

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
E-mail: francoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI no 001/11.

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

IA - IMÓVEL AVALIANDO:

Rua Coronel Oscar de Mello Gaia nº 40, quadra G. lote nº 09, Jardim São Caetano, Sorocaba-SP, CEP 18055-117

FINALIDADE DO PARECER:

Determinação do valor mercadológico de venda, nesta data, considerando o atual estado de conservação do imóvel.

DATA DA REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO: 05/10/2023



Vista parcial externa frontal do imóvel objeto de Avaliação.

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
 Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
 E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

SUMÁRIO:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	1
SUMÁRIO	3
1. SOLICITANTE	4
2. FINALIDADE	4
3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)	4
4. DA COMPETÊNCIA	5
5. PARTES DA ABNT/NBR	5 e 6
6. ABREVIATURAS	6 a 7
7. IMÓVEL AVALIANDO	7 e 8
8. VISTORIA	8
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	9
9.1 TABELA DETALHAMENTO CONSTRUTIVO DO IA:.....	10 a 12
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	12 a 14
11. CONFRONTAÇÕES	15
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	15
13. VISTA AÉREA.....	16
14. METODOLOGIA UTILIZADA.....	16
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	17 a 19
16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:.....	19
16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA.....	20 e 21
16.2 QUANTO IDADE DOS IMÓVEIS.....	22 e 23
16.3. RESULTADO AUFERIDO.....	24
17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs.....	24 e 25
17.1. CÁLCULOS DA MÉDIA HOMOGENEIZADA.....	20 e 21
17.2 CÁLCULOS DA MÉDIA ARITMÉTICA.....	27 e 28
17.3. CÁLCULOS DA MÉDIA ARITMÉTICA PONDERADA.....	28
17.4. RESULTADO AUFERIDO.....	29
18. NOTAS	29
19. CONCLUSÃO	29 e 30
20. ANEXOS	31
20.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER	31
20.2. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	32 a 38
20.4. MATRÍCULA DO IA.....	39 a 41
20.5. CERTIDÃO DE VALOR VENAL – PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA.....	42
20.. Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.....	43

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

1. SOLICITANTE:

Primeira Vara Civil da Comarca de Sorocaba/SP, Juíza de Direito Dra.: Adriana Faccini Rodrigues, conforme decisão à folha nº 53 do processo digital: 1040117-24.2021.8.26.0602, tendo como autora a Sra.: Santa Mascollo Vendemiatto.

2. FINALIDADE:

Ação Judicial:

Classe – Assunto:

Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens

Processo Digital nº:

1040117-24.2021.8.26.0602 – Primeira Vara Civil da Comarca de Sorocaba/SP;

Autora: Santa Mascollo Vendemiatto

Requerido: Jose Carlos Bocardi

Objetivo:

Determinar o valor mercadológico para VENDA, nesta data, considerando o estado de conservação atual e demais detalhes do imóvel situado na Rua Coronel Oscar de Mello Gaia nº 40, quadra G. lote nº 09, Jardim São Caetano, Sorocaba-SP, CEP 18055-117, melhor descrito na matrícula sob nº 19.581, do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba.

3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM):

PTAM FPA 43-2023

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

4. DA COMPETÊNCIA:

O subscritor é inscrito no **CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis** Sob número 51011 F, **CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI** sob o número 29.287, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) e do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

5. PARTES DA ABNT/NBR:

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”:

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. ABREVIATURAS:

AÚ – Área útil

A T T - Área Total do Terreno

A T C - Área Total construída

A C - Idade aparente da construção

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT - Área do terreno

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

C M² - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

M2 - Metro quadrado

MG - Média geral

NBR - Normas Brasileiras

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023

Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário

Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287

E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336**PTAM** - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**R₁, R₂, R₃, R₄, R₅, R₆** - Referencial ou imóvel paradigma**R. F. D** - Resultado do fator de depreciação.**T.G.** - Total Geral**V.G.V** ou **V.G.L** - Valor global da venda ou locação**V.L** - Valor da locação**V.M** - Valor médio**V.V** - Valor de venda.**V.G.V/L** – Valor geral de venda/locação**VM** – Valor da média**V.V.L** – Valor de venda/Locação**7. IMÓVEL AVALIANDO:**

O imóvel objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM está situado na **Rua Coronel Oscar de Mello Gaia nº 40, quadra G, lote nº 09, Jardim São Caetano, Sorocaba-SP, CEP 18055-117**, devidamente descrito na **matrícula sob nº 19.581, do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba**, nos seguintes termos:

“IMÓVEL: Casa térrea com **área construída de 198 metros quadrados**, edificada em **terreno medindo 300 M²**, com as seguintes medidas e confrontações:

pela **frente mede 10,00 metros de largura por 30,00 metros de comprimento**, confrontando de um lado com o lote nº 8, de outro lado com o lote nº 10 e nos fundos com o lote nº 4, **inscrição Cadastral junto à Prefeitura Municipal de Sorocaba sob o nº: 44.53.34.0038.01.000.**

Referido imóvel localiza-se há 100 metros da Avenida General Carneiro, importante via de circulação e centro comercial do bairro, onde existe corredor de ônibus e há 150 metros da UBS - Unidade Básica de Saúde - Márcia Mendes, entre outros fatores relevantes e valorizantes do imóvel.

Situado em local com imóveis considerados de médio padrão e bom potencial de comercialização.

Conforme descrição do acabamento interno e externo de todos os cômodos do imóvel, abaixo apresentados em tabelas, **verifica-se que o mesmo necessita de pequenos**

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
 Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
 E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

reparos (pintura/manutenção e melhorias) para assim alcançar um melhor valor de mercado para venda ou locação, nesta data.

8. VISTORIA:

O imóvel foi vistoriado " in Loco " por este subscritor no dia 27/09/2023, entre 14:45 e 15:15 horas, sendo acompanhado pelo coproprietário Sr. José Carlos Bocardi, CPF: 047.349.758-17 (informado pelo mesmo), que ocupa o imóvel atualmente, sendo conferida a disposição do Imóvel, acesso viário e benfeitorias contidas no local.

Sobre os dados do terreno:
Tipo de implantação: Rua pavimentada;
Área Terreno/Lote (m²): 300 M²
Nº de frentes e Testada (m) da frente principal: Uma frente para a Rua, com testada de 10,00 metros
Topografia: Plana;
Posição/situação do terreno: Um lote antes da esquina da Rua Coronel Oscar de Mello Gaia nº 40;
Superfície: Seco.

Conforme análise junto às informações constantes da Lei Nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014, que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba e dá outras providências, **o IA está inserido no ZONEAMENTO/PLANO DIRETOR como ZONA CENTRAL**, conforme mapa de zoneamento abaixo.

Imóvel com acabamento considerado entre regular e reparos simples, necessitando de manutenção, reparos e pintura.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

A edificação na qual o IA está localizado é constituída por:

Sobre a unidade avaliada:

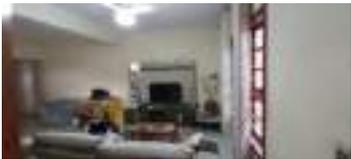
Posição/situação da construção: Geminada junto à lateral direita, de quem da frente olha o imóvel;
Posição em relação à rua: Plano
Tipo do Imóvel: Casa térrea;
Ocupação: Ocupado por Sr. José Carlos Bocardi, CPF: 047.349.758-17
Quantidade de pavimentos: Um.
Quantidade de suítes e dormitórios: Uma suíte mais dois dormitórios.
Quantidade de banheiros sociais: Três.
Quantidade de vagas na garagem: Duas, sendo uma coberta e uma descoberta.
Padrão de acabamento: O padrão construtivo é considerado médio , com laje em todo o imóvel, azulejos nos banheiros e cozinhas, pintura em látex.
Estado de conservação: Caracterizado entre boa para regular .
Idade aparente do imóvel: Classificado neste parecer com 25 anos de construção .
Esquadrias da fachada: Grades e portões em ferro tipo metalon com pintura desgastada; Cobertura: Em alvenaria - Laje;
Esquadrias internas: Porta de entrada e janela da sala em madeira envernizada; Cozinha com vitró e porta em ferro;
Abastecimento de água/Solução sanitária: Abastecimento de água e coleta de esgoto pelo SAAE SOROCABA.
Abastecimento de energia elétrica: Fornecimento pela CPFL - COMPANHIA PIRATININGA DE FORÇA E LUZ
Elementos valorizantes: Posto de saúde zona Oeste há 150 metros do IA; 14º BAEP - Sorocaba situado há 300 metros do IA.
Elementos depreciativos: Não foram constatados elementos depreciativos que pudessem impactar na avaliação do IA.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 20.3

9.1 TABELA DETALHAMENTO CONSTRUTIVO DO IA:

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o IA:

Orientação cardeal frontal:	Sudoeste
Descrição das dependências do IA:	
<p>Casa térrea, edificada em terreno medindo 10 metros de frente por 30 metros da frente aos fundos, encerrando área de 300 M² de terreno, sendo a área construída constante junto à Prefeitura Municipal de Sorocaba de 198 M².</p>	
	

Descrição:						
Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto	Fotos:
Garagem	Portões de ferro do tipo metalon para entrada de veículos e pedestres;	piso revestido com pedras do tipo ardósia desgastadas	Alvenaria;	Pintura em látex em mau estado ruim de conservação;	cobertura com telhas de barro com estrutura em madeira;	
Sala de estar:	Sala com porta, batentes e esquadrias de madeira com bom estado de conservação;	Cerâmicas com alguns sinais de desgaste pelo tempo de uso;	Alvenaria	Pintura em látex em bom estado de conservação;	Lage com pintura em látex em bom estado de conservação	
Copa (anexa à sala de estar)	Bom estado de conservação;	Cerâmicas com alguns sinais de desgaste pelo tempo de uso;	Alvenaria	Pintura em látex em bom estado de conservação;	Lage com pintura em látex em bom estado de conservação	

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
 Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
 E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

Descrição:						
Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto	Fotos:
Banheiro social	Porta e batentes em madeira envernizada em bom estado; esquadrias em ferro em bom estado de conservação	Cerâmicas com alguns sinais de desgaste pelo tempo de uso;	Alvenaria,	Revestidas com azulejos até o teto;	Em lage com pintura em látex;	
Corredor de acesso aos dormitórios	Bom estado de conservação;	Cerâmicas com alguns sinais de desgaste pelo tempo de uso;	Alvenaria	Pintura em látex em bom estado de conservação;	Lage com pintura em látex em bom estado de conservação	
Dormitório 1	Trancado a chaves; não foi possível adentrar, porém, o mesmo acabamento do quarto 2;					
Dormitório 2	Bom estado de conservação; portas e batentes de entrada em madeira; porta de acesso à sacada em ferro com vidros	Cerâmicas com alguns sinais de desgaste pelo tempo de uso;	Alvenaria	Pintura em látex em bom estado de conservação;	Lage com pintura em látex em bom estado de conservação	
Dormitório 3	Bom estado de conservação; portas e batentes de entrada em madeira; porta de acesso à sacada em ferro com vidros	Cerâmicas com alguns sinais de desgaste pelo tempo de uso;	Alvenaria	Pintura em látex em bom estado de conservação;	Lage com pintura em látex em bom estado de conservação	
Banheiro suite	Porta e batentes em madeira envernizada em bom estado; esquadrias em ferro em bom estado de conservação	Cerâmicas com alguns sinais de desgaste pelo tempo de uso;	Alvenaria,	Revestidas com azulejos até o teto;	Em lage com pintura em látex;	

Descrição:

Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto	Fotos:
Quintal	Muros em alvenaria;	Em terra	Muro em alvenaria rebocado	Muro rebocado	Sem	
Sacada	Aberta com pilares de sustentação do telhado	piso revestido com cerâmicas desgastadas	Alvenaria;	Pintura em látex em mau estado de conservação;	cobertura com telhas de barro com estrutura em madeira;	
Edícula	Contendo um quarto, área de serviço, banheiro e cômodo;	piso revestido com cerâmicas desgastadas	Alvenaria;	Pintura em látex em estado ruim de conservação;	cobertura com telhas de barro com estrutura em madeira;	

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Região localizada na zona urbana da cidade de Sorocaba/SP, **especificamente na Zona Oeste da cidade.**

O IA situa-se há 100 metros da Avenida General Carneiro, **principal via de ligação do Centro da cidade à Zona Oeste**, de grande movimentação de veículos e pedestres, onde sua continuação está a Avenida Dr. Armando Pannunzio, que após transpor a Rodovia Raposo Tavares, torna-se a Rodovia João Leme dos Santos (SP264).

Também há 250 metros, localiza-se o 14º Batalhão de Ações Especiais de Polícia, bem como o CPI 7 e BPM- Comando de Policiamento Militar e 7º Batalhão de Polícia e também o Corpo de Bombeiros Cerrado.

A região absorve parte de lançamentos imobiliários observados nos últimos anos, apresentando bom potencial de valorização a médio prazo, com vários negócios imobiliários concretizados no ano corrente.

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023

Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário

Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287

E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

Destacado abaixo o Bairro Jardim São Caetano com alguns itens valorizantes considerados neste parecer:



Atualmente o local em que se insere o IA possui vários melhoramentos com toda infraestrutura, seja de transporte coletivo, posto de saúde, escolas municipais, estaduais, particulares e faculdades.

Toda infraestrutura de saneamento básico é disponibilizada na vizinhança do imóvel avaliando, a qual é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

O bairro em que se localiza o IA é circundado pelos bairros: Jardim Simus, Jardim Americano, Jardim Zulmira, Vila Lucy e Vila Jardini.

Através da análise visual realizada “in loco” constatou-se que as características da região atribuem ao local do IA **status econômico e social médio**, com ocupação mista, com comércios próximos, sendo as residências ao redor de médio padrão.

O imóvel está situado na **ZC - Zona Central** conforme LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014, (Ver Decreto nº 22.510, de 20 de dezembro de 2016) que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba e dá outras providências.

Projeto de Lei nº 178/2014 – autoria do EXECUTIVO.

Em seu artigo 15, para efeito da ordenação de parcelamento, uso e ocupação do solo, a Área Urbana do Município de Sorocaba é subdividida em zonas de uso, a saber:

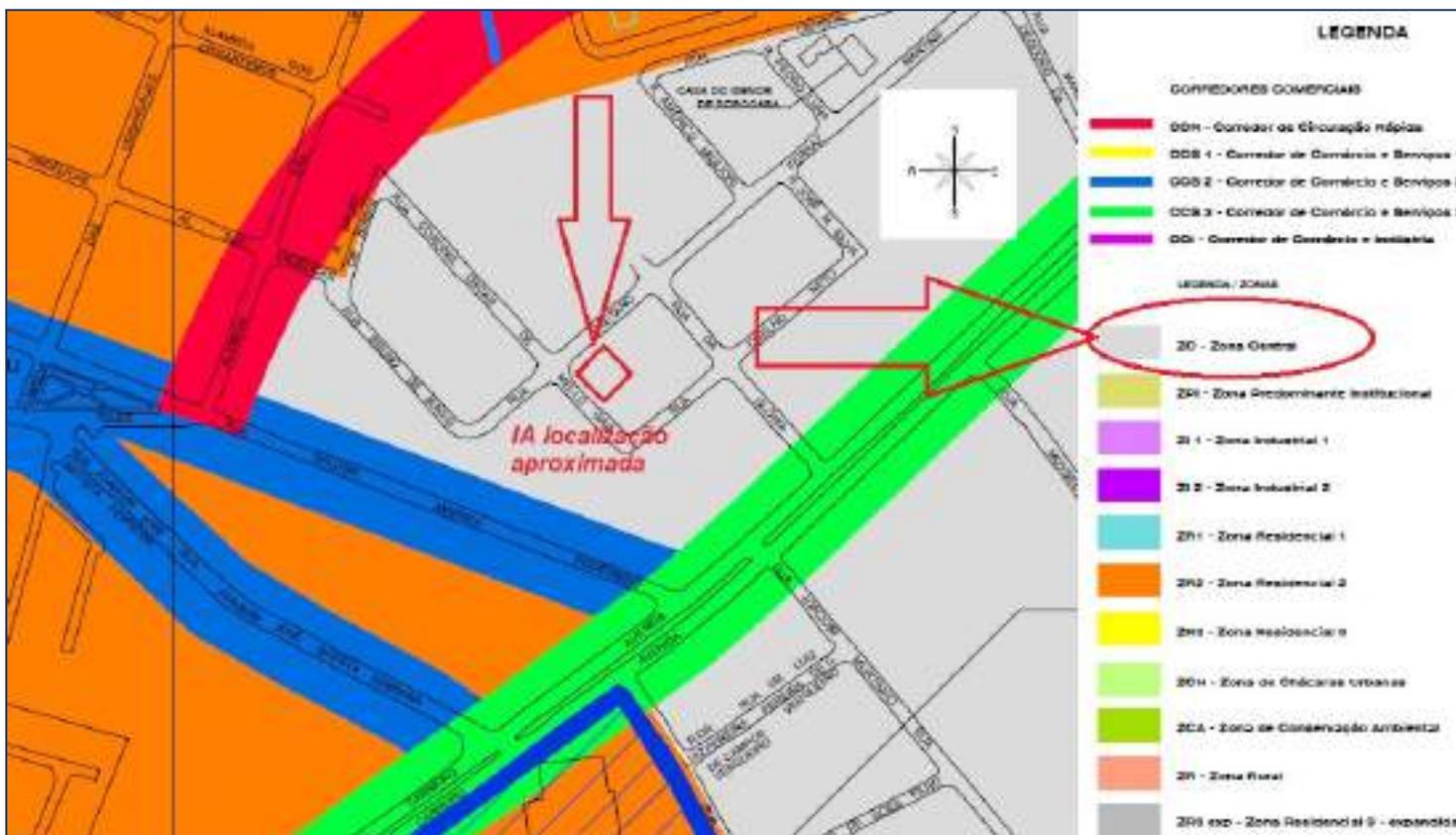
I - Zona Central - ZC;

- II - Zona Predominantemente Institucional – ZPI;
- III - Zona Residencial 1 - ZR1;
- IV - Zona Residencial 2 - ZR2;
- V - Zona Residencial 3 - ZR3;

Art. 16. **Na Zona Central – ZC**, que compreende o centro histórico da cidade e as áreas a ele contíguas, caracterizadas pela coexistência de edificações térreas e verticalizadas, comércio e serviços diversificados e indústrias de portes variados, destacando-se equipamentos e edifícios de valor histórico e arquitetônico, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I - Incentivar a manutenção da variedade de usos;
- II - Permitir a verticalização e a ocupação extensiva dos lotes, com padrões de densidade compatíveis com a oferta de transporte público e a capacidade do sistema viário;
- III - Estimular a permanência e ampliação dos usos residenciais verticalizados;
- IV - Estimular o uso de transporte coletivo.

Abaixo, mapa de zoneamento e legendas:

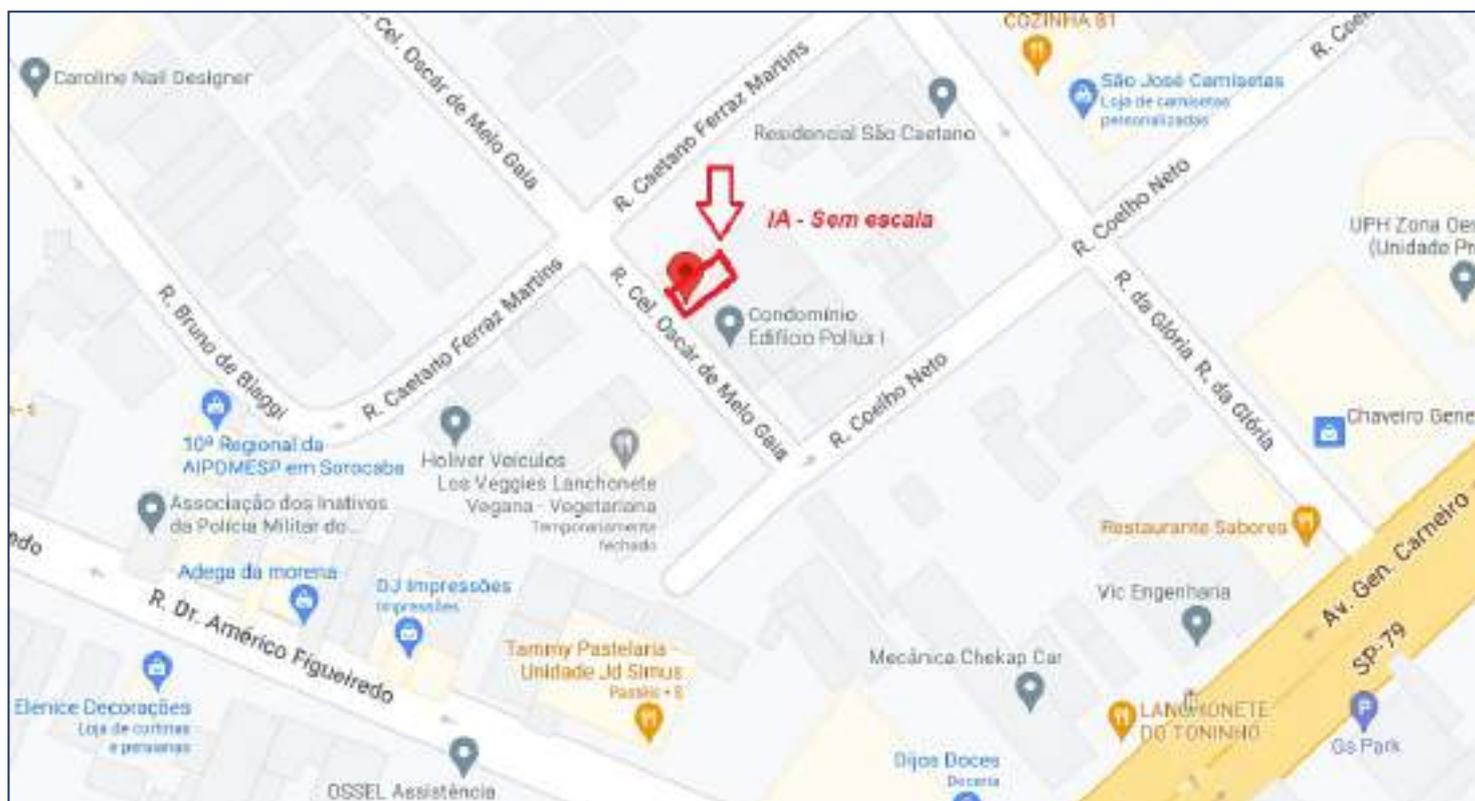


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO PAULO DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 11:22, sob o número WSCB23704382230. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040117-24.2021.8.26.0602 e código pz6q9nR5.

11. CONFRONTAÇÕES:

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na Matrícula de Nº 19.581, do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, a qual faz parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO:



13. VISTA AÉREA:



14. METODOLOGIA UTILIZADA:

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14.653, para a elaboração do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel declinado em tela, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, **chamados imóveis referenciais**, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO PAULO DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 11:22, sob o número WSCB23704382230. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040117-24.2021.8.26.0602 e código pz66q9nR5.

15. PESQUISA DE MERCADO: IMÓVEIS REFERENCIAIS

Como premissa para a definição do tamanho da amostra necessária, que varia conforme a quantidade de variáveis independentes, adotou-se o ramo das ciências matemáticas aplicadas que usa o princípio da teoria das probabilidades no estudo de séries de dados numéricos, a estatística.

Através da fórmula:

$$n = 3(k + 1)$$

onde:

n é quantidade de imóveis referenciais necessários

k é a quantidade de variáveis independentes;

Então, obteve-se o **número mínimo de 12 (Quinze) imóveis**, os quais devem apresentar elementos com atributos comparáveis, porém, a fim de melhor apurar os dados comparáveis e ampliar as probabilidades, **consultou-se 18 (dezoito) imóveis referenciais**.

Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

Pesquisa realizada entre os dias 16/08/2023 e 17/09/2023:

Abaixo planilha de demonstração dos imóveis utilizados na coleta da amostra:

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023

Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário

Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287

E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

Nº IMÓVEL REF.	DATA PESQ.	LINK ACESSO ANÚNCIO	DADOS E INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL PESQUISADO:
R 1	16/ago/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-sao-caetano-bairros-sorocaba-com-garagem-176m2-venda-RS450000-id-2628971859/	R\$ 450.000,00 - Casa com 3 dormitórios à venda, 175 m²; área de serviço isolada e uma edícula. A edícula é completa com 01 sala com cozinha americana, 01 dormitório com banheiro suíte.
R 2	16/ago/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-sao-caetano-bairros-sorocaba-com-garagem-230m2-venda-RS490000-id-2646830563/	R\$ 490.000 - 3 quartos, 4 vagas na garagem, 3 banheiros sendo 1 suíte, ampla sala,
R 3	16/ago/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-sao-caetano-bairros-sorocaba-com-garagem-180m2-venda-RS580000-id-2643150572/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto	R\$ 580.000 - 3 Dormitórios sendo 1 suíte; Sala dois ambientes; Cozinha com armários; Lavanderia; Banheiro social; Quintal; 4 vagas de garagem, sendo cobertas.
R 4	16/set/23	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-sp-sorocaba-vila-sao-caetano-135m2-RS636000/id-8125152/	636000 - Casa residencial à venda, Vila São Caetano, Sorocaba.ref CA1273 - Garagem para 4 carros, 3 dormitórios (Sendo 1 suíte) Obs: 2 dormitórios com varanda, 4 banheiros
R 5	16/set/23	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-vila-sao-caetano-sorocaba-sp-105m2-id-2648533957/	R\$ 500.000 - Casa com 3 Quartos à venda, 105m² - Vila Sao Caetano
R 6	16/set/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-zulmira-bairros-sorocaba-com-garagem-195m2-venda-RS400000-id-2655757476/	R\$ 400.000 - Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 195 m² - Terreno 351,4 m2, área construída 195,28 m2, 3 quartos, sala, cozinha, 2 banheiros, sendo um com suíte, salão de festas e edícula, garagem para 2 carros.
R 7	16/set/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-zulmira-bairros-sorocaba-com-garagem-173m2-venda-RS390000-id-2655494580/	R\$ 390.000 - 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 173 m² JARDIM ZULMIRA!! 2 dormitórios, sala, cozinha com gabinetes, banheiro e lavanderia Edícula com 1 dormitório, cozinha e banheiro Garagem com vaga para 2 veículos!
R 8	16/set/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-simus-bairros-sorocaba-com-garagem-150m2-venda-RS340000-id-2655755132/	R\$ 340.000 - Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 150 m²
R 9	16/set/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-sao-marcos-bairros-sorocaba-com-garagem-210m2-venda-RS365000-id-2647603645/	R\$ 365.000 - 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 210 m²

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
 Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
 E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

Nº IMÓVEL REF.	DATA PESQ.	LINK ACESSO ANÚNCIO	DADOS E INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL PESQUISADO:
R 10	16/set/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-simus-bairros-sorocaba-com-garagem-150m2-venda-RS392000-id-2647274554/	R\$ 392.000 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 150 m²
R 11	16/set/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-paulo-bairros-sorocaba-com-garagem-115m2-venda-RS400000-id-2649319677/	R\$ 400.000 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 115 m²
R 12	16/set/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-magnolias-bairros-sorocaba-com-garagem-150m2-venda-RS495000-id-2655494545/	R\$ 495.000 - 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 150 m²
R 13	16/set/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-paulo-bairros-sorocaba-com-garagem-149m2-venda-RS327000-id-2653072093/	R\$ 327.000 - 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 149 m²
R 14	16/set/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-augusta-bairros-sorocaba-128m2-venda-RS320000-id-2633212843/	R\$ 320.000 - 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 128 m²
R 15	16/set/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/-4-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-sorocaba-com-garagem-178m2-venda-RS350000-id-2508119090/	R\$ 350.000 - 4 Quartos e 1 banheiro à Venda, 178 m²
R 16	16/set/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-parque-ouro-fino-bairros-sorocaba-com-garagem-160m2-venda-RS449000-id-2587525160/	R\$ 449.000 - 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 160 m²
R 17	16/set/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-itangua-bairros-sorocaba-com-garagem-155m2-venda-RS450000-id-2634539733/	R\$ 450.000 - 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 155 m²
R 18	16/set/23	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-ouro-fino-bairros-sorocaba-com-garagem-300m2-venda-RS480000-id-2655424562/	R\$ 480.000 - 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 300 m²

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

Seguem descrições dos cálculos aplicados:

16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA – DADOS SUPERESTIMADOS:

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela **aplicação de um fator redutor** para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”, segue tabela com a aplicação do **fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado** de cada imóvel, nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 10}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 10% (dez por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos:

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023

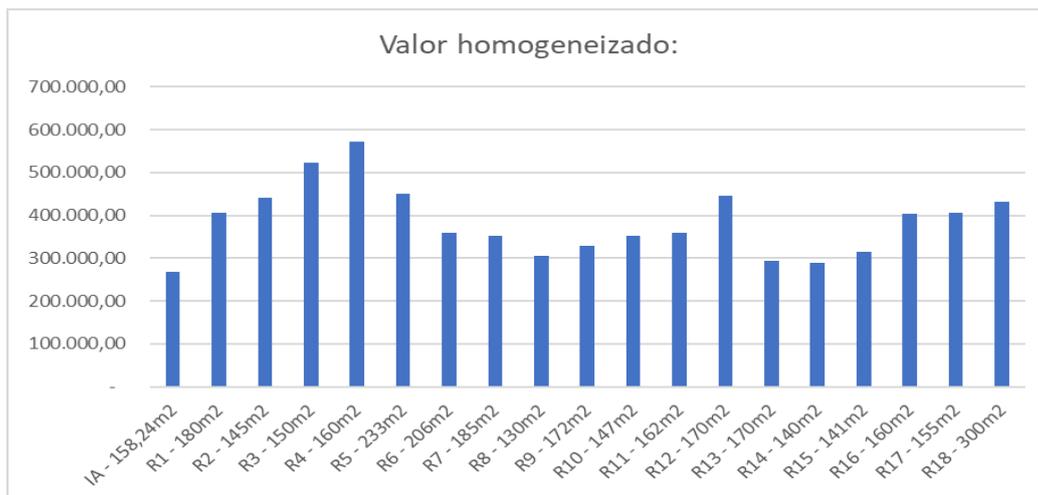
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário

Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287

E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						10%	
	Localização/Código de referência do imóvel junto ao anunciante:	Área construída (m ²):	Fonte da pesquisa:	Valor pedido para venda:	Idade do imóvel:	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ² :
R1	Rua Coronel Oscar de Mello Gaia, 22 - Vila Sao Caetano, Sorocaba - SP	175	Anúncio	R\$ 450.000,00	35	R\$ (45.000,00)	R\$ 2.314,29
R2	Rua Coronel Oscar de Mello Gaia - Vila Sao Caetano, Sorocaba - SP	230	Anúncio	R\$ 490.000,00	31	R\$ (49.000,00)	R\$ 1.917,39
R3	Rua Coronel Oscar de Mello Gaia, 100 - Vila Sao Caetano, Sorocaba - SP	180	Anúncio	R\$ 580.000,00	23	R\$ (58.000,00)	R\$ 2.900,00
R4	Rua Coronel Oscar de Mello Gaia, Vila São Caetano, Sorocaba	135	Anúncio	R\$ 636.000,00	17	R\$ (63.600,00)	R\$ 4.240,00
R5	Vila São Caetano, Sorocaba/SP	105	Anúncio	R\$ 500.000,00	19	R\$ (50.000,00)	R\$ 4.285,71
R6	Rua Dona Carmella Capossoli de Freitas, 302 - Jardim Zulmira, Sorocaba - SP	195	Anúncio	R\$ 400.000,00	39	R\$ (40.000,00)	R\$ 1.846,15
R7	Jardim Zulmira, Sorocaba - SP	173	Anúncio	R\$ 390.000,00	39	R\$ (39.000,00)	R\$ 2.028,90
R8	Alameda das Catleas, 100 - Jardim Simus, Sorocaba - SP	150	Anúncio	R\$ 340.000,00	33	R\$ (34.000,00)	R\$ 2.040,00
R9	Rua Vicente Leonetti, 181 - Jardim Sao Marcos, Sorocaba - SP	210	Anúncio	R\$ 365.000,00	49	R\$ (36.500,00)	R\$ 1.564,29
R10	Alameda dos Lírios, 12 - Jardim Simus, Sorocaba - SP	150	Anúncio	R\$ 392.000,00	35	R\$ (39.200,00)	R\$ 2.352,00
R11	Rua João Pinto, 109 - Jardim Sao Paulo, Sorocaba - SP	115	Anúncio	R\$ 400.000,00	19	R\$ (40.000,00)	R\$ 3.130,43
R12	Jardim das Magnolias, Sorocaba - SP	150	Anúncio	R\$ 495.000,00	23	R\$ (49.500,00)	R\$ 2.970,00
R13	Rua João Pinto, 216 - Jardim Sao Paulo, Sorocaba - SP	149	Anúncio	R\$ 327.000,00	37	R\$ (32.700,00)	R\$ 1.975,17
R14	Rua Santa Terezinha, 000 - Vila Augusta, Sorocaba - SP	128	Anúncio	R\$ 320.000,00	29	R\$ (32.000,00)	R\$ 2.250,00
R15	Rua Nove de Julho, 824 - Jardim Nova Esperanca, Sorocaba - SP	178	Anúncio	R\$ 350.000,00	37	R\$ (35.000,00)	R\$ 1.769,66
R16	Rua Theodoro Gogolla, 158 - Parque Ouro Fino, Sorocaba - SP	160	Anúncio	R\$ 449.000,00	36	R\$ (44.900,00)	R\$ 2.525,63
R17	Rua José Maria Hidalgo - Jardim Itangua, Sorocaba - SP	155	Anúncio	R\$ 450.000,00	20	R\$ (45.000,00)	R\$ 2.612,90
R18	Rua Alexandre Caldini, 206 - Parque Ouro Fino, Sorocaba - SP	300	Anúncio	R\$ 480.000,00	38	R\$ (48.000,00)	R\$ 1.440,00

Gráfico com preços das amostras considerando o fator redutor de negociação:



16.2. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS:

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left(\frac{100 - \text{fator RossHeideck}}{100} \right)}$$

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
 Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
 E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

A tabela apresenta a idade do IA (Imóvel Avaliando), que foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados. A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)			
Endereço do IA:	Rua Coronel Oscar de Mello Gaia, nº 40, quadra G, lote 09, Jardim São Caetano, Sorocaba/SP	Cidade/UF:	Sorocaba / SP
Terreno (m²):	300,00	Idade do IA:	25
Construção (m²):	198,00		

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS								
	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)	
R1	-10	70	-16	Entre novo e regular	B	3	9,3100	R\$ 2.551,86
R2	-6	70	-10	Entre regular e reparos simples	D	5	13,2000	R\$ 2.208,98
R3	2	70	4	Reparos simples	E	6	19,8000	R\$ 2.325,80
R4	8	70	12	Entre regular e reparos simples	D	5	14,3000	R\$ 3.633,68
R5	6	70	10	Entre reparos simples e import	F	7	36,9000	R\$ 2.704,29
R6	-14	70	-20	Entre regular e reparos simples	D	5	19,1000	R\$ 2.282,02
R7	-14	70	-20	Regular	C	4	14,2000	R\$ 2.364,69
R8	-8	70	-12	Regular	C	4	9,0700	R\$ 2.243,48
R9	-24	70	-36	Entre regular e reparos simples	D	5	30,5000	R\$ 2.250,77
R10	-10	70	-16	Regular	C	4	11,6000	R\$ 2.660,63
R11	6	70	10	Entre regular e reparos simples	D	5	13,2000	R\$ 2.717,22
R12	2	70	4	Entre regular e reparos simples	D	5	10,0000	R\$ 2.673,00
R13	-12	70	-18	Entre regular e reparos simples	D	5	17,8000	R\$ 2.402,88
R14	-4	70	-6	Entre regular e reparos simples	D	5	11,0000	R\$ 2.528,09
R15	-12	70	-18	Reparos simples	E	6	26,8000	R\$ 2.417,57
R16	-11	70	-16	Entre regular e reparos simples	D	5	16,6000	R\$ 3.028,33
R17	5	70	8	Regular	C	4	6,7300	R\$ 2.437,05
R18	-13	70	-20	Reparos simples	E	6	27,9000	R\$ 1.997,23
							Total:	R\$ 45.427,57
Média de m2 corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):								R\$ 2.523,75

16.3. RESULTADO AUFERIDO (antes de aplicados os cálculos da média aritmética ponderada):

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado até o momento, antes de aplicados os cálculos de média aritmética abaixo explicados:

Valor após homogeneização do Imóvel em Avaliação (antes de aplicados os cálculos de média aritmética ponderada):	R\$	499.703,27
--	------------	-------------------

17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E IMÓVEIS REFERENCIAIS (antes de aplicados os cálculos da média aritmética ponderada):

Abaixo gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos. O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos estão representados os imóveis referenciais (Rs). Os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023

Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário

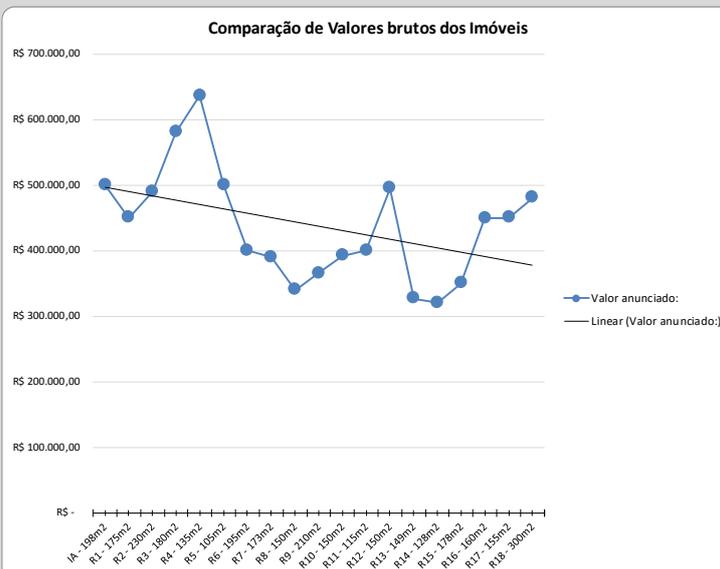
Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287

E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

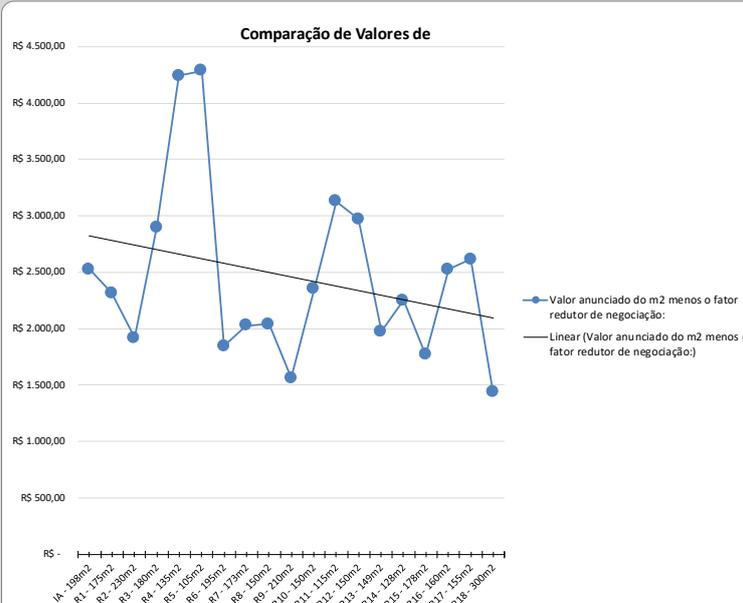
DADOS PARA O GRÁFICO:

Imóveis Referenciais	Valor anunciado:
IA - 198m2	R\$ 499.703,27
R1 - 175m2	R\$ 450.000,00
R2 - 230m2	R\$ 490.000,00
R3 - 180m2	R\$ 580.000,00
R4 - 135m2	R\$ 636.000,00
R5 - 105m2	R\$ 500.000,00
R6 - 195m2	R\$ 400.000,00
R7 - 173m2	R\$ 390.000,00
R8 - 150m2	R\$ 340.000,00
R9 - 210m2	R\$ 365.000,00
R10 - 150m2	R\$ 392.000,00
R11 - 115m2	R\$ 400.000,00
R12 - 150m2	R\$ 495.000,00
R13 - 149m2	R\$ 327.000,00
R14 - 128m2	R\$ 320.000,00
R15 - 178m2	R\$ 350.000,00
R16 - 160m2	R\$ 449.000,00
R17 - 155m2	R\$ 450.000,00
R18 - 300m2	R\$ 480.000,00

OS GRÁFICOS:



Imóveis	Valor anunciado do m2 menos o fator redutor de negociação:
IA - 198m2	R\$ 2.523,75
R1 - 175m2	R\$ 2.314,29
R2 - 230m2	R\$ 1.917,39
R3 - 180m2	R\$ 2.900,00
R4 - 135m2	R\$ 4.240,00
R5 - 105m2	R\$ 4.285,71
R6 - 195m2	R\$ 1.846,15
R7 - 173m2	R\$ 2.028,90
R8 - 150m2	R\$ 2.040,00
R9 - 210m2	R\$ 1.564,29
R10 - 150m2	R\$ 2.352,00
R11 - 115m2	R\$ 3.130,43
R12 - 150m2	R\$ 2.970,00
R13 - 149m2	R\$ 1.975,17
R14 - 128m2	R\$ 2.250,00
R15 - 178m2	R\$ 1.769,66
R16 - 160m2	R\$ 2.525,63
R17 - 155m2	R\$ 2.612,90
R18 - 300m2	R\$ 1.440,00



PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
 Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
 E-mail: francoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

17.1 – CÁLCULO DA MÉDIA HOMOGENEIZADA:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis referenciais cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Os cálculos se dão através da aplicação da fórmula abaixo:

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	<hr style="width: 60%; margin: 0 auto;"/> Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Desta forma, concluídos os procedimentos de ponderação, foram excluídos da amostra coletada os imóveis referenciais denominados: R 4, R 16 e R 18.

Após concluídos os procedimentos de homogeneização, restaram 15 imóveis referenciais, os quais foram adotados, sendo estes: R 1, R 2, R 3, R 5, R 6, R 7, R 8, R 9, R 10, R 11, R 12, R 13, R 14, R 15, R 17, abaixo descritos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO PAULO DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 11:22, sob o número WSCB23704382230. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040117-24.2021.8.26.0602 e código pz6q9nR5.

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
 Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
 E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS								
	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
R1	-10	70	-16	Entre novo e regular	B	3	9,3100	R\$ 2.551,86
R2	-6	70	-10	Entre regular e reparos simples	D	5	13,2000	R\$ 2.208,98
R3	2	70	4	Reparos simples	E	6	19,8000	R\$ 2.325,80
R5	6	70	10	Entre reparos simples e importantes	F	7	36,9000	R\$ 2.704,29
R6	-14	70	-20	Entre regular e reparos simples	D	5	19,1000	R\$ 2.282,02
R7	-14	70	-20	Regular	C	4	14,2000	R\$ 2.364,69
R8	-8	70	-12	Regular	C	4	9,0700	R\$ 2.243,48
R9	-24	70	-36	Entre regular e reparos simples	D	5	30,5000	R\$ 2.250,77
R10	-10	70	-16	Regular	C	4	11,6000	R\$ 2.660,63
R11	6	70	10	Entre regular e reparos simples	D	5	13,2000	R\$ 2.717,22
R12	2	70	4	Entre regular e reparos simples	D	5	10,0000	R\$ 2.673,00
R13	-12	70	-18	Entre regular e reparos simples	D	5	17,8000	R\$ 2.402,88
R14	-4	70	-6	Entre regular e reparos simples	D	5	11,0000	R\$ 2.528,09
R15	-12	70	-18	Reparos simples	E	6	26,8000	R\$ 2.417,57
R17	5	70	8	Regular	C	4	6,7300	R\$ 2.437,05
							Total (soma dos valores homogeneizados):	R\$ 36.768,34
Média de m2 corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):								R\$ 2.451,22

17.2 – CÁLCULO DA MÉDIA ARITIMÉTICA (após a exclusão dos imóveis referenciais R4; R 16 e R 18):

A média aritmética é obtida pela soma dos valores pesquisados, dividido pelo número de imóveis (nova amostra) da pesquisa, conforme abaixo:

CÁLCULO DA MÉDIA ARITIMÉTICA:	
MÉDIA ARITIMÉTICA =	$\frac{\text{SOMATÓRIO DOS VALORES PESQUISADOS}}{\text{NÚMERO DE IMÓVEIS PESQUISADOS}}$

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
 Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
 E-mail: francoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

MÉDIA ARITMÉTICA =	R\$ 36.768,34 (SOMATÓRIO DOS VALORES PESQUISADOS)
	15 (NÚMERO DA AMOSTRA, excluindo-se os imóveis referenciais R4, R 16 E R 18)

MÉDIA HOMOGENEIZADA:			
	SOMATÓRIO DOS VALORES PESQUISADOS	R\$	36.768,34
	VALOR DO M² HOMOGENEIZADO E APÓS APLICADA A MÉDIA PONDERADA:	R\$	2.451,22

17.3 – CÁLCULO DA MÉDIA ARITIMÉTICA PONDERADA:

Adotou-se como fator de ponderação para os cálculos da média aritmética ponderada em 25% (vinte por cento), **eliminando-se os imóveis pesquisados com valores de M2 inferiores a R\$ 2.144,82** – média aritmética – 12,5% - e os imóveis pesquisados com valores de M2 superiores a R\$ 2.757,63 – média aritmética + 12,5%, portanto:

CÁLCULO DA MÉDIA PONDERADA:	
	-12,50% AMOSTRAS COM VALORES INFERIORES A R\$ 2.144,82
MÉDIA PONDERADA =	12,50% AMOSTRAS COM VALORES SUPERIORES A R\$ 2,757,63

17.4 – RESULTADO AUFERIDO:

Resultado auferido, homogeneizado e após a aplicação da média aritmética ponderada, considerando a metragem quadrada do Imóvel Avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel:

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$	485.342,04
--	------------	-------------------

18. NOTAS:

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos resultantes, após a aplicação da média aritmética ponderada e exclusão dos imóveis referenciais que apresentavam discrepâncias nos valores, estes se situam nas imediações do imóvel avaliando. **Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes**, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

19. CONCLUSÃO:

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização para avaliação imobiliária, que permitem a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto se segue acerca do **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica:**

O valor final obtido após as homogeneizações, aplicação de média aritmética e médias ponderadas, além dos tratamentos de dados e valores médios de metro quadrados praticados no mercado na data desta avaliação, foi de:

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

R\$ 485,342,04 (quatrocentos e oitenta e cinco mil, trezentos e quarenta e dois reais e quatro centavos)

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhantes e através dos resultados obtidos após todos os cálculos aqui apresentados para avaliação imobiliária aplicada no presente estudo, deve-se prever uma possível variação percentual de até **5% (cinco por cento) PARA MAIS OU PARA MENOS NO VALOR, CONFORME ESTATISTICAMENTE CALCULADO**, compreendendo, portanto:

valor mínimo de R\$ 461.074,94 (quatrocentos e sessenta e um mil, setenta e quatro reais e noventa e quatro centavos);

valor máximo de R\$ 509.609,14 (quinhentos e nove mil, seiscentos e nove reais e quatorze centavos).

Arredondou-se neste estudo o valor de venda, nesta data do IA para:

VALOR MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL AVALIADO:

R\$ 485.000,00 (quatrocentos e oitenta e cinco mil reais).

O presente PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é apresentado em arquivo eletrônico com 42 (quarenta e duas) laudas, assinadas digitalmente por este Perito.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho e me coloco à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Sorocaba, 06 de outubro de 2023.

Assinado digitalmente
Francisco Paulo de Almeida
Creci 51011 F – 2ª Reg. SP
CNAI: 29.287

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

20. ANEXOS

20.1. BREVE CURRÍCULO DO PERITO JUDICIAL EMISSOR DESTE PARECER:

- Nome: FRANCISCO PAULO DE ALMEIDA

- Qualificação: Consultor e Gestor Imobiliário, Perito Judicial em avaliações imobiliárias e Administrador de Imóveis.

- **CRECI:** 51011 - F - 2ª Região (São Paulo)

- **CNAI:** 29.287 – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários junto ao COFECI

- **Endereço:** Rua Maria Aparecida Rodrigues, nº 245, Jd. Vitória Ville, Sorocaba, SP.

- **Telefone/Whatsapp:** (15) 98802-1336

- **E-mails:** francisco.palmeida@creci.org.br; franciscoalmeida.consultor@gmail.com

Habilidades Profissionais:

- Atuação na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 1992;

- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 1992.

Formação Acadêmica:

- Bacharel Direito – 2005 – Em curso.
- Extensão em Administração de Empresas – Administração imobiliária – 1998.
- Curso de INFERÊNCIA ESTATÍSTICA PARA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – 2020;
- Curso CRECI Avaliações Imobiliárias – 2019;
- Curso CRECI Perito Avaliador de Imóveis Judiciais – 2017;
- Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário COFECI sob nº 29.287 - 2019

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
 Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
 E-mail: francoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336

20.2 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA:



PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336



PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336



PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
E-mail: francoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336



PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
E-mail: franciscoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336



PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
E-mail: francoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336



PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
E-mail: francoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336



20.3. MATRÍCULA DO IMÓVEL:

Página de 4

SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
BOBOCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
LIVRO Nº 9 - REGISTRO GERAL
O nº 19581

MATRÍCULA 19.581	FOLHA 1
----------------------------	-------------------

IMÓVEL:- Um lote de terreno sob nº 9, da quadra "G", do Jardim São Caetano, desta cidade, medindo 10,00 metros de largura por 30,00 metros de comprimento, ou 300,00 metros quadrados, com frente para a rua nº 5, confrontando de um lado com o lote nº 8, de outro lado com o lote nº 10, e nos fundos com o lote nº 4. Cadastrado na Prefeitura Municipal local - sob nº 0-00-01-03-0693-0842-00-00-97. PROPRIETÁRIOS:- OLGA FERRAZ MARTINS BOCCI, portadora do RG. nº 4.740.081-SP e seu marido MARIO BOCCI, portador do R.G. nº 3.720.209-SP, brasileiros, proprietários, domiciliados nesta cidade, portadores do CIC. nº 029.136.150/72, casados no regime de comunhão de bens, anteriormente a Lei nº 6.515/77. TÍTULO ADQUISITIVO:- Trº nº 35.855, Lº 3-ª de 8 de janeiro de 1973, d/Cartório. Serapenha, 25 de setembro de 1981. O Escrevente Autorizado, (Ivo da Silva).

R.1-19.581, em 25 de setembro de 1981.
TRANSMITENTES:- OLGA FERRAZ MARTINS BOCCI e seu marido MARIO BOCCI, acima qualificados. ADQUIRENTE:- HELIO CAPELARI, brasileiro, oficial do Exército, casado com d. MARIA DAS GRAÇAS DE MELO CAPELARI, no regime de comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, domiciliado em Itu, d/Estado, portador do RG. nº 014.228.311-8, expedido pelo Ministério do Exército e do CIC. nº 088.660.236/04. TÍTULO:- Venda e Compra. FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 22 de setembro de 1981, do 2º Cartório de Notas local, Lº 851 fls. 85. VALOR:- Cr\$400.000,00, O Escrevente Autorizado (Ivo da Silva).

Rv.2/19.581, em 26 de Agosto de 1999.
A Rua 05, para a qual faz frente o imóvel objeto desta matrícula, atualmente denomina-se RUA CEL. OSCAR DE NELLO GALIA, conforme Decreto nº 4.053, de 19 de outubro de 1981.
O Escrevente Autorizado, (Eduardo Sorcin) ZAC
José Roberto Lopes Costa
O.E.

Rv.3/19.581, em 26 de Agosto de 1999.
De conformidade com a Escritura a seguir registrada, autorizo-se a presente para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, atual

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento é cópia digitalizada por FRANCISCO PAULO DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 11:22, sob o número WSCB23704382230. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040117-24.2021.8.26.0602 e código pz6q9nR5.

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPA 43-2023
Francisco Paulo de Almeida – Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor Imobiliário
 Creci 51011 F - 2ª Região SP. CNAI: 29.287
 E-mail: francoalmeida.consultor@gmail.com – FONE: (15) 98802-1336



Selo Digital nº(1128072C30GG001D08330M106)
 Para consultar o selo digital acesse: <http://selodigital.tjpa.jus.br>

Página 4 de 4

MATRÍCULA: 19.581
 FOLHA: 02
 VOTO:

de R\$24.273,79; ficando nomeado como depositário: José Carlos Bocardi. (Protocolo nº 318.181 - 24/01/2018 - Penhora Online) (k/ca)

[Handwritten Signature]
 Kátia Antônia de Sousa Moraes
 Escrivã Autorizada

[Handwritten Signature]
 Tair Roberto Leronze Castro, Maria Antonia Salate Ferreira
 Oficial/Oficial Substituto

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 CERTIFICA, que o imóvel matriculado sob nº. 19581, tem sua situação com referência a alienação e constituição de ÔNUS REAIS, existência ou não de registro de citação de ação real ou pessoal persecutória, integralmente noticiada na cópia reprográfica da mencionada matrícula.
 Certifico finalmente, que os elementos constantes na presente certidão, foram extraídos do banco de dados desta serventia, atualizados até as 10H00 do dia 25/11/2019.
 O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. SOROCABA, 25/11/2019.

 Alessandro Padilha de Araújo - Escrivão Autorizado
 OFICIAL R\$31,68 - ESTADO R\$9,00 - SEC.FAZ R\$6,16 - SP/OREG R\$1,67
 JUSTIÇA R\$2,17 - MINISTÉRIO PÚBLICO R\$1,52 - ISS R\$0,93 - TOTAL R\$52,63

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
 Registradores
 Este documento é eletrônico e assinado digitalmente por FRANCISCO PAULO DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 11:22, sob o número WSCB23704382230. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040117-24.2021.8.26.0602 e código pz6q9nR5.

20.4. CERTIDÃO VALOR VENAL PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA:



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 0.516.888/23-08

Certidão via web

CERTIFICO, para os devidos fins e efeitos, conforme o requerido pela parte interessada, que encontram-se registradas nesta Área de Administração Tributária as seguintes informações, nesta data:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 44.53.34.0029.01.000

CARTÓREI: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS E ANEXOS

LOGRADOURO: RUA CORONEL OSCAR DE MELLO GALA

NÚMERO: 40

QUADRA: G

LOTE: 9

LOTEAMENTO: JARDIM CAETANO SAO

TESTADA PRINCIPAL: 10,000000 m

ÁREA TERRITORIAL: 390,000000 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 190,000000 m2

ENDEREÇO INTELEGA:

RUA CEL. OSCAR DE MELLO GALA, 40

JARDIM CAETANO SAO

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.055-117

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2023 - R\$ 184.719,15 - (CENTO E OITENTA E QUATRO MIL E SETECENTOS E DEZENOVE REAIS E QUINZE CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2023 - R\$ 45.100,00 - (QUARENTA E CINCO MIL E CENTO E OITENTA REAIS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2023 - R\$ 120.526,15 - (CENTO E TRINTA E NOVE MIL E QUINHENTOS E TRINTA E NOVE REAIS E QUINZE CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Residencial

USO IMÓVEL: Residencial

CATEGORIA: MEDIO

Certidão emitida às 15:04:56 h, do dia 05/10/2023.

Código de autenticidade: 657A5C3AA987689F

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões",

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

20.5. Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis:

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00