

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 01^a VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO 1000185-40.2018.8.26.0115

THIAGO DE SOUZA, Perito Avaliador Imobiliário, registrado no CRECI/SP 137477, nomeado nos *Autos da Execução de Título Extrajudicial*, proposta por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **VERA CRISTINA MONTEIRO DOS SANTOS**, 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

<u>ÍNDICE</u>	<u>PÁGINA</u>
I - RESUMO DO VALOR	03
II - PRELIMINARES	04
III - OBJETIVO	05
IV - VISTORIA	05
V - LOCALIZAÇÃO	06
VI - REGISTROS LEGAIS	07
VII - TERRENO	08
VIII - BENFEITORIAS (CONSTRUÇÕES)	26
IX - A REGIÃO	67
X - ANÁLISE MERCADOLÓGICA	67
XI - MÉTODO AVALIATÓRIO	67
XII - ELEMENTOS DE PESQUISA	68
XIII - EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS	70
XIV - RESPOSTAS AOS QUESITOS	83
XV - CONCLUSÕES	86
XVI - TERMO DE ENCERRAMENTO	87
ANEXO I – PLANTA FORNECIDA PELA PREFEITURA	
ANEXO I – PLANTA FORNECIDA PELA RÉ	

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***I - RESUMO DO VALOR**

O valor de mercado para o imóvel: Gleba 09, sendo uma área de 155.089,39m² (e suas construções), destacada da área 01 da Fazenda Santa Rita, localizado na Estrada Aksel Ernits, nº 1.150, Município de Campo Limpo Paulista – SP:

- Matrícula: nº 78.785, registro geral livro nº 2 e ficha 01 a 04;
- Proprietária: **Vera Cristina Monteiro dos Santos.**

importa em:

R\$ 12.383.000,00

(doze milhões trezentos e oitenta e três mil reais)

outubro / 2019

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***II - PRELIMINARES**

A primeira Executada emitiu em favor da Exequente a Cédula de Crédito Bancário nº 506.500.050 para concessão de crédito no valor de R\$ 252.143,45 (duzentos e cinquenta e dois mil cento e quarenta e três reais e quarenta e cinco centavos).

Consequentemente assumiu a obrigação de pagar o crédito concedido em 5 parcelas anuais, acrescidas dos encargos financeiros.

Ocorre que a primeira executada não cumpriu com a obrigação assumida, deixando de disponibilizar valores em sua conta corrente para débitos oriundos dessa operação. Em razão do inadimplemento, o saldo devedor, apurado de acordo com as condições ajustadas na cédula é de R\$ 225.565,60 (duzentos e vinte e cinco mil quinhentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos).

Foi dado em garantia em Hipoteca Cédular de quarto grau o seguinte bem: 01 - imóvel denominado “Fazenda Santa Rita”, gleba 09, matrícula nº 78.785 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiá/SP.

Com o inadimplemento, resta aos Executados à obrigação de pagar a quantia de R\$ 225.565,60 (duzentos e vinte e cinco mil quinhentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos), conforme demonstra planilha de saldo devedor.

O signatário foi honrado com a nomeação de fls. 155 dos autos para proceder à avaliação do imóvel (penhora fls. 130/131 dos autos).

A Ré Vera Cristina, indicou como Assistente o Sr. Kleber Siqueira dos Santos e apresentou quesitos, conforme fls. 162/163 dos autos.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende aos requisitos da NBR 14653-3 imóveis Rurais, 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.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***III - OBJETIVO**

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo e real valor do imóvel pertencente à matrícula nº 78.785, sendo: área de terras rurais, denominada “Gleba 09” destacada área 01 da Fazenda Santa Rita, Município de Campo Limpo Paulista - SP, conforme finalidade de fls. 155 dos autos.

IV - VISTORIA

A vistoria do imóvel, e o seu entorno, foi realizada no dia 12 de junho de 2019.

Participaram da vistoria, além deste signatário, o Assistente Técnico Sr. Kleber Cerqueira dos Santos (indicado pela Ré fls. 162/163 dos autos) e a Ré Vera Cristina Monteiro dos Santos, no qual, acompanharam todos os trabalhos realizados.

Para exata localização do lote, este signatário realizou diligências junto à Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, onde foram colhidas as seguintes informações **(confiando nas informações prestadas)**:

- **Planta da área objeto.**

Todos os levantamentos foram catalogados com todos os requisitos necessários para a avaliação, tais como: fotos, análises da planta e localização, análises das condições do terreno, análises de todas as construções existentes e análise mercadológica no entorno do imóvel.

V - LOCALIZAÇÃO

MAPA (GOOGLE):



IMAGEM AÉREA (GOOGLE):



Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***IMAGEM AÉREA (GOOGLE):****VI - REGISTROS LEGAIS**

O domínio do imóvel encontra se registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, fls. 144/150 dos autos, conforme abaixo mencionado:

- Matrícula: nº **78.785**, registro geral livro nº **2** e ficha **01 a 04**;
- Proprietária: **Vera Cristina Monteiro dos Santos**;

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***VII - TERRENO**

Descrição da matrícula nº 78.785 - fls. 144/150 dos autos: Área de terras, rural, sem benfeitorias, denominada “Gleba 9”, destacada da Área 01 da Fazenda Santa Rita, no município de Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí; com área superficial de 155.089,39m², que assim se descreve: inicia-se no marco 52, localizado na divisa com a Propriedade de Aksel Erhits e a lateral do Ribeirão do Perdão daí segue por uma distância de 117,66m, até encontrar o marco 53, daí deflete à direita, e segue por uma distância de 86,66m, até encontrar o marco 54, daí segue num rumo de 71°31’28” SW e uma distância de 131,88m, até encontrar o ponto 103, daí deflete à esquerda num rumo de 30°39’44” SE e uma distância de 58,92 m, até encontrar o ponto 104, daí deflete à esquerda num rumo de 41°56’58” NE e uma distância de 25,00 m, até encontrar o ponto 105, daí deflete a direita num rumo de 88°31’01” NE e uma distância de 40,00 m, até encontrar o ponto 94, daí deflete à direita num rumo de 57°56’05” SE e distância de 35,51 m, até encontrar o ponto 93, à direita num rumo 48°24’35” SE e uma distância de 109,02 m, até encontrar o ponto 92, daí deflete a direita num rumo de 42°22’52” SE e uma distância de 40,55 m, até encontrar o ponto 91, daí deflete à direita e segue por uma distância de 51,41 m, até encontrar o ponto 28, daí deflete a esquerda num rumo de 46°54’25” SE e uma distância de 59,50 m, até encontrar o ponto 29, daí deflete a direita num rumo de 45°11’57” SE e uma distância de 40,69 m, até encontrar o ponto 30, daí deflete a esquerda num rumo de 71°14’02” SE e uma distância de 16,41 m, até encontrar o ponto 32, daí deflete a esquerda num rumo de 53°18’24” SE e uma distância de 19,48 m, até encontrar o marco 74, daí deflete à esquerda num rumo de 69°20’28” NE e uma distância de 97,93 m, até encontrar o marco 75, daí deflete à esquerda num rumo de 21°42’39” NW e uma distância de 103,92, até encontrar o marco 77, localizado na lateral do Ribeirão do Perdão, daí segue por extensão de 547,93 m, pelo Ribeirão do Perdão no sentido da jusante, até encontrar o marco 52, onde teve início a presente descrição; os confrontantes são: do marco 52 ao

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

ponto 103, faz divisa com a propriedade de Aksel Erhits, do ponto 103 ao marco 74, faz divisa com a Gleba “8” e a servidão de passagem da gleba 8, do marco 74 ao marco 75, faz divisa com a área 02A, do marco 75 ao marco 52, faz divisa com a propriedade de Aksel Erhits e a área 05A.

Foi apresentado pelo Assistente Técnico da Ré, uma planta do imóvel informando uma área menor que a área tabular indicada na certidão imobiliária juntada nos autos.

Entende o signatário que esta mudança de área, deverá ser discutida em ação própria (a certidão atualizada de fls. 144/150 não constam alterações), sendo assim, será considerada para fins de avaliação a área que consta na certidão imobiliária, nº 78.785 (155.089,39m²).

O acesso à área avaliando, se dá pela Estrada Aksel Ernits, nº 1.150:



Imagens da área Avaliando:

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando.



Vistas da área avaliando.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando.



Vistas da área avaliando.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando.



Vistas da área avaliando.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando (divisa de propriedades).



Vistas da área avaliando (divisa de propriedades).

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando.



Vistas da área avaliando.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando.



Vistas da área avaliando.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando.



Vistas da área avaliando.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando.



Vistas da área avaliando.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando.



Vistas da área avaliando.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando.



Vistas da área avaliando.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando.



Vistas da área avaliando.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando.



Vistas da área avaliando.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando.



Vistas da área avaliando.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando.



Vistas da área avaliando.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando.



Vistas da área avaliando.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da área avaliando.



Vistas da área avaliando.

A área avaliando, apresenta a sua topografia IRREGULAR. Com exceção do lago (foto acima), o restante apresenta o seu solo firme e seco.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***VIII - BENFEITORIAS (CONSTRUÇÕES)**

Sobre o terreno avaliando, existem diversas construções.

Os aspectos construtivos são mostrados nas fotografias e descrições abaixo:

CONSTRUÇÃO 01 - ALOJAMENTO:

- Área construída 90,00m² (medição “in-loco”), contendo: 04 cômodos com 04 banheiros.

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 60 anos, levando-se em conta a vistoria.



Vistas externas das construções.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



Vistas externas das construções.



Vistas internas das construções.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas internas das construções.



Vistas internas das construções.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas internas das construções.



Vistas internas das construções.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***CONSTRUÇÃO 02 - CASA CASEIRO:**

- Área construída de 96,00m² (medição “in-loco”), contendo: 03 dormitórios, sala, cozinha, 01 banheiro e lavadeira.

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.



Vistas da sala.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da sala.



Vistas do dormitório 01.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas do dormitório 02.



Vistas do dormitório 03.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas do banheiro.



Vistas externas.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da lavanderia.

CONSTRUÇÃO 03 - CASA SEDE:

- 20,00m² de construção (lado de fora), (medição “in-loco”), contendo: 01 quarto, 01 banheiro e cozinha (imóvel fechado);
- 112,00m² de construção (medição “in-loco”), contendo: 03 dormitórios, 02 salas, cozinha, 02 banheiros, lavanderia e vaga de garagem.

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO SIMPLES**.

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas externas.



Vistas externas.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas externas.



Vistas externas.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas externas.



Vistas externas.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas externas.



Vistas da cozinha.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas dos banheiros.



Vistas dos banheiros.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas dos banheiros.



Vistas dos banheiros.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

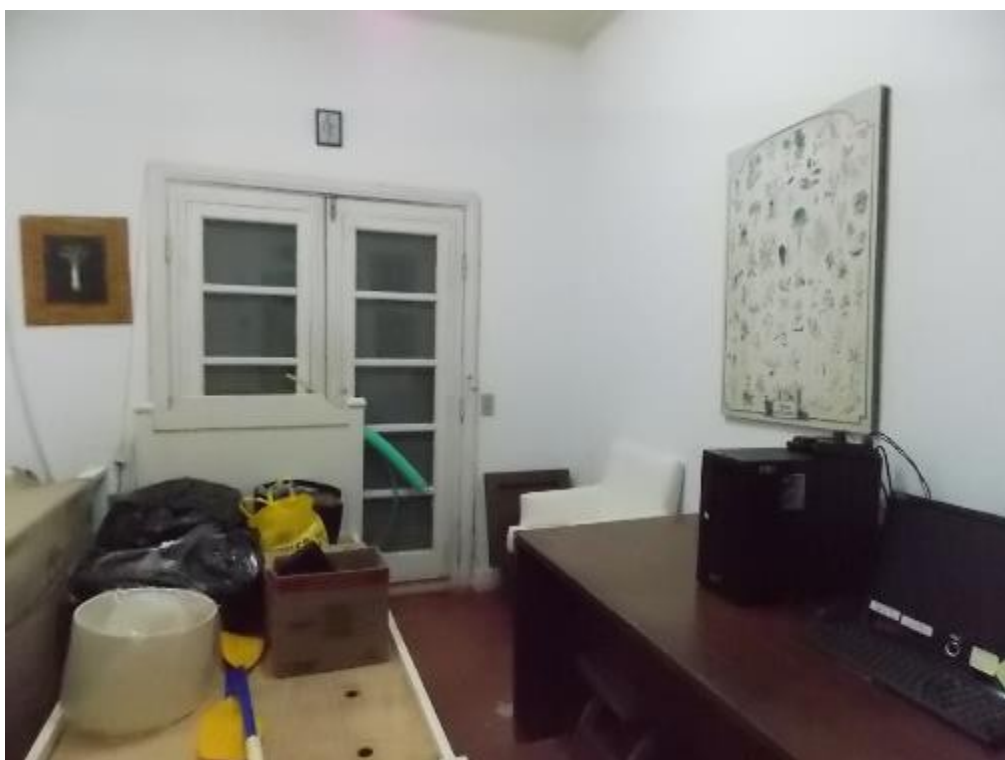
Vistas da sala 01.



Vistas sala 02.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas dormitório 01.



Vistas dormitório 02.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas dormitório 03.

CONSTRUÇÃO 04 - GALPÃO:

- 288,00m2 de construção (medição “in-loco”).

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas do galpão.



Vistas do galpão.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas do galpão.



Vistas do galpão.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***CONSTRUÇÃO 05 - OFICINA:**

- 150,00m2 de construção (medição “in-loco”).

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.



Vistas da oficina.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da oficina.



Vistas da oficina.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da oficina.

CONSTRUÇÃO 06 - BAIAS PARA CAVALOS:

- 80,00m² de construção (medição “in-loco”), com 02 banheiros.

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 50 anos, levando-se em conta a vistoria.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas das baias.



Vistas dos banheiros.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas dos banheiros.



Vistas dos banheiros.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***CONSTRUÇÃO 07 - GALPÃO:**

- 48,00m² de construção (medição “in-loco”).

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.



Vistas do galpão.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas do galpão.



Vistas do galpão.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***CONSTRUÇÃO 08 - GALPÃO:**

- 60,00m² de construção (medição “in-loco”).

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 50 anos, levando-se em conta a vistoria.



Vistas da construção.

CONSTRUÇÃO 09 - GALPÃO:

- 80,00m² de construção (medição “in-loco”).

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.



Vistas da construção.



Vistas da construção.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***CONSTRUÇÃO 10 - CASA:**

- 90,00m² de construção (medição “in-loco”), contendo: sala, cozinha, 03 dormitórios, 01 banheiro, lavanderia e vagas de garagem.

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

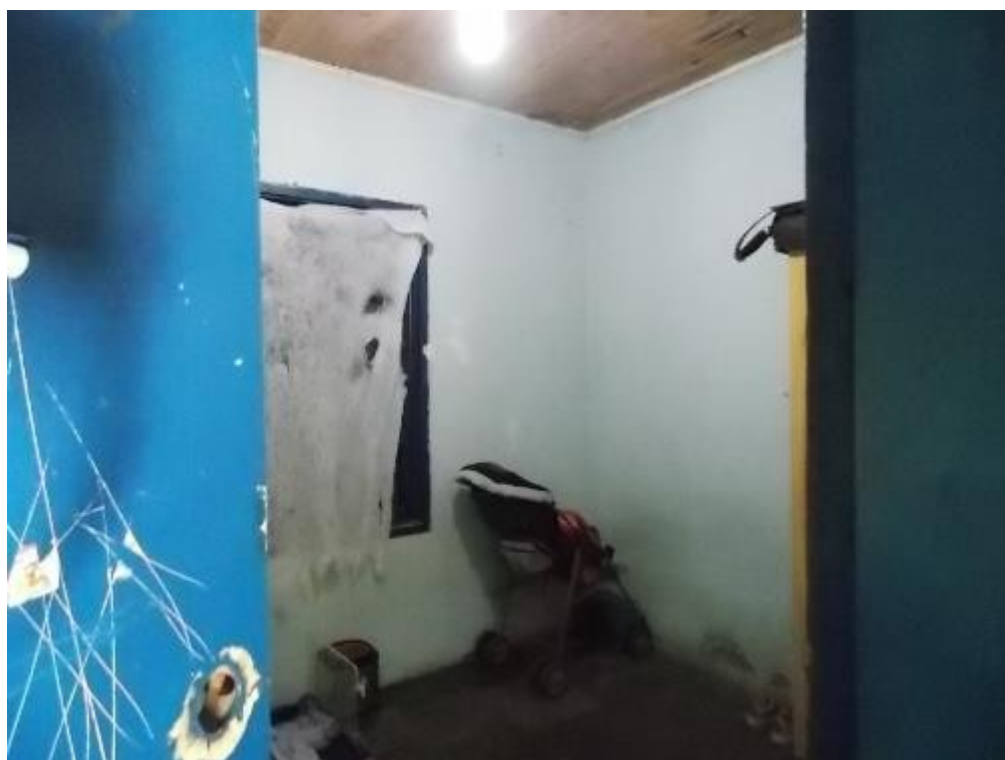
Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.



Vistas da sala.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da cozinha.



Vistas do dormitório 01.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas do dormitório 02



Vistas do dormitório 03.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas do banheiro.



Vistas da garagem.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***CONSTRUÇÃO 11 - CASA:**

- 100,00m² de construção (medição “in-loco”), contendo: sala, cozinha, 01 suíte, 01 dormitório, total de 02 banheiros, lavanderia e vagas de garagem.

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.



Vistas da sala e cozinha.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da suíte.



Vistas do banheiro da suíte.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Corredor de acesso ao dormitório e banheiro.



Vistas do banheiro 02.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas do dormitório 02.

CONSTRUÇÃO 12 - CASA:

- 40,00m² de construção (medição “in-loco”), contendo: sala, cozinha, 01 dormitório, 01 banheiro, subsolo: quartinho, lavanderia e 01 banheiro.

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da sala.



Vistas da cozinha.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas do dormitório.



Vistas do dormitório (subsolo).

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

Vistas da lavadeira (subsolo).



Vistas do banheiro (subsolo).

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***CONSTRUÇÃO 13 - CABINE DE FORÇA:**

- 50,00m² (estimado) de construção:

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 50 anos, levando-se em conta a vistoria.



- Total de área construída levantada pela Perícia (juntamente com o Assistente Técnico da Ré): **1.304,00m²**.
- Vale lembrar que, consta averbado na matrícula do imóvel, apenas a construção de 02 casas, 01 garagem, 01 ordenhadeira elétrica e 01 rancho, conforme fls. 145 dos autos.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***IX - A REGIÃO**

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

- infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- infraestrutura para comunicações (telefonía).
- vias revestidas com pavimentação asfáltica (Estrada na frente do imóvel);
- acesso por transporte público; e;
- iluminação pública.

X - ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A região do Bairro Chácaras Novo Hamburgo, no município de Campo Limpo Paulista/SP, o qual abriga o imóvel avaliando, se destaca como sendo de interesse para o mercado imobiliário local de chácaras de lazer, sítios e condomínios residenciais, tendo em vista sua localização, fácil acesso a estrada e infraestrutura do bairro.

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.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***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**.

XII - ELEMENTOS DE PESQUISA

As pesquisas foram realizadas do dia 13 de junho a 25 de setembro de 2019, e concentrou-se essencialmente na coleta de terrenos próximos ao imóvel avaliando, o que determinou uma qualidade e significância indiscutível para o quadro amostral de 06 (seis) elementos.

As amostras foram coletadas através de anúncios pelos sites das imobiliárias locais:

Elemento de pesquisa 01:

Endereço: Campo Limpo Paulista		Bairro: Campo Verde	S/FOTO
Tipo: Terreno			
Área: 1.089m2			
Situação: Irregular			
Valor de Venda: R\$ 130.000,00			
Fonte: Ricardo Cestaroli			
Contato: Ricardo Cestaroli	Telefone: (11) 4784-4789		

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Elemento de pesquisa 02:

Endereço: Campo Limpo Paulista		Bairro: Campo Verde	S/FOTO
Tipo: Terreno			
Área: 34.521,50m2			
Situação: Irregular			
Valor de Venda: R\$ 2.650.000,00			
Fonte: Bless Brokers Negócios Imobiliários			
Contato: Bless Brokers Negócios Imobiliários	Telefone: (11) 97337-4681		

Elemento de pesquisa 03:

Endereço: Campo Limpo Paulista	Bairro: Campo Verde	S/FOTO
Tipo: Terreno		
Área: 496.000,00m2		
Situação: Irregular		
Valor de Venda: R\$ 49.600.000,00		
Fonte: Vendedor - Fernando		
Contato: Fernando	Telefone: (11) 99171 - 3806	

Elemento de pesquisa 04:

Endereço: Campo Limpo Paulista		Bairro: Campo Verde	S/FOTO
Tipo: Terreno			
Área: 32.000,00m2			
Situação: Irregular			
Valor de Venda: R\$ 3.600.000,00			
Fonte: JI imóveis			
Contato: JI imóveis	Telefone: (11) 4039 - 3521		

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Elemento de pesquisa 05:

Endereço: Campo Limpo Paulista		Bairro: km 60	S/FOTO
Tipo: Terreno			
Área: 1.850,00m2			
Situação: Irregular			
Valor de Venda: R\$ 120.000,00			
Fonte: Vendedora – Denise Parucci			
Contato: Denise Parucci	Telefone: (11) 4016-1205		

Elemento de pesquisa 06:

Endereço: Campo Limpo Paulista		Bairro: km 60	S/FOTO
Tipo: Terreno			
Área: 3.240,00m2			
Situação: Irregular			
Valor de Venda: R\$ 373.000,00			
Fonte: JI imóveis			
Contato: JI imóveis	Telefone: (11) 4039 - 3521		

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%.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

-
- **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:

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.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***TERRENO EM DESNÍVEL**

- Abaixo do nível da rua, até 1,00 metro 1,00.
- Abaixo do nível da rua, de 1,00 metro até 2,50 metros 0,90.
- Abaixo do nível da rua, de 2,50 metros até 4,00 metros 0,80.
- Acima do nível da rua, até 2,00 metros 1,00.
- Acima do nível da rua, de 2,00 metros até 4,00 metros 0,90.

CONSISTÊNCIA DO TERRENO:

- Terreno seco 1,00.
- Terreno inundável 0,50.
- Terreno brejoso ou pantanoso 0,60.
- Terreno alagadiço 0,70.

ELEMENTOS DE PESQUISA:

				VALOR TOTAL
	IMÓVEL	CIDADE	LOCALIZAÇÃO	TERRENO
1	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	CAMPO VERDE	R\$ 130.000,00
2	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	CAMPO VERDE	R\$ 2.650.000,00
3	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	CAMPO VERDE	R\$ 49.600.000,00
4	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	CAMPO VERDE	R\$ 3.600.000,00
5	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	km 60 Rodovia M. Zambotto	R\$ 120.000,00
6	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	km 60 Rodovia M. Zambotto	R\$ 373.000,00

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

SITUAÇÃO	VENDEDOR / IMOBILIÁRIA	TELEFONE
IRREGULAR	RICARDO CESTAROLI	011 - 4784 - 4789
IRREGULAR	BLESS BROKERS NEGÓCIOS	011 - 97337-4681
IRREGULAR	FERNANDO	011 - 99171 - 3806
IRREGULAR	JL IMÓVEIS	011 - 4039 - 3521
IRREGULAR	DENISE PARUCCI	011 - 4016-1205
IRREGULAR	JL IMÓVEIS	011 - 4039 - 3521

HOMOGENEIZAÇÃO:

Amostra	Área / Terreno (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²
1	1.089,00	R\$ 130.000,00	R\$ 119,37
2	34.521,00	R\$ 2.650.000,00	R\$ 76,76
3	496.000,00	R\$ 49.600.000,00	R\$ 100,00
4	32.000,00	R\$ 3.600.000,00	R\$ 112,50
5	1.850,00	R\$ 120.000,00	R\$ 64,86
6	3.240,00	R\$ 373.000,00	R\$ 115,12

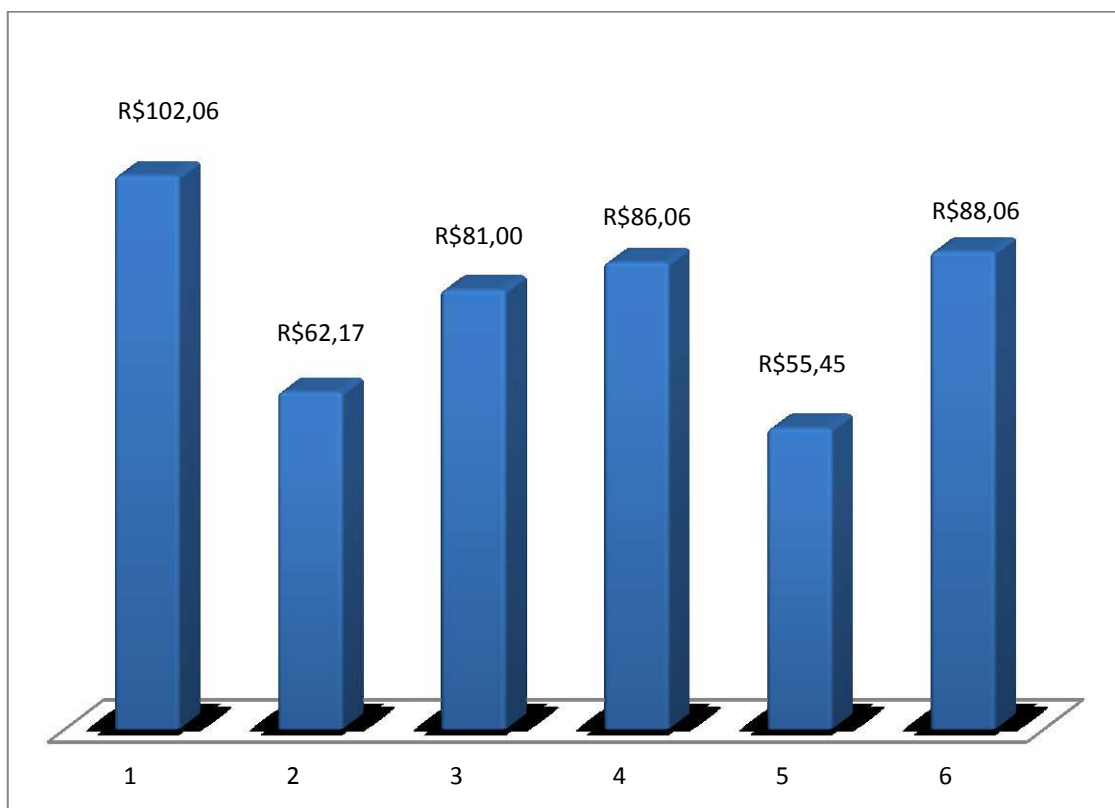
F. Oferta	F. Testada	F. Transp.	F. Profund.	F. Topograf.	Homogeneização
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	R\$/m²
0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	R\$ 102,06
0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 62,17
0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 81,00
0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 86,06
0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	R\$ 55,45
0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 88,06
MÉDIAS DAS AMOSTRAS					R\$ 79,13
Saneamento das Amostras (+/- 30%)				Mínimo	R\$ 55,39
				Máximo	R\$ 102,87

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

Valor unitário (Vu) = R\$ 79,13/m²

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

GRÁFICO:

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

VALOR DO TERRENO:

Terreno: 155.089,39 m².

Valor Unitário Terreno = **R\$ 79,13/m²**

Fator Topografia = 0,95

VT = 155.089,39 m² x Vu R\$ 79,13/m² x 0,95 = R\$ 11.658.612,25

VT= R\$ 11.658.612,25

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

VALOR DAS CONSTRUÇÕES:

As construções foram classificadas como Padrão Econômico e Simples, sendo que o valor unitário (CUB) R8-N importa em **R\$ 1.430,04m2** (Fonte: Sindicato da Construção).

Devido ao estado de conservação das construções do imóvel avaliando, será aplicado um coeficiente de acordo com a idade aparente de cada construção, sendo elas:

- **CONSTRUÇÃO 01 - ALOJAMENTO:** 90,00m2, idade aparente de 60 anos, padrão econômico;
- **CONSTRUÇÃO 02 - CASA CASEIRO:** 96,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão econômico;
- **CONSTRUÇÃO 03 - CASA SEDE:** 20,00m2 + 112,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão simples;
- **CONSTRUÇÃO 04 - GALPÃO:** 288,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão econômico;
- **CONSTRUÇÃO 05 - OFICINA:** 150,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão econômico;
- **CONSTRUÇÃO 06 - BAIAS PARA CAVALOS:** 80,00m2, idade aparente de 50 anos, padrão econômico;
- **CONSTRUÇÃO 07 - GALPÃO:** 48,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão econômico;
- **CONSTRUÇÃO 08 - GALPÃO:** 60,00m2, idade aparente de 50 anos, padrão econômico;

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

- **CONSTRUÇÃO 09 - GALPÃO:** 80,00m2, idade aparente de 45 anos padrão econômico;
- **CONSTRUÇÃO 10 - CASA:** 90,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão econômico;
- **CONSTRUÇÃO 11 - CASA:** 100,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão econômico;
- **CONSTRUÇÃO 12 - CASA:** 40,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão econômico;
- **CONSTRUÇÃO 13 - CABINE DE FORÇA:** 50,00m2, idade aparente de 50 anos, padrão econômico.

Coefficiente de depreciação tabela - 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		

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Idade em % da Vida Referencial	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***Benfeitorias Idade aparente de 45 anos:**

- Vida útil da benfeitoria analisada (padrão Econômico e Simples) = 70 anos.
- Idade em porcentagem = **64,29%** = redondos 64%.
- **Coeficiente = Coluna “D” – 0,4368.**

Benfeitorias Idade aparente de 50 anos:

- Vida útil da benfeitoria analisada (padrão Econômico e Simples) = 70 anos.
- Idade em porcentagem = **71,43%** = redondos 72%.
- **Coeficiente = Coluna “D” – 0,3500.**

Benfeitorias Idade aparente de 60 anos:

- Vida útil da benfeitoria analisada (padrão Econômico e Simples) = 70 anos.
- Idade em porcentagem = **85,71%** = redondos 86%.
- **Coeficiente = Coluna “D” – 0,1840.**

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

CÁLCULO DAS BENFEITORIAS (PADRÃO ECONÔMICO 45 ANOS)=

- Área da Benfeitoria = **892,00m²**.
- CUB = Valor publicado pelo Sinduscon = **R\$ 1.430,04m²** x 0,919
(padrão) = R\$ 1.314,20m².
- Foc = Fator de Obsolescência e Conservação (Coeficiente de Ross-Heidecke) = 0,4368.
- Ab x Cub x Foc =
- 892,00m² x R\$ 1.314,20m² x 0,4368 =

Vb1 = R\$ 512.045,96

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

CÁLCULO DAS BENFEITORIAS (PADRÃO SIMPLES 45 ANOS)=

- Área da Benfeitoria = **132,00m²**.
- CUB = Valor publicado pelo Sinduscon = **R\$ 1.430,04m²** x 1,251
(padrão) = R\$ 1.788,98m².
- Foc = Fator de Obsolescência e Conservação (Coeficiente de Ross-Heidecke) = 0,4368.
- Ab x Cub x Foc =
- 132,00m² x R\$ 1.788,98m² x 0,4368 =

Vb2 = R\$ 103.148,29

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

CÁLCULO DAS BENFEITORIAS (PADRÃO ECONÔMICO 50 ANOS)=

- Área da Benfeitoria = **190,00m²**.
- CUB = Valor publicado pelo Sinduscon = **R\$ 1.430,04m²** x 0,919
(padrão) = R\$ 1.314,20m².
- Foc = Fator de Obsolescência e Conservação (Coeficiente de Ross-Heidecke) = 0,3500.
- $Ab \times Cub \times Foc =$
- $190,00m^2 \times R\$ 1.314,20m^2 \times 0,3500 =$

Vb3= R\$ 87.394,30

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

CÁLCULO DAS BENFEITORIAS (PADRÃO ECONÔMICO 60 ANOS)=

- Área da Benfeitoria = **90,00m²**.
- CUB = Valor publicado pelo Sinduscon = **R\$ 1.430,04m²** x 0,919 (padrão) = R\$ 1.314,20m².
- Foc = Fator de Obsolescência e Conservação (Coeficiente de Ross-Heidecke) = 0,1840.
- Ab x Cub x Foc =
- 90,00m² x R\$ 1.314,20m² x 0,1840 =

Vb4 = R\$ 21.763,15

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***XIV - RESPOSTAS AOS QUESITOS****QUESITOS DA RÉ – FLS. 162/163 DOS AUTOS.**

1) Queira o Sr. Perito Judicial informar qual a distância aproximada do imóvel Avaliando ao considerado Centro da Cidade de Campo Limpo;

Resposta: Cerca de 7,5 km.

2) Queira o Sr. Perito Judicial informar quais os tipos de imóveis existentes no “em torno” do imóvel Avaliando.

Resposta: Chácaras, sítios, condomínios residenciais e alguns comércios locais.

3) Quanto à localização do Imóvel Avaliando, queira o Sr. Perito informar se apresenta características residenciais, industriais, comerciais ou mista em relação ao zoneamento urbano?

Resposta: A macrorregião apresenta características de uso diversificado, com predominância de chácaras de lazer/moradia e condomínios residenciais.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

-
- 4) *Queira o Sr. Perito Judicial informar se o Imóvel Avaliando, quanto a sua localização geográfica, fica próximo à Rodovias, quais? O Acesso é fácil?*

Resposta: Rodovia Edgar Máximo Zambotto. Tem fácil acesso.

- 5) *Queira o Sr. Perito Judicial especificar qual o valor médio residencial na região.*

Resposta: O valor unitário de terreno conforme pesquisa é de R\$ 79,13/m².

- 6) *Queira o Sr. Perito Judicial informar se o Imóvel Avaliando existe mata nativa;*

Resposta: A questão deverá ser objeto de pesquisas junto a órgãos competentes.

- 7) *Queira o Sr. Perito Judicial informar se no Imóvel Avaliando existe nascente ou área de manancial;*

Resposta: Sim.

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

8) *Queira o Sr. Perito Judicial informar se o Imóvel Avaliando possui características propícias a ser loteado? Tanto para imóveis residenciais quanto para imóveis industriais ou comerciais?*

Resposta: A questão dependerá de estudos de viabilidade técnica e aprovações dos órgãos competentes.

9) *Queira o Sr. Perito Judicial informar quantas casas estão construídas no imóvel e seus valores individuais;*

Resposta: Existem 13 construções. Quanto aos valores, vide item Evolução de Cálculos da Avaliação.

10) *Queira o Sr. Perito Judicial informar se o Imóvel recolhe IPTU ou INCRA;*

Resposta: INCRA.

11) *Queira o Sr. Perito responder qual o valor global do imóvel para venda?*

Resposta: Vide Conclusões do Trabalho.

12) *Queira o Sr. Perito responder se o imóvel está documentado apto para a venda;*

Resposta: Análise de documentos para venda, não se trata do objetivo da Perícia.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

XV - CONCLUSÕES

Diante todo o exposto, sendo considerados todos os fatores que possam influir no valor de um imóvel, resultantes das operações efetuadas no corpo deste trabalho, o valor de mercado para o imóvel: Gleba 09 matrícula nº 78.785, contendo uma área de 155.089,39m² (e suas construções), destacada da área 01 da Fazenda Santa Rita, localizado na Estrada Aksel Ernits, nº 1.150, Município de Campo Limpo Paulista - SP, conforme finalidade de fls. 155 dos autos importa em:

VT= R\$ 11.658.612,25**Vb1 = R\$ 512.045,96****Vb2= R\$ 103.148,29****Vb3 = R\$ 87.394,30****Vb4 = R\$ 21.763,15****Vi = R\$ 12.382.963,95 - Redondos:*****R\$ 12.383.000,00******(doze milhões trezentos e oitenta e três mil reais)******outubro / 2019***

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***XVI - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Dando por encerrado o presente PTAM, em 87 folhas, sendo esta última datada e assinada digitalmente. Compõem este Parecer 02 (dois) anexos.

Campo Limpo Paulista, 02 de outubro de 2019.

*Thiago de Souza**Perito Judicial**CRECI/SP 137477*

Thiago de Souza

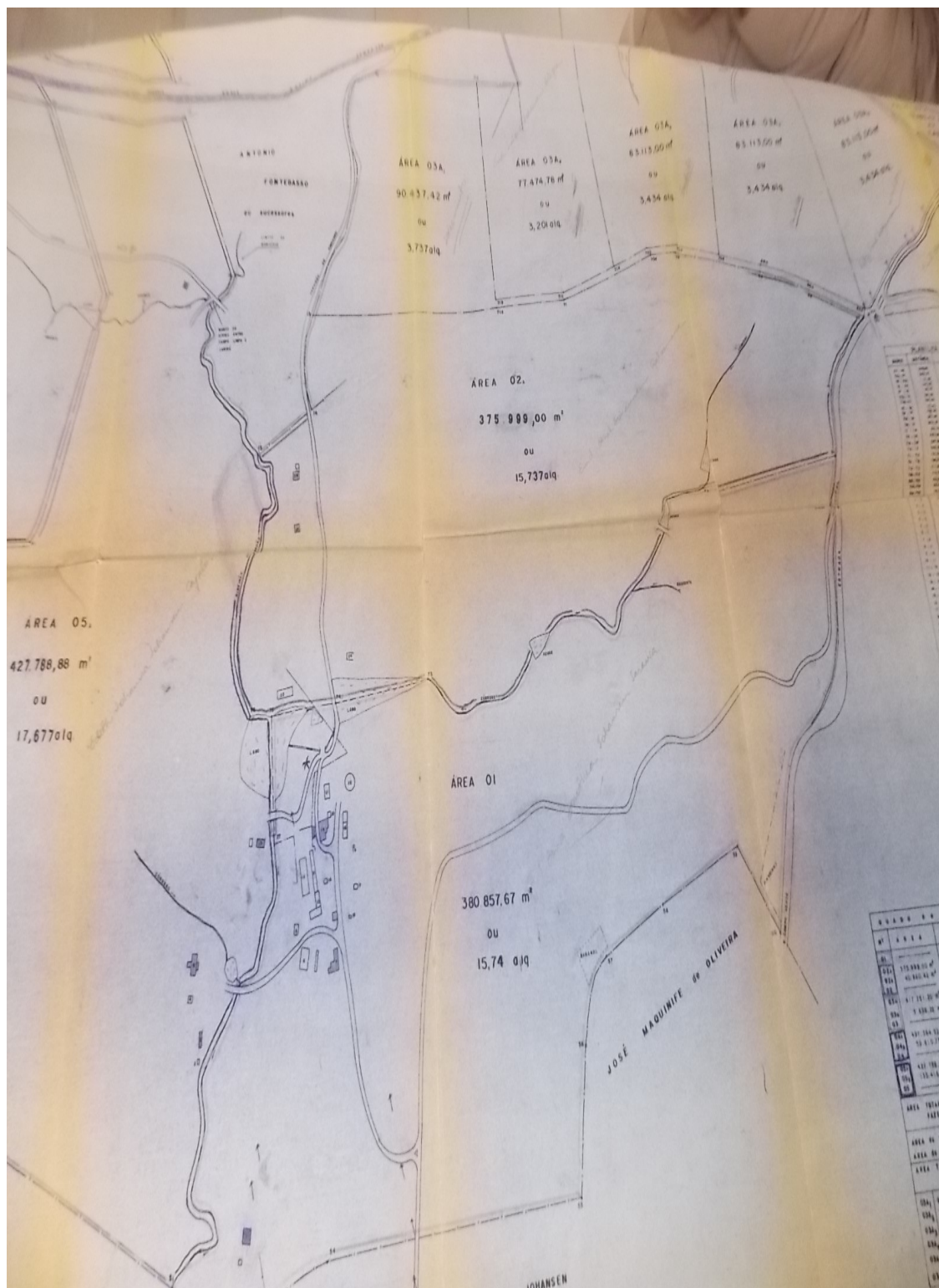
Perito Judicial – CRECI/SP 137477

ANEXO – I

PLANTA FORNCEIDA PELA

PREFEITURA

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



Thiago de Souza

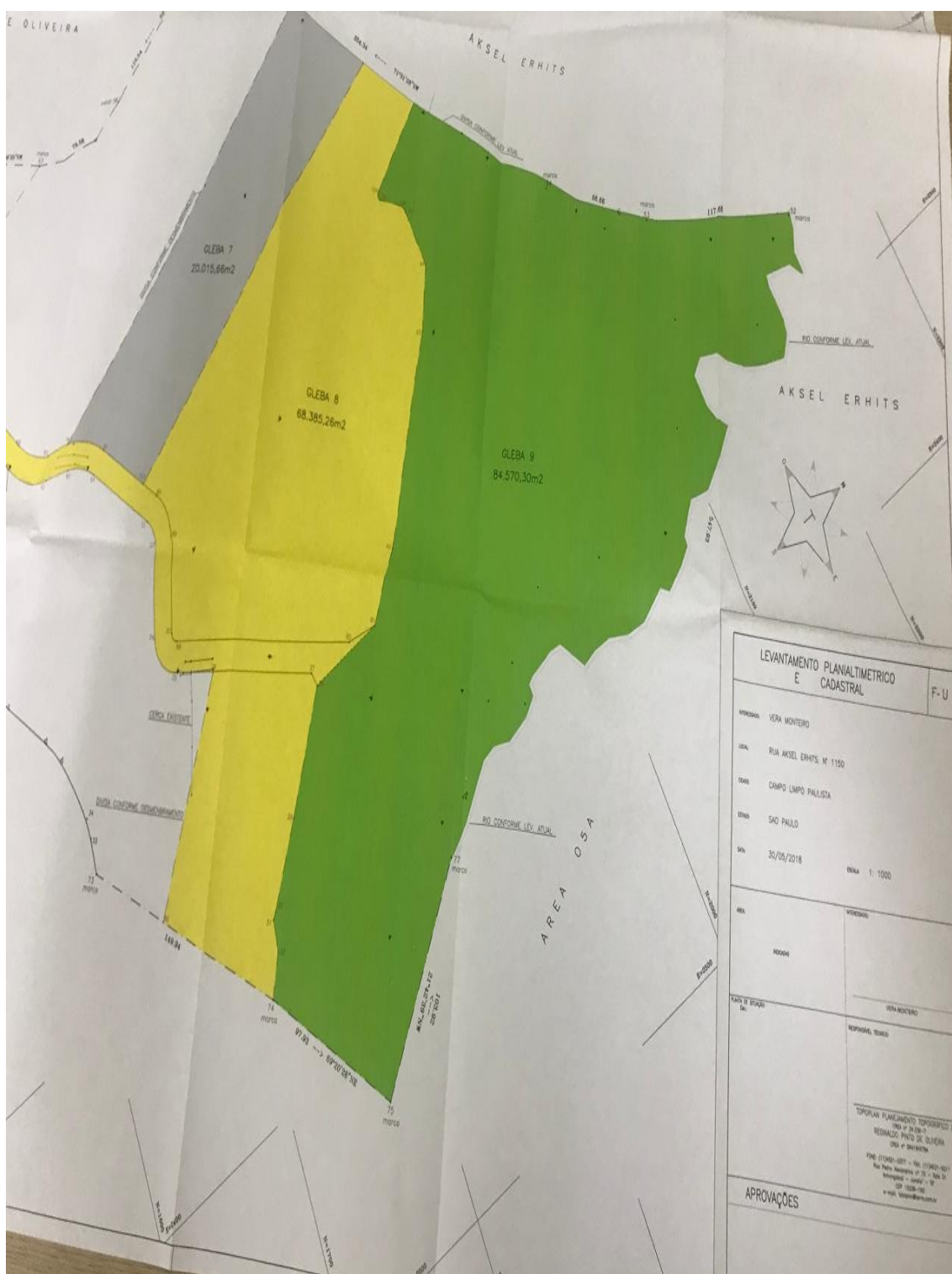
Perito Judicial – CRECI/SP 137477

ANEXO – II

PLANTA FORNCEIDA PELA RÉ

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



LEVANTAMENTO PLANIALTIMETRICO E CADASTRAL		F - U
RESPONSÁVEL	VERA MONTEIRO	
LOCAL	RUA ANSEL EHRH'S, N° 1150	
ENDEREÇO	CAMPO LIMPO PAULISTA	
CIDADE	SAO PAULO	
DATA	30/09/2018	
ESCALA	1:1000	
ÁREA	MONTENEGRO	
PROPOSTA		
PLANO DE TRABALHO (L)	VERA MONTEIRO	
RESPONSÁVEL TÉCNICO		
CÓPIAS: PLANEJAMENTO TOPOGRÁFICO LTDA END: Nº 34, 10A-1 REGIMATO, PARQUE DE OLIVEIRA CIDADE DE SÃO CARLOS FONE: (016) 3360-0877 - FAX: (016) 3360-1051 E-MAIL: topografia@topografia.com.br CNPJ: 06.948.912/0001-17 CIP: 1008-10-17 e-mail: topografia@topografia.com.br		
APROVAÇÕES		

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 01^a VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO 1000185-40.2018.8.26.0115

THIAGO DE SOUZA, Perito Avaliador Imobiliário, registrado no CRECI/SP 137477, nomeado nos *Autos da Execução de Título Extrajudicial*, proposta por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **VERA CRISTINA MONTEIRO DOS SANTOS**, em curso perante esse MM. Juízo e respectivo Cartório vêm, respeitosamente, tendo entregue o seu trabalho, solicitar a fixação dos honorários definitivos conforme estimativa de fls. 173/174 dos autos.

Termos em que,
Pede deferimento.

Campo Limpo Paulista, 02 de outubro de 2019.

Thiago de Souza

Perito Judicial

CRECI/SP 137477

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 01^a VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO 1000185-40.2018.8.26.0115

THIAGO DE SOUZA, Perito Avaliador Imobiliário, registrado no CRECI/SP 137477, nomeado nos *Autos da Execução de Título Extrajudicial*, proposta por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **VERA CRISTINA MONTEIRO DOS SANTOS**, em curso perante esse MM. Juízo e respectivo Cartório vêm, respeitosamente, tendo entregue o seu trabalho, solicitar a expedição da guia de levantamento dos honorários depositados às fls. **194 e 205** dos autos.

Termos em que,
Pede deferimento.

Campo Limpo Paulista, 02 de outubro de 2019.

Thiago de Souza

Perito Judicial

CRECI/SP 137477