLISE MERCADOLÓGICA	13
XI - MÉTODO AVALIATÓRIO	13
XII - ELEMENTOS DE PESQUISA	14
XIII - EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS	16
XIV - CONCLUSÕES	24
XV - TERMO DE ENCERRAMENTO	25

f

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

147

I - RESUMO DO VALOR

O imóvel de Padrão Simples, situado na Rua Capitão Vicente Coccoza, nº 48/274, Parque Fernanda, Capão Redondo, São Paulo – SP, registrado no Décimo Primeiro Cartório do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, fls. 111/113 dos autos:

- Registro Geral: **livro nº 02;**
- Matrícula: **107.123, ficha 01;**
- Contribuinte: **167.016.0010-6.**

Importa em:

R\$ 296.000,00**(duzentos e noventa e seis mil reais)****setembro / 2016**

A

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

142

II - PRELIMINARES

A Ré procurou a Autora dizendo que estava com sérios problemas de saúde em sua família, e precisava de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para pagar uma cirurgia de urgência.

Entretanto, passados mais de 06 (seis) meses do empréstimo, sem que a Ré lhe pagasse qualquer quantia.

Com o fim de receber o valor emprestado, a Autora já tomou todas as providências extrajudiciais cabíveis, não encontrando alternativa, a não ser a de ingressar com a presente ação.

Conforme certidão de penhora constante às fls. 107/109, o percentual penhorado é de 100%.

O signatário foi honrado com a nomeação de fls. 125 dos autos para proceder à avaliação do imóvel.

Não foram nomeados Assistentes Técnicos e as partes não ofertaram quesitos.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende aos requisitos da NBR 14653 -2 imóveis Urbanos, Lei 6.530 / 1978 que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e Resolução 1.066 / 2007 do COFECI que estabelece a competência do Corretor de Imóveis para elaboração do Parecer.

III - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo e real valor do imóvel de Padrão Simples, situado na Rua Capitão Vicente Coccozza, nº 48/274, Parque Fernanda, São Paulo – SP.

J

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

144

IMAGEM AÉREA (GOOGLE):



LEI DE ZONEAMENTO:

De acordo com o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura do Campo Limpo, o imóvel pertence à Zona: “ZMp /01, Zona Mista de Proteção Ambiental”, conforme foto abaixo:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA BRAVO DE ARRUDA ALVES, liberado nos autos em 01/06/2023 às 16:15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004235-68.2004.8.26.0002 e código ijDrKDiz

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

VI - REGISTROS LEGAIS

O domínio do imóvel encontra se registrado no Décimo Primeiro Cartório do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, fls. 50/51 dos autos, conforme abaixo mencionado:

- Registro Geral: **livro nº 02;**
- Matrícula: **107.123, ficha 01;**
- Contribuinte: **167.016.0010-6.**

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU:**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016**

Cadastro do imóvel: 167.016.0010-6

Local do imóvel:
R CAPITAO VICENTE COCOZZA, 48 - 274
ERNANDA QDE LT 11 CEP 05889-250
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CAPITAO VICENTE COCOZZA, 48 - 274
ERNANDA QDE LT 11 CEP 05889-250

Contribuinte(s):
CPF 011.270.038-10 SONIA MARIA RODRIGUES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	267	Testada (m):	19,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	267		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	100	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m ²):	100	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1996		

Valores de m² (RS):

- de terreno:	121,00
- da construção:	613,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	29.735,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	42.910,00
Base de cálculo do IPTU:	72.645,00

Para efeitos de Avaliação, será considerada a área de terreno constante na certidão imobiliária.

145

f

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

VII - TERRENO**Descrição fls. 111/113 dos autos:**

Terreno situado na Rua Capitão Vicente Coccozza, antiga Projetada Rua F. parte do lote 11 da quadra E – do Parque Fernanda, no bairro do Capão Redondo, lugar denominado Patara, 29º Subdistrito Santo Amaro, medindo 23m de frente em curva para a referida rua, por 22,05m da frente aos fundos, no lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, 17,95m do lado direito, a contar 14,60m do marco onde inicia curva para a projetada rua E, as linhas esquerda e direita encontram-se nos fundos, confrontando do lado direito com a gleba 4 e no lado esquerdo com a imobiliária Leon Ltda., encerrando a área de 208m².

O lote de terreno apresenta sua topografia: em leve acive (nível da Rua). O seu solo é firme e seco.

VIII - CONSTRUÇÕES

Trata-se de uma residência térrea dividida em diversas casas (atualmente alugadas)

A construção incorporada ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: *RESIDENCIAL, CASA, PADRÃO SIMPLES*, com 100,00m² de área construída (conforme consta na ficha cadastral do imóvel), possuindo uma idade aparente de 15 anos, levando se em conta o estado de sua construção analisada (áreas de acesso).

Os aspectos construtivos são mostrados nas fotografias e descrições abaixo (áreas de acesso):

146

J

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

147

VISTAS DO IMÓVEL AVALIANDO:



Frente.



Frente.

J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA BRAVO DE ARRUDA ALVES, liberado nos autos em 01/06/2023 às 16:15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004235-68.2004.8.26.0002 e código ijDrKDiz.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

148



Frente.



Frente.

J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA BRAVO DE ARRUDA ALVES, liberado nos autos em 01/06/2023 às 16:15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004235-68.2004.8.26.0002 e código ijDrKDiz

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

139
[Handwritten signature]



Vistas internas (áreas de acesso).



Vistas internas (áreas de acesso).

[Handwritten signature]

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

150


Vistas internas (áreas de acesso).

O estado das edificações analisadas foi classificado como: **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES** (acabamento e pintura geral), levando-se em conta as constatações verificadas em vistoria pelas áreas de acesso.

IX - A REGIÃO

A região onde está inserido o imóvel avaliando, apresenta-se em diversos trechos em aclive e declive (ruas), sendo que a região (entorno do imóvel) é servida por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, contando com:

- infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- infraestrutura para comunicações (telefonia, Internet entre outros).
- vias revestidas com pavimentação asfáltica;
- infraestrutura para distribuição de água potável;

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

- infraestrutura para captação de águas pluviais
- infraestrutura para coleta de esgotos;
- coleta de resíduos;
- acesso por transporte público;
- iluminação pública, e;
- serviço postal.

X - ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, tendo em vista, a sua proximidade com a Estrada de Itapeperica.

XI - MÉTODO AVALIATÓRIO

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, no qual o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características iguais ou similares, homogeneizando se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Rigor Aplicado

O nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado.

Nível aplicado ao presente caso – **Normal**.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

XII - ELEMENTOS DE PESQUISA

As pesquisas foram realizadas nos dias 13 a 27 de setembro de 2016 e concentrou se essencialmente na coleta de amostras de imóveis no próprio Bairro, o que determinou uma quantidade, qualidade e significância indiscutível para o quadro amostral de 6 (seis) elementos.

As amostras foram coletadas através de Imobiliárias locais:

Elemento de Pesquisa nº. 01:

Endereço: Parque Fernanda – Capão Redondo
Tipo: Terreno
Área de terreno: 270,00m ²
Área Construída: 00,00m ²
Valor de Venda: R\$ 270.000,00
Fonte: Setor Imóveis
Telefone: (011) 5827 - 2556

Elemento de Pesquisa nº. 02:

Endereço: Parque Fernanda – Capão Redondo
Tipo: Terreno
Área de terreno: 125,00m ²
Área Construída: 00,00m ²
Valor de Venda: R\$ 120.000,00
Fonte: Plena Vida Imóveis
Telefone: (011) 5872 - 6785

152

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

Elemento de Pesquisa nº. 03:

Endereço: Parque Fernanda – Capão Redondo
Tipo: Terreno
Área de terreno: 170,00m ²
Área Construída: 00,00m ²
Valor de Venda: R\$ 165.000,00
Fonte: Pacheco Imóveis
Telefone: (011) 4149 - 7570

Elemento de Pesquisa nº. 04:

Endereço: Parque Fernanda – Capão Redondo
Tipo: Terreno
Área de terreno: 552,00m ²
Área Construída: 00,00m ²
Valor de Venda: R\$ 600.000,00
Fonte: Pacheco Imóveis
Telefone: (011) 4149 - 7570

Elemento de Pesquisa nº. 05:

Endereço: Parque Fernanda – Capão Redondo
Tipo: Terreno
Área de terreno: 135,00m ²
Área Construída: 119,00m ²
Valor de Venda: R\$ 370.000,00
Fonte: Flauzino Imóveis
Telefone: (11) 5513 - 8000

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

Elemento de Pesquisa nº. 06:

Endereço: Parque Fernanda – Capão Redondo
Tipo: Terreno
Área de terreno: 230,00m ²
Área Construída: 110,00m ²
Valor de Venda: R\$ 350.000,00
Fonte: Flauzino Imóveis
Telefone: (011) 4385 - 5766

XIII - EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

Os elementos pesquisados deverão passar por processo de tratamento por fatores, para sua homogeneização.

- **FATOR OFERTA:** Refere-se ao ajuste do valor dos imóveis ofertados, aplicando se um fator para correção da euforia do mercado. Normalmente considera se o fator de 0,90, gerando um desconto de 10%.
- **FATOR TESTADA:** Variação do valor do terreno em função de sua largura.
- **FATOR TRANSPOSIÇÃO OU LOCALIZAÇÃO:** Para transposição de valores de um local para o outro dentro da mesma zona de ocupação.
- **FATOR PROFUNDIDADE:** Variáveis que influenciam no preço de terrenos relativos à sua formação física.
- **FATOR TOPOGRAFIA:** Terrenos em elevação, depressão, aclave ou declive, influenciam na sua valorização ou desvalorização, sendo aplicados os fatores nas tabelas abaixo para correção:

15h

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

TERRENO EM DECLIVE:

- Caído para os fundos, até 5%0,95.
- Caído para os fundos, de 5% até 10%0,90.
- Caído para os fundos, de 10% até 20%0,80.
- Caído para os fundos, mais de 20%0,70.

TERRENO EM ACLIVE:

- Em aclave, até 10%0,95.
- Em aclave, de mais de 10% até 20%0,90.
- Em aclave, acima de 20%0,85.

TERRENO EM DESNÍVEL

- Abaixo do nível da rua, até 1,00 metro1,00.
- Abaixo do nível da rua, de 1,00 metro até 2,50 metros0,90.
- Abaixo do nível da rua, de 2,50 metros até 4,00 metros0,80.
- Acima do nível da rua, até 2,00 metros1,00.
- Acima do nível da rua, de 2,00 metros até 4,00 metros0,90.

CONSISTÊNCIA DO TERRENO:

- Terreno seco1,00.
- Terreno inundável0,50.
- Terreno brejoso ou pantanoso0,60.
- Terreno alagadiço0,70.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

ELEMENTOS:

	IMÓVEL	ENDEREÇO / BAIRRO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	PARQUE FERNANDA	R\$ 270.000,00
2	TERRENO	PARQUE FERNANDA	R\$ 120.000,00
3	TERRENO	PARQUE FERNANDA	R\$ 165.000,00
4	TERRENO	PARQUE FERNANDA	R\$ 600.000,00
5	CASA	PARQUE FERNANDA	R\$ 370.000,00
6	CASA	PARQUE FERNANDA	R\$ 350.000,00

ÁREA TERRENO M2	SITUAÇÃO	CONSTRUÇÃO M2
270	ACLIVE	0,00
125	ACLIVE	0,00
170	DECLIVE	0,00
552	DECLIVE	0,00
135	ACLIVE	119,00
230	ACLIVE	100,00

IDADE APARENTE	IMOBILIÁRIA/VENDEDOR	TELEFONE
S/ Construções	SETOR IMÓVEIS	(011) 5827 - 2556
S/ Construções	PLENA VIDA IMÓVEIS	(011) 5872 - 6785
S/ Construções	PACHECO IMÓVEIS	(011) 4149 - 7570
S/ Construções	PACHECO IMÓVEIS	(011) 4149 - 7570
10	FLAUZINO IMÓVEIS	(011) 5513 - 8000
20	VILLARES IMÓVEIS	(011) 4385 - 5766

CÁLCULOS CONSTRUÇÕES:

CONSTRUÇÃO M2	CUB - M2	PADRÃO MÉDIO	R\$ INICIAL	Ross Heidecke DEPRECIÇÃO
119,00	R\$ 1.292,27	1,386	R\$ 213.139,26	0,868
100,00	R\$ 1.292,27	1,386	R\$ 179.108,62	0,809

R\$ VALOR FINAL	R\$ VALOR DO TERRENO	R\$ VALOR DO TERRENO VAZIO - REDONDO
R\$ 185.004,87	R\$ 184.995,13	R\$ 185.000,00
R\$ 144.898,87	R\$ 205.101,13	R\$ 206.000,00

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

157

HOMOGENEIZAÇÃO:

Amostra	Área / Terreno (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m ²
1	270,00	270.000,00	R\$ 1.000,00
2	125,00	120.000,00	R\$ 960,00
3	170,00	165.000,00	R\$ 970,58
4	552,00	600.000,00	R\$ 1.086,95
5	135,00	185.000,00	R\$ 1.370,37
6	230,00	206.000,00	R\$ 895,65

F. Oferta (1)	F. Testada (2)	F. Transp. (3)	F. Profund. (4)	F. Topograf. (5)	Homogeneização R\$/m ²
0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	R\$ 855,00
0,90	0,95	1,00	1,00	0,95	R\$ 779,76
0,90	0,95	1,00	1,00	0,95	R\$ 788,35
0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	R\$ 929,34
0,90	0,95	1,00	1,00	0,95	R\$ 1.113,08
0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	R\$ 765,78
MÉDIAS DAS AMOSTRAS					R\$ 871,88
Saneamento das Amostras (+/- 30%)					R\$ 610,32
					R\$ 1.133,44

(1) - Fator Oferta (2) - Fator Testada (3) - Fator de Transposição (4) - Fator Profundidade (5) - Fator Topografia

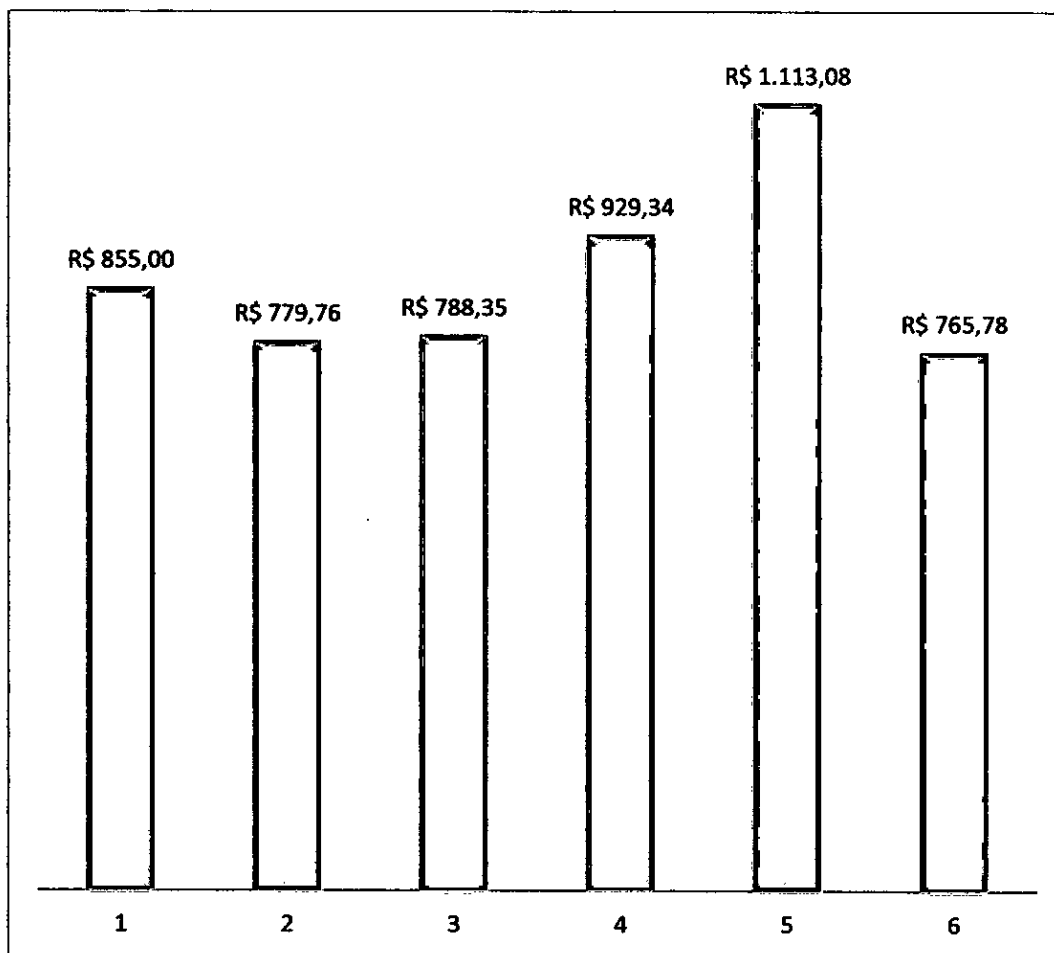
Valor unitário (Vu) = R\$ 871,88/m²

158

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

GRÁFICO:



Analisando o gráfico acima, não foram identificados elementos discrepantes, permanecendo dentro da média final saneada de 30% para mais ou para menos.

Sendo assim, o valor unitário do terreno (Vu) = **R\$ 871,88/m²**.

VALOR DO TERRENO:

Vu x At 208,00m² =

Vt = R\$ 181.351,04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA BRAVO DE ARRUDA ALVES, liberado nos autos em 01/06/2023 às 16:15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004235-68.2004.8.26.0002 e código ijDrKDiz

X

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

159

VALOR DAS CONSTRUÇÕES:

As construções foram classificadas como Padrão Simples, o coeficiente construtivo igual a 1,056 de R8N, sendo que o valor unitário (CUB) importa em R\$ 1.292,27 (Sindicato da Construção).

Devido à idade e ao estado de conservação do imóvel avaliando, será aplicado um coeficiente, devido a sua idade aparente de 15 anos para uma área construída de 100,00m² sendo aplicado o método Ross-Heidecke:

A	NOVO	E	REPAROS SIMPLES
B	ENTRE NOVO E REGULAR	G	REPAROS IMPORTANTES
C	REGULAR	H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E S/VALOR
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES		

Idade em % de duração	Estado de Conservação							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,990	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
3	0,985	0,985	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
4	0,979	0,979	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
5	0,974	0,974	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
6	0,968	0,968	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
7	0,963	0,963	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
8	0,957	0,957	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
9	0,951	0,951	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
10	0,945	0,945	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234
11	0,939	0,939	0,915	0,863	0,769	0,627	0,445	0,233
12	0,933	0,933	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
13	0,927	0,927	0,903	0,852	0,759	0,619	0,439	0,230
14	0,920	0,920	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
15	0,914	0,914	0,891	0,840	0,749	0,611	0,433	0,227
16	0,907	0,907	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
17	0,901	0,901	0,878	0,828	0,738	0,602	0,427	0,224
18	0,894	0,894	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
19	0,887	0,887	0,865	0,816	0,727	0,593	0,421	0,220
20	0,880	0,880	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
21	0,873	0,873	0,851	0,803	0,715	0,583	0,414	0,217

166

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

22	0,866	0,866	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
23	0,859	0,859	0,837	0,789	0,703	0,574	0,407	0,213
24	0,851	0,851	0,830	0,782	0,697	0,569	0,404	0,211
25	0,844	0,844	0,823	0,776	0,691	0,564	0,400	0,209
26	0,836	0,836	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
27	0,829	0,829	0,808	0,762	0,679	0,554	0,393	0,206
28	0,821	0,821	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
29	0,813	0,813	0,793	0,747	0,666	0,543	0,386	0,202
30	0,805	0,805	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
31	0,797	0,797	0,777	0,733	0,653	0,533	0,378	0,198
32	0,789	0,789	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
33	0,781	0,781	0,761	0,718	0,639	0,522	0,370	0,194
34	0,772	0,772	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
35	0,764	0,764	0,745	0,702	0,626	0,511	0,362	0,190
36	0,755	0,755	0,736	0,694	0,619	0,505	0,358	0,187
37	0,747	0,747	0,728	0,686	0,612	0,499	0,354	0,185
38	0,738	0,738	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
39	0,729	0,729	0,710	0,670	0,597	0,487	0,346	0,181
40	0,720	0,720	0,701	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
41	0,711	0,711	0,693	0,654	0,583	0,475	0,337	0,177
42	0,701	0,702	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
43	0,692	0,693	0,675	0,637	0,568	0,463	0,329	0,172
44	0,683	0,683	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
45	0,674	0,674	0,657	0,620	0,552	0,450	0,320	0,167
46	0,664	0,664	0,648	0,611	0,544	0,444	0,315	0,165
47	0,655	0,655	0,639	0,602	0,536	0,438	0,311	0,163
48	0,645	0,645	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
49	0,635	0,635	0,619	0,584	0,520	0,425	0,301	0,158
50	0,625	0,625	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
51	0,615	0,615	0,600	0,565	0,504	0,411	0,292	0,153
52	0,605	0,605	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
53	0,595	0,595	0,580	0,547	0,487	0,397	0,282	0,148
54	0,584	0,584	0,570	0,537	0,479	0,390	0,277	0,145
55	0,574	0,574	0,560	0,528	0,470	0,383	0,272	0,143
56	0,563	0,563	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
57	0,553	0,553	0,539	0,508	0,453	0,369	0,262	0,137
58	0,542	0,542	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
59	0,531	0,531	0,518	0,488	0,435	0,355	0,252	0,132
60	0,520	0,520	0,507	0,478	0,426	0,347	0,247	0,129

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA BRAVO DE ARRUDA ALVES, liberado nos autos em 01/06/2023 às 16:15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004235-68.2004.8.26.0002 e código ijDrKDiz

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

- Área Construída = 100,00m².

- CUB = R\$ 1.292,27m².

- Coef = Coeficiente padrão construtivo = 1,056.

- Foc = Fator de Obsolescência e Conservação (Coeficiente de Ross-Heidecke) = 0,840

- Ac x Cub x Coef x Foc =

- 100,00m² x R\$ 1.292,27m² x 1,056 x 0,840=

Vc= R\$ 114.629,51

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955

162
XIV - CONCLUSÕES

Diante todo o exposto, sendo considerados todos os fatores que possam influir no valor de um imóvel, resultados das operações efetuadas no corpo deste trabalho, o valor de mercado para o imóvel de Padrão Simples, situado na Rua Capitão Vicente Coccoza, nº 48/274, Parque Fernanda, Capão Redondo, São Paulo – SP, importa em:

Valor do Terreno:

Vt = R\$ 181.351,04

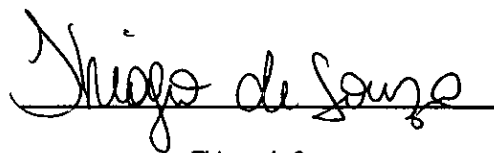
Valor das Construções:

Vc= R\$ 114.629,51**Vi (Valor do Imóvel): R\$ 295.980,55 redondos:****R\$ 296.000,00****(duzentos e noventa e seis mil reais)****setembro / 2016**

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477 – CONPEJ 02.00.0955***XV - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Dando por encerrado o presente PTAM, mandei imprimi-lo em 25 folhas, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 28 de setembro de 2016.

*Thiago de Souza**Perito Judicial**CRECI/SP 137477**CONPEJ - 02.00.0955*