



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 16ª Vara
Cível do Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1002760-90.2023.8.26.0100
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Itaú Unibanco S.A.
Requerido :- Instituto Educacional Quintana Novaes

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	6
II	VISTORIA	7
II.1	Situação e Características Gerais	7
II.2	Zoneamento	11
III	DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.....	12
III.1	Terreno	12
III.1.i	Matrícula 5.385	12
III.1.ii	Matrícula 11.172.....	14
III.2	Benfeitorias Não Reprodutivas	22
III.2.i	Residência de Serviço.....	22
III.2.ii	Cobertura da Residência de Serviço.....	28
III.2.iii	Depósito 01	30
III.2.iv	Depósito 02.....	33
III.2.v	Cobertura Viveiro	35
III.2.vi	Depósito 03.....	37
III.2.vii	Depósito 04.....	39

III.2.viii	Depósito 05	41
III.2.ix	Cobertura	44
III.2.x	Garagem.....	46
III.2.xi	Casa de Hospedes.....	49
III.2.xii	Cobertura Casa de hospedes.....	54
III.2.xiii	Lavanderia/Garagem	56
III.2.xiv	Cobertura Lavanderia	59
III.2.xv	Casa Sede	61
III.2.xvi	Cobertura Casa Sede	72
III.2.xvii	Área de Lazer	75
III.2.xviii	Abrigos de Gás.....	77
III.2.xix	Poço Semiartesiano.....	78
III.2.xx	Reservatórios Elevado.....	79
III.1	Benfeitorias Reprodutivas	80
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	83
IV.1	Definições	83
IV.2	Método Evolutivo	84

IV.3	Método Comparativo	86
IV.4	Tratamento por fatores.....	88
IV.5	Zonas de características homogêneas	94
IV.6	Verificação do Grau de Ajustamento	94
IV.7	Grau de precisão.....	95
IV.8	Benfeitorias	96
IV.8.i	Edificações.....	96
IV.8.ii	Demais Benfeitorias.....	98
V	AVALIAÇÃO	100
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	100
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	100
V.2	Fatores Homogeneizantes – Matrícula 5.385.....	112
V.2.i	Grau de Precisão	115
V.2.ii	Grau de Fundamentação	115
V.3	Valor Terreno - Matrícula 5.385.....	117
V.4	Fatores Homogeneizantes – Matrícula 11.172	119
V.4.i	Grau de Precisão	122



V.4.ii	Grau de Fundamentação	122
V.5	Valor Terreno - Matrícula 11.172.....	124
V.6	Valor das Benfeitorias	125
V.6.i	Edificações.....	125
V.6.ii	Benfeitorias Acessórias.....	127
V.6.iii	Orçamentos	130
V.6.iv	Benfeitorias Reprodutivas	132
VI	VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS.....	134
VI.1	Grau de Fundamentação	135
VII	ENCERRAMENTO	136

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis constituídos por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situados à Rua Jaboticabal, 4040, Águas de Lindóia - SP, matriculados sob os N^{os} 5.385 e 11.172, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Águas de Lindóia/SP.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização dos imóveis avaliandos.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis constituídos por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situados à Rua Jaboticabal, 4040, Águas de Lindóia - SP, matriculados sob os N^{os} 5.385 e 11.172, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Águas de Lindóia/SP.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização dos imóveis avaliandos.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita.

O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.



Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **22°29'54.67"S**
- ✓ Longitude :- **46°35'17.62"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

Os imóveis *"in-situ"* possuem frente para a Rua Jaboticabal, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.		X	
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, tem-se uma tomada da Rua Jaboticabal, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 267/2020, de 30 de julho de 2020, dispõe sobre o novo Plano Diretor de Desenvolvimento, Uso e Ocupação e Perímetro Urbano do Município de Estância de Águas de Lindóia, como instrumento ordenador da política de desenvolvimento e expansão urbana, identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **Zona de Produção Rural (ZPR)**, conforme ilustrado abaixo:



Na ilustração acima, é possível identificar o zoneamento em que o imóvel avaliando está inserido.

III DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

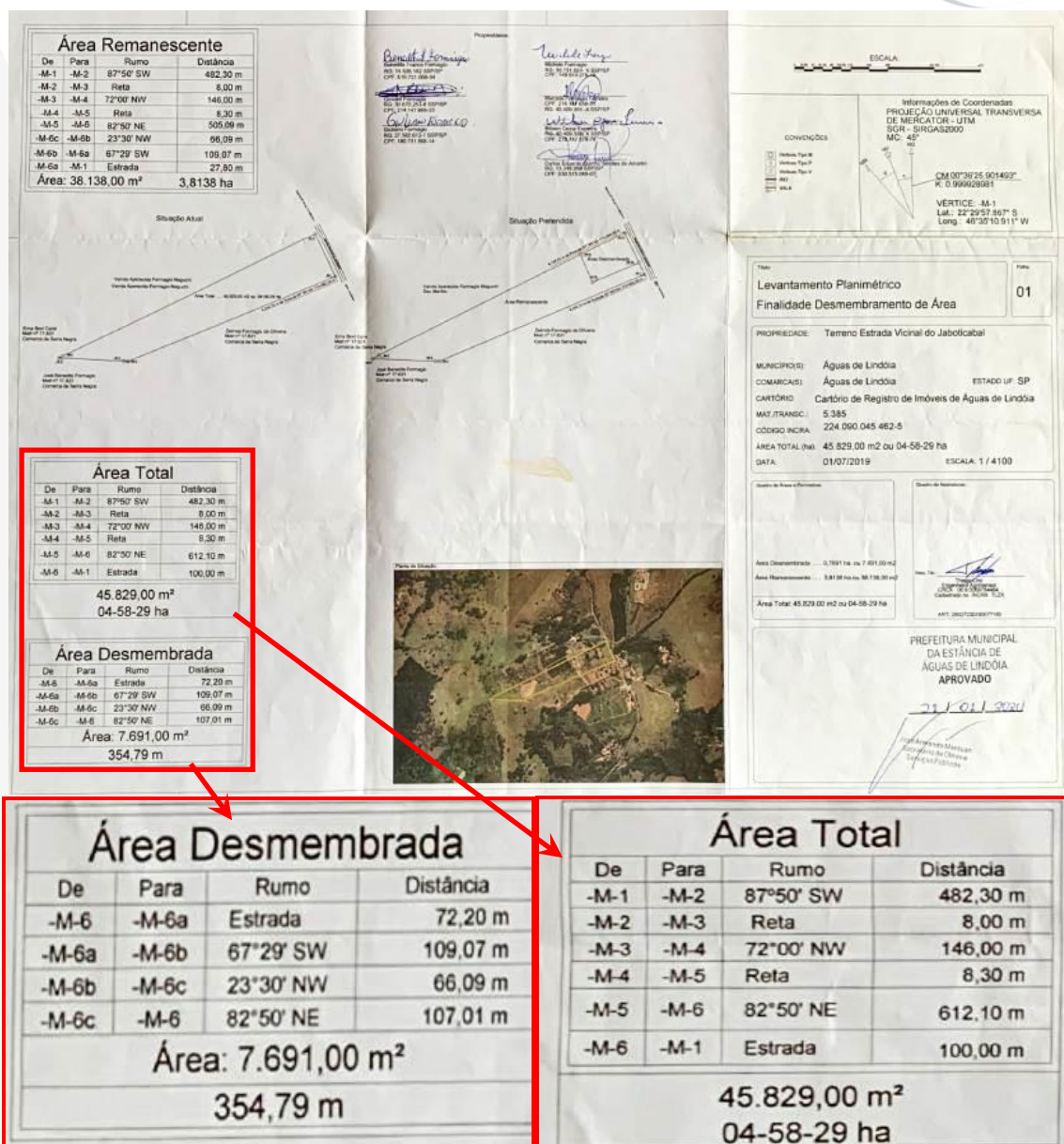
III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica dos imóveis, contida nas matrículas N^{os} 5.385 e 11.172, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Águas de Lindóia/SP, às fls. 395/397 e 1292/1294, as quais vem descritas a seguir:

III.1.i Matrícula 5.385

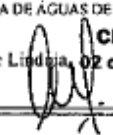
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
MATRÍCULA	FOLHA	COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA - ESTADO DE SÃO PAULO	
5.385	01	CNS Nº 14494-9	
		Águas de Lindóia	
		Oficial <u>WJ</u> 10 de fevereiro de 2015	
IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRENO designada "GLEBA 3", com a superfície total de 45.829,00 metros quadrados (quarenta e cinco mil, oitocentos e vinte e nove metros quadrados), ou 04-58-29 ha, localizada no Bairro do Jaboticabal, no perímetro rural deste Município e Comarca de Águas de Lindóia, que assim se descreve: inicia-se no ponto 01 desta descrição, cravado no lado direito da Estrada Vicinal de Águas de Lindóia ao Bairro do Jaboticabal, a uma distância de 295,00 metros do ponto 09 da matrícula nº 17.831 do Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra, e a 4.255,70 metros da Rodovia SP-360 - KM 173+892,00 metros, e divisa com a Gleba 02, de propriedade de Zelinda Formaglio de Oliveira e seu marido; daí segue com rumo de 87°50' SW, com 482,30 metros, até o ponto 02 desta descrição, distante 8,00 metros do ponto 17 da matrícula nº 17.831 do Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra, confrontando com a referida Gleba 02; daí deflete à direita e segue em reta, na distância de 8,00 metros até o ponto 03 desta descrição, igual ao ponto 17 da matrícula nº 17.831 do Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra; daí deflete à esquerda no rumo 72°00' NW, com 146,00 metros, até o ponto 4 desta descrição, igual ao ponto 18 da matrícula nº 17.831 do Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra, confrontando com José Benedito Formaglio; daí deflete à direita e segue em reta na distância de 8,30 metros, até o ponto 05 desta descrição, distante 8,30 metros do ponto 18 da matrícula nº 17.831 do Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra, confrontando com Ema Bovi Corsi; daí deflete à direita, no rumo 82°50' NE, com 612,10 metros, até o ponto 06 desta descrição, confrontando com a Gleba 4, de propriedade de Vanda Aparecida Formaglio Noguchi e seu marido; daí deflete finalmente à direita e segue pela margem da referida Estrada Vicinal de Águas de Lindóia ao Bairro do Jaboticabal, com uma distância de 100,00 metros, até o ponto 01 desta descrição, onde teve início a presente descrição.			

Por conseguinte, fora disponibilizado quando da vistoria realizada o levantamento Planimétrico do imóvel, na qual foi possível observar que houve o destacamento da área de 7.691,00m² do imóvel objeto, conforme segue:



Desta forma, de acordo com o Levantamento Planimétrico apresentado, é possível identificar que o imóvel objeto possui uma área total de terreno equivalente à **38.138,00m² (trinta e oito mil, cento e trinta e oito metros quadrados)**.

III.1.ii Matrícula 11.172

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MATRÍCULA	FOLHA	COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA - ESTADO DE SÃO PAULO
11.172	01	CNS Nº 14484-9
		Águas de Lindóia, 02 de fevereiro de 2023
		Oficial 

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRENO designada "GLEBA 04", com a superfície total de **63.538,00 metros quadrados** (sessenta e três mil, quinhentos e trinta e oito metros quadrados) ou **06,35,38 ha.**, localizada no Bairro do Jaboticabal, perímetro rural; deste Município e Comarca de Águas de Lindóia; que assim se descreve: inicia-se no ponto **01**, desta descrição, cravado no lado direito da **Estrada Vicinal de Águas de Lindóia ao Bairro do Jaboticabal**, a uma distância de 395,00 metros do ponto **09** da matrícula nº 17.831 (do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra/SP), e 4.155,70 metros da **Rodovia SP-360**, Km. 173 + 892,00 metros e divisa com a Gleba 03, de propriedade de Benedita Franco Formagio e outros; daí segue no rumo de 82°50'SW com 612,10 metros até o ponto **02**, desta descrição, distante 8,30 metros do ponto nº 18 da matrícula nº 17.831 (do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra/SP), confrontando com a referida Gleba 03; daí, deflete a direita e segue acompanhando uma cerca em linhas curvas com uma distância de 112,00 metros até o ponto **03**, desta descrição, distante 120,30 metros do ponto **18** da matrícula nº 17.831 (do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra/SP), confrontando com Erna Bovi Corsi; daí, deflete a direita no rumo de 84°30' NE com 596,00 metros até o ponto **04**, desta descrição, confrontando com a Gleba 05 de propriedade de Nelson Aparecido Formagio e sua mulher; daí, deflete finalmente à direita e segue pela margem da referida **Estrada Vicinal de Águas de Lindóia ao Bairro do Jaboticabal** com uma distância de 104,50 metros até o ponto **01** desta descrição, onde teve início.

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel retro possui a área total de terreno equivalente **63.538,00m² (sessenta e três mil, quinhentos e trinta e oito metros quadrados)**.

Em continuidade, procedeu-se a vistoria aos imóveis, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição das áreas em questão, as quais possuem formato Irregular, com frente para a Rua Jaboticabal, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Matrícula Nº 5.385:

Área Total.....38.138,00m²
TopografiaActive até 20%
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade.....Direta

Matrícula Nº 11.172:

Área Total.....63.538,00m²
TopografiaActive até 20%
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade.....Direta

A seguir, tem-se tomadas demonstrando o acesso e o interior dos imóveis objetos:



Acima e abaixo, tem-se tomadas do acesso dos imóveis, onde nota-se sua acessibilidade direta através da Rua Jaboticabal.





Acima e abaixo, tem-se tomadas do interior do imóvel, onde nota-se sua topografia e dimensões.





Acima e abaixo, tem-se tomadas do interior do imóvel, onde nota-se sua topografia e dimensões.





Acima e abaixo, tem-se tomadas do interior do imóvel, onde nota-se sua topografia e dimensões.





Acima e abaixo, tem-se tomadas do interior do imóvel, onde nota-se sua topografia e dimensões.





Acima e abaixo, tem-se tomadas do interior do imóvel, onde nota-se sua topografia e dimensões.



III.2 Benfeitorias Não Reprodutivas

De acordo com o estudo **“Edificações Valores de Venda – 2019”**, encontra-se erigida no terreno *“Sub-Judice”* 20 (vinte) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

III.2.i Residência de Serviço

- Padrão

Casa Padrão Simples

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

19 (dezenove) anos

- Área construída

102,00 m² (cento e dois metros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal”.

Sala de Estar/A.S./Dormitórios

Os ambientes apresentam piso cerâmico, paredes com pintura sobre massas fina, teto com acabamento em forro de madeira, portas e janelas de vidro, madeira e ferro.



Acima e abaixo tem-se a sala de estar, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo tem-se a área de serviço e o dormitório, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo tem-se os dormitórios, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



Cozinha/WC

A cozinha, assim como o banheiro apresentam piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com acabamento em forro de madeira, portas e janelas de vidro, madeira e ferro.



Acima e abaixo tem-se a cozinha, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo tem-se o banheiro, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



III.2.ii Cobertura da Residência de Serviço

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

19 (dezenove) anos

- Área construída

19,80 m² (dezenove metros quadrados e oitenta decímetros quadrados) –
de acordo com medição in loco

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.”.

Varanda

A varanda apresenta piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa fina e teto em telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira.



Acima e abaixo tem-se a varanda da residência de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.iii Depósito 01

- Padrão

Galpão Padrão Econômico

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

19 (dezenove) anos

- Área construída

162,00 m² (cento e sessenta e dois metros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura”.

Depósito 01

A sala do depósito apresenta piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa fina, teto em telhas cerâmicas, portas e janelas de vidro, madeira e ferro.



Acima e abaixo tem-se tomadas da sala do depósito, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se tomadas da sala e cobertura do depósito, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.iv Depósito 02

- Padrão

Casa Padrão Econômico

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

19 (dezenove) anos

- Área construída

11,70 m² (onze metros quadrados e setenta decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura”.

Depósito

O depósito apresenta piso cimentício, paredes com pintura sobre massa fina, teto em telhas cerâmicas, portas e janelas de madeira.



Acima e abaixo tem-se tomadas do depósito, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



III.2.v Cobertura Viveiro

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

10 (dez) anos

- Área construída

40,00 m² (quarenta metros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

"Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações."

Viveiro

O viveiro apresenta piso em terra batida e teto em telhas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura de madeira.



Acima e abaixo tem-se o viveiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.vi Depósito 03

- Padrão

Galpão Padrão Econômico

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

10 (dez) anos

- Área construída

63,12 m² (sessenta e três metros quadrados e doze decímetros quadrados)

– de acordo com medição *in loco*

- Descrição

“Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura”.

Depósito

O depósito apresenta piso cimentício, paredes revestidas com chapisco e teto em telhas de fibrocimento.



Acima e abaixo tem-se o depósito, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



III.2.vii Depósito 04

- Padrão

Galpão Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

19 (dezenove) anos

- Área construída

131,30 m² (cento e trinta e um metros quadrados e trinta decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura”.

Depósito

O depósito apresenta piso cimentício, paredes revestidas com chapisco e teto em telhas de fibrocimento.



Acima e abaixo tem-se o depósito, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



III.2.viii Depósito 05

- Padrão

Casa Padrão Econômico

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

10 (dez) anos

- Área construída

39,15 m² (trinta e nove metros quadrados e quinze decímetros quadrados) –
de acordo com medição in loco

- Descrição

“Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura”.

Depósito

O depósito apresenta piso cimentício, paredes com pintura sobre reboco, teto em telhas de fibrocimento, portas e janelas de vidro e ferro.



Acima e abaixo tem-se o depósito, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo tem-se o depósito, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



III.2.ix Cobertura

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

10 (dez) anos

- Área construída

15,21 m² (quinze metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados) –
de acordo com medição in loco

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.”.

Abrigo

A cobertura apresenta piso cimentício e teto em telhas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura de madeira.



Acima e abaixo tem-se o abrigo, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.x Garagem

- Padrão

Galpão Padrão Econômico

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

08 (oito) anos

- Área construída

78,75m² (setenta e oito metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrado) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura”.

Garagem

A garagem apresenta piso cimentício, paredes com pintura sobre massa fina e teto em telhas cerâmicas.



Acima e abaixo tem-se tomadas da garagem, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



Sanitário

Os sanitários da garagem apresentam piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas, teto em telhas cerâmicas e portas de madeira.



Acima e abaixo tem-se tomadas dos sanitários da garagem, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



III.2.xi Casa de Hospedes

- Padrão

Casa Padrão Médio

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

19 (dezenove) anos

- Área construída

113,10m² (cento e treze metros quadrados e dez decímetros quadrado) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal”.

Cozinha/WC

A cozinha, assim como os banheiros apresentam piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com acabamento em forro de madeira, portas e janelas de vidro, madeira e ferro.



Acima e abaixo tem-se tomadas da cozinha, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo tem-se tomadas do banheiro da suíte e social, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



Sala de Estar e Jantar/Dormitórios

Os ambientes apresentam piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa fina, teto com acabamento em forro de madeira, portas e janelas de vidro, madeira e ferro.



Acima e abaixo tem-se tomadas da sala de estar e jantar, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo tem-se tomadas da suíte e do dormitório, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



III.2.xii Cobertura Casa de hospedes

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

19 (dezenove) anos

- Área construída

67,58 m² (sessenta e sete metros quadrados e cinquenta e oito décimos quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

"Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações."

Cobertura

A cobertura apresenta piso cerâmico e teto em telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira.



Acima e abaixo tem-se tomadas da cobertura da casa de hospedes, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



III.2.xiii Lavanderia/Garagem

- Padrão

Galpão Padrão Econômico

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

19 (dezenove) anos

- Área construída

49,65 m² (quarenta e nove metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura”.

Garagem/Lavanderia

Os ambientes apresentam piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas, teto com acabamento em forro de madeira, portas e janelas de vidro e ferro.



Acima e abaixo tem-se tomadas da garagem, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se tomadas da lavanderia, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.xiv Cobertura Lavanderia

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Entre regular e necessitando reparos simples

- Idade aparente

19 (dezenove) anos

- Área construída

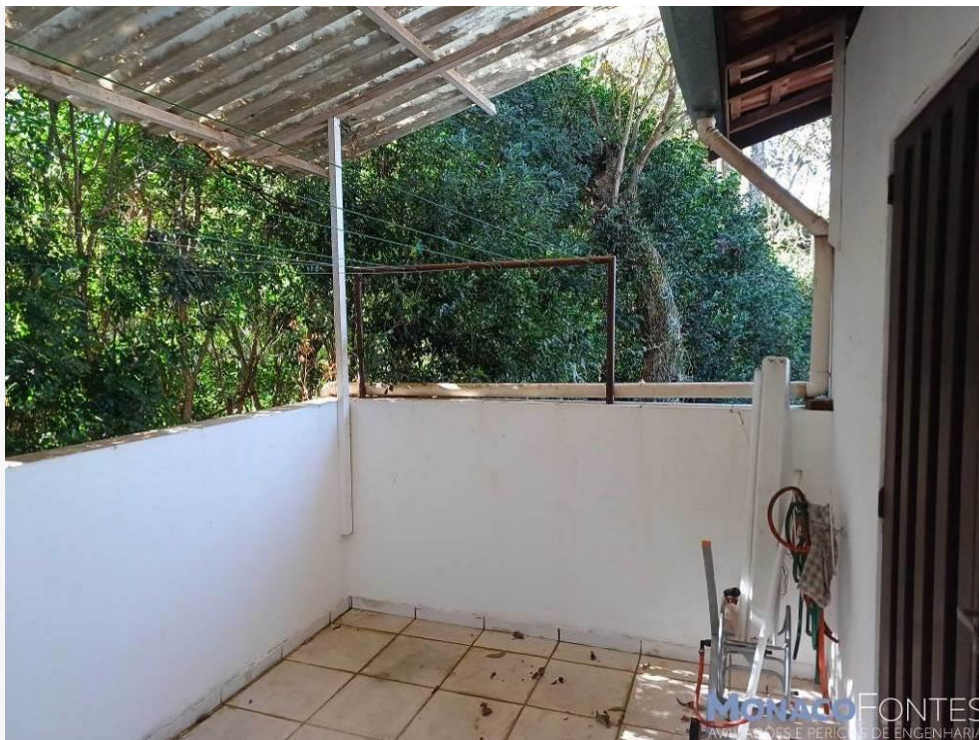
16,20 m² (dezesseis metros quadrados e vinte decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.”.

Cobertura

A cobertura apresenta piso cerâmico e teto em telhas de material acrílico apoiada sobre estrutura metálica.



Acima e abaixo tem-se tomadas da cobertura da lavanderia, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.xv Casa Sede

- Padrão

Casa Padrão Superior

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

19 (dezenove) anos

- Área construída

266,24m² (duzentos e sessenta e seis metros quadrados e vinte e quatro decímetros quadrado) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente”.

Sala de Jantar/Estar e Ante Sala

Os ambientes apresentam piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa fina, teto em laje e com revestimento em forro de madeira, portas e janelas de vidro e madeira.



Acima e abaixo tem-se tomadas da sala de jantar e estar, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo tem-se tomadas da sala de estar e ante sala, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo tem-se tomadas da sala de jogos, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



Dormitórios

Os dormitórios apresentam piso laminado de madeira, paredes com pintura sobre massa fina, teto com acabamento em forro de madeira, portas e janelas de vidro e madeira.



Acima e abaixo tem-se tomadas das suítes, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo tem-se tomadas da suíte e do dormitório, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo tem-se tomadas do dormitório, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



Cozinha/WC/Despensa/Depósito

Os ambientes apresentam piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas, teto com acabamento em pintura sobre massa fina e forro de madeira, portas de janelas de vidro, madeira e ferro.



Acima e abaixo tem-se tomadas dos sanitários, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo tem-se tomadas da cozinha e da despensa, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo tem-se tomadas do depósito e do sanitário, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo tem-se tomadas dos sanitários, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



III.2.xvi Cobertura Casa Sede

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

19 (dezenove) anos

- Área construída

85,51 m² (oitenta e cinco metros quadrados e cinquenta e um décimos quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

Varanda

A varanda da casa sede apresenta piso cerâmico e teto em telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira.



Acima e abaixo tem-se tomadas da varanda, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se tomadas da varanda, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.xvii Área de Lazer

- Padrão

Casa Padrão Simples

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

19 (dezenove) anos

- Área construída

23,00 m² (vinte e três metros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura”.

Churrasqueira

A área de lazer apresenta piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa fina, teto em telhas cerâmicas, portas e janelas de vidro, madeira e alumínio.



Acima e abaixo tem-se tomadas da área de lazer, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.xviii Abrigos de Gás

A seguir, tem-se tomadas dos abrigos de gás existente no imóvel objeto, os quais são confeccionados em alvenaria:



Acima e abaixo, tem-se tomadas dos abrigos de gás existentes no imóvel.



III.2.xix Poço Semiartesiano

Abaixo, tem-se tomadas ilustrando o poço semiartesiano identificado quando da vistoria ao imóvel.



Acima e abaixo, tem-se tomadas do poço semiartesiano identificado no imóvel.



III.2.xx Reservatórios Elevado

A seguir tem-se tomadas dos reservatórios elevados identificados no imóvel objeto, os quais apresentam 70.000L e 5.000L de capacidade.



Acima e abaixo, tem-se tomadas dos reservatórios de água identificados no imóvel.



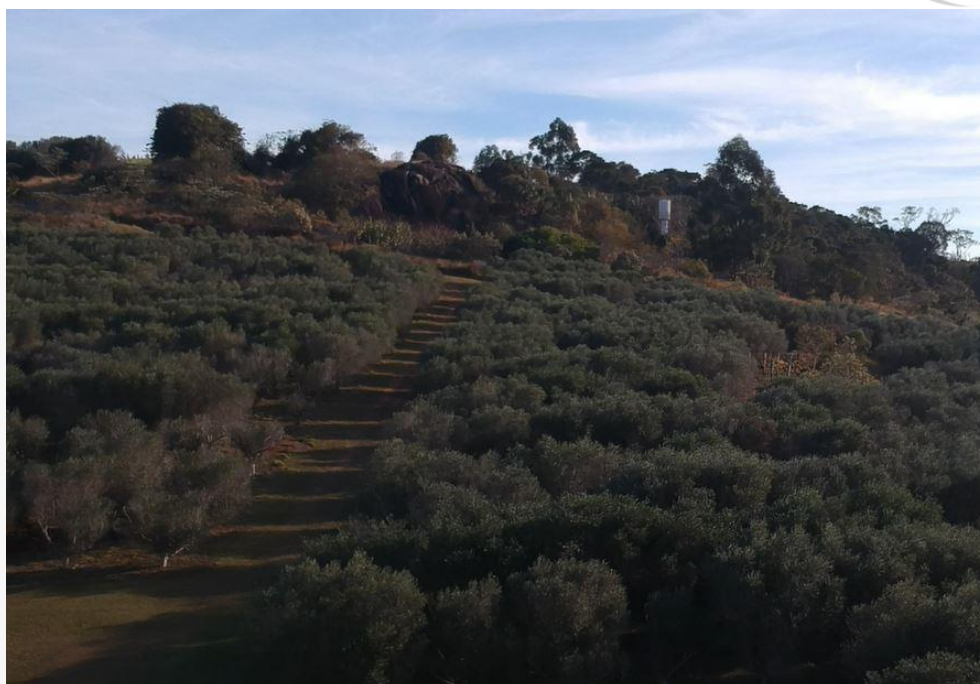
III.1 Benfeitorias Reprodutivas

Quando da vistoria identificou-se que o imóvel objeto apresenta plantação com cerca de 900 oliveiras com aproximadamente 12 (doze) anos de idade, conforme exposto nas imagens a seguir:



Acima e abaixo, tem-se tomadas ilustrando as benfeitorias reprodutivas identificadas no imóvel quando da vistoria realizada.





Acima e abaixo, tem-se tomadas ilustrando as benfeitorias reprodutivas identificadas no imóvel quando da vistoria realizada.





Acima e abaixo, tem-se tomadas ilustrando as benfeitorias reprodutivas identificadas no imóvel quando da vistoria realizada.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Definições

Conforme ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais, imóvel rural define-se como: *“imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização”*.

Os imóveis rurais são ainda classificados, quanto a sua dimensão e exploração, conforme descrito abaixo:

- **Dimensão**
 - a) Pequeno → até 04 (quatro) módulos fiscais;
 - b) Médio → de 04 (quatro) a 15 (quinze) módulos fiscais;
 - c) Grande → acima de 15 (quinze) módulos fiscais.
- **Exploração**
 - a) Não explorado;
 - b) De lazer e turismo;
 - c) De agricultura;

Ademais, os imóveis rurais, possuem como componentes, terras, benfeitorias, máquinas e equipamentos, veículos, semoventes, recursos naturais, frutos e diretos.

Com relação as terras, estas são enquadradas de acordo com o Sistema de Classificação de Capacidade de Uso das Terras, conforme Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III – aproximação, e, classificadas quanto ao seu estágio de exploração.

Já as benfeitorias, possuem como componentes, produção vegetal (culturas), construções e instalações, obras e trabalhos de melhorias das terras.

Desta feita, tendo em vista a natureza do bem, os métodos de avaliação adotados vêm descritos nos tópicos a seguir:

IV.2 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019, define que, *“o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”*.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times P_C \times A_C \times FOC$$

Onde:

P_C = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2019

A_C = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no Vb (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \times FC = V_T + V_B$$

IV.3 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo

necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.4 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

- Fator área: É utilizado em função da dimensão dos elementos componentes da amostra;

Assim, de acordo com as informações contidas no Livro Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações, 2ª edição, temos que o fator área deverá ser calculado pelas seguintes equações:

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{\frac{1}{4}}; \text{ quando a diferença for inferior a 30\%;}$$

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{\frac{1}{8}}; \text{ quando a diferença for superior a 30\%;}$$

- Fator Nota Agronômica: A Nota Agronômica, ou Capacidade Potencial de Uso do Solo, refere-se à condição máxima de uso das terras sob determinada intensidade de prática conservacionista, tendo em vista sua aplicação no planejamento territorial estratégico.

Assim, inicialmente, define-se o paradigma a ser utilizado no processo de homogeneização, determinando seu índice de classe de solo através da escala de Mendes Sobrinho, com base nos dados colhidos quando da vistoria.

De posse das informações sobre as características morfológicas, física e química dos elementos comparativos, observadas quando da vistoria ou com o auxílio de mapas de solos existentes, é possível

estabelecer a distribuição percentual das classes de solo do local, determinando o índice para cada um dos dados de mercado.

As classificações de solo existentes, representam um grupamento qualitativo de tipos de solo, onde não leva-se em consideração a localização ou as características econômicas da terra.

Assim, o sistema de Classes de Capacidade de Uso do solo, possuem 04 (quatro) níveis hierárquicos, são eles: grupos, classes, subclasses e unidades, descritos e caracterizados conforme abaixo:

- **Grupos:** indicam o grau de intensidade do uso da terra.

GRUPOS	CARACTERÍSTICAS
A	Terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV
B	Terras impróprias para cultivos intensivos e extensivos, suportam cultivos, pastagens e reflorestamentos com restrições, de acordo com as limitações das classes V a VII
C	Terras impróprias para qualquer tipo de cultivo, sendo próprias para proteção e abrigo de flora e fauna, recreação ou turismo, correspondendo à classe VIII. Outros tipos de terreno, como rochas, praias e áreas urbanas, impróprios para cultivo, estão no Grupo C

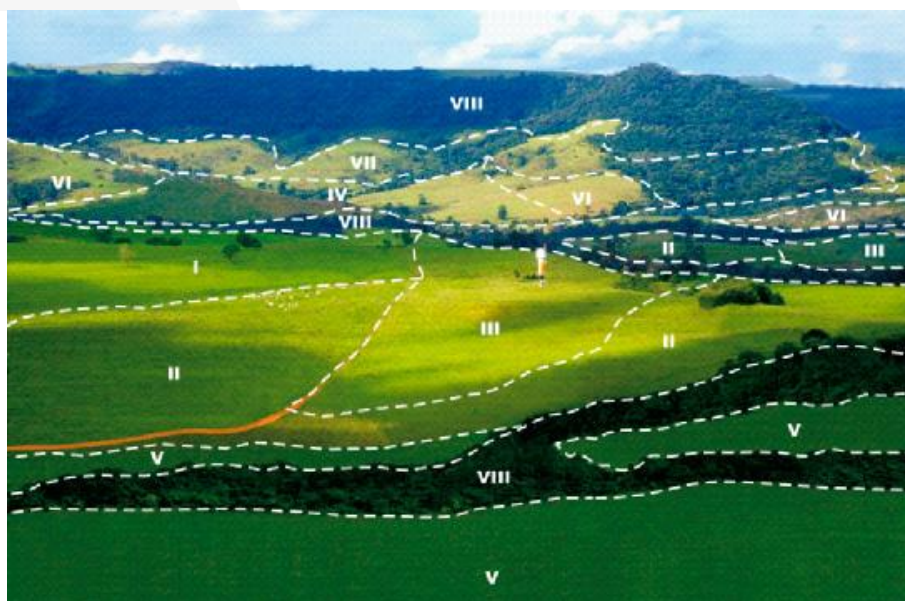
- **Classes:** dizem respeito ao grau de limitação de uso. Abaixo, tem-se a relação proposta por Mendes Sobrinho, a qual foi elaborada com dados obtidos pelo processo de apuração da renda líquida (RL) de explorações rurais, que refletem a renda da terra de cada classe de uso. O valor das terras oscila entre 100% para a Classe I e 20% para a Classe VIII, conforme verifica-se abaixo:

TABELA 2		
Capacidade de uso dos solos e valor relativo de cada classe		
CLASSES DE USO	CRITÉRIO	ESCALA DE VALOR (%)
I	terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à de pastagem em 4 anos	55
V	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
APP e RL	Áreas de preservação permanente e Reserva legal	40
VI	terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

Fonte: Mendes Sobrinho e Kozma, adaptada por Lima (2011)

Acima, tem-se tabela das classes de uso de solo, elaborada por Mendes Sobrinho.

Abaixo, tem-se uma representação esquemática das classes de capacidade de uso, para efeito de planejamento:



Representação esquemática do enquadramento de uma área nas diferentes Classes de Capacidade de Uso para efeito de planejamento. Fonte: Google Earth – Adaptação Tom Ribeiro (CECOR/CATI/SAA).

Assim, o fator classe de capacidade de uso do solo é obtido através da combinação da capacidade de uso do solo e da situação do imóvel, sob o ponto de vista da circulação e acessibilidade.

Abaixo, tem-se a tabela de Classificação das Vias, onde nota-se os fatores depreciativos em relação à situação do imóvel quanto à sua via de acesso.

Ordem	Classificação	ACESSIBILIDADE	DEPRECIAÇÃO	FATOR
1	Ótima	Imóvel com face para rodovia asfaltada; importância limitada das distâncias	-	1,00
2	Muito Boa	Imóvel servido por rodovia de primeira classe, não pavimentada; importância relativa das distâncias.	5%	1,05
3	Boa	Imóvel servido por rodovia não pavimentada mas que ofereça seguras condições de praticabilidade durante todo o ano; importância significativa das distâncias	10%	1,11
4	Desfavorável	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não ofereçam satisfatórias condições de praticabilidade; vias e distâncias se equivalendo.	20%	1,25
5	Má	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem interceptada por fechos, com sérios problemas de praticabilidade na estação chuvosa; distância e classe de estrada se equivalendo.	25%	1,33
6	Péssima	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem com sérios problemas na praticabilidade mesmo na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões, sem pontes, com vau cativo ao volume de águas.	30%	1,43
7	Encravada (Decreto 10.106/99)	Rios ou áreas encravadas	50%	2,00

Acima, tem-se tabela de situação dos imóveis, em relação à sua via de acesso.

De forma a tornar os valores obtidos permanentes e invariáveis, Miguel Kosma elaborou uma tabela para a combinação dos valores de classe de solo e situação dos imóveis, que vem a seguir apresentada:

Valores das terras rústicas segundo a capacidade de uso e sua situação								
Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa 90%	0,900	0,855	0,810	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, admitindo que não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

IV.5 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando na 12ª Zona Rural.

A 12ª Zona é identificada pela presença de áreas extensas destinadas a agricultura, ou casas de veraneio.

IV.6 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.7 Grau de precisão

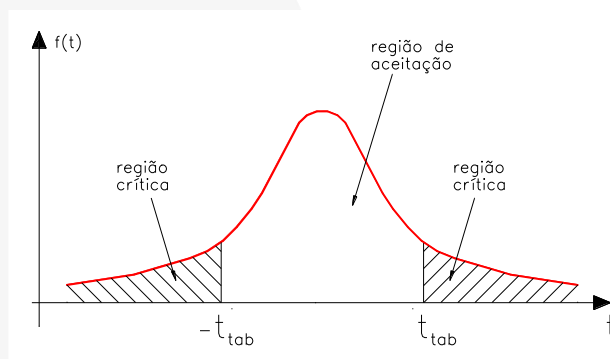
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.8 Benfeitorias

IV.8.i Edificações

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

IV.8.ii Demais Benfeitorias

Em relação as demais benfeitorias, fora elaborado orçamento a partir software ORÇAFASCIO, o qual trata-se de um sistema desenvolvido em plataforma web, cuja base de itens foi extraída a partir de dados do SINAP (Sistema Nacional de Pesquisa de Custo e Índices), mantido pela Caixa Econômica Federal e SBC.

Entre os custos diretos (materiais, equipamentos e mão-de-obra), insere-se uma taxa de Leis Sociais baseadas no SINAP de (115,54%), a qual se refere aos encargos dos horistas e (71,46%) aos encargos sociais dos mensalistas, o qual é a soma de obrigações legais e

riscos inerentes ao contrato de trabalho e que incide sobre o custo de mão de obra operacional diretamente envolvida na execução dos serviços.

Após os cálculos de custos diretos (mãos-de-obra, leis sociais, materiais e equipamentos), há necessidade de apurar e alocar os custos indiretos envolvidos, geralmente chamados de BDI – Benefício e Despesas Indiretas (30%).

Por fim, destaca-se que a data base dos orçamentos é de setembro de 2024.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

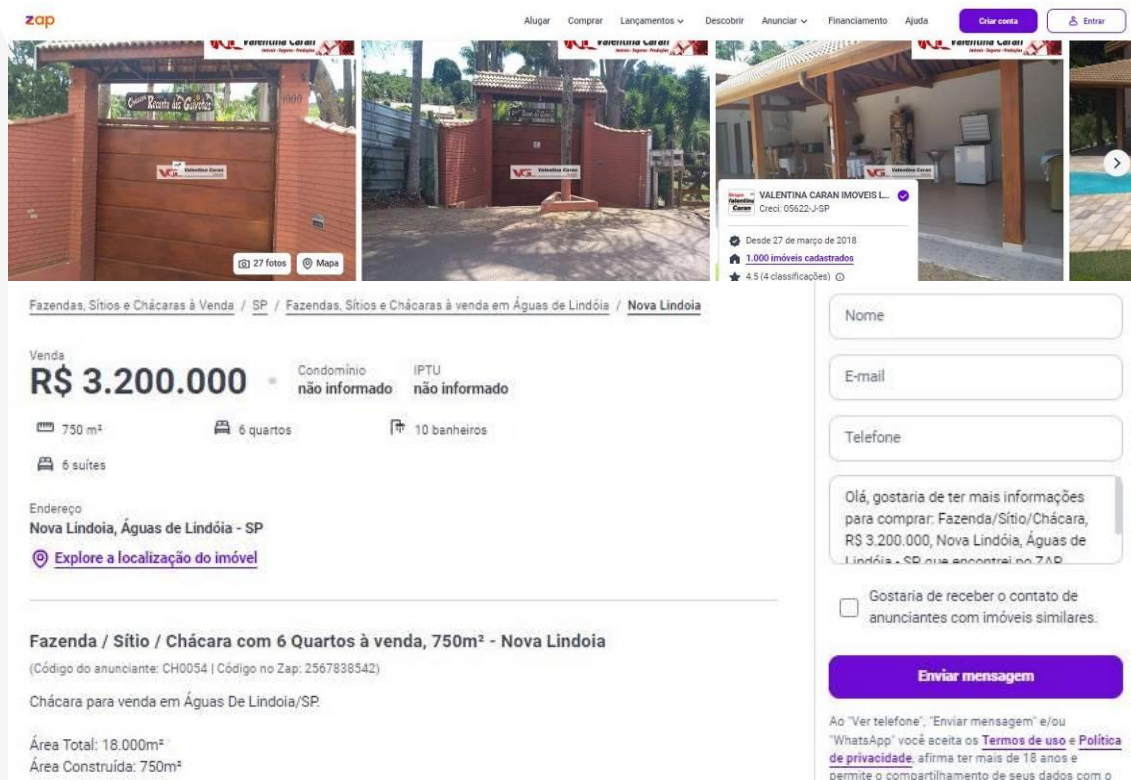
Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>R. Domingos Lazari, 1000</u> Cidade: <u>Águas de Lindóia</u> Bairro: <u>Rural</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat <u>22°28'38.87"S</u> Long <u>46°35'28.60"O</u>		Ofertante: <u>VALENTINA CARAN IMOVEIS LT</u> Informante: <u>MILTON LOPES</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>1131784633</u> Data: <u>set/24</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-6-quartos-nova-lindioia-aguas-de-lindioia-sp-750m2-id-2567838542/</u>	
DADOS DO ELEMENTO			
Área Total (m²):		18.000,00m²	
Zona de Ocupação:		Rural	
Topografia:		Em alicive até 10%	
Testada Principal (m):		100,00m	
Consistência do Terreno:		Terreno Seco	
Testada Secundária (m):		-	
Classificação do Solo:		Classe 1	
Profundidade Equivalente (m):		180,00m	
Acessibilidade:		Ótima	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Superior	511,00m²	15	
Classe de Conservação	c		
Termo		2	
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,851	R = 20		
Foc:	0,880761328		
Fator de ponderação do padrão:	2,656		
R8N:	R\$ 2.017,89/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 2.412.152,14		R\$ 2.747,05	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Comercial Galpões Econômico	163,00	40	
Classe de Conservação	e		
Termo		40	
Ir = 60	%vida:	1	
K = 0,361	R = 20		
Foc:	0,48864836		
Fator de ponderação do padrão:	0,609		
R8N:	R\$ 2.017,89/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		R\$ 97.881,10	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 3.200.000,00		R\$ 038,18/m²	



Fazendas, Sítios e Chácaras à Venda / SP / Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Águas de Lindóia / Nova Lindóia

Venda
R\$ 3.200.000 • Condomínio não informado • IPTU não informado

750 m² • 6 quartos • 10 banheiros • 6 suítes

Endereço
 Nova Lindóia, Águas de Lindóia - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Fazenda / Sítio / Chácara com 6 Quartos à venda, 750m² - Nova Lindóia
 (Código do anunciante: CH0054 | Código no Zap: 2567838542)

Chácara para venda em Águas De Lindóia/SP

Área Total: 18.000m²
 Área Construída: 750m²

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 3.200.000, Nova Lindóia, Águas de Lindóia - SP, ou encontrar no ZAP

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Av. Monte Sião</u> Cidade: <u>Águas de Lindóia</u> Bairro: <u>Rural</u> IF: <u>1</u> Sector: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat <u>22°28'3.10"S</u> Long <u>46°36'8.63"O</u>		Ofertante: <u>Proprietário</u> Informante: <u>Alexandre Carvalho</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11 96584-8585</u> Data: <u>set/24</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-7-quartos-mobiliado-francos-aguas-de-lindoi</u> <u>sp-23650m2-id-2471967081/2?d_id=10001438&d_nome=zap</u>	
DADOS DO ELEMENTO			
Área Total (m²) : <u>23.650,00m²</u>		Zona de Ocupação: <u>Rural</u>	
Testada Principal (m) : <u>100,00m</u>		Topografia: <u>Em alicive até 10%</u>	
Testada Secundária (m) : <u>-</u>		Consistência do Terreno: <u>Terreno Seco</u>	
Profundidade Equivalente (m) : <u>236,50m</u>		Classificação do Solo: <u>Classe 1</u>	
		Acessibilidade: <u>Ótima</u>	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Superior	169,00m²	40	
Classe de Conservação	e		
Termo	1		
Ir = 70	%vida:	1	
K = 0,453	R = 20		
Foc:		0,56203076	
Fator de ponderação do padrão:		2,356	
R8N:		R\$ 2.017,89/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 451.564,26		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 554.742,76	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Especial Coberturas Simples	285,00	20	
Classe de Conservação	e		
Termo	20		
Ir = 20	%vida:	1	
K = 0,024	R = 10		
Foc:		0,12196558	
Fator de ponderação do padrão:		0,071	
R8N:		R\$ 2.017,89/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 4.980,10			
VALOR TOTAL R\$ 1.600.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 024,89/m²	

Destaque Compartilhar Favoritar

Fazendas, Sítios e Chácaras à Venda / SP / Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Águas de Lindóia / Francos / Avenida Monte Sião

Venda
R\$ 1.600.000.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 14.852/ano

23650 m² 7 quartos 7 banheiros
 5 suítes Mobiliado Aceita animais

[Todas as características](#)

Endereço
 Avenida Monte Sião - Francos, Águas de Lindóia - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Fazenda / Sítio / Chácara com 7 Quartos à venda, 23650m² - Francos
 (Código do anunciante: XLBH6SY | Código no Zap: 2471967081)

Lindo sítio em Águas de Lindóia, sendo 23.650m² de terreno e 1249m² de área construída. Tem piscina, salão de jogos, quadra de tênis, 7 quartos sendo 5 suítes, garagem coberta e um lago. Ótima oportunidade!

(11) 96584- Ver telefone

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 1.600.000.000, Avenida Monte Sião - FRANCOS, Águas de Lindóia - SP que...

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

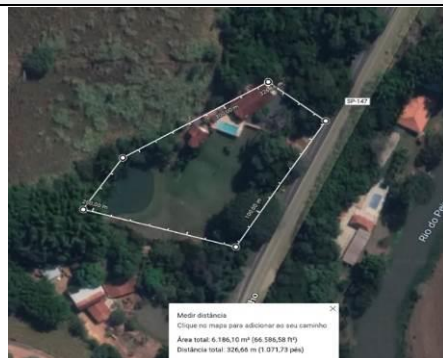
Enviar mensagem

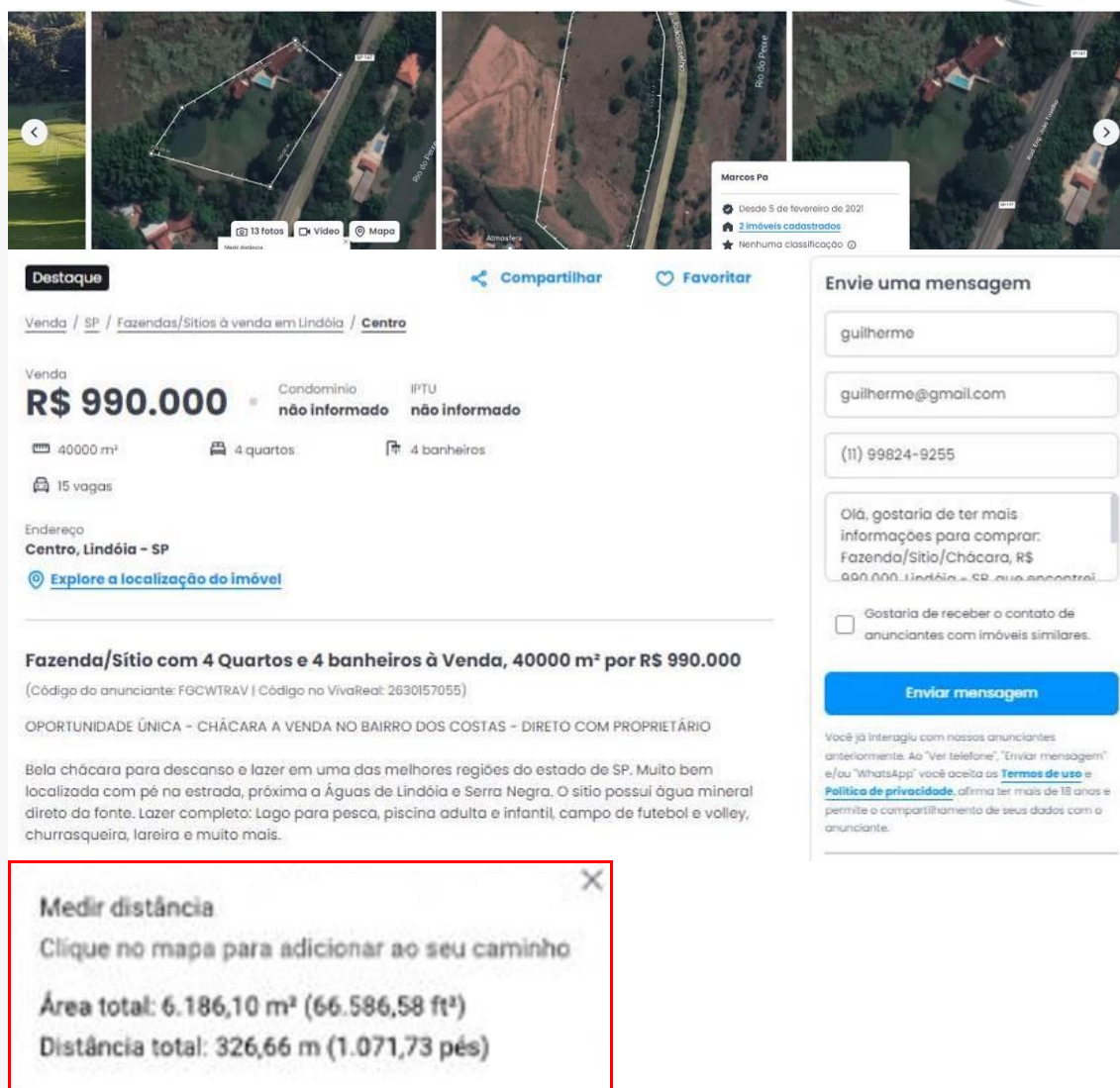
Após "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rod. Eng. João Toselho</u>		Ofertante: <u>Proprietário</u>	
Cidade: <u>Lindóia</u>		Informante: <u>Marcos</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Rural</u>		Telefone: <u>11 94750-2427</u> Data: <u>set/24</u>	
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda--sítio-4-quartos-centro-bairros-lindóia-com-garagem-40000m2-venda-RS990000-id-2630157055/</u>	
Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u>			
Lat: <u>22°29'37.68"S</u> Long: <u>46°40'50.74"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO			
Área Total (m²): <u>6.186,10m²</u>		Zona de Ocupação: <u>Rural</u>	
		Topografia: <u>Em alicive até 10%</u>	
Testada Principal (m): <u>100,00m</u>		Consistência do Terreno: <u>Terreno Seco</u>	
Testada Secundária (m): <u>-</u>		Classificação do Solo: <u>Classe 1</u>	
Profundidade Equivalente (m): <u>61,86m</u>		Acessibilidade: <u>Ótima</u>	
BENFEITÓRIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Superior	196,00m²	30	
Classe de Conservação	e		
Termo	2		
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,567	R = 20		
Foc:	0,65375876		
Fator de ponderação do padrão:	2,656		
R8N:	R\$ 2.017,89/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 686.750,76			
Padrões	Área	Idade	
Especial Coberturas Simples	103,00m²	20	
Classe de Conservação	e		
Termo	2		
Ir = 20	%vida:	1	
K = 0,024	R = 10		
Foc:	0,12196558		
Fator de ponderação do padrão:	0,142		
R8N:	R\$ 2.017,89/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 3.599,65			
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Comercial Galpões Econômico	71,00	30	
Classe de Conservação	e		
Termo	30		
Ir = 60	%vida:	1	
K = 0,512	R = 20		
Foc:	0,6095		
Fator de ponderação do padrão:	0,609		
R8N:	R\$ 2.017,89/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 53.179,82			
VALOR TOTAL			
R\$ 990.000,00			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 039,84/m²			





Destaque

Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Lindóia / Centro

Venda
R\$ 990.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

40000 m² 4 quartos 4 banheiros 15 vagas

Endereço
Centro, Lindóia - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Fazenda/Sítio com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 40000 m² por R\$ 990.000
 (Código do anunciante: FGCWTRAV | Código no VivaReal: 2630157055)

OPORTUNIDADE ÚNICA - CHÁCARA A VENDA NO BAIRRO DOS COSTAS - DIRETO COM PROPRIETÁRIO

Bela chácara para descanso e lazer em uma das melhores regiões do estado de SP. Muito bem localizada com pé na estrada, próxima a Águas de Lindóia e Serra Negra. O sítio possui água mineral direto da fonte. Lazer completo: Lago para pesca, piscina adulta e infantil, campo de futebol e volley, churrasqueira, lareira e muito mais.

Medir distância
 Clique no mapa para adicionar ao seu caminho
 Área total: 6.186,10 m² (66.586,58 ft²)
 Distância total: 326,66 m (1.071,73 pés)

Envie uma mensagem

guilherme

guilherme@gmail.com

(11) 99824-9255

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 990.000, Lindóia - SP, que encontrei.

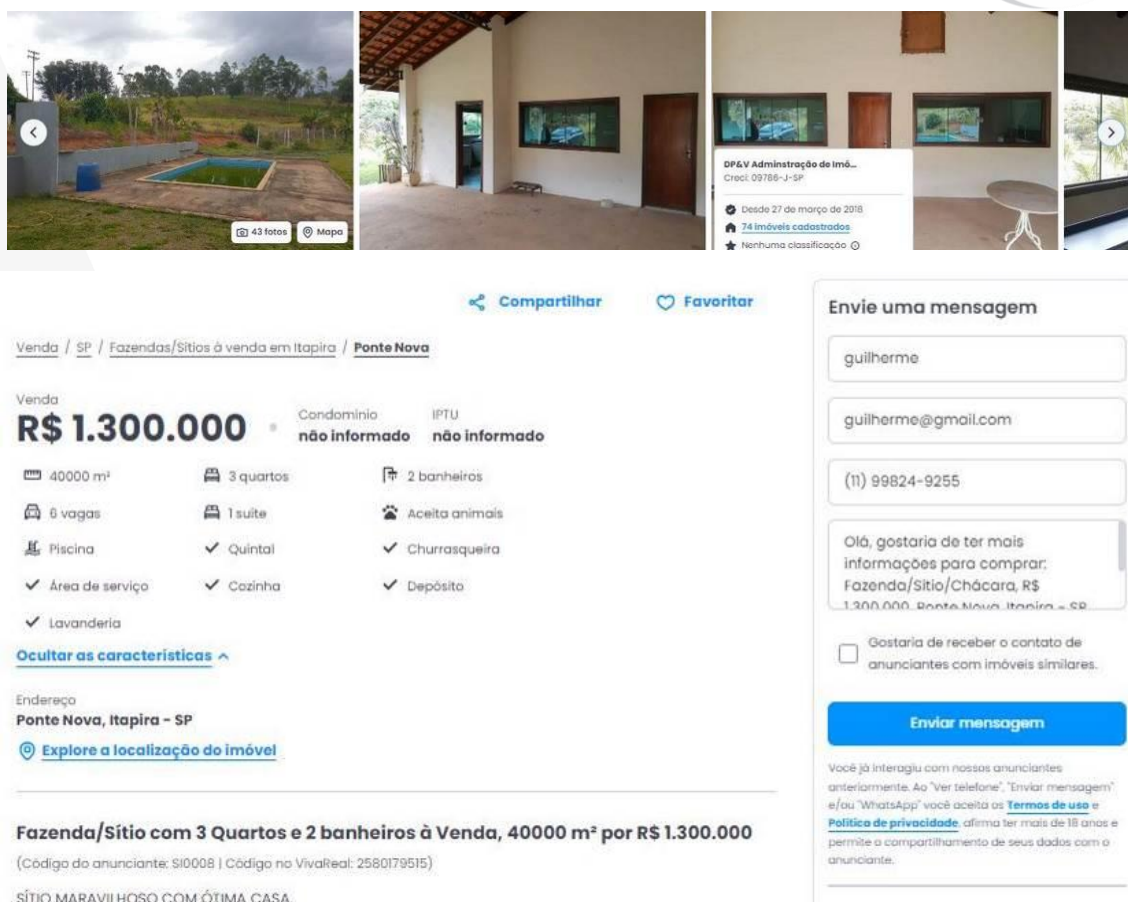
☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Você já interagiu com nossos anunciantes anteriormente. Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Estr. Municipal</u> Cidade: <u>Itapira</u> Bairro: <u>Ponte Nova</u> IF: <u>1</u> Sector: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>22°28'13.94"S</u> Long: <u>46°40'31.84"O</u>		Ofertante: <u>DP&V Administração de Imóveis</u> Informante: <u>Marco</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>19 97406-0809</u> Data: <u>set/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-ponte-nova-bairros-itapira-com-garagem-40000m2-venda-RS1300000-id-2580179515/</u>	
DADOS DO ELEMENTO			
Área Total (m²) :		40.000,00m²	
Testada Principal (m) :		100,00m	
Testada Secundária (m) :		-	
Profundidade Equivalente (m) :		400,00m	
Zona de Ocupação:		Rural	
Topografia:		Ondulado	
Consistência do Terreno:		Terreno Seco	
Classificação do Solo:		Classe 1	
Acessibilidade:		Boa	
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Superior	150,00m²	5	
Classe de Conservação	c		
Termo	1		
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,938	R = 20		
Foc:	0,950634992		
Fator de ponderação do padrão:	2,356		
R8N:	R\$ 2.017,89/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 677.919,04			
Construção 3			
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 2.017,89/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			
R\$ 1.300.000,00			
ELEMENTO			
			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 015,25/m²			



Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Itapira / Ponte Nova

Venda
R\$ 1.300.000 • Condomínio não informado IPTU não informado

40000 m² 3 quartos 2 banheiros
 8 vagas 1 suite Aceita animais
 Piscina ✓ Quintal ✓ Churrasqueira
 ✓ Área de serviço ✓ Cozinha ✓ Depósito
 ✓ Lavanderia

[Ocultar as características](#)

Endereço
Ponte Nova, Itapira - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 40000 m² por R\$ 1.300.000
 (Código do anunciante: S10008 | Código no VivaReal: 2580179515)

SÍTIO MARAVILHOSO COM ÓTIMA CASA.

Envie uma mensagem

guilherme

guilherme@gmail.com

(11) 99824-9255

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 1.300.000, Ponte Nova, Itapira - SP.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Você já interagiu com nossos anunciantes anteriormente. Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Rd. Monsenhor Clodoaldo de Paiva</u> Cidade: <u>Lindóia</u> Bairro: <u>Rural</u> IF: <u>1</u> Sector: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>22°31'13.41"S</u> Long: <u>46°39'53.28"O</u>		Ofertante: <u>Imobiliária</u> Informante: <u>Imobiliária Líder Prime Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>119818-5662</u> Data: <u>set/24</u> Site: <u>https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-chacara-mobiliada-em-lindoi-2998325956.html</u>	
DADOS DO ELEMENTO			
Área Total (m²): 33.000,00m²		Zona de Ocupação: Rural	
Testada Principal (m): 100,00m		Topografia: Em alicive até 10%	
Testada Secundária (m): -		Consistência do Terreno: Terreno Seco	
Profundidade Equivalente (m): 330,00m		Classificação do Solo: Classe 1	
		Acessibilidade: Ótima	
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Superior	182,00m²	35	Residencial Casa Econômico
Classe de Conservação	c		Classe de Conservação
Termo	1		Termo
Ir = 70	%vida:	1	Ir = 70
K = 0,512	R = 20		K = 0,512
Foc:		0,6095	Foc:
Fator de ponderação do padrão:		2,356	Fator de ponderação do padrão:
R8N:		R\$ 2.017,89/m²	R8N:
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 527.372,98			VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 64.483,86
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 2.017,89/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 1.500.000,00			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 027,52/m²



Rural : 33000m²

Venda R\$ 1.500.000

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço oculto



33000 m² tot.



3 banheiros

Linda Chácara Mobiliada em Lindoia

Excelente Localização Próximo a Pousada Colonetti, Lugar Seguro com Vizinhos do Lado, é 1 km da Cidade Casa Sede toda mobiliada, 03 dormitórios sendo 01 Suite Mais casa de caseiro com 1 dormitório Com uma área de 33 mil metros de muito verde, um lugar incrível, Com Casa Sede toda mobiliada, 03 dormitórios sendo 01 Suite, possui 02 Salas, Cozinha, Banheiros tudo bem espaçoso e de muitos bom gosto Área de lazer com piscina, Lago com

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imoveisweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)



Imobiliária Líder Prime Imóveis

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

V.2 Fatores Homogeneizantes – Matrícula 5.385

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 20,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 18,13/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 23,84/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 12,00/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 22,97/m ²

- **Fator Acessibilidade:** Calculado conforme descrito no item IV.4 Tratamento por Fatores;

Ref.	Valor Unitário	Acessibilidade			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 20,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 20,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 18,13/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 18,13/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 23,84/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 23,84/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 12,00/m ²	1,11	1,33	0,11	R\$ 13,33/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 22,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 22,97/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 20,40/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 20,40/m²
ELEMENTO 02	R\$ 18,13/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 18,13/m²
ELEMENTO 03	R\$ 23,84/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 23,84/m²
ELEMENTO 04	R\$ 12,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 12,00/m²
ELEMENTO 05	R\$ 22,97/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 22,97/m²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 20,40/m²	1,05	1,02	0,05	R\$ 21,42/m²
ELEMENTO 02	R\$ 18,13/m²	1,05	0,91	0,05	R\$ 19,03/m²
ELEMENTO 03	R\$ 23,84/m²	1,05	1,19	0,05	R\$ 25,03/m²
ELEMENTO 04	R\$ 12,00/m²	1,11	1,32	0,11	R\$ 13,32/m²
ELEMENTO 05	R\$ 22,97/m²	1,05	1,15	0,05	R\$ 24,12/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 20,40/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 20,40/m²
ELEMENTO 02	R\$ 18,13/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 18,13/m²
ELEMENTO 03	R\$ 23,84/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 23,84/m²
ELEMENTO 04	R\$ 12,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 12,00/m²
ELEMENTO 05	R\$ 22,97/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 22,97/m²

- **Fator Área:**

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 20,40/m²	18.000,00	0,85	-2,96	-0,15	R\$ 17,44/m²
ELEMENTO 02	R\$ 18,13/m²	23.650,00	0,88	-2,09	-0,12	R\$ 16,03/m²
ELEMENTO 03	R\$ 23,84/m²	6.186,10	0,75	-6,01	-0,25	R\$ 17,83/m²
ELEMENTO 04	R\$ 12,00/m²	40.000,00	0,94	-0,67	-0,06	R\$ 11,34/m²
ELEMENTO 05	R\$ 22,97/m²	33.000,00	0,92	-1,79	-0,08	R\$ 21,18/m²

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Setembro de 2024.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 18,46/m ²
2	R\$ 16,94/m ²
3	R\$ 19,02/m ²
4	R\$ 13,99/m ²
5	R\$ 22,33/m ²
média	R\$ 18,15/m²
desvio	R\$ 03,05/m²
CV	17%
Linferior	R\$ 12,70/m²
Lsuperior	R\$ 23,59/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 18,15/m² (Dezoito Reais e Quinze Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 18,15/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 3,05/m ²	
Erro-Padrão		2,09	
IC(significância=20%)	R\$ 16,06/m ²	< VUmed <	R\$ 20,24/m ²
Amplitude do IC		23%	
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, este atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	20,40	18,46	0,90
2	18,13	16,94	0,93
3	23,84	19,02	0,80
4	12,00	13,99	1,17
5	22,97	22,33	0,97

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

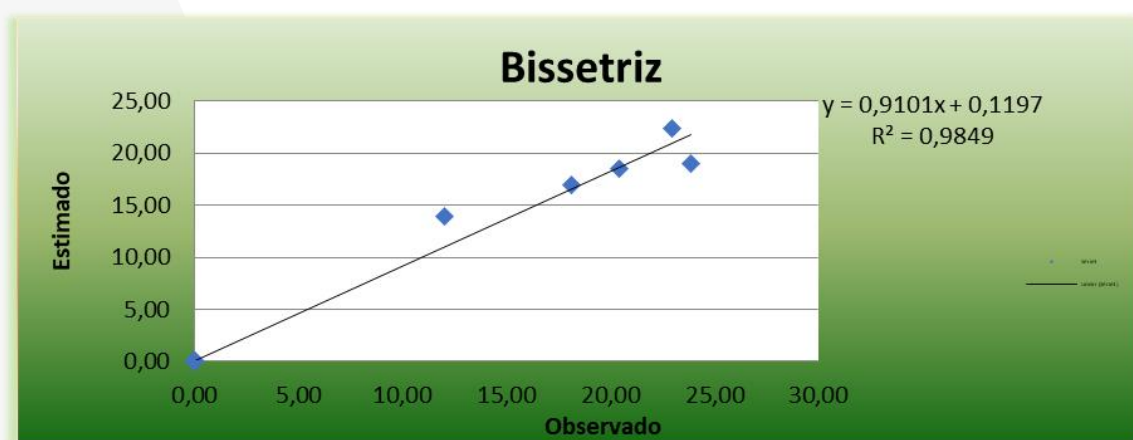


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE ÁGUAS DE LINDÓIA/SP É DE:

$$Q = \text{R\$ } 18,15/\text{m}^2$$

(Dezoito Reais e Quinze Centavos por Metro Quadrado)

Setembro/2024

V.3 Valor Terreno - Matrícula 5.385

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total dos imóveis, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando		38.138,00 m²
VU Homogeneizado		R\$ 18,15 /m²
Zona		Rural
Topografia		Em aclave até 20%
Consistência		Terreno Seco
Acessibilidade		Ótima
Solo		Classe 1
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Em aclave até 20%	1,11	0,11
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 016,35/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 623.568,13

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Topografia

F_2 = Fator Consistência

F_3 = Fator Acessibilidade

F_4 = Fator Índice Local

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$V_T = R\$ 623.568,13$

**(Seiscentos e Vinte e Três Mil, Quinhentos e Sessenta e Oito
Reais e Treze Centavos)**

Setembro/2024

V.4 Fatores Homogeneizantes – Matrícula 11.172

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 20,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 18,13/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 23,84/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 12,00/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 22,97/m ²

- **Fator Acessibilidade:** Calculado conforme descrito no item IV.4 Tratamento por Fatores;

Ref.	Valor Unitário	Acessibilidade			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 20,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 20,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 18,13/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 18,13/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 23,84/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 23,84/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 12,00/m ²	1,11	1,33	0,11	R\$ 13,33/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 22,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 22,97/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 20,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 20,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 18,13/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 18,13/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 23,84/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 23,84/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 12,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 12,00/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 22,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 22,97/m ²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 20,40/m ²	1,05	1,02	0,05	R\$ 21,42/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 18,13/m ²	1,05	0,91	0,05	R\$ 19,03/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 23,84/m ²	1,05	1,19	0,05	R\$ 25,03/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 12,00/m ²	1,11	1,32	0,11	R\$ 13,32/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 22,97/m ²	1,05	1,15	0,05	R\$ 24,12/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 20,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 20,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 18,13/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 18,13/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 23,84/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 23,84/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 12,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 12,00/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 22,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 22,97/m ²

- **Fator Área:**

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 20,40/m ²	18.000,00	0,85	-2,96	-0,15	R\$ 17,44/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 18,13/m ²	23.650,00	0,88	-2,09	-0,12	R\$ 16,03/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 23,84/m ²	6.186,10	0,75	-6,01	-0,25	R\$ 17,83/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 12,00/m ²	40.000,00	0,94	-0,67	-0,06	R\$ 11,34/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 22,97/m ²	33.000,00	0,92	-1,79	-0,08	R\$ 21,18/m ²

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Setembro de 2024.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 18,46/m ²
2	R\$ 16,94/m ²
3	R\$ 19,02/m ²
4	R\$ 13,99/m ²
5	R\$ 22,33/m ²
média	R\$ 18,15/m²
desvio	R\$ 03,05/m²
CV	17%
Linferior	R\$ 12,70/m²
Lsuperior	R\$ 23,59/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 18,15/m² (Dezoito Reais e Quinze Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado em amarelo na tabela.

V.4.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 18,15/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 3,05/m²	
Erro-Padrão		2,09	
IC(significância=20%)	R\$ 16,06/m²	< VUmed <	R\$ 20,24/m²
Amplitude do IC	23%		
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.4.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, este atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	20,40	18,46	0,90
2	18,13	16,94	0,93
3	23,84	19,02	0,80
4	12,00	13,99	1,17
5	22,97	22,33	0,97

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

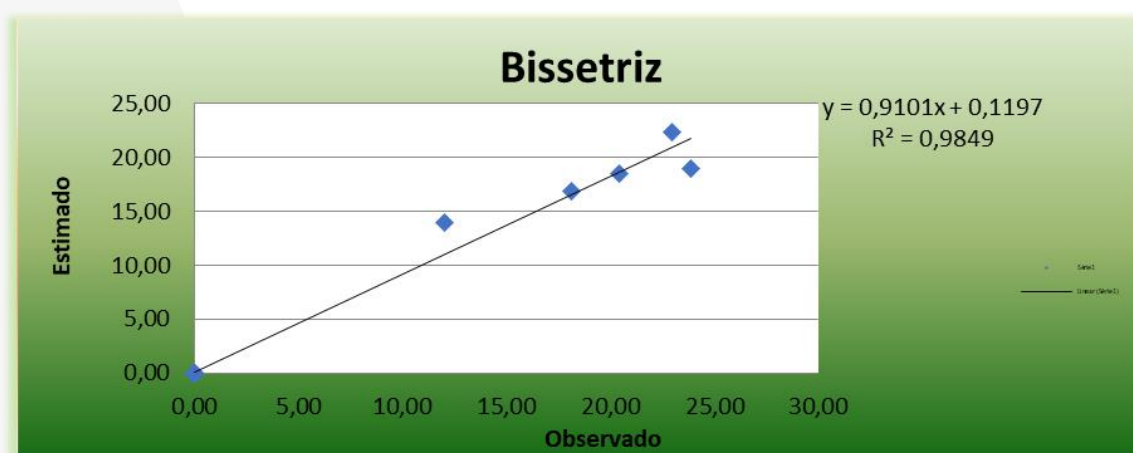


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

C) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

D) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE ÁGUAS DE LINDÓIA/SP É DE:

$$Q = \text{R\$ } 18,15/\text{m}^2$$

(Dezoito Reais e Quinze Centavos por Metro Quadrado)

Setembro/2024

V.5 Valor Terreno - Matrícula 11.172

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total dos imóveis, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando		63.538,00 m²
VU Homogeneizado		R\$ 18,15 /m²
Zona		Rural
Topografia		Em aclave até 20%
Consistência		Terreno Seco
Acessibilidade		Ótima
Solo		Classe 1
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Em aclave até 20%	1,11	0,11
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 016,35/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 1.038.866,00

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Topografia

F_2 = Fator Consistência

F_3 = Fator Acessibilidade

F_4 = Fator Índice Local

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$V_T = R\$ 1.038.866,00$

(Um Milhão e Trinta e Oito Mil e Oitocentos e Sessenta e Seis Reais)

Setembro/2024

V.6 Valor das Benfeitorias

V.6.i Edificações

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor das referidas benfeitorias que vem a seguir apresentadas.

	Descrição	Área Construída	Padrão			Termo	Idade		R8n
			Classe	Tipo	Padrão		Estimada	Ref	
									R\$ 2.017,89/m²
1	Residência de Serviço	102,00m²	Residencial	Casa	Simples	2	19	C	R\$ 260.711,30
2	Cobertura Casa Serviço	19,80m²	Especial	Coberturas	Simples	2	19	d	R\$ 913,46
3	Depósito 01	162,00m²	Comercial	Galpões	Econômico	2	19	d	R\$ 155.280,96
4	Depósito 02	11,70m²	Residencial	Casa	Econômico	1	19	d	R\$ 17.557,53
5	Viveiro	40,00m²	Especial	Coberturas	Simples	1	10	c	R\$ 3.715,43
6	Depósito 03	63,12m²	Comercial	Galpões	Econômico	1	10	d	R\$ 56.882,71
7	Depósito 04	131,30m²	Comercial	Galpões	Econômico	1	19	e	R\$ 98.379,17
8	Depósito 05	39,15m²	Residencial	Casa	Econômico	2	10	d	R\$ 74.099,76
9	Cobertura	15,21m²	Especial	Coberturas	Simples	1	10	e	R\$ 1.221,82
10	Garagem	78,75m²	Comercial	Galpões	Econômico	1	8	c	R\$ 75.940,38
11	Casa de Hospedes	113,10m²	Residencial	Casa	Médio	1	19	d	R\$ 351.449,94
12	Cob. Casa Hospedes	67,58m²	Especial	Coberturas	Simples	2	19	d	R\$ 3.117,77
13	Lavanderia/Garagem	49,65m²	Comercial	Galpões	Econômico	2	19	d	R\$ 47.590,74
14	Cobertura Lavanderia	16,20m²	Especial	Coberturas	Simples	1	19	d	R\$ 373,69
15	Casa Sede	266,24m²	Residencial	Casa	Superior	2	19	c	R\$ 1.207.366,88
16	Cobertura Casa Sede	85,51m²	Especial	Coberturas	Simples	2	19	c	R\$ 4.035,55
17	Área de lazer	23,00m²	Residencial	Casa	Simples	1	19	c	R\$ 49.127,31
TOTAL									R\$ 2.409.782,29

V_{BF} = R\$ 2.409.782,29

(Dois Milhões, Quatrocentos e Nove Mil, Setecentos e Oitenta e Dois Reais e Vinte e Nove Centavos)

Setembro/2024

V.6.ii Benfeitorias Acessórias

Conforme exposto no presente trabalho, o imóvel avaliando apresenta benfeitorias acessórias, tais como abrigos para reservatórios de gás, bem como poço semiartesiano, e, portanto, serão apresentados a seguir o custo dos materiais e serviços necessários para a sua execução.

Assim, para o valor do custo estimado, esta Profissional se valerá do software ORÇAFASCIO, um sistema desenvolvido em plataforma web, cuja base de itens foram extraídas a partir de dados do SINAP (Sistema Nacional de Pesquisa de Custo e Índices), mantido pela Caixa Econômica Federal e SBC, onde os coeficientes de consumo foram rigorosamente avaliados por consultores e técnicos especializados visando a simplificar os cálculos, quanto às quantidades, unidades de compra ou contratação, dos serviços complementares e dos serviços básicos de uma obra.

Entre os custos diretos (materiais, equipamentos e mão-de-obra), insere-se uma taxa de Leis Sociais baseadas no SINAPI de (115,26%), a qual se refere aos encargos dos horistas e (71,46%) aos encargos sociais dos mensalistas, o qual é a soma de obrigações legais e riscos inerentes ao contrato de trabalho e que incide sobre o custo de mão de obra operacional diretamente envolvida na execução dos serviços.

Assim, para a elaboração da presente estimativa, este Signatário utilizou-se das medidas coletadas “in loco”, em confronto com os serviços necessários para a recomposição do imóvel.



Obra				Bancos		B.D.I.		Encargos Sociais	
Itau Unibanco S.A x Instituto Educacional Oswaldo Quirino Ltda				SINAPI - 07/2024 - São		30,0%		Não Desonerado: Horista: 115,54%	
Orçamento Sintético									
Item	Código	Banco	Descrição	Und	Quant.	Valor Unit	Valor Unit com BDI	Total	Peso (%)
1			abrigo de gás 01					1.615,69	5,55 %
1.1	030313	SBC	RADIER CONCRETO 20MPA 20CM+FORMA 4X COM TELA SOLDADA Q196	m²	1,8	214,96	279,44	502,99	1,73 %
1.2	171443	SBC	PISO PEDRA MIRACEMA ROSA 40x40cm	m²	1,8	104,51	135,86	244,54	0,84 %
1.3	120078	SBC	PAREDE BLOCO CONCRETO 9x19x39cm 2 FACES-REVESTIMENTO REBOCO	m²	7	66,85	86,90	608,30	2,09 %
1.5	180575	SBC	PINTURA ACRILICA EM PAREDES SOBRE REBOCO 2 DEMAOS	m²	17	9,28	12,06	205,02	0,70 %
1.7	032428	SBC	LAJE CONCRETO MAGRO 5cm PARA AREA DE USINAGEM	m²	1,8	23,44	30,47	54,84	0,19 %
2			Abrigo de gás 02					2.956,22	10,15 %
2.1	030313	SBC	RADIER CONCRETO 20MPA 20CM+FORMA 4X COM TELA SOLDADA Q196	m²	4,7	214,96	279,44	1.313,36	4,51 %
2.2	120078	SBC	PAREDE BLOCO CONCRETO 9x19x39cm 2 FACES-REVESTIMENTO REBOCO	m²	12,4	66,85	86,90	1.077,56	3,70 %
2.4	180575	SBC	PINTURA ACRILICA EM PAREDES SOBRE REBOCO 2 DEMAOS	m²	35	9,28	12,06	422,10	1,45 %
2.6	032428	SBC	LAJE CONCRETO MAGRO 5cm PARA AREA DE USINAGEM	m²	4,7	23,44	30,47	143,20	0,49 %
3			Abrigo de gás 02.1					1.889,68	6,49 %
3.1	030313	SBC	RADIER CONCRETO 20MPA 20CM+FORMA 4X COM TELA SOLDADA Q196	m²	1,5	214,96	279,44	419,16	1,44 %
3.2	120078	SBC	PAREDE BLOCO CONCRETO 9x19x39cm 2 FACES-REVESTIMENTO REBOCO	m²	11,4	66,85	86,90	990,66	3,40 %
3.4	180575	SBC	PINTURA ACRILICA EM PAREDES SOBRE REBOCO 2 DEMAOS	m²	36	9,28	12,06	434,16	1,49 %
3.6	032428	SBC	LAJE CONCRETO MAGRO 5cm PARA AREA DE USINAGEM	m²	1,5	23,44	30,47	45,70	0,16 %
4			Abrigo de gás 03					2.034,95	6,99 %
4.1	030313	SBC	RADIER CONCRETO 20MPA 20CM+FORMA 4X COM TELA SOLDADA Q196	m²	3,4	214,96	279,44	950,09	3,26 %
4.2	120078	SBC	PAREDE BLOCO CONCRETO 9x19x39cm 2 FACES-REVESTIMENTO REBOCO	m²	8,1	66,85	86,90	703,89	2,42 %
4.4	180575	SBC	PINTURA ACRILICA EM PAREDES SOBRE REBOCO 2 DEMAOS	m²	23	9,28	12,06	277,38	0,95 %
4.5	032428	SBC	LAJE CONCRETO MAGRO 5cm PARA AREA DE USINAGEM	m²	3,4	23,44	30,47	103,59	0,36 %
5			Poço Semi artesiano					18.824,00	64,65 %
5.1	047207	SBC	POCO ARTESIANO - PERFURACAO EM ALUVIAO COM 10'''	M	40	362,00	470,60	18.824,00	64,65 %
6			Base dos Reservatórios					1.797,43	6,17 %
6.1	030314	SBC	RADIER CONCRETO 20MPA 20CM+FORMA COM TELA SOLDADA Q196	m²	2,25	221,23	287,59	647,07	2,22 %
6.2	030314	SBC	RADIER CONCRETO 20MPA 20CM+FORMA COM TELA SOLDADA Q196	m²	4	221,23	287,59	1.150,36	3,95 %
					Total sem BDI				22.399,06
					Total do BDI				6.718,91
					Total Geral				29.117,97

Contudo, tendo em vista que as referidas benfeitorias, não se tratam de benfeitorias novas, será aplicado ao custo estimado calculado, o fator de Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação, conforme abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO FATOR DE DEPRECIÇÃO (%)	
Ótimo	1,00
Bom	0,80
Regular	0,60
Precário	0,40
Mau	0,20
Péssima	0,00

Portanto, na planilha a seguir tem-se o valor de mercado apurado para as referidas benfeitorias:

Benfeitoria	Valor novo	Estado de conservação	Fator	Valor de mercado
Abrigo de gás 01	R\$ 1.615,69	Regular	0,6	R\$ 969,41
Abrigo de gás 02	R\$ 4.845,90	Precário	0,4	R\$ 1.938,36
Abrigo de gás 03	R\$ 2.034,95	Regular	0,6	R\$ 1.220,97
Poço semi artesiano	R\$ 18.824,00	Regular	0,6	R\$ 11.294,40
Base dos reservatórios	R\$ 1.797,43	Regular	0,6	R\$ 1.078,46
Valor Total				R\$ 16.501,60

$V_{BF} = R\$ 16.501,60$

(Dezesseis Mil Quinhentos e Um Reais e Sessenta Centavos)

Setembro/2024

V.6.iii Orçamentos

Quando da vistoria, identificou-se a presença de 2 (dois) reservatórios de água metálicos elevados.

Diante disto, para apuração do valor de mercado das referidas benfeitorias, procedeu-se a obtenção de orçamentos junto a empresas especializadas, os quais seguem anexo ao presente Laudo Pericial.

Assim, a seguir tem-se os valores obtidos através dos orçamentos:

Benfeitoria	Valor Novo
Reservatório metálico 5.000L	R\$ 9.100,00
Reservatório metálico 20.000L	R\$ 17.700,00

Contudo, tendo em vista que as referidas benfeitorias, não se tratam de benfeitorias novas, será aplicado ao custo estimado calculado, o fator de Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação, conforme abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO FATOR DE DEPRECIAÇÃO (%)	
Ótimo	1,00
Bom	0,80
Regular	0,60
Precário	0,40
Mau	0,20
Péssima	0,00

Portanto, na planilha a seguir tem-se o valor de mercado apurado para as referidas benfeitorias:

Benfeitoria	Valor Novo	Estado de conservação	Fator depreciativo	Valor de mercado
Reservatório metálico 5.000L	R\$ 9.100,00	Precário	0,6	R\$ 5.460,00
Reservatório metálico 20.000L	R\$ 17.700,00	Regular	0,4	R\$ 7.080,00
Valor Total				R\$ 12.540,00

$V_{BF} = R\$ 12.540,00$

(Doze Mil, Quinhentos e Quarenta Reais)

Setembro/2024

V.6.iv Benfeitorias Reprodutivas

Durante a vistoria constatou-se que parte da área em questão é utilizada para o cultivo oliveiras, existindo no avaliando cerca de 900 (novecentos) pés da espécie.

Nesta seara, é importante observar que essa espécie de árvore possui extensa longevidade, a qual, sob as condições adequadas, produz frutos durante toda a sua existência.

Diante disso, para apuração do valor de mercado das oliveiras existentes no imóvel avaliando, procedeu-se com a consulta a produtores especializados, através dos quais apurou-se o seguinte valor de mercado:

- Prezado Guilherme.

É com grande satisfação que apresentamos nossa proposta para o fornecimento de Oliveiras adultas com 10 anos de idade. Nossa empresa, **Oliveiras dos Fagundes**, é especializada em cultivo e fornecimento de Oliveiras adultas de 10 anos de idade de alta qualidade, e estamos comprometidos em atender às suas necessidades de forma eficiente e satisfatória.

- As Oliveiras oferecidas têm 10 anos de idade, o que garante uma fase madura e produtiva da planta. Elas são ideais para quem busca não apenas um elemento decorativo elegante, mas também um investimento em produtividade, caso desejem obter azeitonas e azeite de alta qualidade.
- O valor unitário das Oliveiras é de R\$1.000,00 reais + frete (um mil reais). 900 unidades custariam R\$900.000,00 reais + frete (novecentos mil reais). Porém mediante a quantidade solicitada as mesmas 900 unidades custarão **R\$855.000,00 reais + frete (oitocentos e cinquenta e cinco mil reais).**

Atenciosamente, **Oliveiras dos Fagundes**.
Contato: 51 9661-1535

Portanto, consoante exposto no documento retro, o valor de mercado para as oliveiras existentes no imóvel perfaz a quantia de:

$V_T = R\$ 855.000,00$

(Oitocentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)

Setembro/2024

VI VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor do Terreno da Matrícula 5.385 -----	R\$ 623.568,13
Valor do Terreno da Matrícula 11.172-----	R\$ 1.038.866,00
Valor das Edificações -----	R\$ 2.409.782,29
Valor das Benfeitorias Acessórias-----	R\$ 16.501,60
Valor dos Reservatórios -----	R\$ 12.540,00
Valor das Benfeitorias Reprodutivas-----	R\$ 855.000,00
Valor Total Apurado-----	R\$ 4.956.258,02

Assim, o valor total dos referidos imóveis, é de:

$V_i = \text{R\$ } 4.956.258,02$

**(Quatro Milhões, Novecentos e Cinquenta e Seis Mil,
Duzentos e Cinquenta e Oito Reais e Dois Centavos)**

Setembro/2024

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 136 (cento e trinta e seis) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 11 de setembro de 2024.¹


MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code



¹ Na impossibilidade de protocolo pelo Token, esse Jurisperito assina o documento e utiliza-se do Certificado Digital da advogada que o auxilia.

VISTA ALEGRE DO ALTO – SP, 05 DE SETEMBRO DE 2024.

PROPOSTA 489/2024
A/C ESCRITÓRIO MÔNACO FONTES
ÁGUAS DE LINDÓIA – SP

REF.: PROPOSTA COMERCIAL PARA RESERVATÓRIOS METÁLICOS

Prezados Senhores,

Temos a satisfação de submeter a vossa apreciação, nossas ofertas de preços para os reservatórios abaixo especificado, como segue abaixo:

RESERVATÓRIO MODELO TAÇA COM ÁGUA NA COLUMNA			
MODELO	CAPACIDADE	ALTURA TOTAL	VALOR TOTAL
	5M ³	6,70M	R\$ 9.100,00
	20M ³	7,80M	R\$ 17.700,00

DESCRIÇÃO DE VALORES E CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO.

- Impostos inclusos.
- Incluso transporte com carreta 23,00 mts de comprimento.
- Incluso o levante, desde que tenha acesso para que a carreta encoste ao lado da fundação, livre de empecilhos. (se precisar de guindaste ficará a cargo do comprador).
- Prazo de entrega: 30 a 45 dias uteis (BASE DEVERÁ ESTAR PRONTA).
- Validade da proposta: 5 dias
- Condição de Pagamento: ENTRADA NA ASSINATURA DO PEDIDO – RESTANTE 30/60 NO BOLETO BANCÁRIO.
- Obs: o reservatório só irá para a produção após o pagamento da entrada.

NORMA DE REFERÊNCIA.

Da ABNT: NBR 6123 – “Forças devidas aos ventos em edificações”.

Da ABNT: NBR 5008 – Chapas de aço de baixa liga e alta resistência mecânica, resistentes à corrosão atmosférica pra uso estruturais.

Da ABNT: NBR 6650 – Chapas finas a quente de aço carbono para uso estrutural.

(16) 99181 3687
contato@lpgreservatorios.com.br
Rua Marcos Luís Freitas de Jesus 1159
Vista Alegre do Alto - SP
@lpgreservatorios

MATERIAIS.

Todo aço empregado na construção do reservatório possui certificado de alta resistência estrutural, sendo esse do tipo ASTM A-36. O aço empregado na construção de escadas, guarda corpo e paraquitos serão do tipo SAE – 1010/SAE – 1020.

SOLDAS.

Soldagem por processo MIG (metal inerte a gás) utilizando arames cobreados com espessura de 0,90 mm com camada protetora de gás composta por 75% de CO₂ e 25% de argônio, segundo norma AWS A5.18. Poderá ser utilizado também processo elétrico de soldagem utilizando eletrodos E 6012,547,800 na raiz da solda e E 7018 no reforço, segundo norma AWS A5.5. Toda solda será executada interna e externamente no reservatório.

PREPARAÇÃO DA SUPERFÍCIE.

Limpeza química com decapante, fosfatizante e detergente líquido.

REVESTIMENTO EXTERNO.

Tinta de alta proteção contra corrosão, sistema de pintura com 100 micrômetros de espessura final de Esmalte sintético dupla função, com certificado, cor a definir, pela compradora no ato do fechamento do pedido. Caso a compradora não definir a cor no fechamento do pedido, o produto será pintado na cor branca padrão, da empresa LPG Reservatórios.

REVESTIMENTO INTERNO.

Tintas especiais com alta proteção contra corrosão e atóxicas, totalizando 120 a 140 micrômetros de espessura seca, com Epóxi AWWA, na cor Azul piscina, com atestado de potabilidade.

ACESSÓRIOS.

Boca de visita no teto de Ø600mm.
Escada interna e externa fixa para manutenção e limpeza.
Guarda corpo na escada e teto.
Suportes para para-raios e luz piloto.
Presilhas no costado para prender a tubulação.

CONEXÕES.

Conexões de acordo com a necessidade do cliente, com luvas roscáveis em aço carbono.

**GARANTIA.**

05 anos no estrutural do reservatório.

02 anos na pintura interna e externa do reservatório.

POR CONTA DO CLIENTE.

Execução da fundação de base civil de apoio do reservatório.

Acesso ao local da base desimpedido para descarga e levante do reservatório.

Instalações hidráulicas, elétricos e acessórios do reservatório.

Obs – Na eventualidade de falta de acesso ao local, a reconstrução de guindaste e reprogramação de levante, os custos oriundos de tal operação correrão por conta do cliente.

POR CONTA DO FORNECEDOR.

Fabricação do reservatório metálico conforme proposta técnica acima.

Fornecimento do projeto sugestivo de fundação (Base do Reservatório).

Transporte do reservatório.

No aguardo de um breve retorno, agradecemos pela consulta e nos colocamos a vossa disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

LUIZ HENRIQUE PRADO / DEP. COMERCIAL

FONE (16) 99181.3687

LPG RESERVATÓRIOS METÁLICOS LTDA.

CNPJ: 45.405.609/0001-89

(16) 99181 3687

contato@lpgreservatorios.com.br

Rua Marcos Luís Freitas de Jesus 1159

Vista Alegre do Alto - SP

@lpgreservatorios



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 16ª Vara
Cível - Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes

Processo :- 1002760-90.2023.8.26.0100

Autos :- Execução de Título Extrajudicial

Requerente :- Itaú Unibanco S.A

Requerido :- Instituto Educacional Oswaldo Quirino LTDA

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Vaga de Garagem	20
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	22
IV.1	Método Comparativo	22
IV.2	Tratamento por fatores.....	24
IV.3	Zonas de características homogêneas	27
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	28
IV.5	Grau de precisão.....	29
IV.6	Método Ross/Heidecke	30
V	AVALIAÇÃO	33

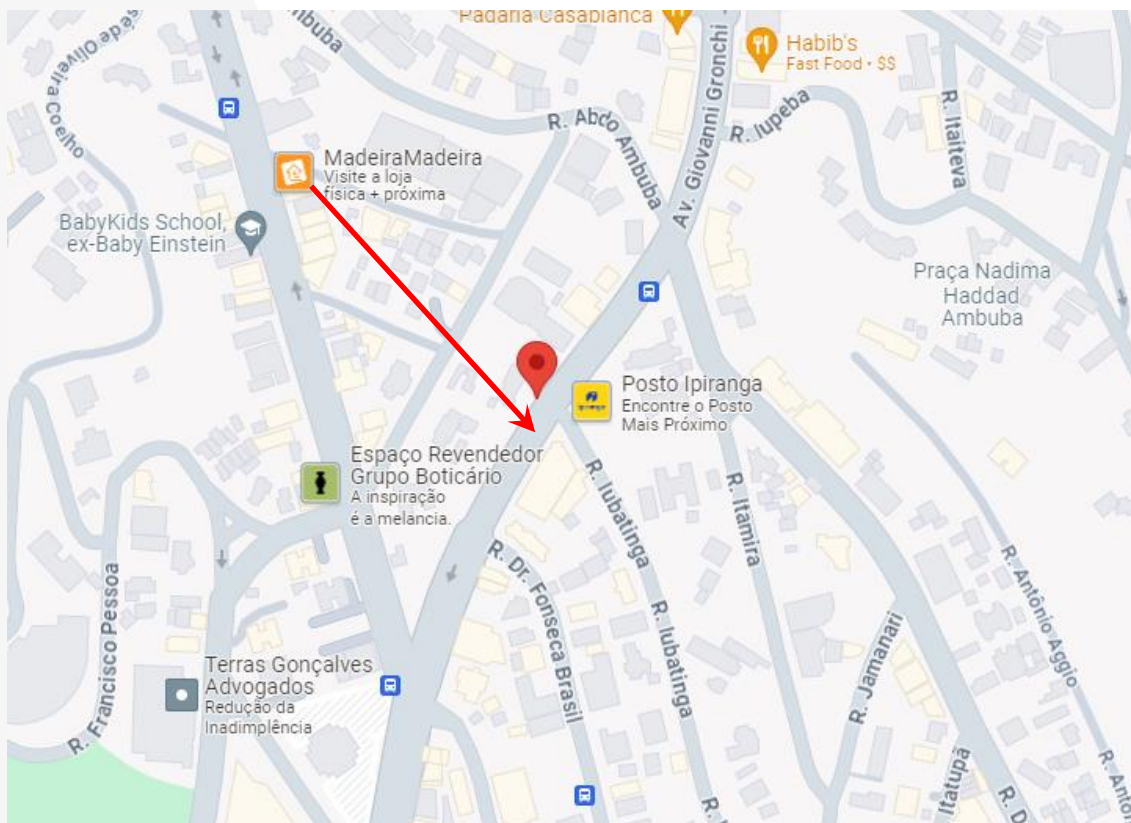


V.1	Obtenção do valor metro quadrado.....	33
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	33
V.2	Fatores Homogeneizantes	41
V.2.i	Grau de Precisão	44
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	45
V.3	Valor Unitário por Metro Quadrado - Garagem	47
VI	VALOR DA VAGA DE GARAGEM	48
VII	Grau de Fundamentação	49
VIII	ENCERRAMENTO	50

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para vaga de garagem, localizada no Edifício Patrícia, situado à Avenida Giovanni Gronchi, 5394 - Vila Andrade, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 185.724, junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Patrícia.



Acima, temos uma ilustração do "Google Maps", onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

II VISTORIA

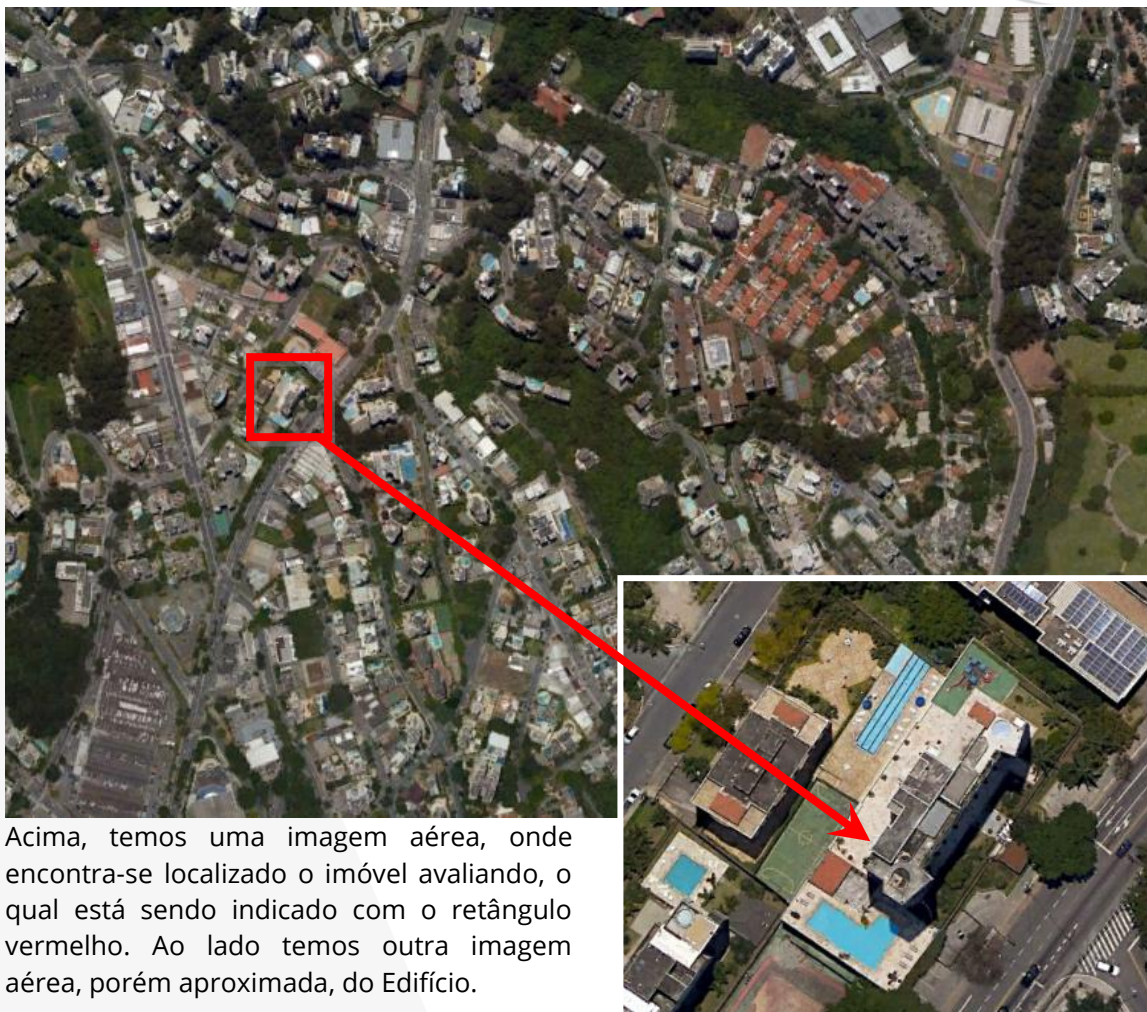
Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para vaga de garagem, localizada no Edifício Patrícia, situado à Avenida Giovanni Gronchi, 5394 - Vila Andrade, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 185.724, junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Edifício Patrícia.



Acima, temos uma imagem aérea, onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

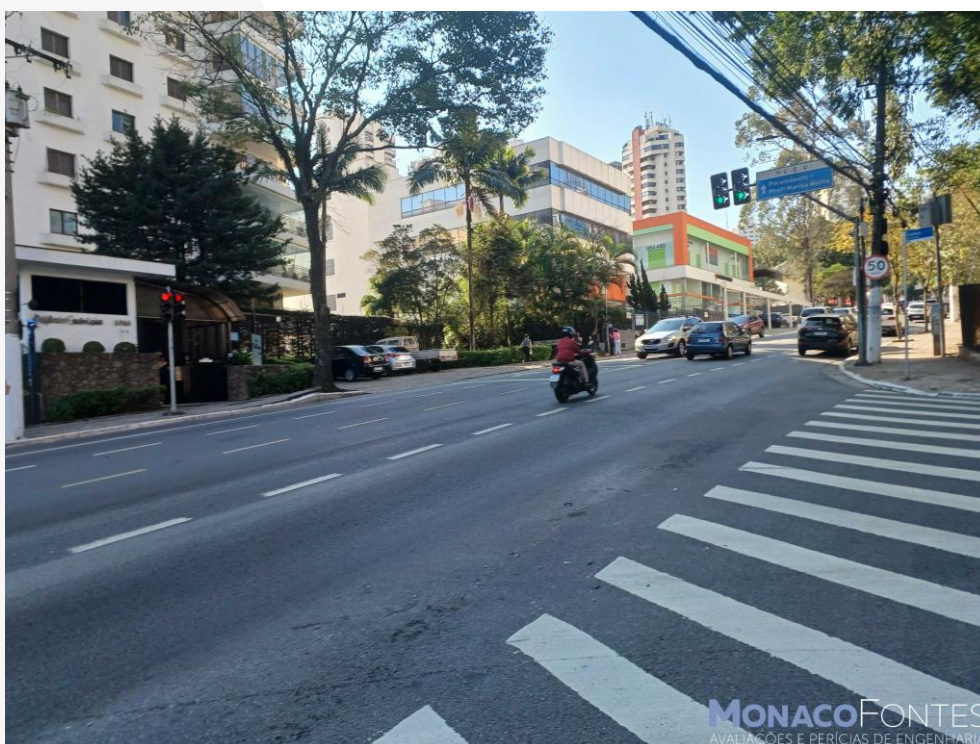
O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°37'34.50"S**
- ✓ Longitude :- **46°44'7.42"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Edifício Patrícia possui frente para Avenida Giovanni Gronchi, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

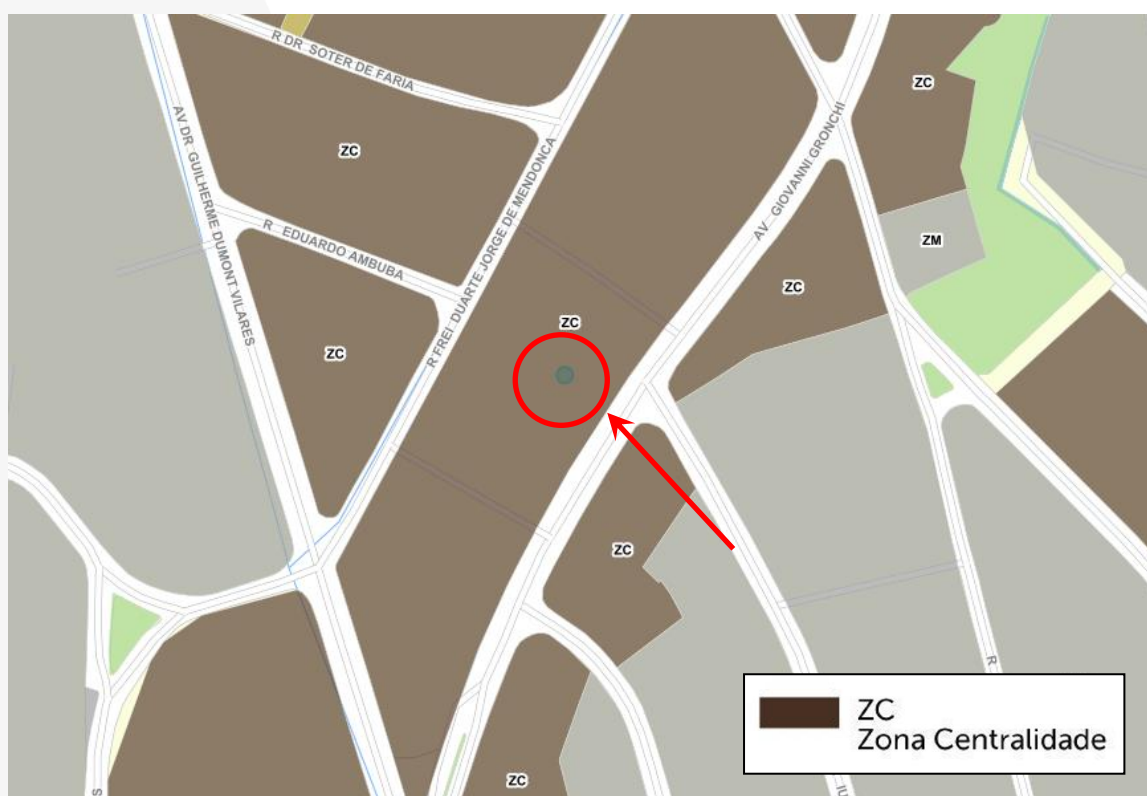
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma tomada da Avenida Giovanni Gronchi, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, que identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **ZC – Zona Centralidade**. E ainda, apresenta as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação, com sendo **ZC – Zona Centralidade**.

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (f)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUpa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA

Acima e abaixo nota-se o quadro de parâmetros urbanísticos referente ao zoneamento de São Paulo.

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP						
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEiS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMiS				
		ZMiSa				
	ZEiS	ZEiS-1	5	125	150	20.000
		ZEiS-2				
		ZEiS-3				
		ZEiS-4				
		ZEiS-5				
ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000	
	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
		ZER-1	10	250	100	10.000
	ZER	ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
		ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

III DESCRIÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício Patrícia, o qual possui Padrão Superior, com frente para a Avenida Giovanni Gronchi, 5394 - Vila Andrade, São Paulo - SP.



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Edifício Patrícia.

O empreendimento é composto por 1 (uma) torre, com 22 (vinte e dois) pavimentos, com acesso de veículos e pedestres através da Avenida Giovanni Gronchi, conforme tem-se abaixo:



Acima e abaixo, tem-se outra tomada do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos pedestres.



Hall de Entrada

O hall de entrada do edifício apresenta piso em granito, paredes revestidas em massa fina pintada, teto revestido com forro em gesso, portas e janelas em de metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o hall de entrada, onde nota-se suas características.



Piscina

A área da piscina apresenta piso em pedra e guarda corpo em metal.



Acima e abaixo, tem-se a piscina, onde nota-se suas características.



Churrasqueira

A área da churrasqueira apresenta piso em madeira, paredes em tijolos decorativos e teto em telhas cerâmicas.



Acima e abaixo, tem-se a churrasqueira, onde nota-se suas características.



Playground

O playground encontra-se a céu aberto apresentando piso em grama sintética.



Acima e abaixo, tem-se o playground, onde nota-se suas características.



Salão de Festas

O salão de festa apresenta piso em madeira, teto com forro de gesso, paredes em massa fina pintada e portas e janelas em metal e vidro.



Acima, tem-se o salão de festa, onde nota-se suas características.

Academia

A academia apresenta piso cerâmico, paredes em massa fina pintada, teto em massa fina pintada, portas e janelas em metal e vidro.

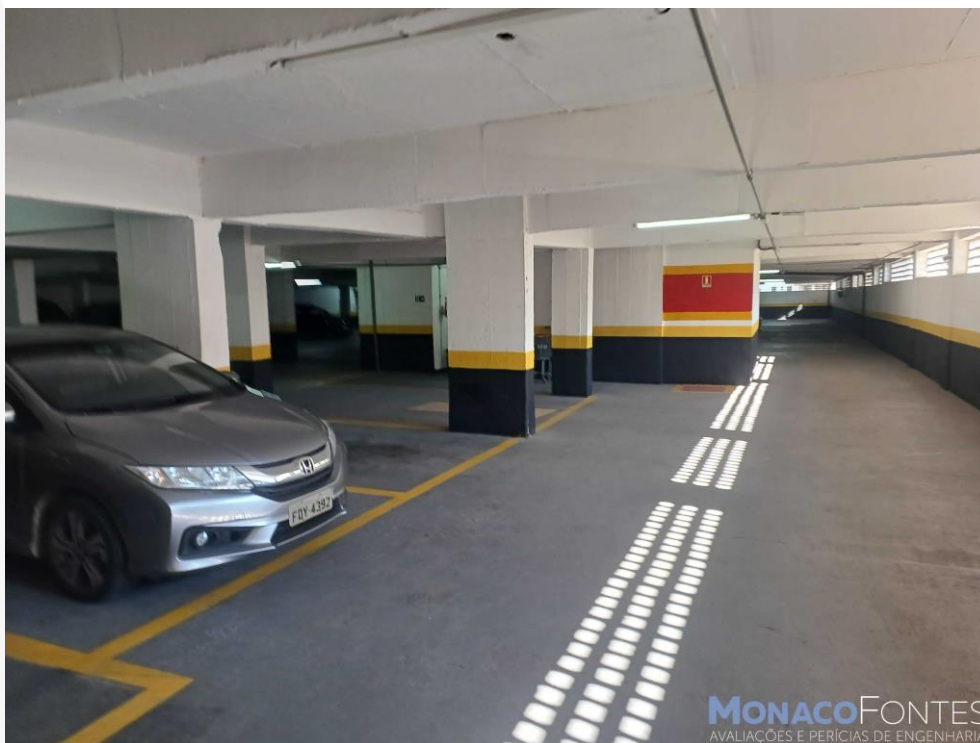


Acima e abaixo, tem-se a academia, onde nota-se suas características.



Estacionamento

O estacionamento apresenta piso em concreto com vagas demarcadas, paredes, teto e pilares em massa fina com pintura.



Acima e abaixo, tem-se o estacionamento, onde nota-se suas características.



III.2 Descrição da Vaga de Garagem

O imóvel objeto da lide trata-se da vaga de garagem, localizada no Edifício Patrícia, situado à Avenida Giovanni Gronchi, 5394 - Vila Andrade, São Paulo - SP, a qual de acordo com a matrícula Nº 185.724, do 11º CRI da Capital, fls. 402/404, possui a seguinte descrição:

“(...) VAGA INDETERMINADA NA GARAGEM, localizada no 2º subsolo ou 2º pavimento do EDIFÍCIO PATRÍCIA, situado a Avenida Giovanni Gronchi, 5394, Rua F-25, Viela 87 e Viela 83, na Vila Andrade, 29º Subdistrito -Santo André, garagem essa com a área total construída de 1.644,51m² (...)”

Conforme nota-se acima, a referida matrícula não apresenta a área da vaga avalianda, somente a área total construída no 2º subsolo de garagem.

Diante disto, quando da vistoria *in loco*, procedeu-se com o levantamento da vaga objeto, momento em que constatou-se que o box objeto da lide, possui a área de **17,55 m² (dezessete metros quadrados e cinquenta e cinco decímetros quadrados)**.

Estacionamento

O estacionamento apresenta piso em concreto com vagas demarcadas, paredes, teto e pilares em massa fina com pintura.



Acima e abaixo, tem-se o estacionamento, onde nota-se suas características.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Assim, cabe destacar inicialmente que para a apuração do valor unitário por metro quadrado das vagas de garagem, este Signatário empregou a Metodologia contida na Norma Cajufa, que define em seu item 9.6 que:

“(...) 9.6 As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas a razão de 50% do unitário da edificação a que se referem (...)”

Portanto, será inicialmente identificado o valor unitário por metro quadrado da unidade avalianda, na qual as vagas de garagem estão vinculadas, e, posteriormente, aplicado o fator de 50%, para apuração do valor unitário para as vagas de garagem.

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade

habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla

pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região

para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel :- Apartamento Padrão Superior;
- Idade aparente :- 30 (trinta) anos;
- Estado de Conservação :- Regular;
- Quantidade de Quartos :- 04 (quatro);

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Metropolitana São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, zona de Ocupação Vertical (Incorporação), bem como na 5ª Zona, Incorporações Padrão Médio.

A 5ª Zona compreende regiões dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média.



ibape

SP

Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

(FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações							
		Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais					
		Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade										
		Frente de Referência	Prof. Mínima												
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _s	C _a							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500					
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000					
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporações)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.				
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)					
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)					

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - São Paulo- IBAPE/SP – 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

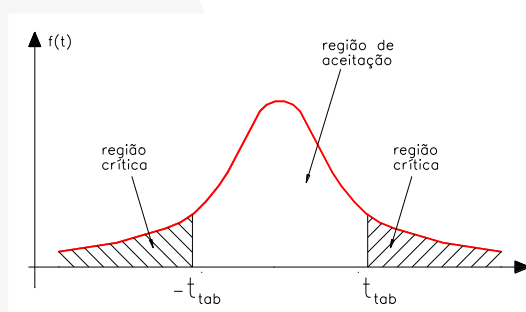
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice R8N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a

sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado

V.1.i Pesquisa de Campo

Assim, cabe destacar inicialmente que para a apuração do valor unitário por metro quadrado das vagas de garagem, este Signatário empregou a Metodologia contida na Norma Cajufa, que define em seu item 9.6 que:

"(...) 9.6 As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas a razão de 50% do unitário da edificação a que se referem (...)"

Portanto, será inicialmente identificado o valor unitário por metro quadrado da unidade avalianda, em que as vagas de garagem estão vinculadas, e, posteriormente, aplicado o fator de 50%, para apuração do valor unitário para as vagas de garagem.

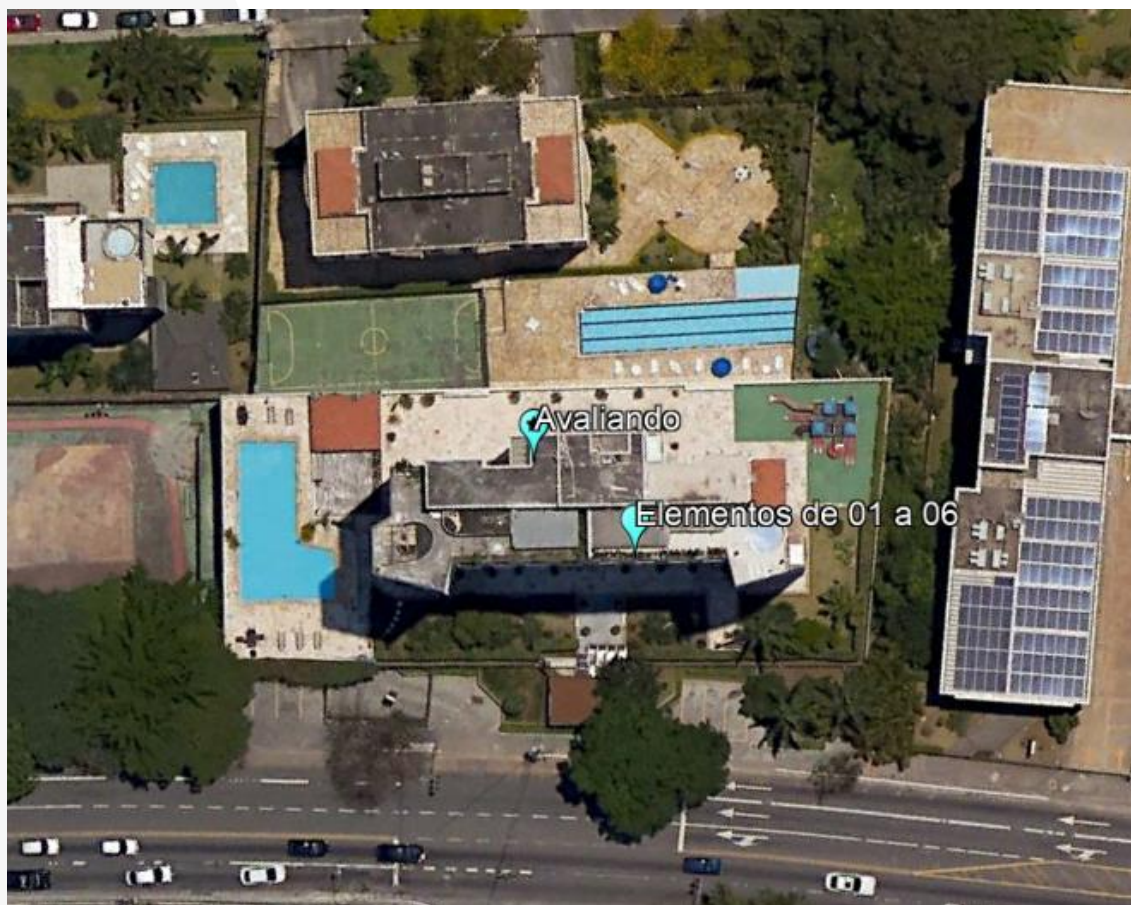
Assim, nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus estados de conservação, suas

idades aparentes, seus padrões construtivos, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

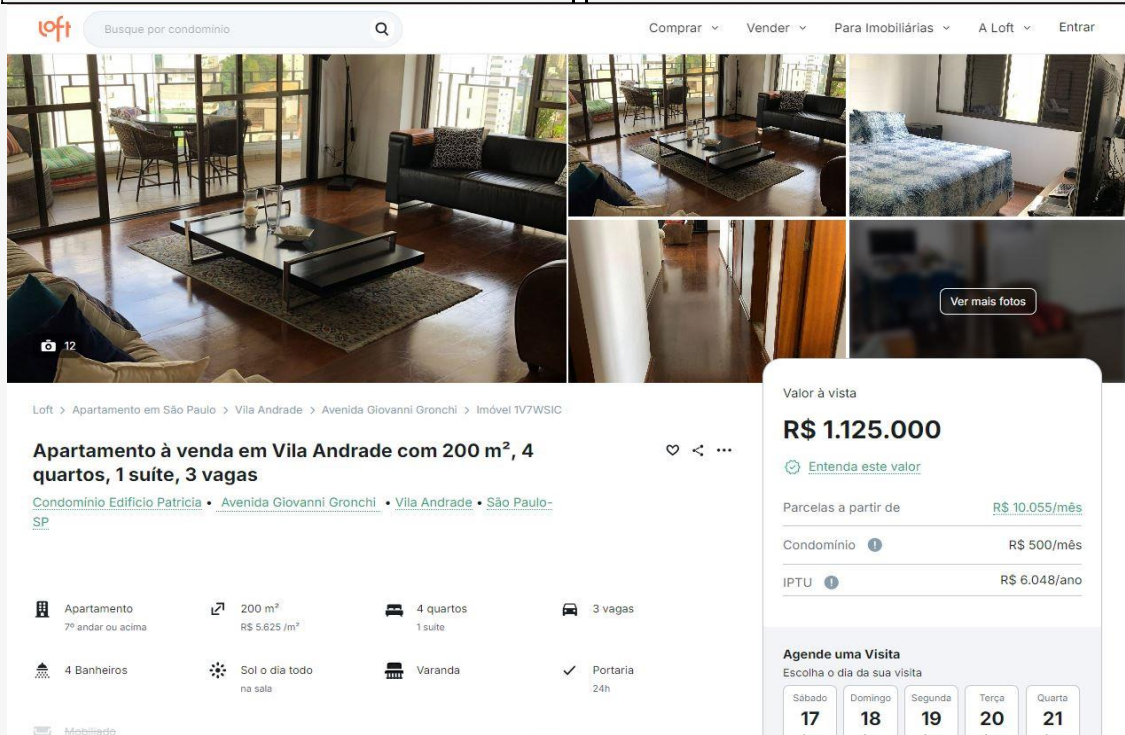
Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, de apartamentos à venda no mesmo Edifício, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:-



Acima temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01		
Endereço: <u>AV GIOVANNI GRONCHI, 5394</u>		Ofertante: <u>Loft</u>
Cidade: <u>SÃO PAULO</u>	Bairro: <u>VILA ANDRADE</u>	Informante: <u>Loft</u> Tipo: <u>oferta</u>
IF : <u>1663</u>		Telefone: <u>55) 4020-2208</u> Data: <u>ago/24</u>
Setor <u>171</u>	Quadra <u>210</u>	Site: <u>https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-giovanni-gronchi-vila-andrade-sao-paulo-4-quartos-200m2/1v7wsic?mediaTab=true</u>
Lat <u>23°37'34.50"S</u>	Long <u>46°44'7.42"O</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) :	200,00m²	Segurança: 1
Andar :	7º	Sistema de Lazer (opções) 5
Quantidade de Quartos :	4 quartos	
Vagas de Garagem :	3 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	200,00	30
Classe de Conservação	C	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	50%
K = 0,609	R = 20	
Foc:	0,6874	
Fator de ponderação do padrão:	6,827	
H82N:	R\$ 2.010,79/m²	
VU Construção:	R\$ 4.142,14/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 828.427,50		
VALOR TOTAL		
R\$ 1.125.000,00		
ELEMENTO		
		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO		
R\$ 1.482,86/m²		



loft Busque por condomínio

Comprar Vender Para Imobiliárias A Loft Entrar

Apartamento à venda em Vila Andrade com 200 m², 4 quartos, 1 suite, 3 vagas

Condomínio Edifício Patricia • Avenida Giovanni Gronchi • Vila Andrade • São Paulo-SP

Apartamento 7º andar ou acima 200 m² R\$ 5.625 /m² 4 quartos 1 suite 3 vagas 4 Banheiros Sol o dia todo na sala Varanda Portaria 24h

Valor à vista **R\$ 1.125.000**

Entenda este valor

Parcelas a partir de **R\$ 10.055/mês**

Condomínio **R\$ 500/mês**

IPTU **R\$ 6.048/ano**

Agende uma Visita Escolha o dia da sua visita

Sábado 17 Ago Domingo 18 Ago Segunda 19 Ago Terça 20 Ago Quarta 21 Ago

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

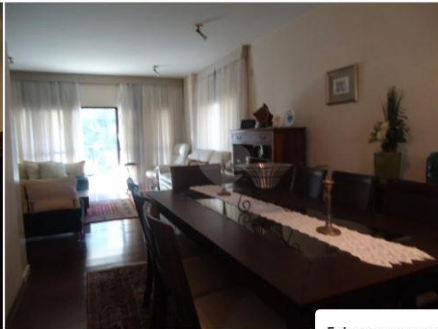
ELEMENTO 02		
Endereço: <u>AV GIOVANNI GRONCHI, 5394</u>		Ofertante: <u>Loft</u>
Cidade: <u>SÃO PAULO</u>	Bairro: <u>VILA ANDRADE</u>	Informante: <u>Loft</u>
IF : <u>1663</u>		Tipo: <u>oferta</u>
Setor <u>171</u>	Quadra <u>210</u>	Telefone: <u>55) 4020-2208</u>
Lat <u>23°37'34.50"S</u>	Long <u>46°44'7.42"O</u>	Data: <u>ago/24</u>
		Site: <u>https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-giovanni-gronchi-vila-andrade-sao-paulo-4-quartos-190m2/7gvinj</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) : 190,00m²		Segurança: 1
Andar : 8º		Sistema de Lazer (opções) 5
Quantidade de Quartos : 4 quartos		
Vagas de Garagem : 4 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	190,00	30
Classe de Conservação	C	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	50%
K = 0,609	R = 20	
Foc:	0,6874	
Fator de ponderação do padrão:	6,827	
H82N:	R\$ 2.010,79/m²	
VU Construção:	R\$ 3.875,68/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 736.380,00		
VALOR TOTAL		
R\$ 1.000.000,00		
ELEMENTO		
		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO		
R\$ 1.387,47/m²		

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

ELEMENTO 03																															
Endereço: <u>AV GIOVANNI GRONCHI, 5394</u> Cidade: <u>SÃO PAULO</u> Bairro: <u>VILA ANDRADE</u> IF : <u>1663</u> Setor <u>171</u> Quadra <u>210</u> Lat <u>23°37'34.50"S</u> Long <u>46°44'7.42"O</u>	Ofertante: <u>Lopes</u> Informante: <u>Lopes</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 3067-0064</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.lopes.com.br/imovel/REO388612/venda-apartamento-4-quartos-sao-paulo-vila-andrade</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 192,00m² Andar : 19º Quantidade de Quartos : 4 quartos Vagas de Garagem : 3 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 5																														
BENFEITORIAS																															
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Superior Com Elevador</td> <td>192,00</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,609</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0,6874</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">6,827</td> </tr> <tr> <td>H82N:</td> <td colspan="2">R\$ 2.010,79/m²</td> </tr> <tr> <td>VU Construção:</td> <td colspan="2">R\$ 3.260,02/m²</td> </tr> </tbody> </table> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 625.923,00	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior Com Elevador	192,00	30	Classe de Conservação	C		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	50%	K = 0,609	R = 20		Foc:	0,6874		Fator de ponderação do padrão:	6,827		H82N:	R\$ 2.010,79/m²		VU Construção:	R\$ 3.260,02/m²		ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																													
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	192,00	30																													
Classe de Conservação	C																														
Termo	médio	2																													
Ir = 60	%vida:	50%																													
K = 0,609	R = 20																														
Foc:	0,6874																														
Fator de ponderação do padrão:	6,827																														
H82N:	R\$ 2.010,79/m²																														
VU Construção:	R\$ 3.260,02/m²																														
VALOR TOTAL R\$ 850.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 1.167,07/m²																														


27 fotos **Mapa** **Rua**

Apartamento com 4 quartos à venda em Vila Andrade - SP

Avenida Giovanni Gronchi - Vila Andrade - São Paulo/SP

R\$ 850.000
R\$ 4.427 preço do m²
Condomínio R\$ 1.800 IPTU R\$ 320

Parcelas a partir de **R\$ 7.544,86**

Área 192m²
 Dormitórios 4
 Suítes 1
 Banheiros 4
 Vagas 3
 Andar 19

Sobre o imóvel

Grande Oportunidade Única! Amplo apartamento de 196 m² na Vila Andrade com, living para dois ambientes amplo e arejado, voltado para uma ampla sacada em L com cortinas de vidro, bela vista, 4 dormitórios com armários planejados, sendo 1 suite...

[Ver mais](#)

Fale com um corretor

Preencha os campos abaixo com seus dados e um de nossos corretores entrará em contato.

Seu nome:

E-mail:
 Celular:

Forma de contato:

Telefone:

Entrar em contato

Este é um ambiente seguro! Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. Saiba mais

Código do imóvel: REO388612

Ainda em dúvida de como comprar?

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

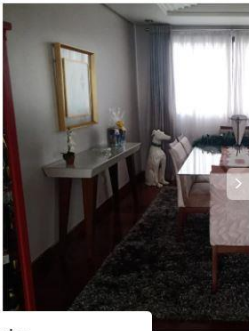
•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

•Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

ELEMENTO 04																																
Endereço: <u>AV GIOVANNI GRONCHI, 5394</u> Cidade: <u>SÃO PAULO</u> Bairro: <u>VILA ANDRADE</u> IF : <u>1663</u> Setor <u>171</u> Quadra <u>210</u> Lat <u>23°37'34.50"S</u> Long <u>46°44'7.42"O</u>		Ofertante: <u>Lopes</u> Informante: <u>Lopes</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 3067-0064</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.lopes.com.br/imovel/REO914377/venda-apartamento-4-quartos-sao-paulo-jardim-sul</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 180,00m² Andar : 17º Quantidade de Quartos : 4 quartos Vagas de Garagem : 4 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 5																														
BENFEITORIAS																																
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Superior Com Elevador</td> <td>180,00</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,609</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,6874</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>6,827</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.010,79/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 3.886,45/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior Com Elevador	180,00	30	Classe de Conservação	C		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	50%	K = 0,609	R = 20		Foc:		0,6874	Fator de ponderação do padrão:		6,827	H82N:		R\$ 2.010,79/m²	VU Construção:		R\$ 3.886,45/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																														
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	180,00	30																														
Classe de Conservação	C																															
Termo	médio	2																														
Ir = 60	%vida:	50%																														
K = 0,609	R = 20																															
Foc:		0,6874																														
Fator de ponderação do padrão:		6,827																														
H82N:		R\$ 2.010,79/m²																														
VU Construção:		R\$ 3.886,45/m²																														
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 699.561,00																																
VALOR TOTAL R\$ 950.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 1.391,33/m²																														


Lançamentos
Prontos
Aluguel
Anuncie seu Imóvel
Seja Franqueado
Calculadora de Compra
Fale conosco





46 fotos
Mapa
Rua

Apartamento com 4 quartos à venda em Jardim Sul - SP
Avenida Giovanni Gronchi - Jardim Sul - São Paulo/SP
R\$ 950.000
R\$ 5.278 preço do m²
Condomínio R\$ 1.800
Parcelas a partir de **R\$ 8.429,55**

Área

180m²

Dormitórios

4

Suítes

1

Banheiros

3

Vagas

4

Andar

171

Sobre o imóvel
Apartamento à venda na Vila Andrade com uma vista espetacular. O imóvel possui quatro (04) dormitórios sendo um suíte, sala para dois ambientes sacada com fechamento de vidro e nivelada com a sala, lavabo, copa, cozinha, área de serviço...
[Ver mais](#)

Fale com um corretor
Preencha os campos abaixo com seus dados e um de nossos corretores entrará em contato.
Seu nome:

E-mail:

Celular:

Forma de contato:

Este é um ambiente seguro!
Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. [Saiba mais](#)
Código do imóvel: REO914377

Ainda em dúvida de como comprar?

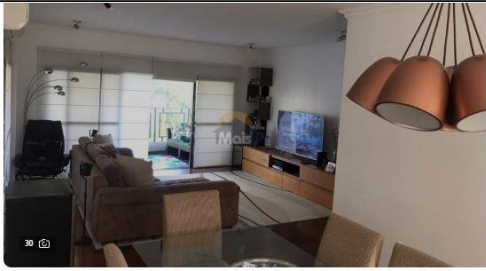
Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

•Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>AV GIOVANNI GRONCHI, 5394</u> Cidade: <u>SÃO PAULO</u> Bairro: <u>VILA ANDRADE</u> IF : <u>1663</u> Setor <u>171</u> Quadra <u>210</u> Lat <u>23°37'34.50"S</u> Long <u>46°44'7.42"O</u>		Ofertante: <u>Imobiliária Mais Padrão Imóveis</u> Informante: <u>ia Mais Padrão Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 2532-3747</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-4-quartos-a-venda-no-jardim-fonte-do-morumbi-sao-paulo-sp/125835638</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) : 210,00m²		Segurança: 1	
Andar : 15º		Sistema de Lazer (opções) 5	
Quantidade de Quartos : 4 quartos			
Vagas de Garagem : 4 vagas			
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões		Área	Idade
Residencial Apartamento Superior Com Elevador		210,00	30
Classe de Conservação		C	
Termo		médio	2
Ir = 60		%vida:	50%
K = 0,609		R = 20	
Foc:		0,6874	
Fator de ponderação do padrão:		6,827	
H82N:		R\$ 2.010,79/m²	
VU Construção:		R\$ 3.324,23/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 698.088,24			
VALOR TOTAL			
R\$ 948.000,00			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO			
R\$ 1.190,06/m²			

ELEMENTO

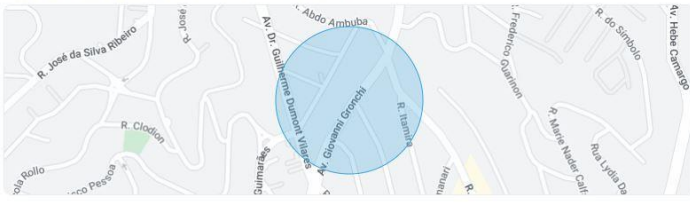




Apartamento - 210m² - 4 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 948.000
Condomínio R\$ 1.750 - IPTU R\$ 510

📍 Avenida Giovanni Gronchi, Jardim Fonte do Morumbi, São Paulo



210 m² tot.

210 m² útil

4 banheiros

3 vagas

4 quarto

1 suite

39 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

Imobiliária Mais Padrão Imóveis
(11) Ver o telefone

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

•Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

ELEMENTO 06																															
Endereço: <u>AV GIOVANNI GRONCHI, 5394</u> Cidade: <u>SÃO PAULO</u> Bairro: <u>VILA ANDRADE</u> IF : <u>1663</u> Setor <u>171</u> Quadra <u>210</u> Lat <u>23°37'34.50"S</u> Long <u>46°44'7.42"O</u>	Ofertante: <u>Quinto Andar</u> Informante: <u>Quinto Andar</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 4020-1955</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-4-quartos-a-venda-no-vila-andrade-sao-paulo-sp/2981362852</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 200,00m² Andar : 16º Quantidade de Quartos : 4 quartos Vagas de Garagem : 3 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 5																														
BENFEITORIAS																															
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Superior Com Elevador</td> <td>200,00</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,609</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0,6874</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">6,827</td> </tr> <tr> <td>H82N:</td> <td colspan="2">R\$ 2.010,79/m²</td> </tr> <tr> <td>VU Construção:</td> <td colspan="2">R\$ 4.050,09/m²</td> </tr> </tbody> </table> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 810.018,00	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior Com Elevador	200,00	30	Classe de Conservação	C		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	50%	K = 0,609	R = 20		Foc:	0,6874		Fator de ponderação do padrão:	6,827		H82N:	R\$ 2.010,79/m²		VU Construção:	R\$ 4.050,09/m²		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade																													
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	200,00	30																													
Classe de Conservação	C																														
Termo	médio	2																													
Ir = 60	%vida:	50%																													
K = 0,609	R = 20																														
Foc:	0,6874																														
Fator de ponderação do padrão:	6,827																														
H82N:	R\$ 2.010,79/m²																														
VU Construção:	R\$ 4.050,09/m²																														
VALOR TOTAL R\$ 1.100.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 1.449,91/m²																														

Compre > Alugar > Imóvel Novo

Anunciar grátis Entrar

Apartamento - 200m² - 4 quartos - 3 vagas
Venda R\$ 1.100.000
Condomínio R\$ 2.000

Avenida Giovanni Gronchi, Vila Andrade, São Paulo

200 m² tot. 200 m² útil 4 banheiros 3 vagas 4 quarto 1 suite

Apartamento À Venda - Vila Andrade, 4 Quartos, 200 m² - São Paulo

Contate o anunciante
Email:
Nome: Telefone:
Mensagem:
Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Casamineira.
Contatar
Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)
QuintoAndar Vendas 4-1
11323

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 4.142,14/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.875,68/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.260,02/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.886,45/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.324,23/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.050,09/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 920,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 861,16/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 724,36/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 863,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 738,63/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 899,91/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.142,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.142,14/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.875,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.875,68/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.260,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.260,02/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.886,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.886,45/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.324,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.324,23/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.050,09/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.050,09/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.142,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.142,14/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.875,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.875,68/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.260,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.260,02/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.886,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.886,45/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.324,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.324,23/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.050,09/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.050,09/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.142,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.142,14/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.875,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.875,68/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.260,02/m ²	0,94	-182,28	-0,06	R\$ 3.077,74/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.886,45/m ²	0,94	-217,30	-0,06	R\$ 3.669,15/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.324,23/m ²	0,94	-185,87	-0,06	R\$ 3.138,36/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.050,09/m ²	0,94	-226,45	-0,06	R\$ 3.823,64/m ²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.142,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.142,14/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.875,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.875,68/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.260,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.260,02/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.886,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.886,45/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.324,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.324,23/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.050,09/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.050,09/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 920,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 920,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 861,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 861,16/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 724,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 724,36/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 863,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 863,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 738,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 738,63/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 899,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 899,91/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 920,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 920,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 861,16/m ²	0,99	-7,20	-0,01	R\$ 853,96/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 724,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 724,36/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 863,55/m ²	0,99	-7,22	-0,01	R\$ 856,33/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 738,63/m ²	0,99	-6,17	-0,01	R\$ 732,45/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 899,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 899,91/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2024.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 5.062,50/m ²
2	R\$ 4.729,64/m ²
3	R\$ 3.802,10/m ²
4	R\$ 4.525,48/m ²
5	R\$ 3.870,82/m ²
6	R\$ 4.723,55/m ²
média	R\$ 4.452,35/m²
desvio	R\$ 507,76/m²
CV	11%
Linferior	R\$ 3116,64/m²
Lsuperior	R\$ 5788,05/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 4.452,35/m² (Quatro Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Dois Reais e Trinta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 4452,35/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 507,76/m ²	
Erro-Padrão		305,94	
IC(significância=20%)	R\$ 4146,41/m ²	< VUmed <	R\$ 4758,29/m ²
Amplitude do IC		14%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	5.062,50	5.062,50	1,00
2	4.736,84	4.729,64	1,00
3	3.984,38	3.802,10	0,95
4	4.750,00	4.525,48	0,95
5	4.062,86	3.870,82	0,95
6	4.950,00	4.723,55	0,95

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

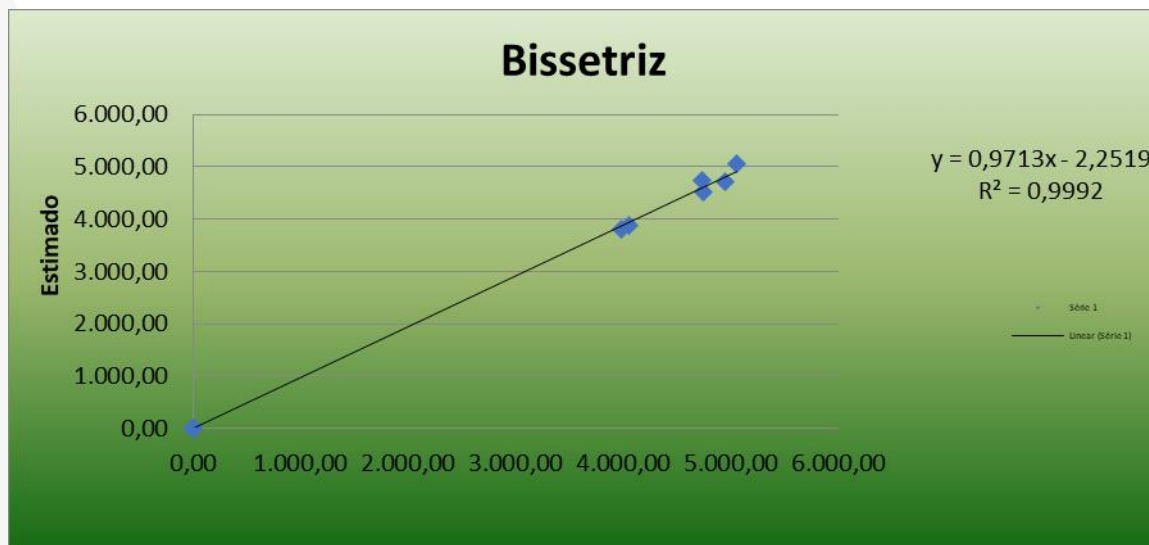


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A UMA UNIDADE AUTÔNOMA LOCALIZADA NO EDIFÍCIO PATRÍCIA - VILA ANDRADE/SP, É DE:

$$Q = R\$ 4.452,35/m^2$$

(Quatro Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Dois Reais e Trinta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)

Agosto/2024

V.3 Valor Unitário por Metro Quadrado - Garagem

Conforme já relatado anteriormente, inicialmente procedeu-se a apuração do valor unitário por metro quadrado da unidade habitacional, na qual estão vinculadas as vagas de garagem, no valor de R\$ 4.452,35/m².

Assim, para a apuração do valor unitário por metro quadrado das vagas de garagem, este Signatário empregou a Metodologia contida na Norma CAJUFA, que define em seu item 9.6 que:

“(...) 9.6 As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas a razão de 50% do unitário da edificação a que se referem (...)”

Portanto, temos a seguir o cálculo realizado para apurar o valor unitário por metro quadrado das vagas de garagem:

$$V_{UV} = R\$ 4.452,35/m^2 \times 50\%$$

$$V_{UV} = R\$ 2.226,17/m^2$$

**(Dois Mil, Duzentos e Vinte e Seis Reais e Dezessete Centavos
por Metro Quadrado)**

Agosto/2024

VI VALOR DA VAGA DE GARAGEM

Com fulcro no valor unitário para vaga de garagem demonstrado no item retro, pode-se calcular o valor do box de garagem, valendo-se da seguinte fórmula:

$$V_v = V_{u/m^2} \times A \text{ (m}^2\text{)}$$

Onde:

V_v = Valor da Vaga

V_{uv} = Valor Unitário por metro quadrado - Vaga

A = Área da Vaga

$$V_v = R\$ 2.226,17/m^2 \times 17,55m^2$$

Assim, o valor total da referida vaga, é de:

$$V_v = R\$ 39.069,36$$

(Trinta e Nove Mil e Sessenta e Nove Reais e Trinta e Seis Centavos)

Agosto/2024

VII Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 50 (cinquenta) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 16 de agosto de 2024.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code





**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 16ª Vara
Cível - Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1002760-90.2023.8.26.0100
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Itaú Unibanco S.A
Requerido :- Instituto Educacional Oswaldo Quirino LTDA

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

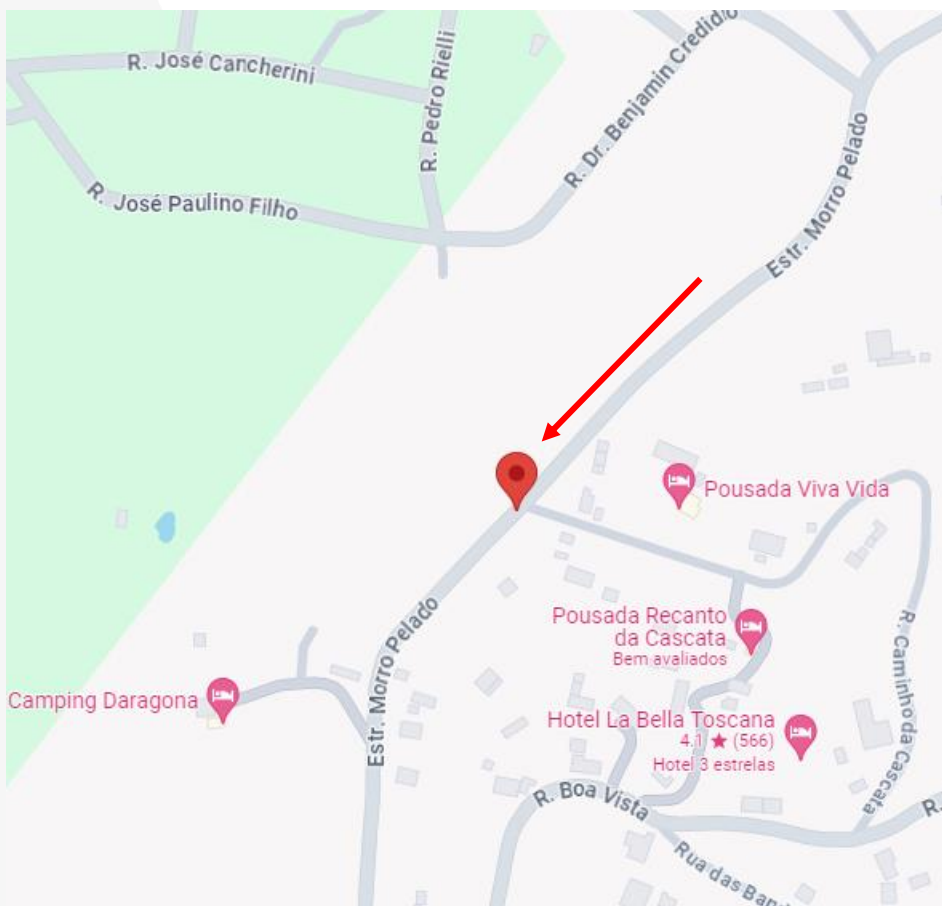
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
III.1	Terreno	9
III.1.i	Lote 17 – Matricula N°12.157	9
III.1.ii	Lote 18 – Matricula N°12.158	10
III.2	Benfeitorias	16
III.2.i	Matricula N°12.158.....	16
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	18
IV.1	Método Evolutivo	18
IV.2	Método Comparativo	20
IV.3	Tratamento por fatores.....	22
IV.4	Zonas de características homogêneas	25
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	26

IV.6	Grau de precisão.....	27
IV.7	Método Ross/Heidecke	28
V	AVALIAÇÃO	31
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	31
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	31
V.2	Fatores Homogeneizantes	43
V.2.i	Grau de Precisão	47
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	48
V.3	Valor do Terreno – Matrícula 12.157	50
V.4	Valor do Terreno – Matrícula 12.158	52
V.1	Valor da Benfeitoria.....	53
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	55
VI.1	Grau de Fundamentação	56
VII	ENCERRAMENTO	57

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para as Glebas 17 e 18, situado à Estrada Morro Pelado, Nº 367 - Parque D'Aragona, Águas de Lindóia - SP, matriculadas sob os Ns 12.157 e 12.158, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Serra Negra.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para as Glebas 17 e 18, situado à Estrada Morro Pelado, Nº 367 - Parque D'Aragona, Águas de Lindóia - SP, matriculadas sob os Ns 12.157 e 12.158, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Serra Negra.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade



De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O



receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **22°27'36.16"S**
- ✓ Longitude :- **46°37'23.89"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Estrada Morro Pelado, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, tem tomadas da Estrada Morro Pelado, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica dos imóveis, contidas nas matrículas № 12.157 e 12.158, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexo da Comarca de Serra Negra, às fls. 876/884, as quais reproduzidas a seguir:

III.1.i Lote 17 – Matricula N°12.157

[illegible]

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o lote 17 possui uma área total de terreno equivalente **1.010,00m² (Hum Mil e Dez Metros Quadrados)**.

III.1.ii Lote 18 – Matricula N°12.158

CNM: 123638.2.0012158-95
LIVRO Nº 2 - REGISTRO

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

GERAL

Comarca de SERRA NEGRA – E.S. Paulo

Serra Negra, 21 de Março de 19 84

Oficial,

MATRÍCULA – 12.158
FOLHA – 001

IMÓVEL:-Um lote de terreno, sob nº 18, do loteamento denomina do "Parque D'Aragona", em Aguas de Lindoia, desta comarca, de forma triangular, com a área de 1.040,00(hum mil e quarenta metros quadrados),fazendo frente para o caminho da Cascata e - caminho do Morro Pelado, com os quais confronta, medindo 30,00 (trinta metros) de frente nesta confrontação; 70,00(setenta - metros) de um lado, da frente aos fundos, que confronta com o lote 17; 72,00(setenta e dois metros) do outro lado, também da frente aos fundos, onde confronta com o lote 1, de Almeida Gavazzi e Cia Ltda,terminando em zero nos fundos, que dá na - confrontação com o lote 11, este fazendo frente para o cami - nho das Nascentes.Cadastrado na Prefeitura Municipal de A.de Lindoia sob nº 11-0011-0026-000-097, com o valor venal de CR\$ 765.440,00.x-

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o lote 18 possui uma área total de terreno equivalente **1.040,00m² (Hum mil e Quarenta Metros Quadrados)**

Por conseguinte, procedeu-se a vistoria ao local, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Estrada Morro Pelado, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Lote 17 - Matricula N°12.157

Área Total..... 1.010,00 m²
Topografia Active
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade..... Direta

Lote 18 - Matricula N°12.158

Área Total..... 1.040,00 m²
Topografia Active
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade..... Direta

A seguir, tem-se imagens dos lotes 17 e 18, onde nota-se suas características topográficas



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Caminho da Cascata.





Acima e abaixo tem-se tomadas dos lotes 17 e 18, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se tomadas dos lotes 17 e 18, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se tomadas dos lotes 17 e 18, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo **“Edificações Valores de Venda – 2019”**, encontram-se erigidas no terreno *“Sub-Judice”* 01 (uma) benfeitoria, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

III.2.i Matrícula N°12.158

- Padrão

Casa Cobertura Simples

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples.

- Idade aparente

5 (cinco) anos

- Área construída

40,25 m² (quarenta metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações”.

Cobertura

A cobertura está apoiada sobre paredes em alvenaria e estrutura de madeira, e, apresenta telhas em fibrocimento.



Acima e abaixo tem-se a cobertura, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, “o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times P_c \times A_c \times FOC$$

Onde:

P_c = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

A_c = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no Vb (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \times FC = V_T + V_B$$

IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem

a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, tráfegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis

econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.3 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_{me}) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima

$$P_e = 3P_{ma}.$$

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p}\right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

IV.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 2ª Zona Residencial Horizontal Médio.

A 2ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão Médio, conforme descreve a referida Norma, compreendem as regiões dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m², podendo ser terras ou assombradas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 250,00m².

Tabela 1 – Grupos I e II											
ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lpte (m²)	Intervalo característico de áreas (m)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _s	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio.

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.6 Grau de precisão

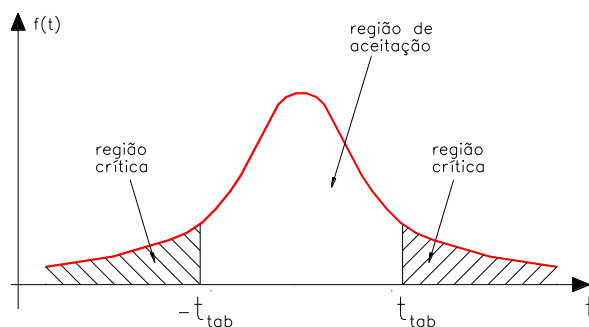
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student.



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R_{8N} * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R_{8N} = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua Ettore Rango, S/N</u>		Ofertante: <u>C. Bueno</u>	
Cidade: <u>Águas de Lindóia</u>		Informante: <u>C. Bueno</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>D'Aragona</u>		Telefone: <u>(19) 99221-9838</u> Data: <u>ago/24</u>	
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.buenoimoveis.net/imovel/519/Terreno</u>	
Setor: <u>=</u> Quadra: <u>=</u>		Site: <u>_no_bairro_Village_Daragona_em_%C3%81guas_de</u>	
Lat: <u>22°27'58.77"S</u> Long: <u>46°37'34.14"O</u>		Site: <u>_Lind%C3%B3ia</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): <u>577,00m²</u>		Zona de Ocupação: <u>2º Zona Residencial Horizontal</u>	
Testada Principal (m): <u>18,00m</u>		Médio	
Testada Secundária (m): <u>-</u>		Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>	
Profundidade Equivalente (m): <u>32,06m</u>		Localização na Quadra: <u>Meio</u>	
Topografia: <u>Em alicive até 10%</u>			
Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator - ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.010,00/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 0,00			R\$ 0,00
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.010,00/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 170.000,00			R\$ 294,63/m²



Av. Brasil, 67 - Loja 3 - Centro - Águas de Lindóia (19) 99221-9838 (19) 98338-5214 CRECI: 98.713

CBUENO CORRETOR DE IMÓVEIS

Invista no Futuro e Realize seus Sonhos!

WhatsApp

HOME IMÓVEIS A VENDA IMÓVEIS PARA ALUGAR CADASTRE SEU IMÓVEL

Busca por código ou bairro

FICHA DO IMÓVEL

INÍCIO > TERRENOS > IMÓVEL COD: 519

Terreno no Bairro Village Daragona em Águas de Lindóia



Valor: R\$ 170.000,00

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

Gostou deste Imóvel?
Fale com nosso Consultor!

CHAME PELO WHATSAPP!

Ou informe seus dados para receber
nossa ligação!

Seu Nome...

Seu Telefone/Whatsapp

Seu Email..

Olá! Costaria de mais informações sobre o imóvel
cod. 519

☒ Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de
uso e as Políticas de privacidade

ENVIAR

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>R. Bela Vista</u>		Ofertante: <u>GJ Moraes</u>	
Cidade: <u>Águas de Lindóia</u>		Informante: <u>GJ Moraes</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>D'Aragona</u>		Telefone: <u>(19)3824-1010</u> Data: <u>ago/24</u>	
IF: <u>1</u>		Site: https://www.gjmoraes.com.br/terreno-em-ative-parque-daragona-aguas-de-lindóia/	
Setor: <u>z</u> Quadra: <u>z</u>			
Lat: <u>22°27'52.49"S</u> Long: <u>46°37'22.96"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 600,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal	
Testada Principal (m): 15,00m		Médio	
Testada Secundária (m): -		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Profundidade Equivalente (m): 40,00m		Localização na Quadra: Meio	
Topografia: Em aclave até 20%			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação
Termo		0	Termo
Ir = 0	%vida:		Ir = 0
K = 0,000	R = 0		K = 0,000
Foc: 0			Foc: 0
Fator - ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0
R8N: R\$ 1.010,00/m²			R8N: R\$ 1.010,00/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 0,00			R\$ 0,00
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.010,00/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 130.000,00			R\$ 216,67/m²

HOME » TERRENO

Terreno em Active – Parque Daragona – Águas de Lindóia



1 de 1

★ Adicionar em meus favoritos

Venda	IPTU	COD.
R\$ 130.000,00	R\$ sob consulta	IM40

DETALHES DO IMÓVEL

📍 Tipo: Terreno 📏 Área Total: 600m² 📏 Área Útil: 600m² 🏠 Imóvel disponível

SOLICITAR MAIS INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

Email

Receber contato por:

☐ Whatsapp ☐ Telefone ☐ E-mail

Olá, tenho interesse neste imóvel: código de referência im40. Por favor aguardo o contato. Obrigado.

ENVIAR MENSAGEM

CORRETOR RESPONSÁVEL



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Cuiabá, S/N</u> Cidade: <u>Águas de Lindóia</u> Bairro: <u>Jardim Mirante</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>22°28'14.65"S</u> Long <u>46°37'3.88"O</u>		Ofertante: <u>Felipe Manfrini</u> Informante: <u>Felipe Manfrini</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 99870-5224</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.manfriniimoveis.com.br/imovel/terreno-aguas-de-lindóia-1-185-m/TE0017-MANO?from=sale</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 1.185,00m² Testada Principal (m) : 20,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 59,25m Topografia : Declive de 5% até 10% Consistência do terreno : Terreno Seco		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator - ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 1.010,00/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 1.010,00/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 300.000,00		R\$ 253,16/m²	





FELIPE MANFRINI
PROFISSIONAL DE ENGENHARIA

Terreno à venda, 1185 m² por R\$ 300.000,00 - Jardim Mirante - Águas de Lindóia/SP

R\$ 300.000

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Águas de Lindóia > Jardim Mirante > Terreno à venda, 1185 m² por R\$ 300.000,00 - Jardim Mirante - Águas de Lindóia/SP

TE0017-MANO



Sobre terreno com 1.185 m² à venda em Águas de Lindóia - SP

1.185 m²
Área total

Terreno amplo em bairro valorizado de Águas de Lindóia. Ideal para casa desenvolvimento de empreendimento residencial. Terraplanagem já executada.

Venda R\$ 300.000
R\$ 253/m²

IPTU R\$ 91/mês

Agendar visita

Quero mais informações

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Porto Alegre, S/N</u> Cidade: <u>Águas de Lindóia</u> Bairro: <u>Jardim Mirante</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>22°28'4.90"S</u> Long <u>46°37'7.87"O</u>		Ofertante: <u>PROATIVA IMÓVEIS</u> Informante: <u>PROATIVA IMÓVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4435-5555</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mirante-das-estancias-bairros-aguas-de-lindoi-a-600m2-venda-RS220000-id-2734485275/</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 600,00m² Testada Principal (m) : 20,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 30,00m Topografia : Terreno Plano Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator - ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.010,00/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.010,00/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 220.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 366,67/m²	

PROATIVA
Consultoria Imobiliária

10 fotos | Vídeo | Mapa

PROATIVA IMÓVEIS
Crec: 22767-J-SP

Desde 29 de março de 2018
4.593 imóveis cadastrados
Nenhuma classificação

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Águas de Lindóia / **Mirante das Estâncias**

Venda
R\$ 220.000 * Condomínio não informado IPTU não informado
600 m²

Endereço
Mirante das Estâncias, Águas de Lindóia - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 220.000
(Código do anunciante: TEI1448 | Código no VivaReal: 2734485275)

Lote à venda em Águas de Lindóia, com 20 metros de testada com 30 metros de fundos, totalizando 600 m2 de terreno, ao lado de belo condomínio, a 5 minutos do centro da cidade e a 3 minutos do balneário, terreno com leve inclinação, confronta na lateral com casas térreas, não tem construção no mesmo, venha conhecer essa oportunidade na cidade turística mais charmosa do estado !!!
Quer mais informações? Ligue para a Proativa Consultoria Imobiliária no telefone ou mande um whatsapp para -

(11) 4435-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 12 de agosto de 2024, atualizado há 2 semanas.

Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 220.000, Mirante das Estâncias, Águas de Lindóia - SP

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#). afirmo ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

(11) 4435-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05					
Endereço: <u>Rua Claudio Emilio Tozzi, S/N</u>		Ofertante: <u>Francis Tieko Cabral</u>			
Cidade: <u>Águas de Lindóia</u>		Informante: <u>Francis Tieko Cabral</u> Tipo: <u>oferta</u>			
Bairro: <u>Centro</u>		Telefone: <u>(19) 98383-1515</u> Data: <u>ago/24</u>			
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-aguas-de-lindóia-950m2-venda-RS290000-id-2724775130/</u>			
Setor: <u>z</u> Quadra: <u>z</u>					
Lat: <u>22°28'40.41"S</u> Long: <u>46°37'13.83"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	950,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio		
Testada Principal (m):	28,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	33,93m				
Topografia:	Declive de 10% até 20%				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo	0		Termo	0	
Ir = 0	%vida:		Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc:	0		Foc:	0	
Fator - ponderação do padrão:	0		Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.010,00/m²		R8N:	R\$ 1.010,00/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc:	0				
Fator de ponderação do padrão:	0				
R8N:	R\$ 1.010,00/m²				
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 290.000,00			R\$ 305,26/m²		




7 fotos Mapa

Francis Tieko Cabral
Crec: 154200-F-SP

Desde 27 de março de 2018

38 imóveis cadastrados

5.0 (1 classificação)

Destaque Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Águas de Lindóia / Centro

Venda

R\$ 290.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

950 m²

Desnível para trás (fundo)

Rua asfaltada

Rede de água e esgoto

Energia elétrica

Endereço

Centro, Águas de Lindóia - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 950 m² por R\$ 290.000

(Código do anunciante: 270624 | Código no VivaReal: 2724775130)

Lote de terreno com 950 metros quadrados, sendo 28x50!!!!**

Têm saída para suas ruas.

Bairro tranquilo próximo a Rua das Rosas.***

Vista espetacular para montanhas e para o vale ****!!

Mais informações com a corretora de imóveis Francis Tieko pelo whatsapp.

[Ver telefone](#)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 290.000, Águas de Lindóia - SP, que encontrei no...

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

(19) 98383-... [Ver telefone](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 265,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 195,00/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 227,85/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 330,00/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 274,74/m ²

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 265,16/m ²	18,00	0,89	-29,41	-0,11	R\$ 235,76/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 195,00/m ²	15,00	0,92	-15,19	-0,08	R\$ 179,81/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 227,85/m ²	20,00	0,87	-29,49	-0,13	R\$ 198,35/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 330,00/m ²	20,00	0,87	-42,72	-0,13	R\$ 287,28/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 274,74/m ²	28,00	0,87	-35,56	-0,13	R\$ 239,17/m ²

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 265,16/m²	577,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 265,16/m²
ELEMENTO 02	R\$ 195,00/m²	600,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 195,00/m²
ELEMENTO 03	R\$ 227,85/m²	1.185,00	1,06	14,01	0,06	R\$ 241,86/m²
ELEMENTO 04	R\$ 330,00/m²	600,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 330,00/m²
ELEMENTO 05	R\$ 274,74/m²	950,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 274,74/m²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 265,16/m²	1,05	13,26	0,05	R\$ 278,42/m²
ELEMENTO 02	R\$ 195,00/m²	1,11	21,45	0,11	R\$ 216,45/m²
ELEMENTO 03	R\$ 227,85/m²	1,11	25,06	0,11	R\$ 252,91/m²
ELEMENTO 04	R\$ 330,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 330,00/m²
ELEMENTO 05	R\$ 274,74/m²	1,25	68,68	0,25	R\$ 343,42/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 265,16/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 265,16/m²
ELEMENTO 02	R\$ 195,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 195,00/m²
ELEMENTO 03	R\$ 227,85/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 227,85/m²
ELEMENTO 04	R\$ 330,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 330,00/m²
ELEMENTO 05	R\$ 274,74/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 274,74/m²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 265,16/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 265,16/m²
ELEMENTO 02	R\$ 195,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 195,00/m²
ELEMENTO 03	R\$ 227,85/m²	0,95	-10,85	-0,05	R\$ 217,00/m²
ELEMENTO 04	R\$ 330,00/m²	0,95	-15,71	-0,05	R\$ 314,29/m²
ELEMENTO 05	R\$ 274,74/m²	0,95	-13,08	-0,05	R\$ 261,65/m²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo II, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona, de Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 200,00 m² e 500,00m².

Todavia, foram utilizados alguns elementos comparativos para determinar o valor de mercado do imóvel objeto da lide cuja dimensão de área está fora do intervalo definido para esse tipo de zona retro descrita.

Assim, visando identificar possível correlação entre a área dos elementos comparativos, e, os valores unitários por metro quadrado procedeu-se a um teste estatístico, cujo resultado pode ser mais bem apreciado no gráfico de dispersão a seguir:

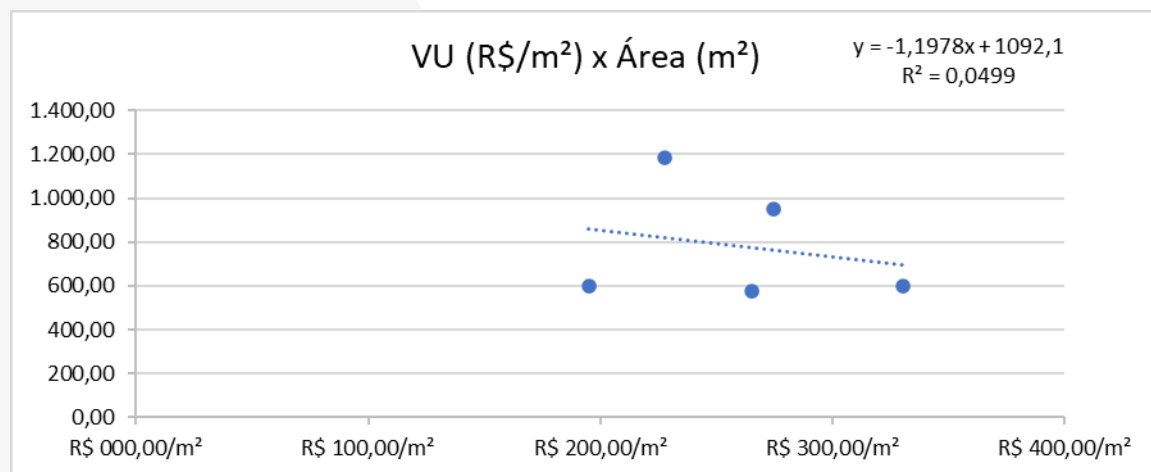


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 resultou em 0,0499, ou seja, distante de 1, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2024**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Portanto, a combinação de todos os fatores resultou na seguinte tabela:

Ref.	Combinação
1	R\$ 249,01/m ²
2	R\$ 201,26/m ²
3	R\$ 226,58/m ²
4	R\$ 271,57/m ²
5	R\$ 294,77/m ²
média	R\$ 248,64/m²
desvio	R\$ 36,69/m²
CV	15%
Linferior	R\$ 174,05/m²
Lsuperior	R\$ 323,23/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 248,64/m² (Duzentos e Quarenta e Oito Reais e Sessenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 248,64/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 36,69/m ²	
Erro-Padrão		25,16	
IC(significância=20%)	R\$ 223,48/m ²	< VUmed <	R\$ 273,80/m ²
Amplitude do IC		20%	
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, este atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	265,16	249,01	0,94
2	195,00	201,26	1,03
3	227,85	226,58	0,99
4	330,00	271,57	0,82
5	274,74	294,77	1,07

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

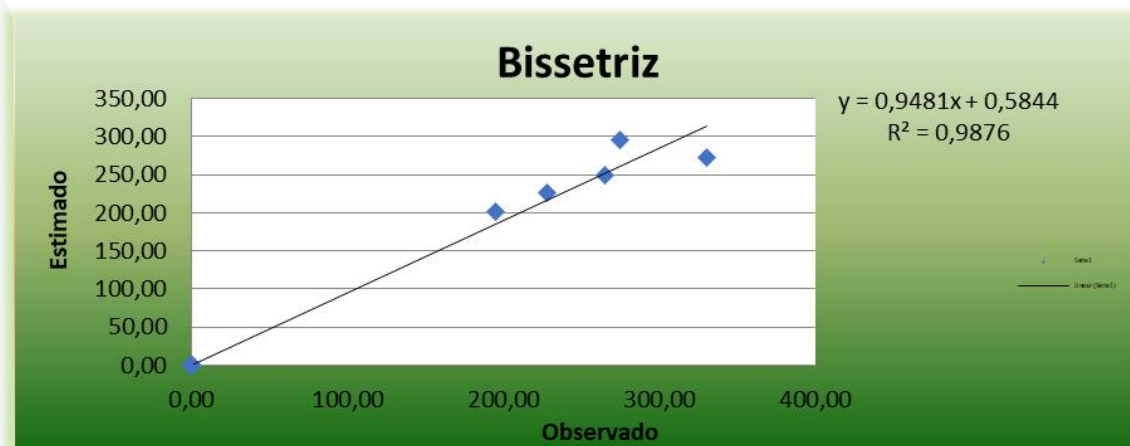


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO PARQUE D'ARAGONA – ÁGUAS DE LINDÓIA/SP É DE:

$$Q = R\$ 248,64/m^2$$

(Duzentos e Quarenta e Oito Reais e Sessenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Agosto/2024

V.3 Valor do Terreno - Matrícula 12.157

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	1010,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 248,64 /m²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Em aclave até 10%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
29,5m	0,870550563	-0,129449437
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
34,24m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Em aclave até 10%	1,05	0,05
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
1010,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 270,10/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 272.799,60

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$V_T = R\$ 272.799,60$

**(Duzentos e Setenta e Dois Mil, Setecentos e Noventa e Nove
Reais e Sessenta Centavos)**

Agosto/2024

V.4 Valor do Terreno – Matrícula 12.158

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	1040,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 248,64 /m²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Em aclave até 10%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
30,0m	0,870550563	-0,129449437
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
34,67m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Em aclave até 10%	1,05	0,05
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
1040,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 270,10/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 280.902,56

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$V_T = R\$ 280.902,56$

(Duzentos e Oitenta Mil, Novecentos e Dois Reais e Cinquenta e Seis Centavos)

Agosto/2024

V.1 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor das referidas benfeitorias que vem classificada como **“COBERTURA PADRÃO SIMPLES”**, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Cobertura

Ordem :- 33
 Classe :- Especial
 Tipo :- Coberturas
 Padrão :- Simples
 Elevador :- 0
 Nível :- 2 **Médio**
 Faixa de Valor :- 0,14200 x R8N
 Conservação:- D **Entre regular e necessitando reparos simples**

Fator Conservação 8,09
 Idade Aparente - I_e :- 5 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 20 Anos $I_e/I_r * 100 = 25\%$

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação
 (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 10%

K = 0,7755

$F_{oc} = 0,1 + 0,775490625 * (1 - 0,0979)$

Valor das Benfeitorias

	<i>Área</i>		<i>R8N</i>		<i>Faixa</i>		<i>F_{oc}</i>
$V_B =$	40,25 m ²	x	R\$ 2010,79 /m ²	x	0,1420	x	0,7979

$V_B =$ R\$ 9.170,48

$V_B = R\$ 9.170,48$

(Nove Mil, Cento e Setenta Reais e Quarenta e Oito Centavos)

Agosto/2024

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor do Terreno Matrícula 12.157	R\$ 272.799,60
Valor do Terreno Matrícula 12.158	R\$ 280.902,56
Valor da Cobertura	R\$ 9.170,48
Valor Total Apurado.....	R\$ 562.872,64

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$V_i = R\$ 562.872,64$

(Quinhentos e Sessenta e Dois Mil, Oitocentos e Setenta e Dois Reais e Sessenta e Quatro Centavos)

Agosto/2024

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 57 (cinquenta e sete) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 9 de setembro de 2024.


MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code





**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 16ª Vara
Cível - Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1002760-90.2023.8.26.0100
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Itaú Unibanco S.A
Requerido :- Instituto Educacional Oswaldo Quirino LTDA

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
III.1	Descrição do Edifício	9
III.2	Descrição da Vaga de Garagem	14
III.3	Descrição da Unidade Habitacional	16
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	30
IV.1	Método Comparativo	30
IV.2	Tratamento por fatores.....	32
IV.3	Zonas de características homogêneas	35
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	36
IV.5	Grau de precisão.....	36
IV.6	Método Ross/Heidecke	37
V	AVALIAÇÃO	40

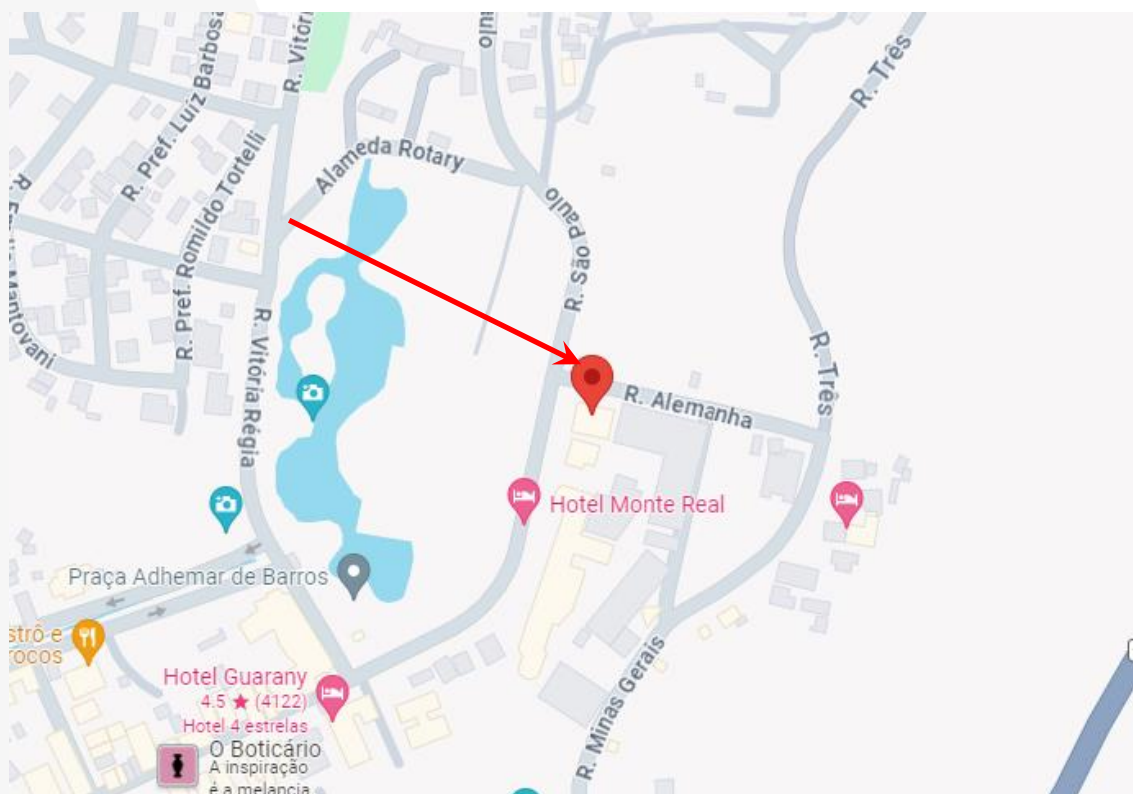


V.1	Obtenção do valor metro quadrado.....	40
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	40
V.2	Fatores Homogeneizantes	47
V.2.i	Grau de Precisão	50
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	51
VI	VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL.....	53
VI.1	Grau de Fundamentação	54
VII	ENCERRAMENTO	55

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade autônoma identificada como apartamento Nº 43 e vaga Nº 26, localizadas no Condomínio Edifício Cá D'Oro, situado à Rua Alemanha, 10, Águas de Lindóia - SP, matriculadas sob o Nºs 30.906 e 30.891, junto ao Registro de Imóveis e Anexos de Serra Negra/SP.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Condomínio Edifício Cá D'Oro.



Acima, temos uma ilustração do "Google Maps", onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade autônoma identificada como apartamento Nº 43 e vaga Nº 26, localizadas no Condomínio Edifício Cá D’Oro, situado à Rua Alemanha, 10, Águas de Lindóia - SP, matriculadas sob o Nºs 30.906 e 30.891, junto ao Registro de Imóveis e Anexos de Serra Negra/SP.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Condomínio Edifício Cá D’Oro.



Acima, temos uma imagem aérea, onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.



De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **22°28'14.49"S**
- ✓ Longitude :- **46°37'39.92"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Condomínio Edifício Cá D'Oro possui frente para Rua Alemanha, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma tomada da Rua Alemanha, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

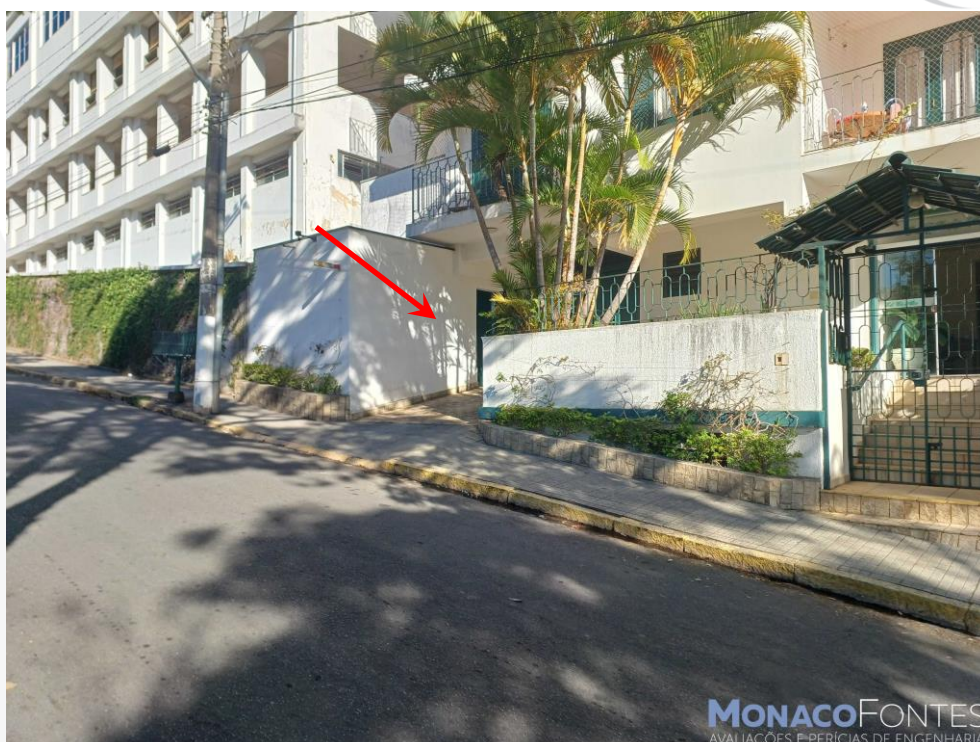
III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Condomínio Edifício Cá D'Oro, o qual possui Padrão Simples, com frente para a Rua Alemanha, 10, Águas de Lindóia - SP.

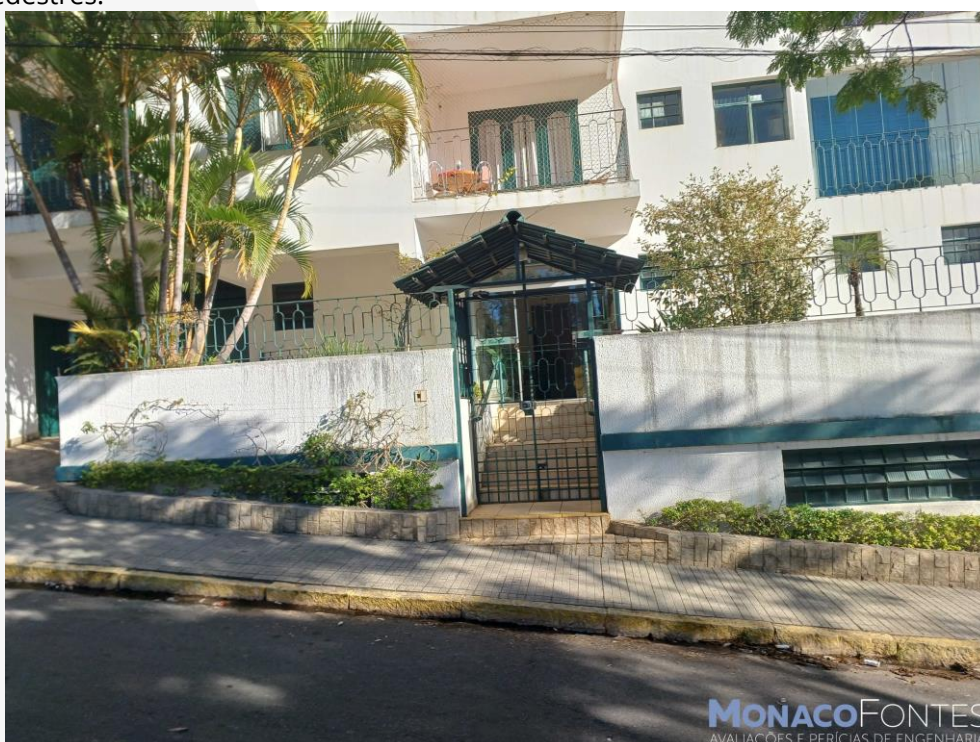


Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Condomínio Edifício Cá D'Oro.

O empreendimento é composto por 1 (uma) torre, com 9 (nove) pavimentos e 4 (quatro) apartamentos por andar, com acesso de veículos e pedestres através da Rua Alemanha, conforme tem-se abaixo:



Acima e abaixo, tem-se outra tomada do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos pedestres.



Hall de Entrada

O hall de entrada do edifício apresenta piso em granito, paredes em massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintado, portas de metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o hall de entrada, onde nota-se suas características.



Salão de Festa

O salão de festa apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestido em massa fina pintada, portas e janelas em metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o salão de festa, onde nota-se suas características.



Estacionamento

O estacionamento apresenta piso em concreto com vagas demarcadas, paredes, teto e pilares em massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se o estacionamento, onde nota-se suas características.



III.2 Descrição da Vaga de Garagem

O imóvel objeto da lide trata-se da vaga Nº 26, localizada no Condomínio Edifício Cá D'Oro, situado à Rua Alemanha, 10, Águas de Lindóia - SP, o qual de acordo com a matrícula Nº 30.891, do CRI da Serra Negra - SP, fls. 885/886, possui a seguinte descrição:

"(...) GARAGEM Nº 26, localizada no ANDAR TÉRREO do edifício denominado 'CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CÁ D'ORO', situado com frente para a Rua Alemanha, 10, no perímetro urbano da Comarca de Águas de Lindóia, contendo um cômodo para só um veículo, com ara útil de 16,05 metros quadrados, área comum de 5,78 metros quadrados, no total de 21,83 metros quadrados, cabendo-lhe uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 3,95 metros quadrados ou 0,0047% (...)"

Portanto, a vaga objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **16,05 m² (Dezesseis metros quadrados e cinco decímetros quadrados)**.

Estacionamento

O estacionamento apresenta piso em concreto com vagas demarcadas, paredes, teto e pilares em massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se o estacionamento, onde nota-se suas características.



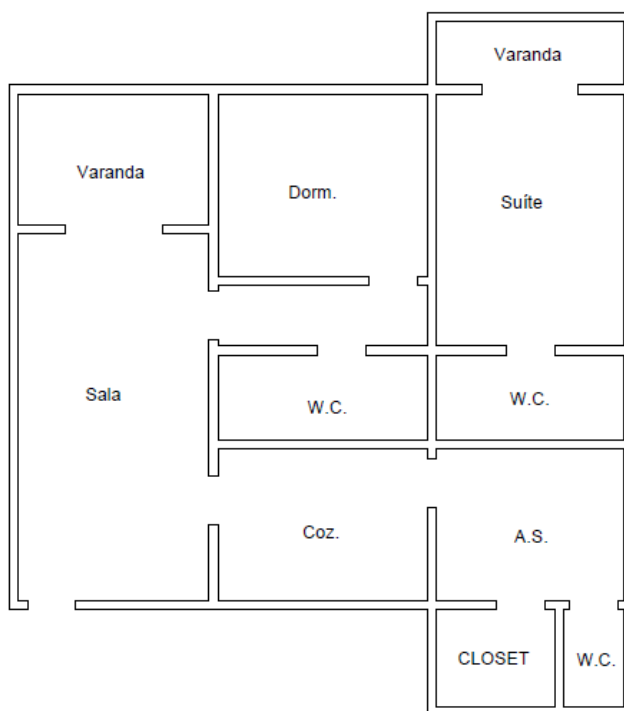
III.3 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento № 43, localizada no Condomínio Edifício Cá D'Oro, situado à Rua Alemanha, 10, Águas de Lindóia - SP, o qual de acordo com a matrícula № 30.906, do CRI da Serra Negra - SP, fls. 887/889, possui a seguinte descrição:

"(...) APARTAMENTO № 43, localizada no 4º PAVIMENTO denominado 'CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CÁ D'ORO', situado com frente para a Rua Alemanha, 10, no perímetro urbano da Comarca de Águas de Lindóia, composto de hall, sala de estar/jantar, jardim de inverno, hall de circulação íntimo, 01 suíte, 01 dormitório, sacada, banheiro, cozinha, área de serviço e WC, com área útil de 99,54 metros quadrados, área comum de 57,83 metros quadrados, no total de 135,48 metros quadrados, fração ideal no terreno e coisas comuns de 24,53 metros quadrados ou 0,0297%(...)"

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **99,54m² (Noventa e Nove metros quadrados e cinquenta e quatro décimos quadrados).**

A seguir temos a disposição dos cômodos, conforme ilustrado no croqui abaixo:



Acima, temos um croqui ilustrativo da unidade habitacional em questão, onde podemos observar a disposição dos cômodos do apartamento.

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/285429/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

Sala

A sala apresenta piso cerâmico, paredes revestida com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



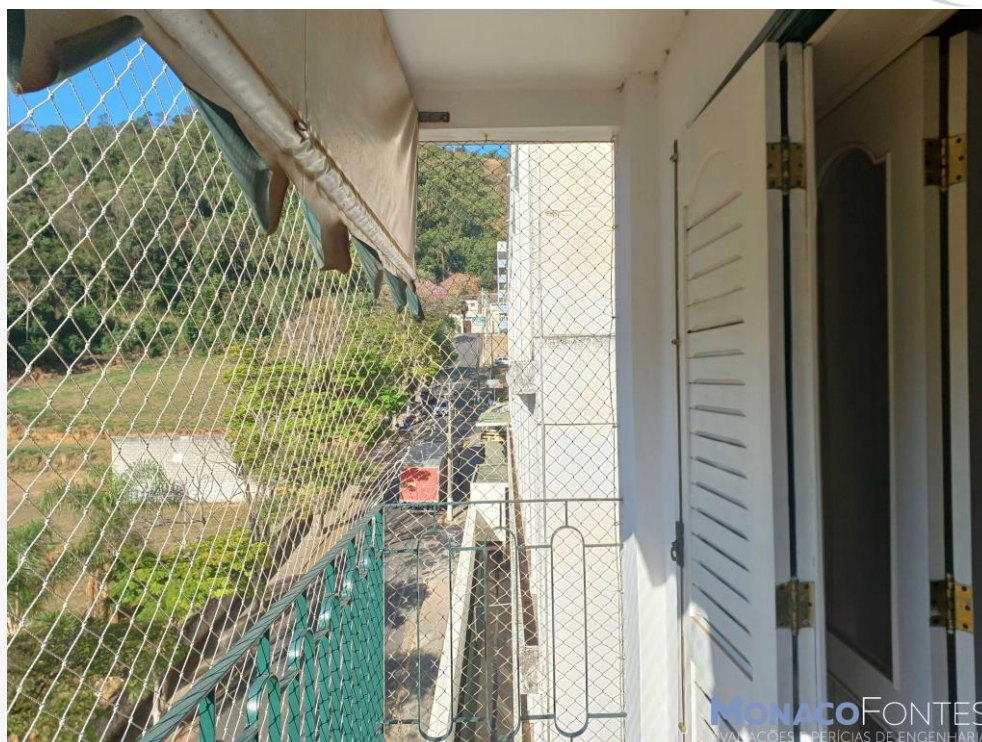
Varandas

As varandas apresentam piso cerâmico, paredes revestida com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, guarda-corpo em metal e porta me madeira e vidro.

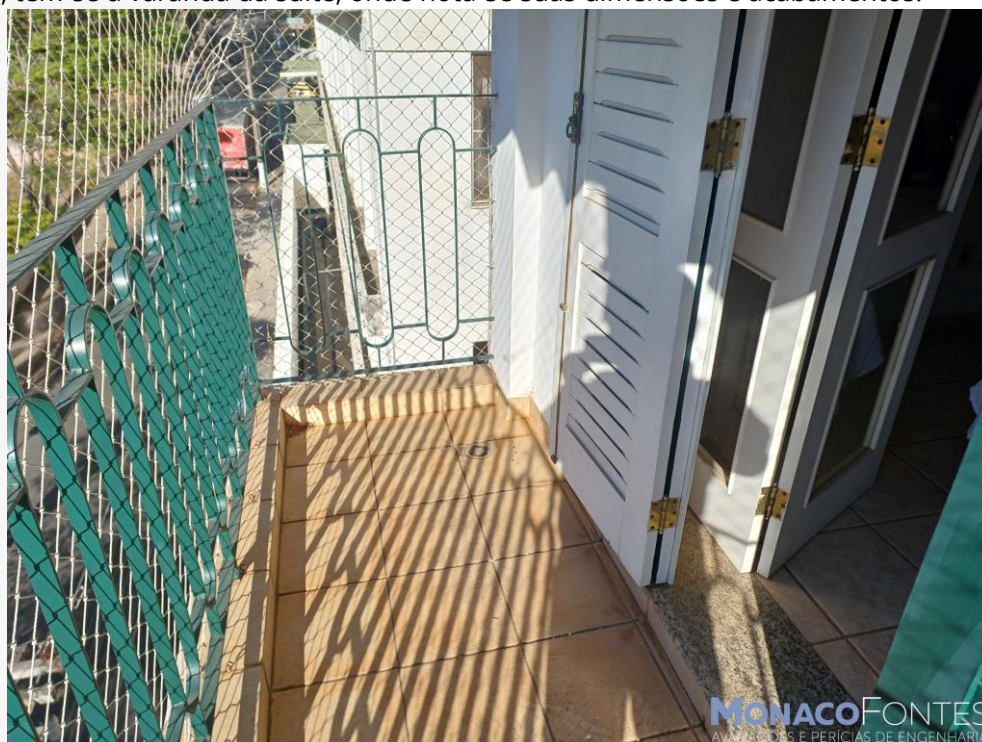


Acima, tem-se a varanda da sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima, tem-se a varanda da suíte, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cozinha/ A.S.

A cozinha e área de serviço apresentam piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada, porta em madeira e janela em metal e vidro.



Acima, tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



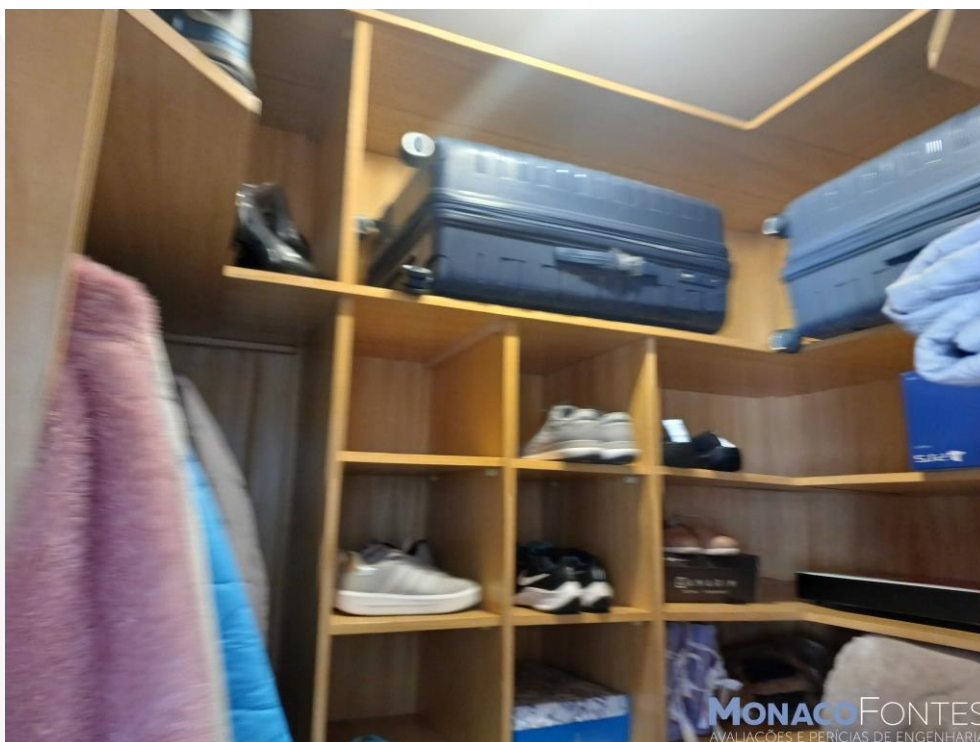


Acima, tem-se a A.S., onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Closet

O closet apresenta piso cerâmico, teto em massa fina pintada e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se o closet, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiros

Os banheiros apresentam piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, porta em madeira e janela em metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o Banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo, tem-se o Banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo, tem-se o Banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitórios

Os dormitórios apresentam piso cerâmico, paredes revestidas massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, porta em madeira e janela em madeira e vidro.



Acima, tem-se os Dormitórios, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima, tem-se os Dormitórios, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os

coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{pC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{\frac{1}{2}}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel :- Apartamento Padrão Simples
- Idade aparente :- 15 (quinze) anos;
- Estado de Conservação :- Regular
- Quantidade de Quartos :- 02 (dois);

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Metropolitana São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, zona de Ocupação Vertical (Incorporação), bem como na 5ª Zona, Incorporações Padrão Médio.

A 5ª Zona compreende regiões dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações					
		Frente e Profundidade						Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais			
		Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área						
		Frente de Referência	Prof. Mínima										
		F _r	P _{mi}	P _{me}	"f"	"p"	C _s	C _s					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500			
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000			
Grupo II: Zonas ocupação vertical (frente porção)	4ª Zona Incorporações s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
	5ª Zona Incorporações s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)			
	6ª Zona Incorporações s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)			

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - São Paulo- IBAPE/SP – 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

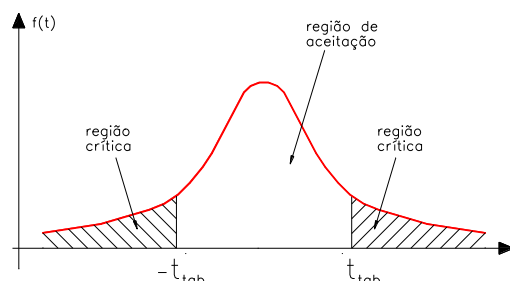
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice R8N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, foram percorridas diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, vagas de garagem, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

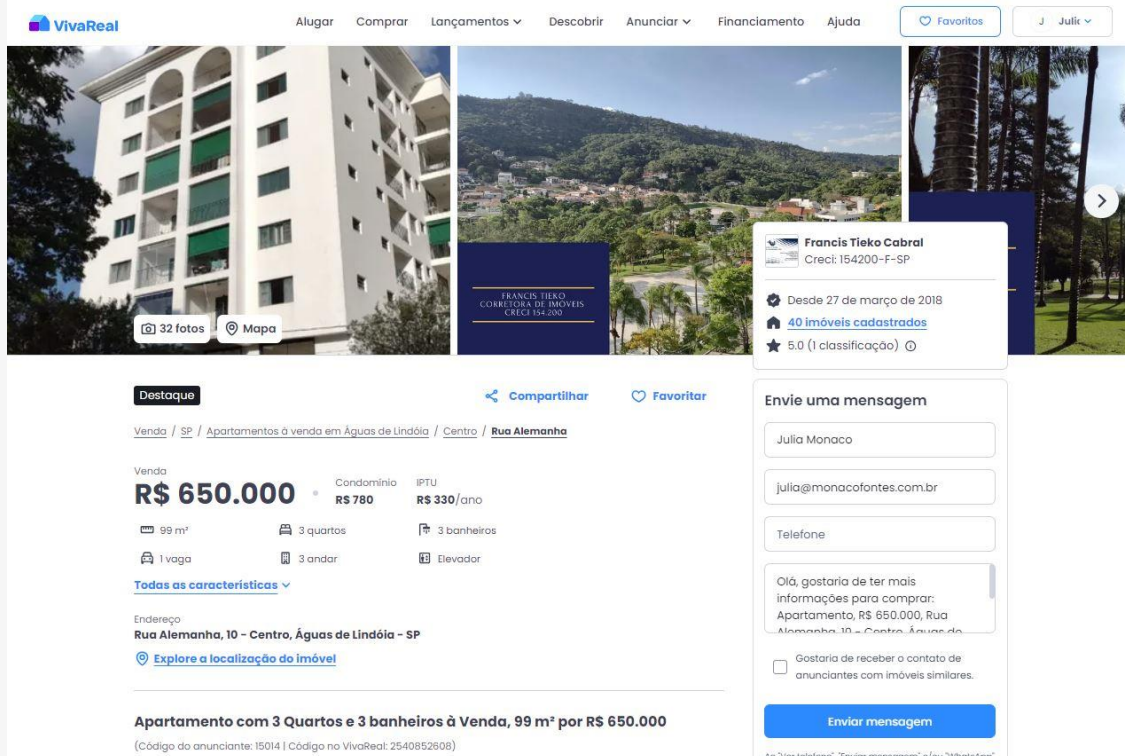
Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores “Valorizante” ou “Desvalorizante” do imóvel.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



Acima temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01		
Endereço: <u>Rua Alemanha, 10</u>	Ofertante: <u>Francis Tieko Cabral</u>	
Cidade: <u>Águas de Lindóia</u> Bairro: Centro	Informante: <u>ncis Tieko Cabral</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF : 1	Telefone: <u>(19) 98383-1515</u> Data: <u>ago/24</u>	
Setor = Quadra =	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-aguas-de-lindoi-a-com-garagem-99m2-venda-RS650000-id-2540852608/</u>	
Lat <u>22°28'14.49"S</u> Long <u>46°37'39.92"Q</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) :	99,00m²	Segurança: 1
Andar :	3º	Sistema de Lazer (opções) 1
Quantidade de Quartos :	3 quartos	
Vagas de Garagem :	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	99,00	15
Classe de Conservação	B	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	25%
K = 0,841	R = 20	
Foc:	0,87284	
Fator de ponderação do padrão:	4,354	
H82N:	R\$ 2.010,79/m²	
VU Construção:	R\$ 4.834,82/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 478.647,00		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO
R\$ 650.000,00		R\$ 1.730,84/m²



VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Favoritos J. Juli

Francis Tieko Cabral
Creci: 154200-F-SP

Desde 27 de março de 2018
40 imóveis cadastrados
5.0 (1 classificação)

Envie uma mensagem

Julia Monaco
julia@monacofontes.com.br
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Apartamento, R\$ 650.000, Rua Alemanha, 10 - Centro, Águas de Lindóia - SP

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp"

Destaque Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Águas de Lindóia / Centro / Rua Alemanha

Venda
R\$ 650.000 Condomínio R\$ 780 IPTU R\$ 330/ano

99 m² 3 quartos 3 banheiros
1 vaga 3 andar Elevador

Todas as características

Endereço
Rua Alemanha, 10 - Centro, Águas de Lindóia - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 99 m² por R\$ 650.000
(Código do anunciante: 15014 | Código no VivaReal: 2540852608)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

ELEMENTO 02		
Endereço: <u>Rua São José dos Campos, 90</u> Cidade: <u>Águas de Lindóia</u> Bairro: Parque das Fontes IF : <u>0.95</u> Setor = Quadra = Lat <u>22°29'8.73"S</u> Long <u>46°37'44.84"O</u>		Ofertante: <u>Daniel Zivkovic</u> Informante: <u>Daniel Zivkovic</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 99475-3386</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-das-fontes-bairros-aguas-de-lindoiacom-garagem-71m2-venda-RS480000-id-</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) : 71,00m²		Segurança: 1
Andar : 1º		Sistema de Lazer (opções) 2
Quantidade de Quartos : 2 quartos		
Vagas de Garagem : 1 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	71,00	5
Classe de Conservação	C	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	8%
K = 0,933	R = 20	
Foc:		0,946150912
Fator de ponderação do padrão:		4,354
H82N:		R\$ 2.010,79/m²
VU Construção:		R\$ 4.978,34/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 353.462,40		
VALOR TOTAL		
R\$ 480.000,00		
ELEMENTO		
		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO		
R\$ 1.782,22/m²		


Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda
Favoritos
Julio ▾




Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em Águas de Lindóia / Parque das Fontes / Rua São José dos Campos

Venda

R\$ 480.000 * Condomínio R\$ 288 IPTU R\$ 2.400/ano

71 m² 2 quartos 2 banheiros

1 vaga 1 andar Aceita animais

[Todas as características ▾](#)

Endereço

Rua São José dos Campos, 90 - Parque das Fontes, Águas de Lindóia - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 71 m² por R\$ 480.000

(Código do anunciante: B4JNS7UY | Código no VivaReal: 2495409588)

Daniel Zivkovic

Desde 9 de setembro de 2020

1 imóvel cadastrado

Nenhuma classificação

Envie uma mensagem

Julia Monaco

julia@monacofontes.com.br

Telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 480.000, Rua São José dos Campos, 90 - Parque das Fontes

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Após "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp"

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Favoritos](#) J. Juli ◀

[◀](#) [▶](#)

[📷 48 fotos](#) [📍 Mapa](#)

Francis Tieko Cabral
Creci: 154200-F-SP

- Desde 27 de março de 2018
- [40 imóveis cadastrados](#)
- ★ 5.0 (1 classificação) ⌵

[🔗 Compartilhar](#) [♥ Favoritar](#)

Venda / SP / Apartamentos à venda em Águas de Lindóia / Centro / [Rua São José dos Campos](#)

Venda

R\$ 450.000	Condomínio R\$ 620	IPTU R\$ 1.892/ano
--------------------	------------------------------	------------------------------

🏠 71 m² 🛏️ 2 quartos 🚿 1 banheiro
🚗 2 vagas 🐾 Aceita animais 🏊 Piscina

[Todas as características ▾](#)

Endereço
Rua São José dos Campos, 100 - Centro, Águas de Lindóia - SP

[📍 Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 71 m² por R\$ 450.000

(Código do anunciante: 0802 | Código no VivaReal: 2689349721)

Envie uma mensagem

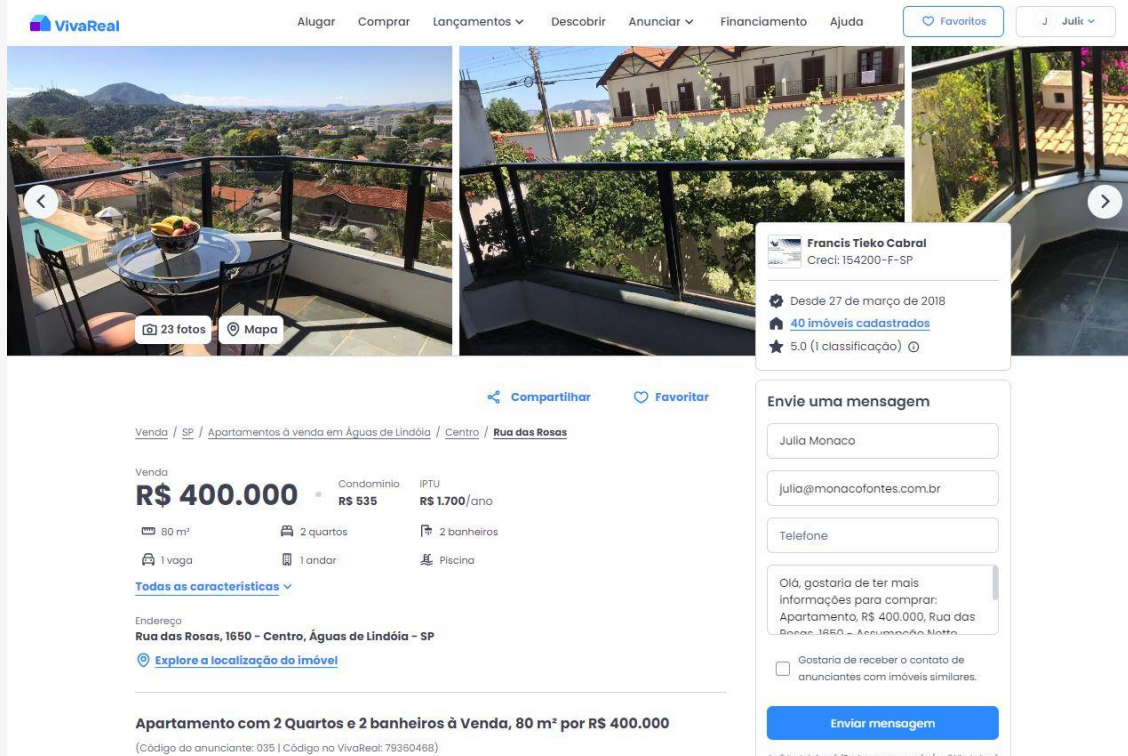
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Apartamento, R\$ 450.000, Rua São José dos Campos, 100 - Barra da

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

ELEMENTO 04																																
Endereço: <u>Rua das Rosas, 1650</u> Cidade: <u>Águas de Lindóia</u> Bairro: Assumpção Netto IF : <u>0.95</u> Setor = Quadra = Lat <u>22°29'0.77"S</u> Long <u>46°37'37.59"Q</u>		Ofertante: <u>Francis Tieko Cabral</u> Informante: <u>ncis Tieko Cabral</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 98383-1515</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-aguas-de-lindoi-com-garagem-80m2-venda-RS400000-id-79360468/</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 80,00m² Andar : 1º Quantidade de Quartos : 2 quartos Vagas de Garagem : 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 2																														
BENFEITORIAS																																
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Simples Sem Elevador</td> <td>80,00</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">D</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,775</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,8203925</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>3,533</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.010,79/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 3.681,90/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	80,00	15	Classe de Conservação	D		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	25%	K = 0,775	R = 20		Foc:		0,8203925	Fator de ponderação do padrão:		3,533	H82N:		R\$ 2.010,79/m²	VU Construção:		R\$ 3.681,90/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																														
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	80,00	15																														
Classe de Conservação	D																															
Termo	médio	2																														
Ir = 60	%vida:	25%																														
K = 0,775	R = 20																															
Foc:		0,8203925																														
Fator de ponderação do padrão:		3,533																														
H82N:		R\$ 2.010,79/m²																														
VU Construção:		R\$ 3.681,90/m²																														
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 294.552,00																																
VALOR TOTAL R\$ 400.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 1.318,10/m²																														



VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Favoritos J. Juli

Francis Tieko Cabral
Creci: 154200-F-SP

Desde 27 de março de 2018
40 imóveis cadastrados
5.0 (1 classificação)

Envie uma mensagem

Julia Monaco
julia@monacofontes.com.br
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 400.000, Rua das Rosas, 1650 - Assumpção Netto.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Apartmento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 400.000
(Código do anunciante: 035 | Código no VivaReal: 79360468)

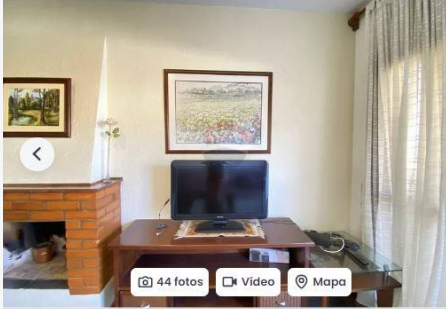
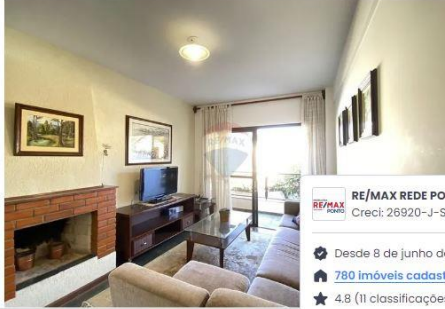
Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

ELEMENTO 05																																			
Endereço: <u>Rua das Rosas, 1650</u> Cidade: <u>Águas de Lindóia</u> Bairro: Assumpção Netto IF : <u>0,95</u> Setor = Quadra = Lat <u>22°29'0.77"S</u> Long <u>46°37'37.59"O</u>		Ofertante: <u>RE/MAX REDE PONTO</u> Informante: <u>AX REDE PONTO</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>19) 3549-0849</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-assumpcao-netto-bairros-aguas-de-lindoi-com-garagem-80m2-venda-RS380000-id-</u>																																	
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 80,00m² Andar : 1º Quantidade de Quartos : 2 quartos Vagas de Garagem : 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 2																																	
BENFEITORIAS																																			
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Simples Sem Elevador</td> <td>80,00</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">D</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,775</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,8203925</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>3,533</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.010,79/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 3.497,81/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 279.824,40 </td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	80,00	15	Classe de Conservação	D		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	25%	K = 0,775	R = 20		Foc:		0,8203925	Fator de ponderação do padrão:		3,533	H82N:		R\$ 2.010,79/m²	VU Construção:		R\$ 3.497,81/m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 279.824,40			ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																																	
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	80,00	15																																	
Classe de Conservação	D																																		
Termo	médio	2																																	
Ir = 60	%vida:	25%																																	
K = 0,775	R = 20																																		
Foc:		0,8203925																																	
Fator de ponderação do padrão:		3,533																																	
H82N:		R\$ 2.010,79/m²																																	
VU Construção:		R\$ 3.497,81/m²																																	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 279.824,40																																			
VALOR TOTAL R\$ 380.000,00																																			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 1.252,20/m²																																			


Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda
Favoritos
J. Julie ▾


RE/MAX REDE PONTO 
 Cred: 26920-J-SP
 Desde 8 de junho de 2018
 780 imóveis cadastrados
 4.8 (11 classificações)

Super Destaque
Compartilhar
Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Águas de Lindóia / Assumpção Netto / Rua das Rosas
 Venda
R\$ 380.000 * **Condomínio R\$ 530** **IPU R\$ 1.700/ano**
 80 m² 2 quartos 2 banheiros
 1 vaga 1 andar Mobiliado
[Todas as características ▾](#)
 Endereço
 Rua das Rosas, 1650 - Assumpção Netto, Águas de Lindóia - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 380.000
 (Código do anunciante: 690521114-33 | Código no VivaReal: 2734517180)

Envie uma mensagem
 Julia Monaco
 julia@monacofontes.com.br
 Telefone
 Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 380.000, Rua das Rosas, 1650 - Assumpção Netto.
☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.
 Enviar mensagem
Se "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp"

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

•Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 4.834,82/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.978,34/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.667,20/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.681,90/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.497,81/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.074,27/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.106,16/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.037,03/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 818,10/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 777,20/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.834,82/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.834,82/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.978,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.978,34/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.667,20/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.667,20/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.681,90/m ²	1,04	157,13	0,04	R\$ 3.839,03/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.497,81/m ²	1,04	149,27	0,04	R\$ 3.647,07/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.834,82/m ²	1,00	-16,56	0,00	R\$ 4.818,25/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.978,34/m ²	0,98	-94,88	-0,02	R\$ 4.883,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.667,20/m ²	0,98	-88,95	-0,02	R\$ 4.578,25/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.681,90/m ²	1,01	33,15	0,01	R\$ 3.715,05/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.497,81/m ²	1,01	31,49	0,01	R\$ 3.529,29/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.834,82/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.834,82/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.978,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.978,34/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.667,20/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.667,20/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.681,90/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.681,90/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.497,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.497,81/m ²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.834,82/m ²	0,97	-146,78	-0,03	R\$ 4.688,03/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.978,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.978,34/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.667,20/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.667,20/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.681,90/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.681,90/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.497,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.497,81/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.074,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.074,27/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.106,16/m ²	1,01	11,41	0,01	R\$ 1.117,57/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.037,03/m ²	1,01	10,69	0,01	R\$ 1.047,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 818,10/m ²	1,01	8,44	0,01	R\$ 826,54/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 777,20/m ²	1,01	8,01	0,01	R\$ 785,21/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.074,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.074,27/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.106,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.106,16/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.037,03/m ²	0,97	-34,08	-0,03	R\$ 1.002,95/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 818,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 818,10/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 777,20/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 777,20/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2024**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 5.745,74/m ²
2	R\$ 6.001,04/m ²
3	R\$ 5.591,90/m ²
4	R\$ 4.698,71/m ²
5	R\$ 4.463,77/m ²
média	R\$ 5.300,23/m²
desvio	R\$ 677,53/m²
CV	13%
Linferior	R\$ 3710,16/m²
Lsuperior	R\$ 6890,30/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 5.300,23/m² (Cinco Mil e Trezentos Reais e Vinte e Três Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 5300,23/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 677,53/m²	
Erro-Padrão		464,56	
IC(significância=20%)	R\$ 4835,67/m²	< VUmed <	R\$ 5764,79/m²
Amplitude do IC		18%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	5.909,09	5.745,74	0,97
2	6.084,51	6.001,04	0,99
3	5.704,23	5.591,90	0,98
4	4.500,00	4.698,71	1,04
5	4.275,00	4.463,77	1,04

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

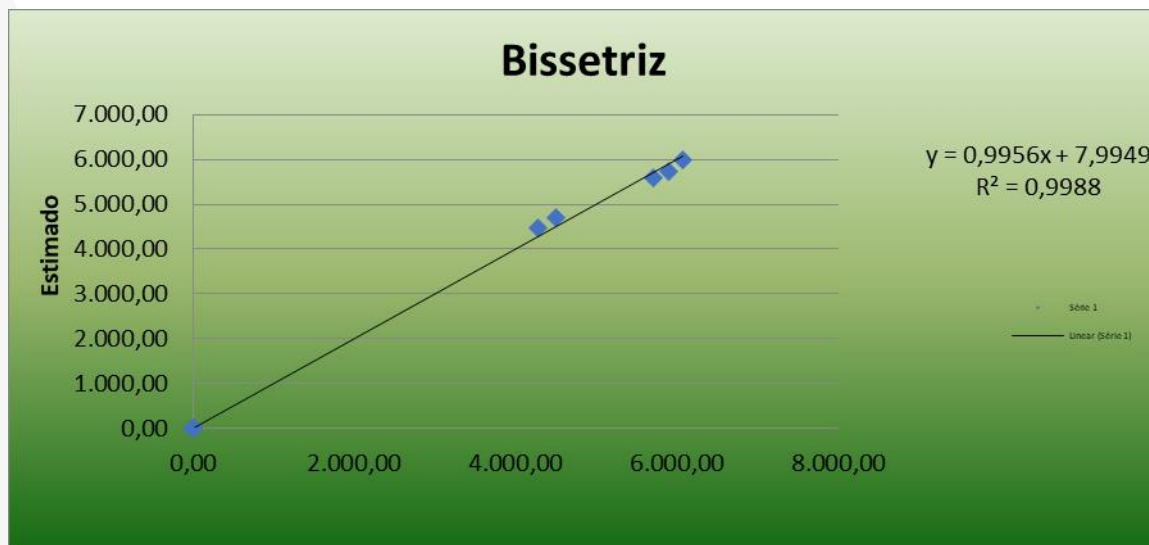


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A REFERIDA UNIDADE AUTÔNOMA LOCALIZADA NO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CÁ D'ORO – ÁGUAS DE LINDÓIA/SP, É DE:

$$Q = R\$ 5.300,23/m^2$$

(Cinco Mil e Trezentos Reais e Vinte e Três Centavos por Metro Quadrado)

Agosto/2024

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	99,54 m²
VU Homogeneizado	R\$ 5.300,23 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Simples Com Elevador
Andar	4º
Quartos	2
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 527.584,89

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total, para a unidade habitacional, de:-

$$V_1 = \text{R\$ } 527.584,89$$

(Quinhentos e Vinte e Sete Mil, Quinhentos e Oitenta e Quatro Reais e Oitenta e Nove Centavos)

Agosto/2024

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 55 (cinquenta e cinco) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 16 de agosto de 2024.


MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code





**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 16ª Vara
Cível - Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1002760-90.2023.8.26.0100
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Itaú Unibanco S.A
Requerido :- Instituto Educacional Oswaldo Quirino LTDA

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

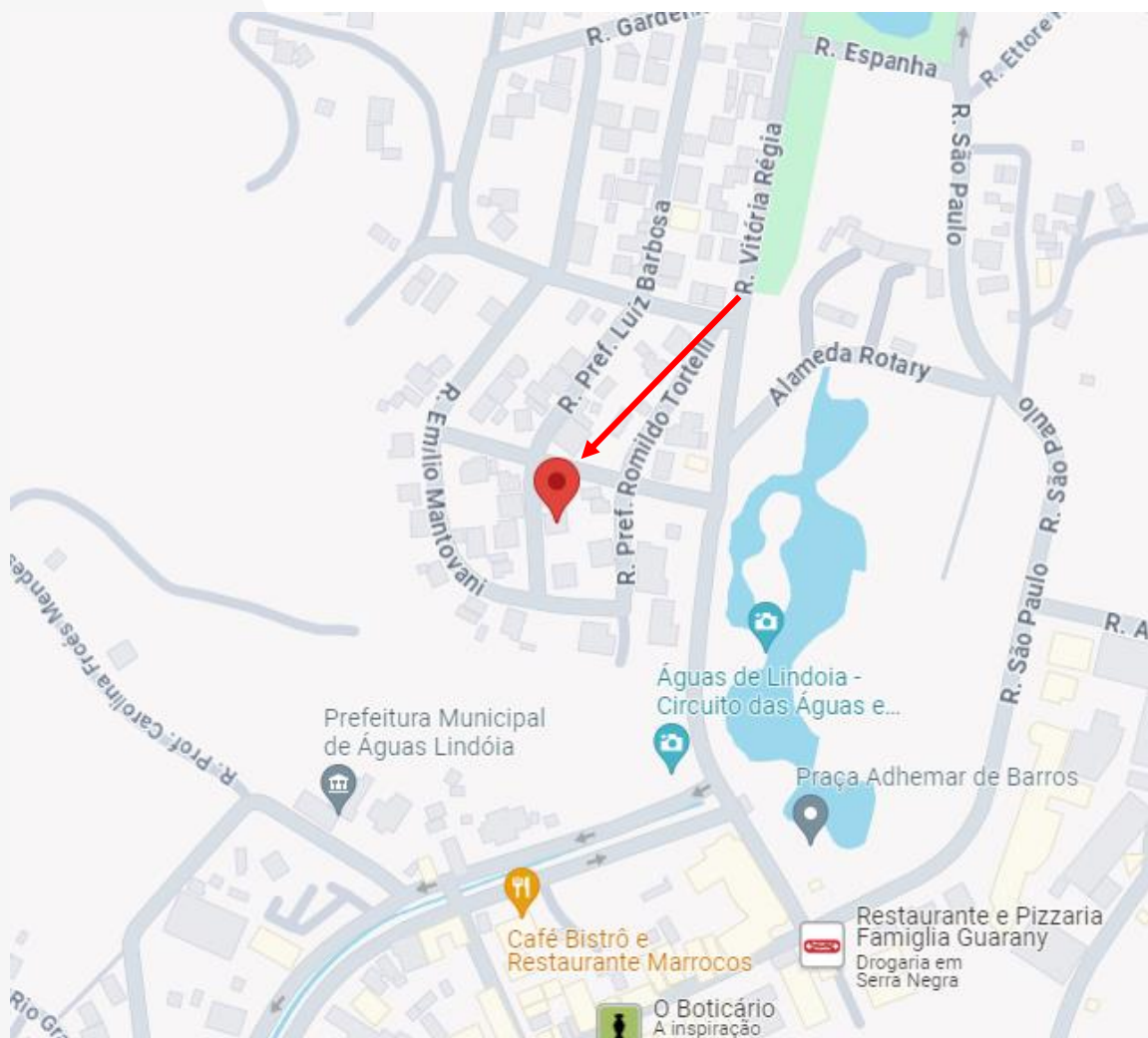
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
III.1	Terreno	9
III.2	Benfeitorias	11
III.2.i	Residência	11
III.2.ii	Cobertura	29
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	31
IV.1	Método Evolutivo	31
IV.2	Método Comparativo	33
IV.3	Tratamento por fatores.....	35
IV.4	Zonas de características homogêneas	38
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	39
IV.6	Grau de precisão.....	40

IV.7	Método Ross/Heidecke	41
V	AVALIAÇÃO	44
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	44
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	44
V.2	Fatores Homogeneizantes	56
V.2.i	Grau de Precisão	60
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	61
V.3	Valor do Terreno	63
V.4	Valor das Benfeitorias	64
V.4.i	Residência	65
V.4.ii	Cobertura	66
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	67
VI.1	Grau de Fundamentação	68
VII	ENCERRAMENTO	69

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Prefeito Luíz Barbosa, Nº 48 - Jardim Maciel, Águas de Lindóia - SP, matriculado sob o Nº 26.740, junto ao RGI da Comarca de Serra Negra – Estado de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Prefeito Luíz Barbosa, Nº 48 - Jardim Maciel, Águas de Lindóia - SP, matriculado sob o Nº 26.740, junto ao RGI da Comarca de Serra Negra – Estado de São Paulo

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade



apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **22°28'11.81"S**
- ✓ Longitude :- **46°37'50.37"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Rua Prefeito Luíz Barbosa, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, tem tomadas da Rua Prefeito Luíz Barbosa, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula Nº 26.740, do RGI de Serra Negra/SP, às fls. 890/892, a qual vem descrita a seguir:

“(…)Um prédio residencial, situado com frente para a Rua Prefeito Luiz Barbosa, nº 48, e seu respectivo terreno, formado pelos lotes 02 e 03 da quadra C, do loteamento denominado “Jardim Maciel”, no perímetro urbano, em Águas de Lindóia, desta Comarca, o qual mede 36,00 metros (trinta e seis metros) de frente para a Rua Prefeito Luiz Barbosa, com a qual confia; do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 20,00 metros (vinte metros), confrontando com o lote nº 01; do lado esquerdo mede 20,00 metros (vinte metros), confrontando com o lote nº 04 e pelos fundos mede 36,00 metros (trinta e seis metros), confrontando com os lotes números 06, 07 e 08, encerrando a área total de 720,00 metros quadrados (setecentos e vinte metros quadrados). (…)”.

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **720,00m² (setecentos e vinte metros quadrados)**.

Por conseguinte, procedeu-se a vistoria ao local, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Rua Prefeito Luíz Barbosa, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 720,00 m²
 Topografia Declive
 Formato Irregular
 Consistência Seca
 Acessibilidade..... Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Prefeito Luíz Barbosa.



III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo **“Edificações Valores de Venda – 2019”**, encontram-se erigidas no terreno **“Sub-Judice” 02** (duas) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

III.2.i Residência

- Padrão

Casa Padrão Superior

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

35 (trinta e cinco) anos

- Área construída

302,40 m² (trezentos e dois metros quadrados e quarenta decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex

sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.”.

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/285804/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

Sala

A sala apresenta piso em revestimento cerâmico, paredes e teto em massa fina pintada, e, porta e janelas em metal e vidro.



Acima e abaixo tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala Intima

A sala intima apresenta piso laminado, paredes e teto em massa fina pintada, porta de madeira, e, janela em metal e vidro.



Acima e abaixo tem-se a Sala Intima, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Copa

A copa apresenta paredes e piso em revestimento cerâmico, e, teto em massa fina pintada, porta e janela em metal e vidro.



Acima e abaixo tem-se a copa, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

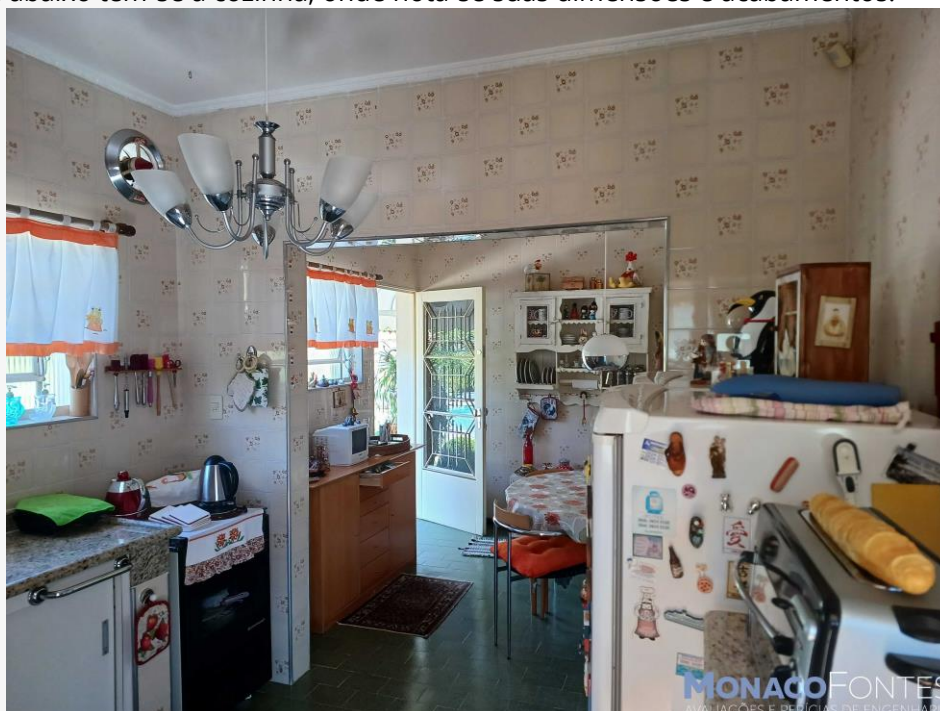


Cozinha

A cozinha apresenta paredes e piso em revestimento cerâmico, e, teto em massa fina pintada, porta e janela em metal e vidro.



Acima e abaixo tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se a cozinha de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Área de Serviço

A área de serviço apresenta paredes e piso em revestimento cerâmico, e, teto em massa fina pintada, porta de madeira, e, janela em metal e vidro.



Acima e abaixo tem-se a área de serviço onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

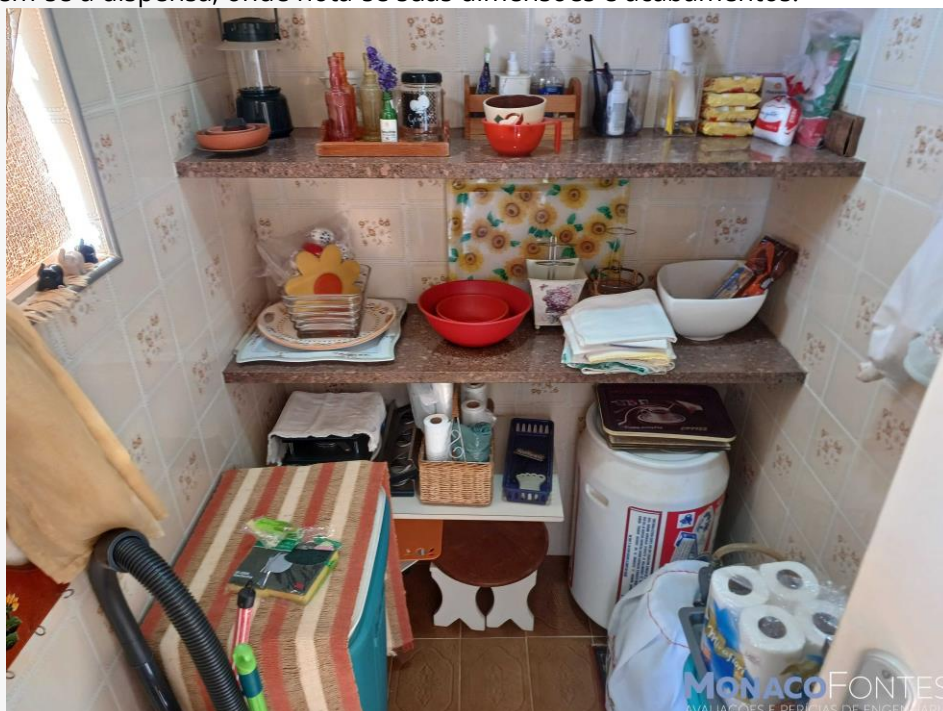


Dispensa

A dispensa apresenta paredes e piso em revestimento cerâmico, e, teto em massa fina pintada, porta em madeira e janela em metal e vidro.

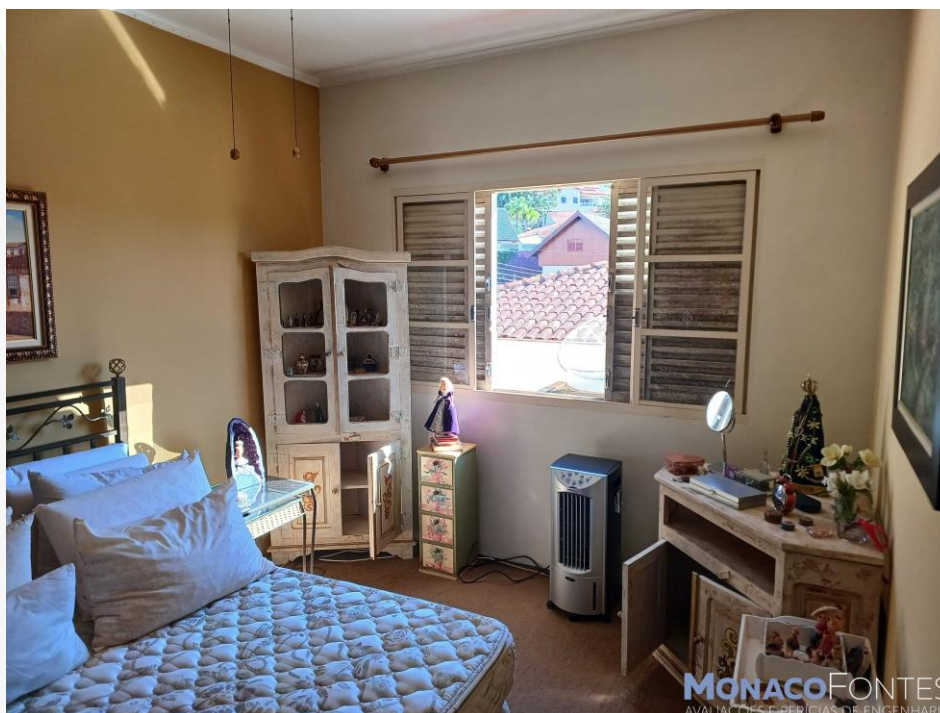


Acima tem-se a dispensa, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitórios

Os Dormitórios apresentam piso em carpete, paredes e teto em massa fina pintada, porta em madeira, e, janela em metal e vidro.



Acima e abaixo tem-se a suíte, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



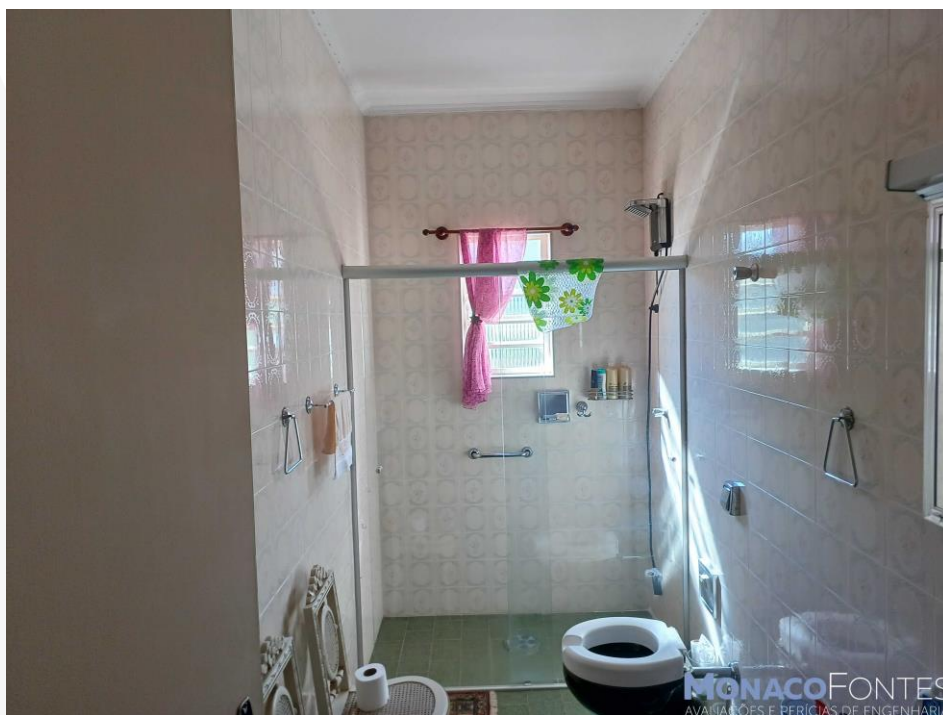


Acima e abaixo tem-se o dormitório 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

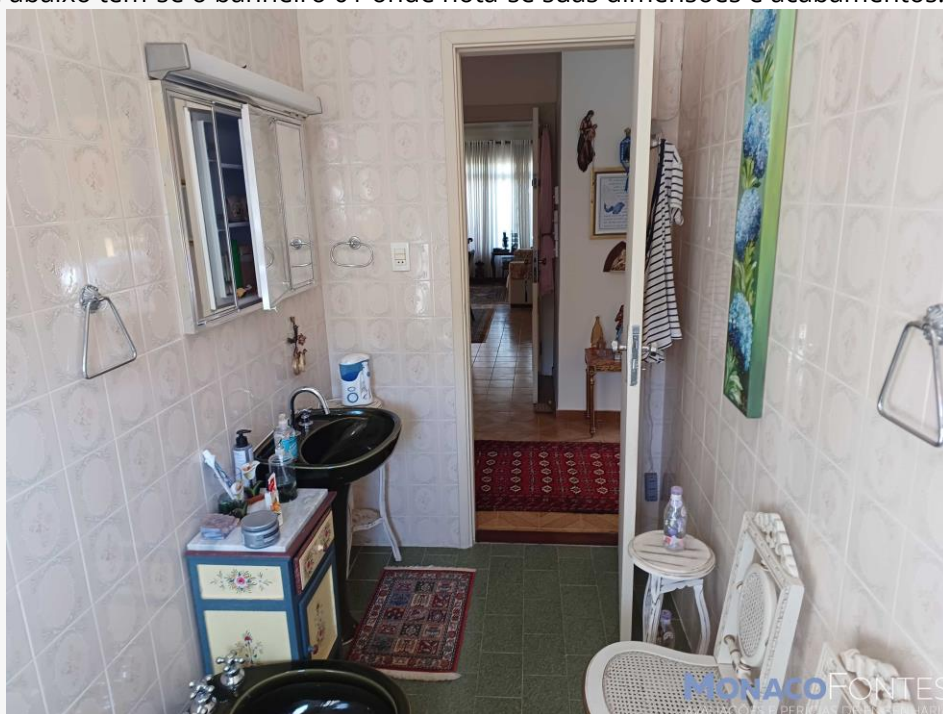


Banheiros

Os banheiros apresentam paredes e piso em revestimento cerâmico, teto em massa fina pintada, porta de madeira, e janela em metal e vidro.



Acima e abaixo tem-se o banheiro 01 onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se o banheiro da suíte, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se o banheiro de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Garagem

A garagem apresenta piso em revestimento cerâmico, paredes e teto em massa fina pintada, e, portão de metal pintada.



Acima e abaixo tem-se a garagem onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Piscina

A piscina apresenta piso externo em pedra natural, e internamente a piscina apresenta revestimento em pastilha cerâmica.



Acima e abaixo tem-se a piscina onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Área Externa

A área externa apresenta pergolado em madeira, e paisagismo.



Acima e abaixo tem-se a área externa onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Área de Serviço Externa

A área de serviço apresenta piso em revestimento cerâmico, paredes parcialmente revestidas em cerâmica e blocos de vidro, e cobertura em estrutura de madeira.



Acima e abaixo tem-se a área de serviço externa onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.ii Cobertura

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

15 (quinze) anos

- Área construída

19,58 m² (dezenove metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.”.

Cobertura

A Cobertura apresenta estrutura em metal e fechamento em lona.



Acima e abaixo tem-se a cobertura, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, “o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times P_c \times A_c \times FOC$$

Onde:

P_c = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

A_c = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no Vb (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \times FC = V_T + V_B$$

IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem

a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, tráfegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis

econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.3 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}) .

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_e) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima

$$P_e = 3P_{ma}$$

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p}\right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

IV.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 2ª Zona Residencial Horizontal Médio.

A 2ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão Médio, conforme descreve a referida Norma, compreendem as regiões dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m², podendo ser terras ou assombradas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 250,00m².

Tabela 1 – Grupos I e II											
ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lpte (m²)	Intervalo característico de áreas (m)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _s	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1')	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1')	

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio.

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.6 Grau de precisão

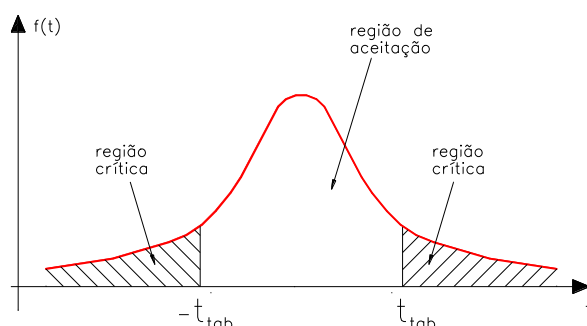
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R_{8N} * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R_{8N} = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

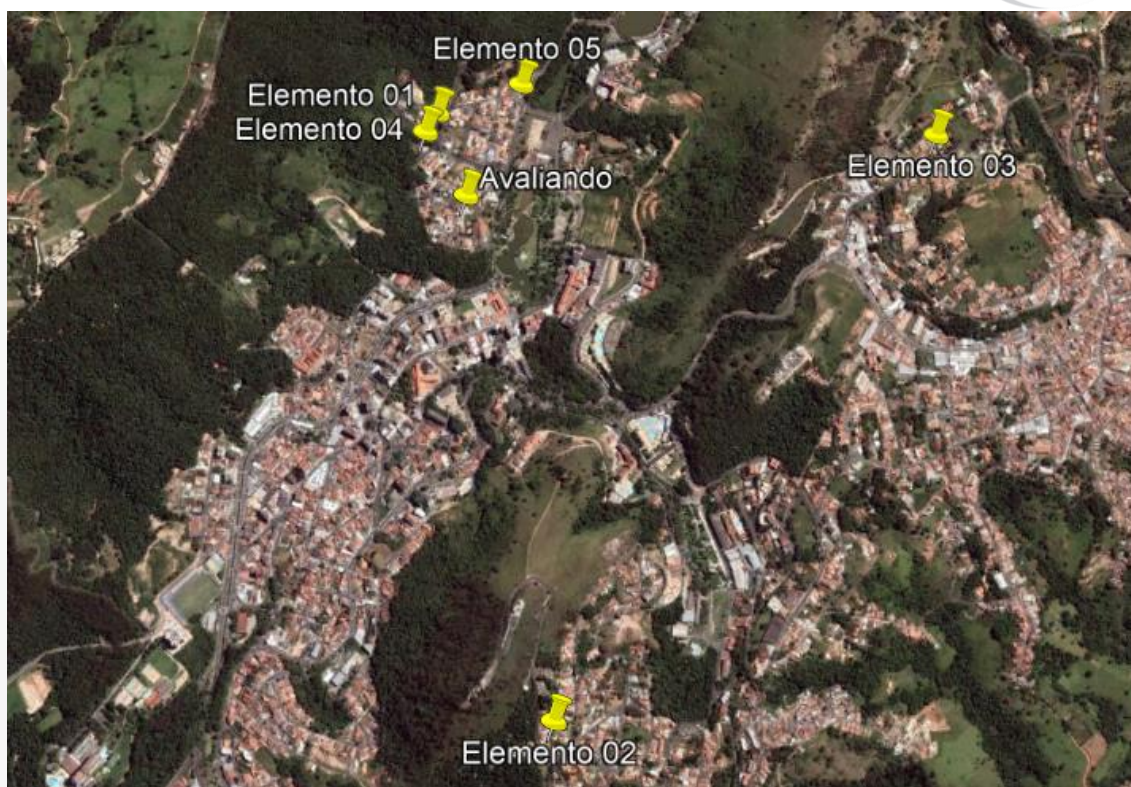
V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01					
Endereço: <u>Rua Roberto D Áurea, S/N</u>		Ofertante: <u>Marcelo Spinelli</u>			
Cidade: <u>Águas de Lindóia</u>		Informante: <u>Marcelo Spinelli</u> Tipo: <u>oferta</u>			
Bairro: <u>Jardim Maciel</u>		Telefone: <u>19 3824-1984</u> Data: <u>ago/24</u>			
IF: <u>1.1</u>		Site: <u>https://www.imoveisspinelli.com.br/imovel/96/terre</u>			
Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u>		no-jardim-maciel			
Lat: <u>22°28'6.54"S</u> Long: <u>46°37'54.28"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): 490,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal			
Testada Principal (m): 15,00m		Médio			
Testada Secundária (m): -		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Profundidade Equivalente (m): 32,67m		Localização na Quadra: Meio			
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo	0		Termo	0	
Ir = 0	%vida:		Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator - ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 2.010,79/m²			R8N: R\$ 2.010,79/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 2.010,79/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 200.000,00			R\$ 408,16/m²		



CONTATO
19 3824-1984

WHATSAPP
19 9 9933.0779

EMAIL
contato@imoveisspinelli.com.br

HOME TIPO DE IMÓVEIS TIPO DE NEGÓCIOS CIDADES CONTATO FINANCIAMENTOS

Venda

Terreno Jardim Maciel

Águas de Lindóia - SP

R\$ 200.000,00



DETALHES

Código: 96
 + Área Total: 490 m²
 Cidade: Águas de Lindóia - SP
 Bairro: Jardim Maciel
 CEP: 13940.000

FORMULÁRIO INTERESSE

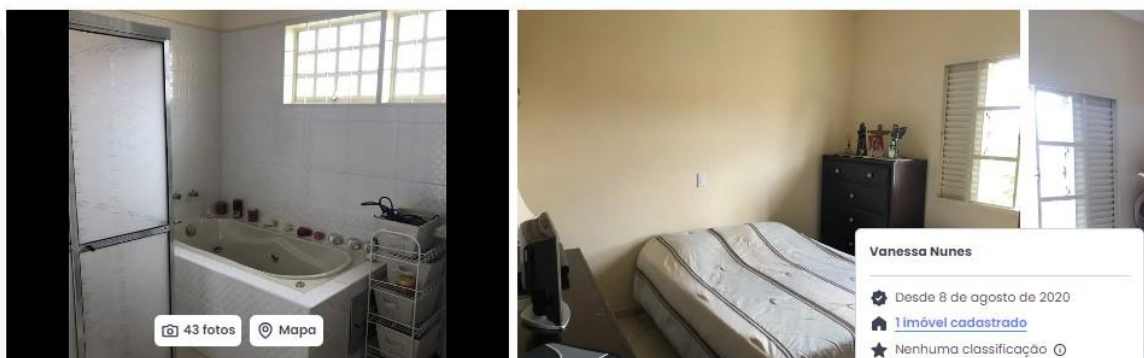
Nome

Email

Telefone

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua dos Adonis, 20</u>		Ofertante: <u>Vanessa Nunes</u>	
Cidade: <u>Águas de Lindóia</u>		Informante: <u>Vanessa Nunes</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Centro</u>		Telefone: <u>(11) 94969-7780</u> Data: <u>ago/24</u>	
IF: <u>0,9</u>		Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-aguas-de-lindóia-com-garagem-150m2-venda-RS750000-id-2492206477/	
Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u>			
Lat: <u>22°28'54.77"S</u> Long: <u>46°37'40.25"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 415,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Testada Principal (m): 20,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 20,75m			
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	150,00m²	25	Sem Edificação
Classe de Conservação	c		Classe de Conservação
Termo	máximo	3	Termo
Ir = 70	%vida:	0	Ir = 0
K = 0,736	R = 20		K = 0,000
Foc: 0,788935168			Foc: 0
Fator - ponderação do padrão: 2,355			Fator de ponderação do padrão: 0
R8N: R\$ 2.010,79/m²			R8N: R\$ 2.010,79/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 560.389,78			R\$ 0,00
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 750.000,00			R\$ 456,89/m²



Destaque Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas à venda em Águas de Lindóia / Centro / Rua dos Adonis

Venda
R\$ 750.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 1.970/ano

150 m² 3 quartos 3 banheiros
 2 vagas Mobiliada Aceita animais

[Todas as características](#)

Endereço
Rua dos Adonis, 000 - Centro, Águas de Lindóia - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 150 m² por R\$ 750.000
 (Código do anunciante: BHGW5D17 | Código no VivaReal: 2492206477)

CASA COM TRÊS DORMITÓRIOS, sendo uma suite com hidro e armários embutidos nos quartos, sala três ambientes com lareira, cozinha planejada, lavanderia, quarto de despejo, quintal com jardim, garagem, imóvel localizado na parte alta da cidade. Oportunidade!!!

Vanessa Nunes

Desde 8 de agosto de 2020
 1 imóvel cadastrado
 Nenhuma classificação

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 750.000, Rua dos Adonis, 000 - Centro, Águas de Lindóia - SP, que...

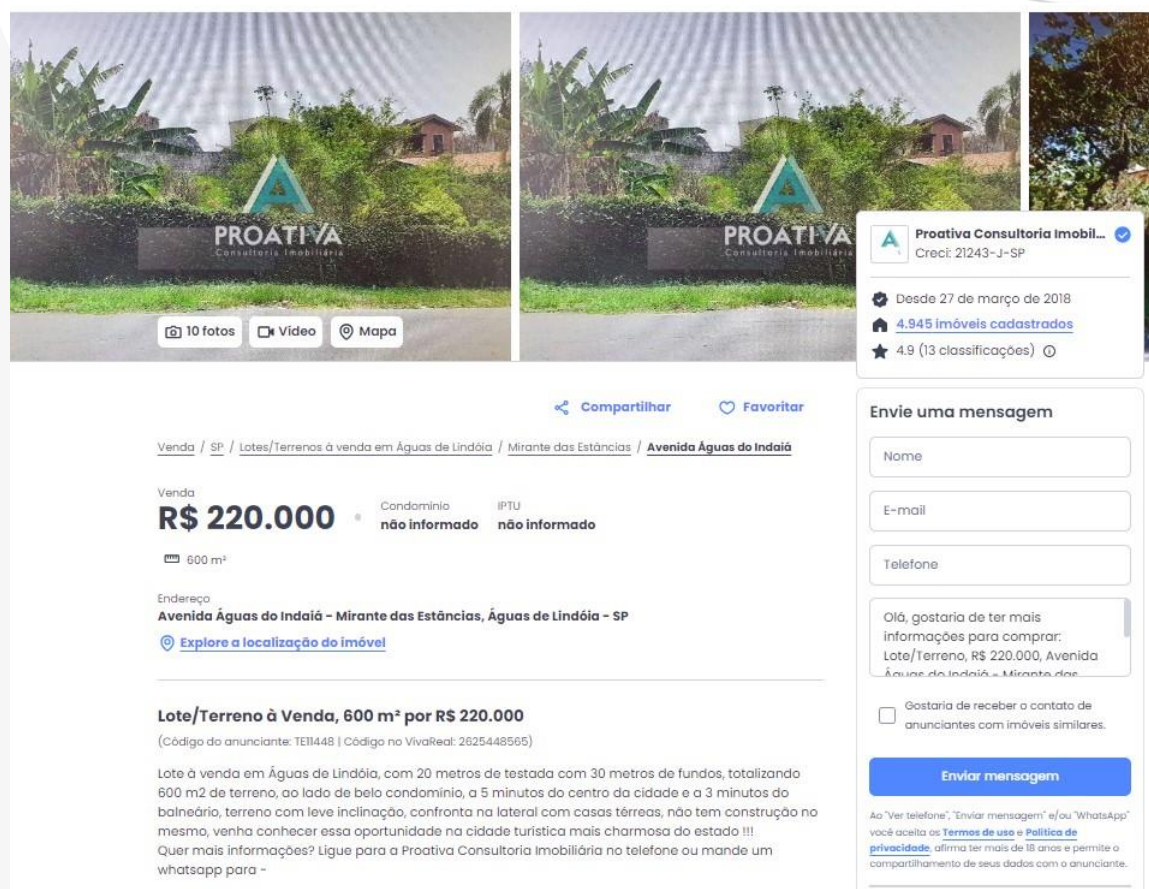
☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Porto Alegre - S/N</u> Cidade: <u>Águas de Lindóia</u> Bairro: <u>Jardim Mirante</u> IF : <u>0,9</u> Setor = Quadra = Lat <u>22°28'4.93"S</u> Long <u>46°37'7.91"O</u>		Ofertante: <u>Proativa Consultoria Imobiliária</u> Informante: <u>Proativa Consultoria Im</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 97317-8389</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mirante-das-estancias-bairros-aguas-de-lindoi-a-600m2-venda-RS220000-id-2625448565/</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 600,00m² Testada Principal (m) : 20,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 30,00m Topografia : Terreno Plano Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator - ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 220.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 366,67/m²	



Proativa Consultoria Imobiliária
Cred: 21243-J-SP

Desde 27 de março de 2018
4.945 imóveis cadastrados
4.9 (13 classificações)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Águas de Lindóia / Mirante das Estâncias / **Avenida Águas do Indaiá**

Venda
R\$ 220.000 * Condomínio **não informado** IPTU **não informado**
600 m²

Endereço
Avenida Águas do Indaiá - Mirante das Estâncias, Águas de Lindóia - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 220.000
(Código do anunciante: TEI1448 | Código no VivaReal: 2625448565)

Lote à venda em Águas de Lindóia, com 20 metros de testada com 30 metros de fundos, totalizando 600 m² de terreno, ao lado de belo condomínio, a 5 minutos do centro da cidade e a 3 minutos do balneário, terreno com leve inclinação, confronta na lateral com casas térreas, não tem construção no mesmo, venha conhecer essa oportunidade na cidade turística mais charmosa do estado !!!
Quer mais informações? Ligue para a Proativa Consultoria Imobiliária no telefone ou mande um whatsapp para -

Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 220.000, Avenida Águas do Indaiá - Mirante das Estâncias

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>rua roberto d aurea, S/N</u> Cidade: <u>Águas de Lindóia</u> Bairro: <u>Jardim Maciel</u> IF : <u>1.1</u> Setor = Quadra = Lat <u>22°28'4.87"S</u> Long <u>46°37'53.22"O</u>		Ofertante: <u>Felicio Arsuffi Puzipe</u> Informante: <u>Felicio Arsuffi Puzipe</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 999332061</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.arsuffiemanfrini.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-maciel-aguas-de-lindoiia/1162</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 665,70m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal	
Testada Principal (m) : 15,12m		Médio	
Testada Secundária (m) : -		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Profundidade Equivalente (m) : 44,03m		Localização na Quadra: Meio	
Topografia : Em aclave até 20%			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Sem Edificação	0,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	0	Idade	0
Classe de Conservação 0		Classe de Conservação 0	
Termo 0		Termo 0	
Ir = 0 %vida:		Ir = 0 %vida:	
K = 0,000	R = 0	K = 0,000	R = 0
Foc: 0		Foc: 0	
Fator - ponderação do padrão: 0		Fator de ponderação do padrão: 0	
R8N: R\$ 2.010,79/m²		R8N: R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	0		
Classe de Conservação 0			
Termo 0			
Ir = 0 %vida:			
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 220.000,00		R\$ 330,48/m²	

TERRENO À VENDA NO JARDIM MACIEL, OPORTUNIDADE ÚNICA PARA INVESTIMENTO.

Compartilhar

Ref.: 1162

Jardim Maciel
Águas de Lindóia - SP

Área do terreno
665,70 m²

Venda
R\$ 220.000



1/3

Deseja mais informações?

Nome

Telefone

E-mail

Mensagem

Ao clicar em enviar você está de acordo com nossa Política de Privacidade.

Enviar

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Rua Vitória Régia,461</u> Cidade: <u>Águas de Lindóia</u> Bairro: <u>Jardim Maciel</u> IF : <u>1.1</u> Setor = Quadra = Lat <u>22°28'2.08"S</u> Long <u>46°37'45.88"O</u>		Ofertante: <u>Felicio Arsuffi Puzipe</u> Informante: <u>Felicio Arsuffi Puzipe</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 999332061</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.arsuffiemanfrini.com.br/imovel/casa-4-dormitorios-a-venda-jardim-maciel-aguas-de-lindóia/1161</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 450,00m² Testada Principal (m) : 15,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 30,00m Topografia : Em aclave até 10% Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Superior	318,00m²	40	
Classe de Conservação	d		
Termo	mínimo	1	
Ir = 70	%vida:	1	
K = 0,508	R = 20		
Foc:		0,606278964	
Fator - ponderação do padrão:		2,356	
R8N:		R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 913.359,23		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 1.200.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 636,98/m²	



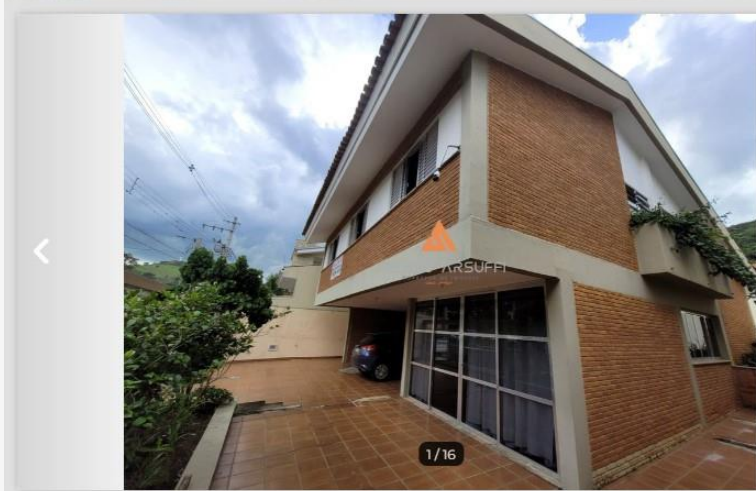
Charme Retrô a poucos metros da Praça Central de Águas de Lindóia [Compartilhar](#)

Ref: 1161

Jardim Maciel
Águas de Lindóia - SP

Área do terreno 450 m²	Quartos 4	Banheiros 5	Vagas 2
2 suítes			

Venda (Financiável)
R\$ 1.200.000



Deseja mais informações?

Nome

Telefone

E-mail

Mensagem

Ao clicar em enviar você está de acordo com nossa política de privacidade.

Enviar

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 367,35/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 276,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 330,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 297,43/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 370,31/m ²

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 367,35/m ²	15,00	0,92	-28,61	-0,08	R\$ 338,73/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 276,17/m ²	20,00	0,87	-35,75	-0,13	R\$ 240,42/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 330,00/m ²	20,00	0,87	-42,72	-0,13	R\$ 287,28/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 297,43/m ²	15,12	0,92	-23,60	-0,08	R\$ 273,83/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 370,31/m ²	15,00	0,92	-28,84	-0,08	R\$ 341,47/m ²

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 367,35/m²	490,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 367,35/m²
ELEMENTO 02	R\$ 276,17/m²	415,00	1,10	26,97	0,10	R\$ 303,14/m²
ELEMENTO 03	R\$ 330,00/m²	600,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 330,00/m²
ELEMENTO 04	R\$ 297,43/m²	665,70	1,00	1,28	0,00	R\$ 298,71/m²
ELEMENTO 05	R\$ 370,31/m²	450,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 370,31/m²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 367,35/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 367,35/m²
ELEMENTO 02	R\$ 276,17/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 276,17/m²
ELEMENTO 03	R\$ 330,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 330,00/m²
ELEMENTO 04	R\$ 297,43/m²	1,11	32,72	0,11	R\$ 330,15/m²
ELEMENTO 05	R\$ 370,31/m²	1,05	18,52	0,05	R\$ 388,83/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 367,35/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 367,35/m²
ELEMENTO 02	R\$ 276,17/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 276,17/m²
ELEMENTO 03	R\$ 330,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 330,00/m²
ELEMENTO 04	R\$ 297,43/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 297,43/m²
ELEMENTO 05	R\$ 370,31/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 370,31/m²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 367,35/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 367,35/m²
ELEMENTO 02	R\$ 276,17/m²	1,22	61,37	0,22	R\$ 337,54/m²
ELEMENTO 03	R\$ 330,00/m²	1,22	73,33	0,22	R\$ 403,33/m²
ELEMENTO 04	R\$ 297,43/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 297,43/m²
ELEMENTO 05	R\$ 370,31/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 370,31/m²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo II, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona, de Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 200,00 m² e 500,00m².

Todavia, foram utilizados alguns elementos comparativos para determinar o valor de mercado do imóvel objeto da lide cuja dimensão de área está fora do intervalo definido para esse tipo de zona retro descrita.

Assim, visando identificar possível correlação entre a área dos elementos comparativos, e, os valores unitários por metro quadrado procedeu-se a um teste estatístico, cujo resultado pode ser mais bem apreciado no gráfico de dispersão a seguir:

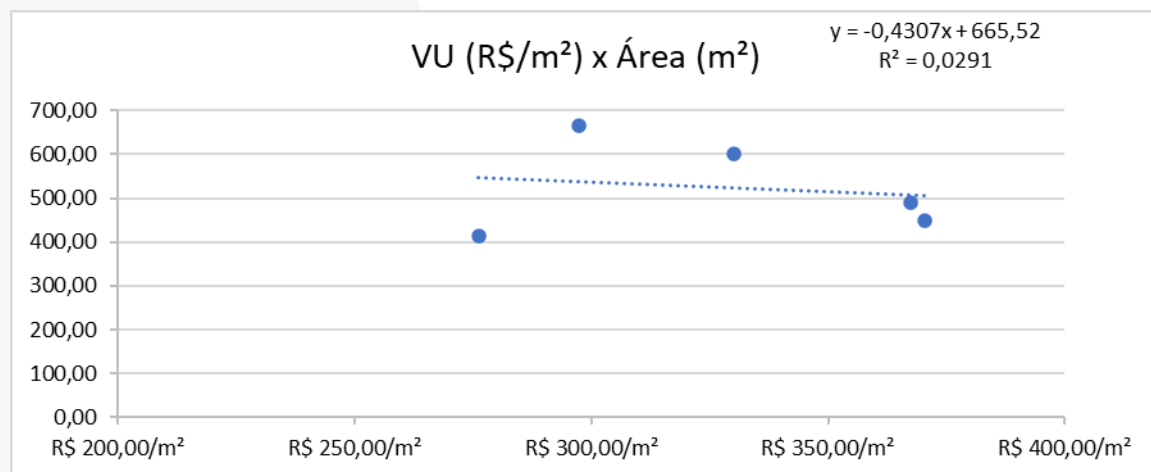


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 resultou em 0,0291, ou seja, distante de 1, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2024.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 338,73/m ²
2	R\$ 328,76/m ²
3	R\$ 360,62/m ²
4	R\$ 307,82/m ²
5	R\$ 359,98/m ²
média	R\$ 339,18/m²
desvio	R\$ 22,27/m²
CV	7%
Linferior	R\$ 237,43/m²
Lsuperior	R\$ 440,94/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 339,18/m² (Quatrocentos e Cinquenta e Dois Reais e Sessenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 339,18/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 22,27/m²	
Erro-Padrão		15,27	
IC(significância=20%)	R\$ 323,91/m²	< VUmed <	R\$ 354,45/m²
Amplitude do IC		9%	
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, este atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	367,35	338,73	0,92
2	276,17	328,76	1,19
3	330,00	360,62	1,09
4	297,43	307,82	1,03
5	370,31	359,98	0,97

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

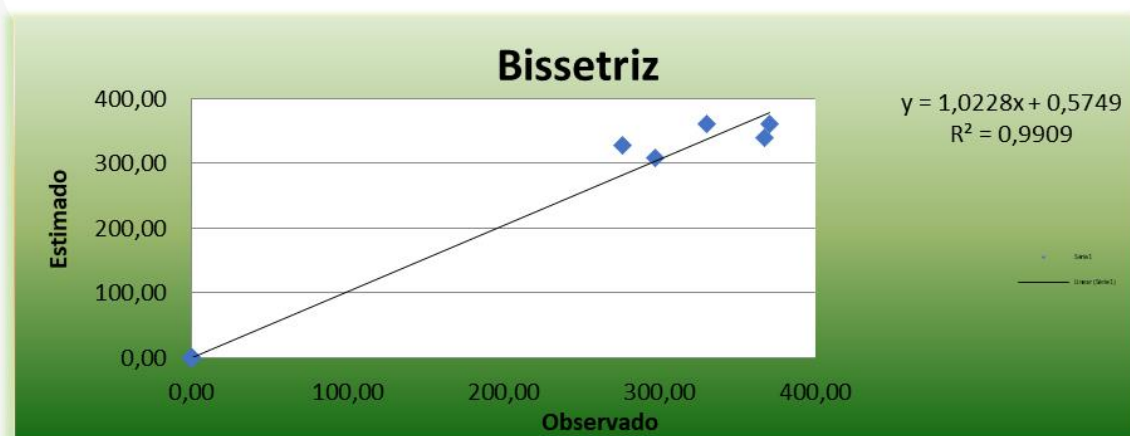


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO JARDIM MACIEL – ÁGUAS DE LINDÓIA/SP É DE:

$$Q = R\$ 339,18/m^2$$

(Quatrocentos e Cinquenta e Dois Reais e Sessenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)

Agosto/2024

V.3 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	720,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 339,18 /m²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Declive até 5%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
36,0m	0,870550563	-0,129449437
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
20,00m	1,118033989	0,118033989
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Declive até 5%	1,05	0,05
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
720,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 326,58/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 235.138,75

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$V_T = R\$ 235.138,75$

(Duzentos e Trinta e Cinco Mil, Cento e Trinta e Oito Reais e Setenta e Cinco Centavos)

Agosto/2024

V.4 Valor das Benfeitorias

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor das referidas benfeitorias que vem a seguir apresentadas.

V.4.i Residência

A benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO SUPERIOR", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Residencia</u>	
Ordem :-	8
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Superior
Elevador :-	0
Nível :-	1 Mínimo
Faixa de Valor :-	2,35600 x R8N
Conservação:-	c Regular
Fator Conservação	2,52
Idade Aparente - I _e :-	35 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 50%
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	
R =	Coefficiente residual correspondente ao padrão;
K =	Coefficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)
Aplicação	
R =	20%
K =	0,6093
F _{oc} =	0,2 + 0,60925 *(1 - 0,2) = 0,6874
Valor das Benfeitorias	
V_B =	Área 302,40 m2 x R8N R\$ 2010,79 /m2 x Faixa 2,3560 x F_{oc} 0,6874
V_B =	R\$ 984.766,62

V_{B1} = R\$ 984.766,62

(Novecentos e Oitenta e Quatro Mil, Setecentos e Sessenta e Seis Reais e Sessenta e Dois Centavos.)

Agosto/2024

V.4.ii Cobertura

A benfeitoria vem classificada como "COBERTURA PADRÃO SIMPLES", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Cobertura</u>																						
Ordem :-	33																					
Classe :-	Especial																					
Tipo :-	Coberturas																					
Padrão :-	Simple																					
Elevador :-	0																					
Nível :-	2 Médio																					
Faixa de Valor :-	0,14200 x R8N																					
Conservação:-	c Regular																					
Fator Conservação	2,52																					
Idade Aparente - I _e :-	15 Anos																					
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos I _e /I _r *100 = 75%																					
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação																						
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)																					
Onde:-																						
R =	Coefficiente residual correspondente ao padrão;																					
K =	Coefficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)																					
Aplicação																						
R =	10%																					
K =	0,3351																					
F _{oc} =	0,1 + 0,3350875 *(1 - 0,1) 0,4016																					
Valor das Benfeitorias																						
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Área</th> <th></th> <th>R8N</th> <th></th> <th>Faixa</th> <th></th> <th>F_{oc}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V_B = 19,58 m²</td> <td>x</td> <td>R\$ 2010,79 /m²</td> <td>x</td> <td>0,1420</td> <td>x</td> <td>0,4016</td> </tr> <tr> <td colspan="7">V_B = R\$ 2.244,54</td> </tr> </tbody> </table>	Área		R8N		Faixa		F _{oc}	V _B = 19,58 m ²	x	R\$ 2010,79 /m ²	x	0,1420	x	0,4016	V_B = R\$ 2.244,54						
Área		R8N		Faixa		F _{oc}																
V _B = 19,58 m ²	x	R\$ 2010,79 /m ²	x	0,1420	x	0,4016																
V_B = R\$ 2.244,54																						

V_{B2} = R\$ 2.244,54

(Dois Mil, Duzentos e Quarenta e Quatro Reais e Cinquenta e Quatro Centavos)

Agosto/2024

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor do Terreno	R\$ 235.138,75
Valor da Residência	R\$ 984.766,62
Valor da Cobertura	R\$ 2.244,54
Valor Total Apurado.....	R\$ 1.222.149,91

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$$V_i = \text{R\$ } 1.222.149,91$$

(Um Milhão, Duzentos e Vinte e Dois Mil, Cento e Quarenta e Nove Reais e Noventa e Um Centavos)

Agosto/2024

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 69 (sessenta e nove) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 9 de setembro de 2024


MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code





**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 16ª Vara
Cível - Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1002760-90.2023.8.26.0100
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Itaú Unibanco S.A
Requerido :- Instituto Educacional Oswaldo Quirino LTDA

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

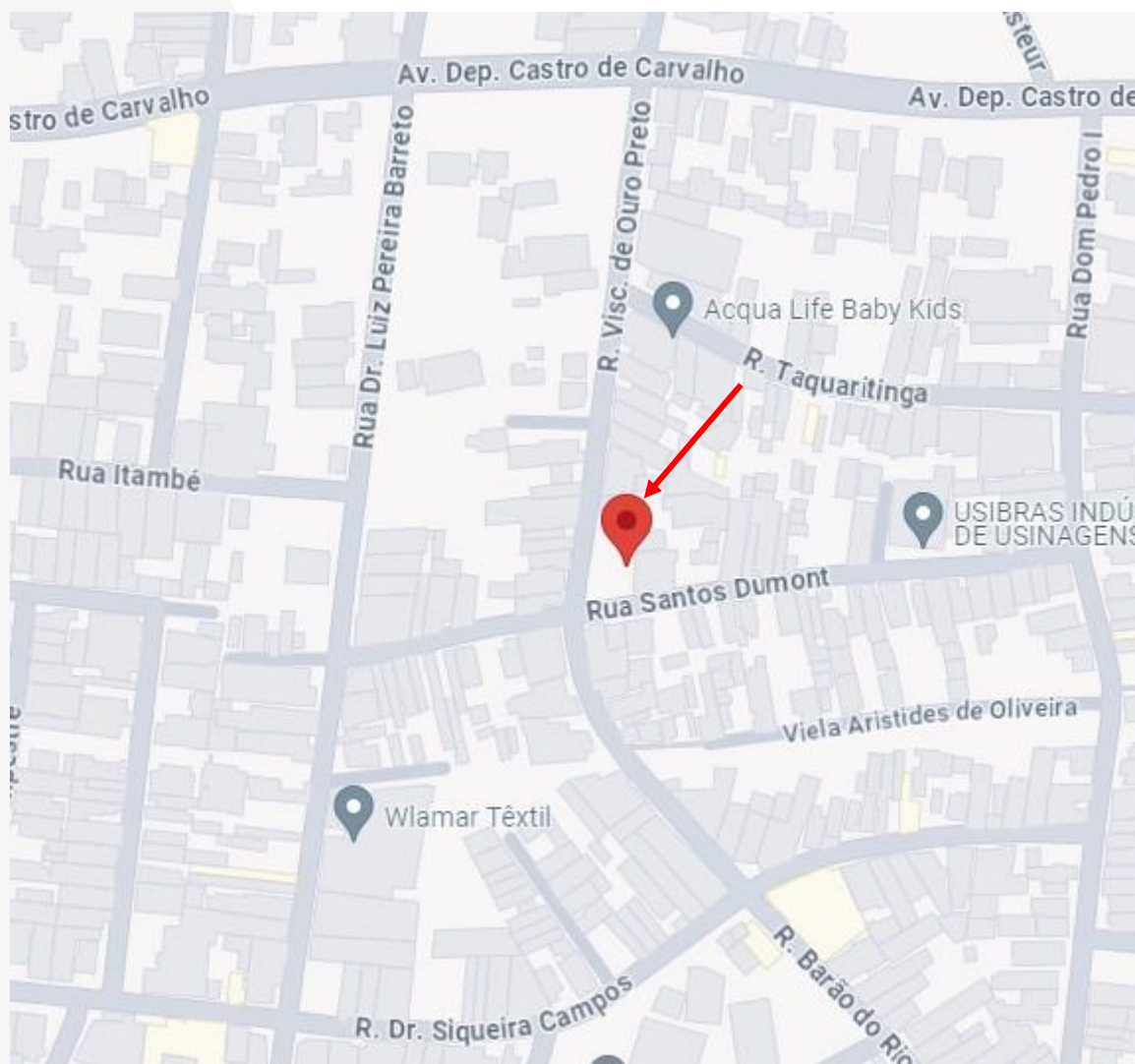
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Terreno	11
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	17
IV.1	Método Evolutivo	17
IV.2	Método Comparativo	19
IV.3	Tratamento por fatores.....	21
IV.4	Zonas de características homogêneas	24
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	25
IV.6	Grau de precisão.....	26
IV.7	Método Ross/Heidecke	27
V	AVALIAÇÃO	30

V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	30
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	30
V.2	Fatores Homogeneizantes	44
V.2.i	Grau de Precisão	48
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	49
V.3	Valor do Terreno	51
V.4	Grau de Fundamentação	53
VI	ENCERRAMENTO	54

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno, para o Lote 19, situado à Rua Visconde de Ouro Preto, - Vila Júlia, Poá - SP, matriculado sob o Nº 27.520, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poá.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno, para o Lote 19, situado à Rua Visconde de Ouro Preto, - Vila Júlia, Poá - SP, matriculado sob o Nº 27.520, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poá.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade



nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°31'19.67"S**
- ✓ Longitude :- **46°20'59.01"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Rua Visconde de Ouro Preto, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

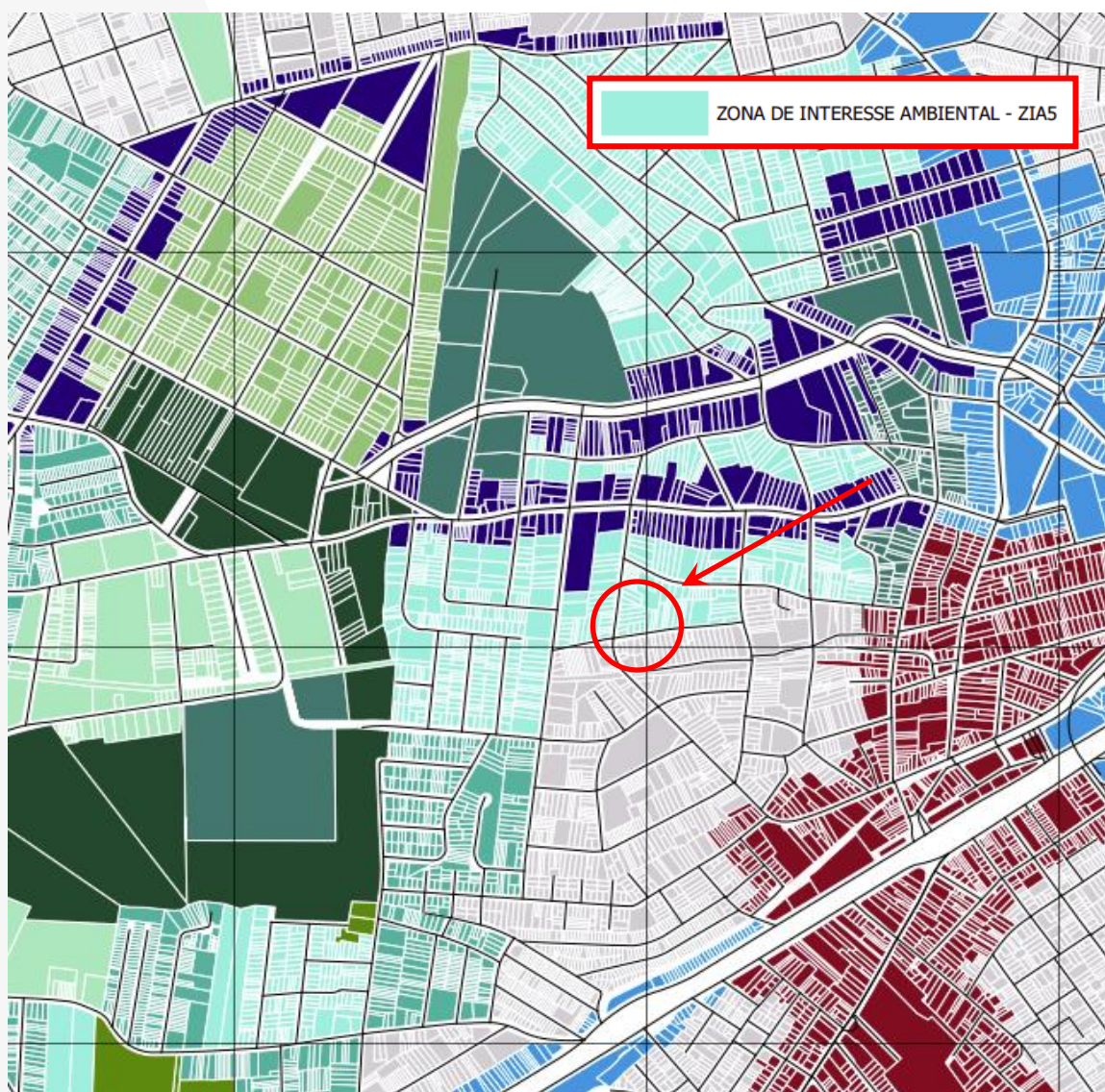
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, tem tomadas da Rua Visconde de Ouro Preto, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 3.201, de 05 de dezembro de 2006, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Estancia Hidromineral de Poá, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZIA5 - Zona de Interesse Ambiental** -, na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Acima, tem-se parte do mapa de zoneamento do Município de Poá, onde observa-se que o imóvel objeto encontram-se inserido em região classificada como **ZIA5 - Zona de Interesse Ambiental**.

Anexo 3 - Quadro de Parâmetros Urbanísticos															
Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Parcelamento		Taxa de Ocupação Máxima - Tomax	Taxa de Permeabilidade (incluem as áreas verdes)	Taxa de áreas verdes (acima de 500m²)	Recuos (metros)					Usos permitidos	
	Camin	Cabas	Camax	Frente mínima do lote (m)	Lote mínimo (m²)				Frontal (a)	Fundos		Laterais			
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (b)	Altura da edificação superior a 10 metros (b)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (b)	Altura da edificação superior a 10 metros (b)		
Zona Central - ZC	0,3	1,4	6	5	125	75%	25%	10%	NA	1,5 (c)	h/6 (d)	NA	h/6 (d)	R1, R2h-1, R2h-2, R3h-1, R3h-2, R4v-1, R4v-2, NRA, NR1, NR2 & NR3.	
Zona Urbana Mista - ZUM	0,2	1,4	6	5	125	75%	25%	10%	4	1,5 (c)	h/6 (d)	1,5 (c)	h/6 (d)	R1, R2h-1, R2h-2, R3h-1, R3h-2, R4v-1, R4v-2, NR1, NR2, NR3-a & NR3-b.	
Zona de Uso Controlado - ZOC	0,2	1,4	2,5	5	125	70%	30%	15%	4	1,5 (c)	NA	1,5 (c)	NA	R1, R2h-1, R2h-2, R3h-1 & NR1.	
Zona Corredor - ZCOR 1	NA	1,4	4	8	250	70%	30%	15%	4	1,5 (c)	h/6 (d)	1,5 (c)	h/6 (d)	R1, R2h-1, R2h-2, R3h-1, R3h-2, R4v-1, R4v-2, NR1, NR2, NR3-a & NR3-b.	
Zona Corredor - ZCOR 2	0,3	1,4	6	5	125	75%	25%	10%	4	1,5 (c)	h/6 (d)	1,5 (c)	h/6 (d)	R1, R2h-1, R2h-2, R3h-1, R3h-2, R4v-1, R4v-2, NR1, NR2, NR3-a & NR3-b.	
Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE	0,2	1,4	2	10	500	70%	30%	5%	5	5	h/6 (d)	5	h/6 (d)	NR1, NR2, NR3-a, NR3-b, NR4-a & NR4-b.	
Zona de Interesse Ambiental - ZIA 1	NA	0,7	1	20	5000	50%	50%	30%	5	1,5 (c)	h/6 (d)	1,5 (c)	h/6 (d)	NRA	
Zona de Interesse Ambiental - ZIA 2	NA	1	2	20	1000	60%	40%	20%	5	1,5 (c)	h/6 (d)	1,5 (c)	h/6 (d)	R1, R2h-1, R2h-2, R3h-1, R3h-2, R4v-1, R4v-2, NRA, NR1 & NR2.	
Zona de Interesse Ambiental - ZIA 3	NA	1	2	10	450	60%	40%	20%	5	1,5 (c)	NA	1,5 (c)	NA	R1	
Zona de Interesse Ambiental - ZIA 4	NA	1	2	10	500	60%	40%	20%	5	1,5 (c)	NA	1,5 (c)	NA	R1, R2h-1, R2h-2, R3h-1, R3h-2, R4v-1, R4v-2, NR1 & NR2.	
Zona de Interesse Ambiental - ZIA 5	NA	1	2	8	250	60%	40%	20%	5	1,5 (c)	NA	1,5 (c)	NA	R1, R2h-1, R2h-2, R3h-1, R3h-2, R4v-1, R4v-2, NR1 & NR2.	
Zona de Interesse Ambiental - ZIA 6	NA	1	2	5	125	70%	30%	15%	5	1,5 (c)	NA	1,5 (c)	NA	R1, R2h-1, R2h-2, NR1 & NR2.	
Zona de Interesse Ambiental - ZIA 7	NA	1	5	20	500	60%	40%	20%	5	1,5 (c)	h/6 (d)	1,5 (c)	h/6 (d)	R1, R2h-1, R2h-2, R3h-1, R3h-2, R4v-1, R4v-2, NRA, NR1 & NR2.	
Zona de Preservação Ambiental - ZPA 1	Zona de Preservação Ambiental - APA do Tietê - segundo parâmetros estabelecidos na respectiva normativa								5 (f)	5 (f)	h/6 (d) (f)	5 (f)	h/6 (d) (f)		
Zona de Preservação Ambiental - ZPA 2	Zona de Preservação Ambiental - APRM - segundo parâmetros estabelecidos na respectiva normativa								5 (f)	5 (f)	h/6 (d) (f)	5 (f)	h/6 (d) (f)		

Acima, nota-se o quadro de parâmetros de parcelamento do solo e ocupação, referente ao zoneamento de Poá.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula Nº 27.520, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poá, às fls. 1204/1206, a qual vem descrita a seguir:

"(...)Um terreno situado à Rua Visconde de Ouro Preto, parte do Lote 19 da Vila Júlia, em perímetro urbano desta cidade e comarca de POÁ-SP, medindo 10,00ms de frente e de fundos, por 20,00ms da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de 200,00ms²; confrontando de um lado com a Rua Santos Dumont, com a qual faz esquina, e de outro lado com o lote 20 e nos fundos com o remanescente do lote 19 (...)"

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **200,00m² (duzentos metros quadrados)**.

Por conseguinte, procedeu-se a vistoria ao local, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, com frente para a Rua Visconde de Ouro Preto, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 200,00 m²
Topografia Plana
Formato Regular
Consistência Seca
Acessibilidade..... Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Visconde de Ouro Preto.





Acima e abaixo tem-se o lote, onde nota-se suas características e dimensões.





Acima e abaixo tem-se o lote, onde nota-se suas características e dimensões.





Acima e abaixo tem-se o lote, onde nota-se suas características e dimensões.





Acima e abaixo tem-se o lote, onde nota-se suas características e dimensões.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, “o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times P_c \times A_c \times FOC$$

Onde:

P_c = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

A_c = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no Vb (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \times FC = V_T + V_B$$

IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem

a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, tráfegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis

econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.3 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_e) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima

$$P_e = 3P_{ma}$$

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p}\right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

IV.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 2ª Zona Residencial Horizontal Médio.

A 2ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão Médio, conforme descreve a referida Norma, compreendem as

regiões dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m², podendo ser terras ou assombradas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 250,00m².

Tabela 1 – Grupos I e II												
ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lpte (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade						
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _f	C _p				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500		
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000		
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1')		
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1')		

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio.

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os

quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.6 Grau de precisão

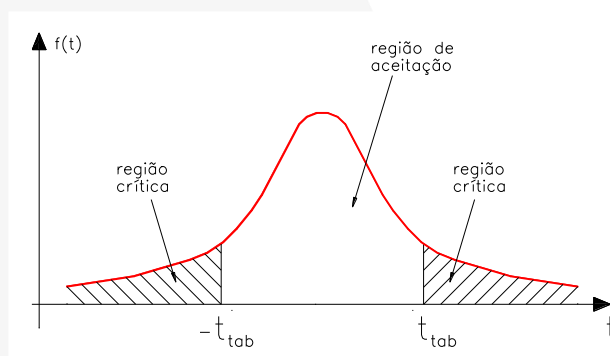
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua Sacadura Cabral, 170</u> Cidade: <u>Poá</u> Bairro: <u>Vila Julia</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>23°31'7.03"S</u> Long <u>46°20'55.64"O</u>		Ofertante: <u>HENRIQUE & ROSAL NEGÓCIOS</u> Informante: <u>HENRIQUE & ROSAL</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4747-7000</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-julia-bairros-poa-1064m2-venda-RS800000-id-2684565509/</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 1.064,00m² Testada Principal (m) : 20,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 53,20m Topografia : Declive até 5% Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator - ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 800.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 751,88/m²	



5 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Poá / Vila Júlia / Rua Sacadura Cabral

Venda
R\$ 800.000 *
 Condomínio não informado IPTU não informado

0 m²

Endereço
 Rua Sacadura Cabral, 170 - Vila Júlia, Poá - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda por R\$ 800.000
 (Código do anunciante: 000054 | Código no VivaReal: 2684565509)

TERRENO LOCALIZADO NA RUA SACADURA CABRAL, POA-SP. TERRENO MEDE 20 DE FRENTE POR 19,40 DE FUNDO RUA DA CICLOVIA AVENIDA ANTÔNIO MASSA, 1064 METROS QUADRADOS, VALOR 800 MIL A VISTA, ÓTIMA LOCALIZAÇÃO PRÓXIMO DE ESCOLAS, SUPERMERCADOS, POSTO DE SAÚDE, COM ESCRITURA. PARA MAIS INFORMAÇÕES ENTRAR EM CONTATO COM UM DOS NOSSOS CORRETORES E COLABORADORES.

(11) 4747-... [Ver telefone](#)

HENRIQUE & ROSAL NEGÓCI...
 Creci: 032289-J-SP

Desde 14 de janeiro de 2020

34 imóveis cadastrados

4.0 (1 classificação)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 800.000, Rua Sacadura Cabral, 170 - Vila Júlia

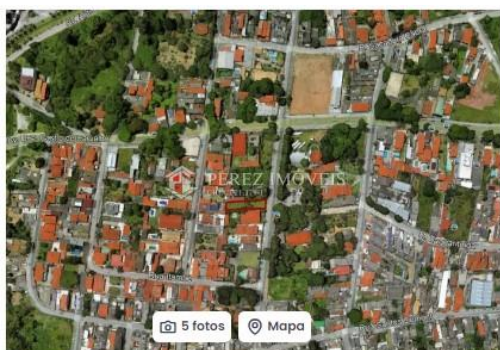
☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

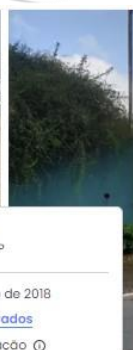
Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Dr. Luiz Pereira Barreto</u>		Ofertante: <u>Perez Imóveis</u>	
Cidade: <u>Poá</u>		Informante: <u>Perez Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Vila Julia</u>		Telefone: <u>(11) 4634-9300</u> Data: <u>ago/24</u>	
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-julia-bairros-poa-500m2-venda-RS380000-id-2655435828/</u>	
Setor: <u>=</u> Quadra: <u>=</u>			
Lat: <u>23°31'15.27"S</u> Long: <u>46°21'3.89"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 500,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Testada Principal (m): 10,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 50,00m			
Topografia: Em alicive até 10%			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator - ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 0,00			R\$ 0,00
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 380.000,00			R\$ 760,00/m²





Perez Imóveis
Creci: 21379-J-SP

Desde 29 de março de 2018
40 imóveis cadastrados
Nenhuma classificação

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 380.000, Vila Júlia, Poá - SP, sua apresentação.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Poá / **Vila Júlia**

Venda
R\$ 380.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

500 m²

Endereço
Vila Júlia, Poá - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 500 m² por R\$ 380.000
(Código do anunciante: IM81733P | Código no VivaReal: 2655435828)

Excelente terreno próximo ao Centro de Poá, plano, 10x50

(11) 4634-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 13 de setembro de 2023, atualizado há 1 dia.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Gago Coutinho, 279</u> Cidade: <u>Poá</u> Bairro: <u>Vila Julia</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>23°31'8.76"S</u> Long <u>46°20'49.88"O</u>		Ofertante: <u>CONCEPT IMOVEIS LTDA</u> Informante: <u>CONCEPT IMOVEIS LTDA</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 94796-0624</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-julia-bairros-poa-689m2-venda-RS600000-id-2662815293/</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 689,00m² Testada Principal (m) : 10,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 68,90m Topografia : Em aclave até 10% Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Proletário	88,67m²	20	
Classe de Conservação	e		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	0	
K = 0,639	R = 20		
Foc:		0,71141636	
Fator - ponderação do padrão:		0,734	
R8N:		R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 93.102,93		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 600.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 735,70/m²	



CONCEPT IMOVEIS LTDA 
Cred: 16505-J-SP

Desde 27 de março de 2018
3.121 imóveis cadastrados
4.5 (10 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 600.000, Rua Gago Coutinho, 279 - Vila Júlia, Poá - SP

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Poá / Vila Júlia / Rua Gago Coutinho

Venda
R\$ 600.000 • Condomínio não informado • IPTU não informado

689 m²

Endereço
Rua Gago Coutinho, 279 - Vila Júlia, Poá - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 689 m² por R\$ 600.000
(Código do anunciante: TE0622 | Código no VivaReal: 2662815293)

Terreno residencial na VILA JÚLIA em Poá, de 689 m², plano e murado.

IPTU - R\$ 60,00 - Mensal

Localizado à 400 metros da principal avenida de comercial de Poá - Avenida Nove de Julho, em frente ao Cartório de Registro Civil, próximo ao Fórum, Banco Santander, Lojas Marabraz, Banco do Brasil, Colégio Espírita Federal, à 500 metros da Estação CPTM de Poá, à 100 metros da Prefeitura de Poá.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Dom Pedro Primeiro, 202</u> Cidade: <u>Poá</u> Bairro: <u>Vila Julia</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>23°31'22.54"S</u> Long <u>46°20'49.80"O</u>		Ofertante: <u>CONCEPT IMOVEIS LTDA</u> Informante: <u>CONCEPT IMOVEIS LTDA</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 94796-0624</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-vila-julia-bairros-poa-com-garagem-63m2-venda-RS319000-id-2680625621/</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 300,00m² Testada Principal (m) : 5,70m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 52,63m Topografia : Terreno Plano Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Econômico	63,40m²	35	
Classe de Conservação	f		
Termo	médio 2		
Ir = 70	%vida: 1		
K = 0,418	R = 20		
Foc:		0,534	
Fator - ponderação do padrão:		1,07	
R8N:		R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 72.841,86		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 319.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 820,53/m²	



CONCEPT IMOVEIS LTDA
Creci: 16505-J-SP

Desde 27 de março de 2018
3.121 imóveis cadastrados
★ 4.5 (10 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 319.000, Rua Dom Pedro Primeiro, 202 - Vila Júlia, Poá - SP

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Venda / SP / Casas à venda em Poá / Vila Júlia / **Rua Dom Pedro Primeiro**

Venda
R\$ 319.000 Condomínio não informado IPTU R\$ 840/ano

63 m² 1 quarto 1 banheiro
6 vagas Aceita animais Quintal

[Todas as características](#)

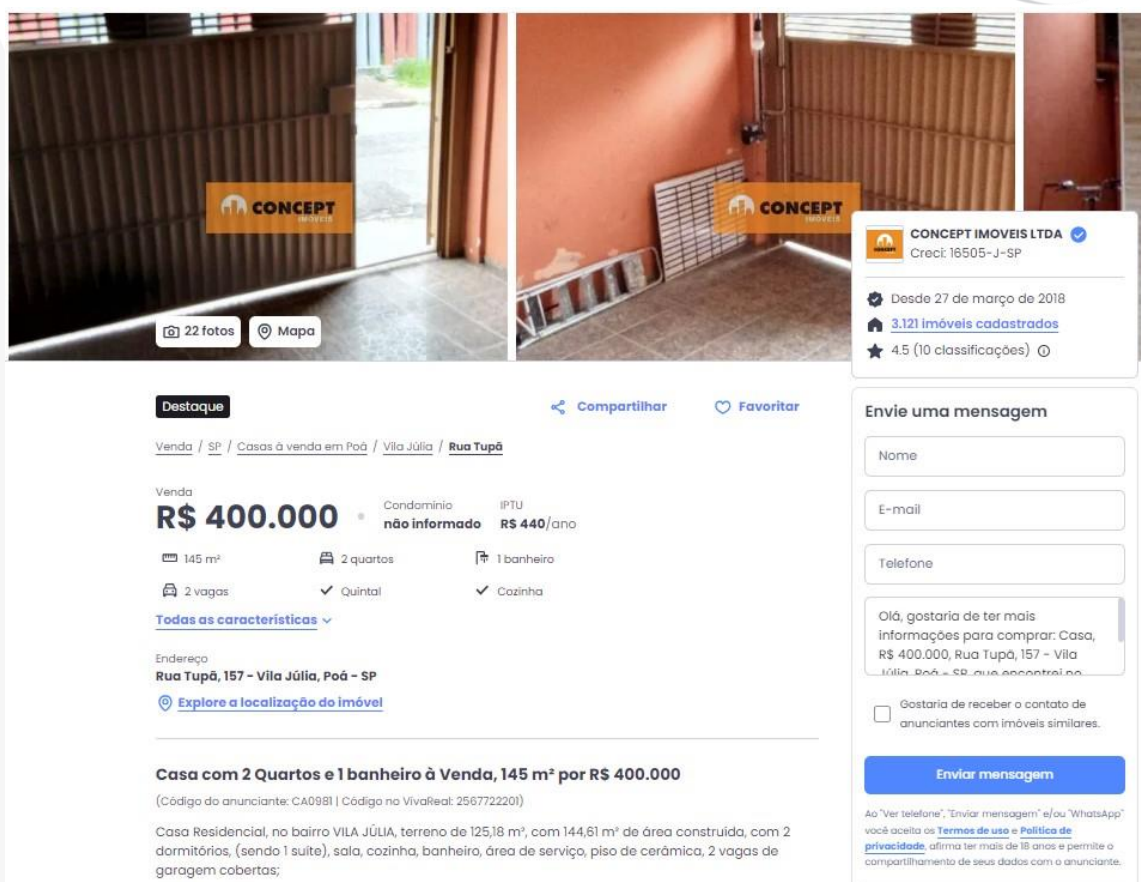
Endereço
Rua Dom Pedro Primeiro, 202 - Vila Júlia, Poá - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 63 m² por R\$ 319.000
(Código do anunciante: CA1653 | Código no VivaReal: 2680025621)

Casa Residencial, no bairro VILA JÚLIA em Suzano, terreno de 300 m², com 63,40m² de área construída, com 01 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, aceita pet, quintal, área de serviço, piso cerâmica, e 06 vagas de garagem descobertas.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Rua Tupã, 157</u>		Ofertante: <u>CONCEPT IMOVEIS LTDA</u>	
Cidade: <u>Poá</u>		Informante: <u>CONCEPT IMOVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Vila Julia</u>		Telefone: <u>(11) 94796-0624</u> Data: <u>ago/24</u>	
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-julia-bairros-poa-com-garagem-145m2-venda-RS400000-id-2567722201/</u>	
Setor: <u>z</u> Quadra: <u>z</u>			
Lat: <u>23°31'28,79"S</u> Long: <u>46°21'1,42"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	125,18m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	5,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	25,04m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Residencial Casa Econômico	144,61m²	Especial Coberturas Simples	30,62m²
Idade	25	Idade	15
Classe de Conservação	d	Classe de Conservação	c
Termo	máximo 3	Termo	médio 2
Ir = 70	%vida: 0	Ir = 20	%vida: 1
K = 0,694	R = 20	K = 0,335	R = 10
Foc:	0,755283456	Foc:	0,40157875
Fator - ponderação do padrão:	1,221	Fator de ponderação do padrão:	0,142
R8N:	R\$ 2.010,79/m²	R8N:	R\$ 2.010,79/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 268.157,95		R\$ 3.511,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	0		
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 2.010,79/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 400.000,00		R\$ 1.025,17/m²	



Destaque Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas à venda em Poá / Vila Júlia / Rua Tupã

Venda
R\$ 400.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 440/ano

145 m² 2 quartos 1 banheiro
 2 vagas ✓ Quintal ✓ Cozinha

[Todas as características](#)

Endereço
Rua Tupã, 157 - Vila Júlia, Poá - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 145 m² por R\$ 400.000
 (Código do anunciante: CA0981 | Código no VivaReal: 2567722201)

Casa Residencial, no bairro VILA JÚLIA, terreno de 125,18 m², com 144,61 m² de área construída, com 2 dormitórios, (sendo 1 suite), sala, cozinha, banheiro, área de serviço, piso de cerâmica, 2 vagas de garagem cobertas;

CONCEPT IMOVEIS LTDA
 Creci: 16505-J-SP

Desde 27 de março de 2018
 3.121 imóveis cadastrados
 4.5 (10 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 400.000, Rua Tupã, 157 - Vila Júlia, Poá - SP, que encontramos.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

ELEMENTO 06			
Endereço: <u>Travessa Pasteur, S/N</u> Cidade: <u>Poá</u> Bairro: <u>Vila Julia</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>23°31'10.37"S</u> Long <u>46°20'53.93"O</u>		Ofertante: <u>Imperio Visão Imóveis</u> Informante: <u>Imperio Visão Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 97243-5935</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-julia-poa-sp-500m2-id-2701338387/</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 500,00m² Testada Principal (m) : 10,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 50,00m Topografia : Em aclave até 10% Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator - ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 2.010,79/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 2.010,79/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 450.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 900,00/m²	



4 fotos Mapa

Imperio Visão Imóveis
Creci: 77683-F-SP

Desde 27 de março de 2018

1.565 imóveis cadastrados

4.2 (15 classificações)

Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Poá / **Vila Júlia**

Venda
R\$ 450.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

500 m²

Endereço
Travessa Pasteur, 000 - Vila Júlia, Poá - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 500m² - Vila Júlia
(Código do anunciante: 1163 | Código no Zap: 2701338387)

Imóvel possui:

Frente 10,00 x 44,88 x fundos com 17,76 / lote em formato de L

Ótima Localização próximo a escola, comércio e estação de poá.

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 450.000, Travessa Pasteur, 000 - Vila Júlia, Poá - SP ou encontrar no Zap

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 06.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 676,69/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 684,00/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 648,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 714,19/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 705,63/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 810,00/m ²

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 676,69/m ²	20,00	0,87	-87,60	-0,13	R\$ 589,09/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 684,00/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 684,00/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 648,62/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 648,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 714,19/m ²	5,70	1,12	84,98	0,12	R\$ 799,17/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 705,63/m ²	5,00	1,15	104,93	0,15	R\$ 810,56/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 810,00/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 810,00/m ²

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 676,69/m²	1.064,00	1,03	23,07	0,03	R\$ 699,76/m²
ELEMENTO 02	R\$ 684,00/m²	500,00	1,02	14,75	0,02	R\$ 698,75/m²
ELEMENTO 03	R\$ 648,62/m²	689,00	1,11	71,95	0,11	R\$ 720,57/m²
ELEMENTO 04	R\$ 714,19/m²	300,00	1,03	22,68	0,03	R\$ 736,87/m²
ELEMENTO 05	R\$ 705,63/m²	125,18	1,00	0,00	0,00	R\$ 705,63/m²
ELEMENTO 06	R\$ 810,00/m²	500,00	1,02	17,47	0,02	R\$ 827,47/m²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 676,69/m²	1,05	33,83	0,05	R\$ 710,53/m²
ELEMENTO 02	R\$ 684,00/m²	1,05	34,20	0,05	R\$ 718,20/m²
ELEMENTO 03	R\$ 648,62/m²	1,05	32,43	0,05	R\$ 681,05/m²
ELEMENTO 04	R\$ 714,19/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 714,19/m²
ELEMENTO 05	R\$ 705,63/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 705,63/m²
ELEMENTO 06	R\$ 810,00/m²	1,05	40,50	0,05	R\$ 850,50/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 676,69/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 676,69/m²
ELEMENTO 02	R\$ 684,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 684,00/m²
ELEMENTO 03	R\$ 648,62/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 648,62/m²
ELEMENTO 04	R\$ 714,19/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 714,19/m²
ELEMENTO 05	R\$ 705,63/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 705,63/m²
ELEMENTO 06	R\$ 810,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 810,00/m²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 676,69/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 676,69/m²
ELEMENTO 02	R\$ 684,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 684,00/m²
ELEMENTO 03	R\$ 648,62/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 648,62/m²
ELEMENTO 04	R\$ 714,19/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 714,19/m²
ELEMENTO 05	R\$ 705,63/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 705,63/m²
ELEMENTO 06	R\$ 810,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 810,00/m²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo II, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona, de Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 200,00 m² e 500,00m².

Todavia, foram utilizados alguns elementos comparativos para determinar o valor de mercado do imóvel objeto da lide cuja dimensão de área está fora do intervalo definido para esse tipo de zona retro descrita.

Assim, visando identificar possível correlação entre a área dos elementos comparativos, e, os valores unitários por metro quadrado procedeu-se a um teste estatístico, cujo resultado pode ser mais bem apreciado no gráfico de dispersão a seguir:

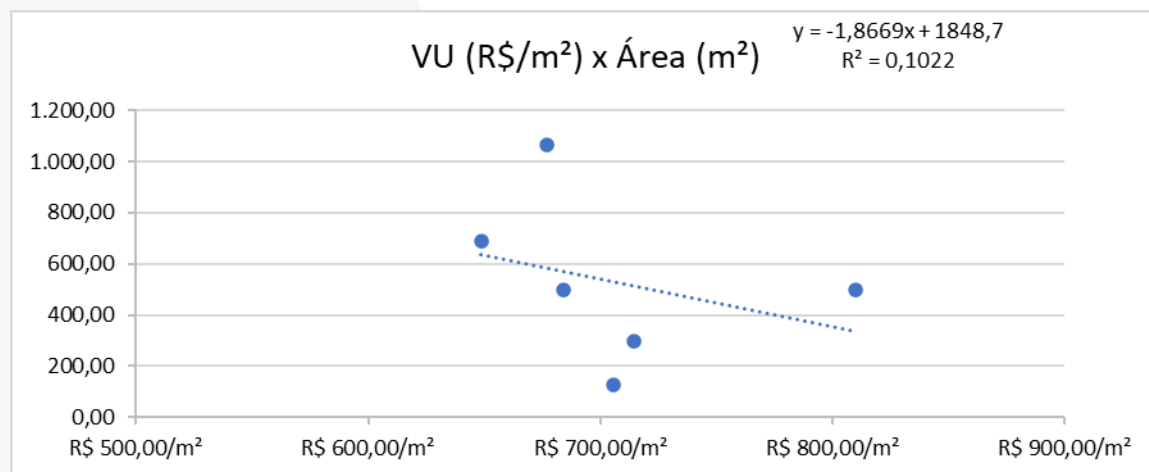


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 resultou em 0,1022, ou seja, distante de 1, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2024.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 646,00/m ²
2	R\$ 732,95/m ²
3	R\$ 753,00/m ²
4	R\$ 821,85/m ²
5	R\$ 810,56/m ²
6	R\$ 867,97/m ²
média	R\$ 772,06/m²
desvio	R\$ 78,67/m²
CV	10%
Linferior	R\$ 540,44/m²
Lsuperior	R\$ 1003,67/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 772,06/m² (Setecentos e Setenta e Dois Reais e Seis Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 772,06/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 78,67/m²	
Erro-Padrão		47,40	
IC(significância=20%)	R\$ 724,66/m²	< VUmed <	R\$ 819,46/m²
Amplitude do IC		12%	
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, este atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	676,69	646,00	0,95
2	684,00	732,95	1,07
3	648,62	753,00	1,16
4	714,19	821,85	1,15
5	705,63	810,56	1,15
6	810,00	867,97	1,07

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

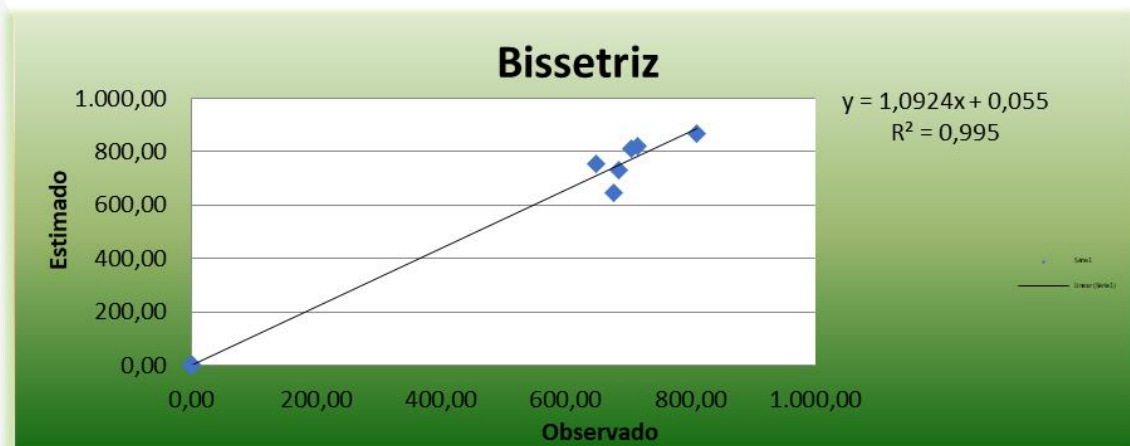


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NA VILA JÚLIA - POÁ/SP É DE:

$$Q = R\$ 772,06/m^2$$

**(Setecentos e Setenta e Dois Reais e Seis Centavos por Metro Quadrado
Agosto/2024**

V.3 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	200,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 772,06 /m²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Esquina	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
10,0m	1	0
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
20,00m	1,118033989	0,118033989
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Esquina	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
200,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 690,55/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 138.109,55

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$V_T = R\$ 138.109,55$

(Cento e Trinta e Oito Mil e Cento e Nove Reais e Cinquenta e Cinco Centavos)

Agosto/2024

V.4 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VI ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 54 (cinquenta quatro) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 10 de setembro de 2024.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível - Foro Central Cível, SP.

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 1002760-90.2023.8.26.0100**
Ação :- **Execução de Título Extrajudicial**
Requerente :- **Itaú Unibanco S.A**
Requerido :- **Instituto Educacional Oswaldo Quirino LTDA e Outros**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** aos Requeridos, os quais se manifestaram às 2.046/2.050 e 2.064/2.099, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:

SUMÁRIO

I	TÓPICOS CONTESTADOS.....	3
II	ESCLARECIMENTOS	4
II.1	Da Localização dos Elementos	4
II.2	Da Fator Oferta	7
II.3	Da Metragem	10
II.4	Das Benfeitorias.....	11
II.5	Da Influência da Covid-19	14
II.6	Do Valor dos Reservatórios	14
III	ORÇAMENTOS – RETIFICAÇÃO	15
IV	VALOR TOTAL - MATRICULAS Nº 5.385 E 11.172	17
V	CONCLUSÃO.....	18
VI	ENCERRAMENTO	19

I TÓPICOS CONTESTADOS

Às fls. 2.046/2.050 o Requerido Carlos Eduardo Quirino Simões de Amorim apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vem resumidos a seguir:

- Alega que encontrou dificuldade na localização dos elementos comparativos utilizados no Laudo Pericial dos imóveis de matrículas 5.385 e 11.172;
- Aduz ainda que fora encontrado erro de cálculo na aplicação do Fator Oferta na avaliação dos imóveis de matrículas 5.385 e 11.172;
- Por fim, contesta os valores apresentados para as benfeitorias, afirmando estes não representam a realidade para reedição das referidas edificações.

Às fls. 2.054/2.063 os Requeridos Espólio de Maria Tereza Quirino Simões apresentam sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vem resumidos a seguir:

- Alegam que o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/2019 utilizados por este Profissional, encontra-se desatualizado, mediante a influência causada pela Covid-19 no mercado imobiliário;
- Alegam ainda que a Covid-19 gerou influência nos critérios de avaliação no que tange os fatores, o que não foi considerado, quando da execução dos Laudos Periciais;
- Afirmam existir divergência de metragem nas edificações dos imóveis de matrículas 5.385 e 11.172;
- Aduzem que este Profissional, ao avaliar as benfeitorias das matrículas 5.385 e 11.172, não considerou os materiais de alto padrão

existente na cobertura área da piscina, restando em uma avaliação subestimada;

- Alegam que houve uma inversão de fatores de depreciação do reservatório;

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe ressaltar que os Laudos Periciais tiveram por objetivo determinar o valor de mercado para os imóveis objeto.

Assim, em face das manifestações apresentadas pelos Requeridos, este Profissional vem tecer as seguintes considerações.

II.1 Da Localização dos Elementos

O Requerido Carlos Eduardo alega ter encontrado dificuldades na localização dos Elementos Comparativos utilizados para a avaliação dos imóveis de Matrículas 5.385 e 11.172.

Afirma que somente um elemento contém endereço completo, os demais apresentam somente coordenadas geográficas, as quais, após tentativas, são direcionadas para um município diferente do avaliando.

Entretanto, tal alegação não merece prosperar.

Isto porque, nas fichas dos elementos comparativos é possível observar **TODOS OS DADOS** exigidos por normativa, tais como: endereço, ofertante e área, senão vejamos:

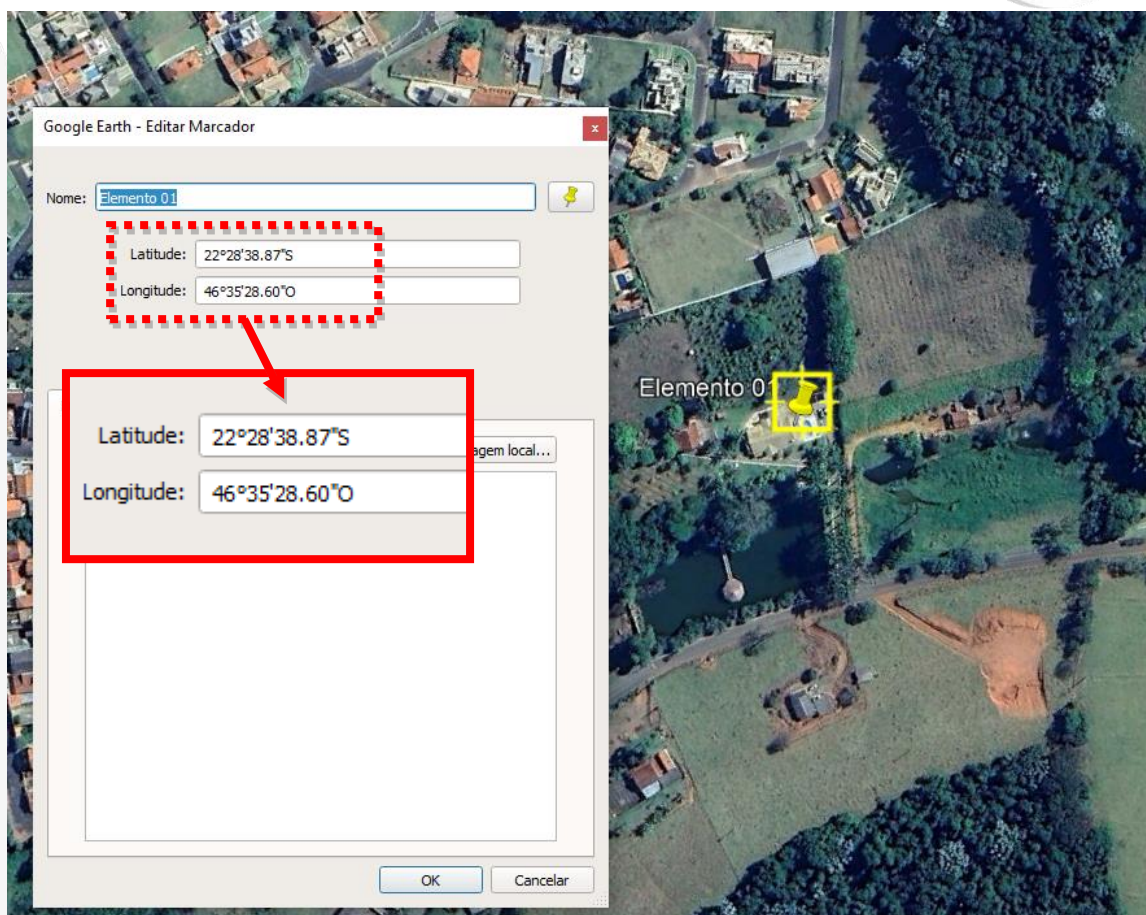


ELEMENTO 01	
Endereço: <u>R. Domingos Lazari, 1000</u>	Ofertante: <u>VALENTINA CARAN MOVEIS LT</u>
Cidade: <u>Águas de Lindóia</u>	Informante: <u>MILTON LOPES</u> Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Rural</u>	Telefone: <u>1131784633</u> Data: <u>set/24</u>
IF: <u>1</u>	Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-6-quartos-nova-lindóia-aguas-de-lindóia-sp-750m2-id-2567838542/</u>
Setor: <u>=</u> Quadra: <u>=</u>	
Lat: <u>22°28'38.87"S</u> Long: <u>46°35'28.60"O</u>	

ELEMENTO 02	
Endereço: <u>Av. Monte São</u>	Ofertante: <u>Proprietário</u>
Cidade: <u>Águas de Lindóia</u>	Informante: <u>Alexandre Carvalho</u> Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Rural</u>	Telefone: <u>11 96584-8585</u> Data: <u>set/24</u>
IF: <u>1</u>	Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-7-quartos-mobiliado-francos-aguas-de-lindóia-sp-23650m2-id-2471967081/2471967081-id-1000143504-escritorio</u>
Setor: <u>=</u> Quadra: <u>=</u>	
Lat: <u>22°28'3.10"S</u> Long: <u>46°36'8.63"O</u>	

ELEMENTO 03	
Endereço: <u>Rod. Eng. João Tostelho</u>	Ofertante: <u>Proprietário</u>
Cidade: <u>Lindóia</u>	Informante: <u>Marcos</u> Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Rural</u>	Telefone: <u>11 94750-2427</u> Data: <u>set/24</u>
IF: <u>1</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda--sitio-4-quartos-centro-bairros-lindóia-com-garagem-40000m2-venda-RS990000-id-2630157055/</u>
Setor: <u>=</u> Quadra: <u>=</u>	
Lat: <u>22°29'37.68"S</u> Long: <u>46°40'50.74"O</u>	

Contudo, tendo em vista que trata-se de uma área rural, visando facilitar a localização dos elementos empregados na amostra, foram fornecidas as coordenadas geográficas dos imóveis obtidos em pesquisa de mercado, as quais foram extraídas do *software Google Earth*, como pode-se comprovar abaixo:



ELEMENTO 01	
Endereço: <u>R. Domingos Lazari, 1000</u>	Ofertante: <u>VALENTINA CARAN IMOVEIS LT</u>
Cidade: <u>Águas de Lindóia</u>	Informante: <u>MILTON LOPES</u> Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: Rural	Telefone: <u>1131784633</u> Data: <u>set/24</u>
IF: <u>1</u>	Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-6-quartos-nova-lindóia-aguas-de-lindóia-sp-750m2-id-2567838542/</u>
Sector: <u>1</u> Quadra: <u>1</u>	
Lat: <u>22°28'38.87"S</u> Long: <u>46°35'28.60"O</u>	

IF: <u>1</u>	
Sector: <u>1</u>	Quadra: <u>1</u>
Lat: <u>22°28'38.87"S</u>	Long: <u>46°35'28.60"O</u>

É importante ressaltar, Excelência, que o *software Google Earth* é **gratuito**, portanto, acessível para eventuais conferências.

Desta forma, resta claro que todos os dados necessários foram fornecidos, não assistindo razão as alegações do Réu.

II.2 Da Fator Oferta

Em continuidade, o Requerido alega que este Signatário se equivocou ao calcular o Fator Oferta, afirmando que ao aplicar a dedução sobre o valor de terreno dos elementos comparativos, encontrou uma divergência de aproximadamente 50% em relação ao calculado por este Signatário.

Contudo, não assiste razão o Requerido em sua manifestação.

Inicialmente, vale ressaltar que o Fator Oferta, tem por objetivo absolver a elasticidade dos negócios, aplicando sobre o **preço total da oferta** o fator de 0,9 (desconto de 10%), conforme observa-se a seguir:

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Portanto, conforme extrai-se da manifestação do Requerido, equivocadamente ele faz a dedução do Fator Oferta sobre os unitários **relativos apenas a parcela de terreno**, senão vejamos:

II – ERRO NO CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Existe um problema no cálculo, e começa às fls. 1.711 e segue até a 1.713 (matrícula 5.385), se repetindo às fls. 1.716 a 1.722.

O cálculo começa com a aplicação de fatores homogeneizantes. O primeiro fator que o perito cita é o “FATOR DE OFERTA”. Ele propõe reduzir em 10% os valores dos terrenos utilizados como comparação, o que é razoável, porém os valores apresentados por ele na tabela que consta na folha 1.709 não batem com esse cálculo, senão vejamos:

Valores apresentados pelo perito em R\$	
Elemento 01	20,40
Elemento 02	18,13
Elemento 03	23,84
Elemento 04	12,00
Elemento 05	22,97

Ao se refazer os cálculos considerando os valores dos terrenos que constam na descrição de cada elemento, descontando os 10% mencionados pelo perito, encontra-se o seguinte:

Elemento 01	$38,18 - 10\% =$	34,36
Elemento 02	$24,89 - 10\% =$	22,40
Elemento 03	$39,84 - 10\% =$	35,85
Elemento 04	$15,25 - 10\% =$	13,72
Elemento 05	$27,52 - 10\% =$	24,76

V.2 Fatores Homogeneizantes – Matrícula 5.385

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 20,40/m²
ELEMENTO 02	R\$ 18,13/m²
ELEMENTO 03	R\$ 23,84/m²
ELEMENTO 04	R\$ 12,00/m²
ELEMENTO 05	R\$ 22,97/m²

No Laudo Pericial, por outro lado, em estrita consonância com as Normas Técnicas, fora aplicado o Fator Oferta sobre o valor total do anúncio, conforme observa-se no exemplo a seguir:

ELEMENTO 01				
Endereço: <u>R. Domingos Lazari, 1000</u> Cidade: <u>Águas de Lindóia</u> Bairro: <u>Rural</u> IF: <u>1</u> Sector: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat <u>22°28'38.87"S</u> Long <u>46°35'28.60"O</u>			Ofertante: <u>VALENTINA CARAN IMOVEIS LT</u> Informante: <u>MILTON LOPES</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>1131784633</u> Data: <u>set/24</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-6-quartos-nova-lindoi-a-aguas-de-lindoi-a-sp-750m2-id-2567838542/</u>	
DADOS DO ELEMENTO				
Área Total (m²): 18.000,00m²			Zona de Ocupação: Rural	
Testada Principal (m): 100,00m			Topografia: Em alicive até 10%	
Testada Secundária (m): -			Consistência do Terreno: Terreno Seco	
Profundidade Equivalente (m): 180,00m			Classificação do Solo: Classe 1	
			Acessibilidade: Ótima	
BENFEITORIAS				
Construção 1			Construção 2	
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área
Residencial Casa Superior	511,00m²	15	Especial Coberturas Simples	76,00m²
Classe de Conservação	c		Classe de Conservação	c
Termo	2		Termo	2
Ir = 70	%vida: 0		Ir = 20	%vida: 1
K = 0,851	R = 20		K = 0,029	R = 10
Foc: 0,880761328			Foc: 0,126144136	
Fator de ponderação do padrão: 2,656			Fator de ponderação do padrão: 0,142	
R8N: R\$ 2.017,89/m²			R8N: R\$ 2.017,89/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 2.412.152,14			VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 2.747,05	
Construção 3			ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade		
Comercial Galpões Econômico	163,00	40		
Classe de Conservação	e			
Termo	40			
Ir = 60	%vida: 1			
K = 0,361	R = 20			
Foc: 0,48864836				
Fator de ponderação do padrão: 0,609				
R8N: R\$ 2.017,89/m²				
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 97.881,10				
VALOR TOTAL R\$ 3.200.000,00			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 038,18/m²	

Acima, tem-se a ficha do elemento 01

Desta forma, para a aplicação do Fator Oferta temos a seguinte equação:

$$\begin{aligned} VO &= VT \times 0,9 \\ VO &= R\$ 3.200.000,00 \times 0,9 \\ VO &= R\$ 2.880.000,00 \end{aligned}$$

Assim, para a obtenção do valor unitário de terreno, aplica-se a seguinte equação:

$$\begin{aligned} VU &= (VO - VB) / AT \\ VU &= (R\$ 2.880.000,00 - (R\$ 2.412.152,14 + R\$ 2.747,05 + R\$ 97.881,10) / \\ &\quad 18.000,00m^2 \\ VU &= R\$ 367.219,71 / 18.000,00m^2 \\ VU &= R\$ 20,40 \end{aligned}$$

Portanto, comprova-se que os cálculos apresentados no Laudo Pericial não merecem reparos.

Desta forma, resta claro o equívoco do Réu, razão pela qual não merecem prosperar suas alegações.

II.3 Da Metragem

Os Requeridos Espólio de Maria Tereza alegam que este Profissional se equivocou, quando da medição da Casa Sede, localizada nas Matrículas. 5.385 e 11.172.

Contudo, não devem prosperar as alegações dos Requeridos!

Inicialmente, vale ressaltar, que de maneira tempestiva, quando do agendamento fora solicitado por este Signatário que as Partes fornecessem as **Plantas Aprovadas das Edificações, as quais não foram disponibilizadas**.

Assim, quando da vistoria aos imóveis em questão, procedeu-se com o Levantamento Cadastral de todas as edificações, o qual fora reproduzido em *software* específico para desenhos técnicos, resultando da área de 266,24m².

Portanto, a área indicada no Laudo Pericial fora obtida *in loco*, observando e respeitando as edificações existentes e suas características.

Novamente, é necessário chamar a atenção para ausência de comprovação do alegado, visto que a manifestação dos Réus vem desacompanhada de qualquer comprovação técnica.

Desta forma, ratifica-se a área indicada no Laudo Pericial.

II.4 Das Benfeitorias

Os Requeridos alegam que este Profissional, ao avaliar a Cobertura da Casa Sede, edificada sobre o imóvel de Matrículas 5.385 e 11.172, não levou em consideração os materiais de alto padrão existentes, afirmando que o valor de mercado apresentado para tal benfeitoria está aquém do se gastaria atualmente para sua reedição.

Entretanto, não assiste razão as alegações dos Requeridos.

Inicialmente, Excelência, é forçoso ressaltar que tal declaração vem desacompanhada de qualquer fundamento técnico, na mesma esteira do já demonstrado, bem como não houve a apresentação do suposto correto valor por parte dos Réus.

Contudo, esclarece este Signatário que, para a avaliação das benfeitorias, valeu-se do consagrado estudo de Valores de Edificações de Imóveis – IBAPE/2019, sendo a benfeitoria em questão classificada como Cobertura Padrão Simples, a qual possui a seguinte descrição:

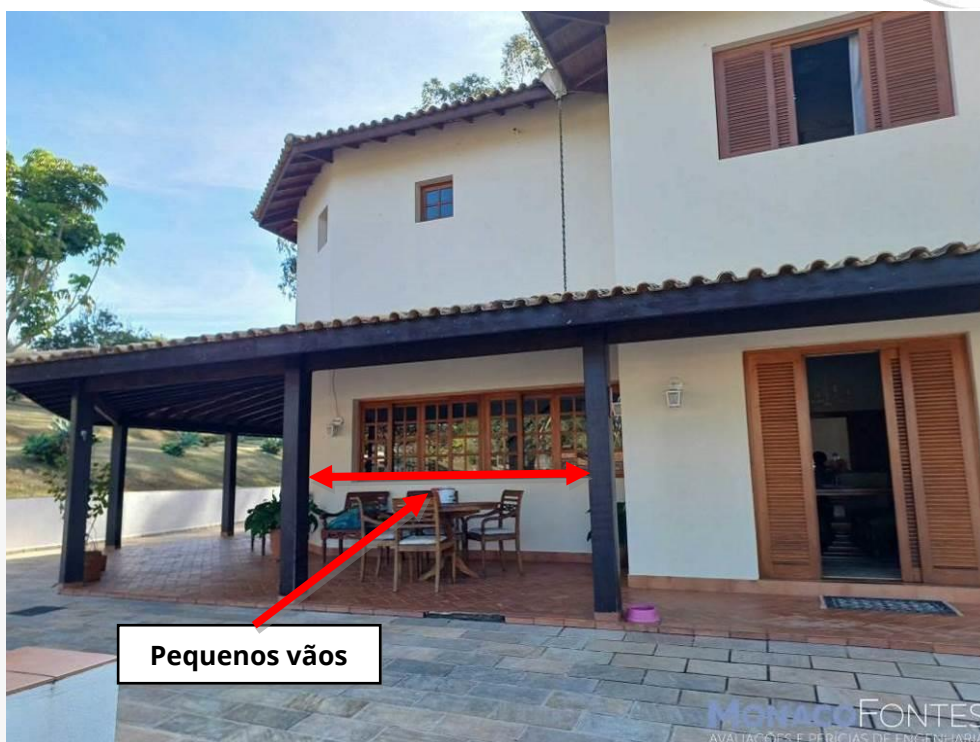
GRUPO 4 – COBERTURA

4.1 PADRÃO SIMPLES

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

Portanto, da descrição retro extrai-se que uma Cobertura Simples possui telhas de barro apoiadas sobre peças simples de madeira em pequenos vãos; sem forro e sem fechamentos laterais.

A seguir tem-se a cobertura em questão, a qual apresenta **teto em telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira, em pequenos vãos, sem forro, sem fechamentos laterais**, senão vejamos:



Acima e abaixo tem-se tomadas da varanda, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Desta feita, resta claro que a benfeitoria foi corretamente avaliada, não existindo retificações a serem feitas.

II.5 Da Influência da Covid-19

Os Requeridos afirmam que este Profissional deixou de considerar os impactos causados pela Covid-19, aduzindo que o estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/2019, está desatualizado e não contempla as influências da Covid-19 no mercado imobiliário.

Entretanto, não devem prosperar as alegações dos Réus.

Inicialmente, é necessário ressaltar que a pesquisa de mercado apresentada contempla elementos situados em condições mercadológicas similares a dos imóveis objeto.

Portanto, **qualquer eventual alteração mercadológica impactou IGUALMENTE o avaliando e elementos**, de modo que qualquer eventual desvalorização já encontram-se contemplada nos valores apurados.

Ademais, é importante destacar que, quando do homogeneização da amostra fora aplicado o Tratamento por Fatores, o qual visa transpor qualquer eventual divergência entre amostra e avaliando.

Desta feita, não há o que se falar em desvalorização face a COVID-19.

II.6 Do Valor dos Reservatórios

Ambos os Requeridos alegam que houve uma inversão dos fatores de depreciação, quando da avaliação dos Reservatórios Elevados.

Assim, após uma minuciosa reanálise do Laudo Pericial, este Profissional identificou que houve um lapso ao executar a depreciação dos reservatórios, motivo pelo qual penitencia-se.

Desta forma, procede com a devida retificação do valor dos reservatórios, bem como, o valor total do imóvel de Matrículas 5.385 e 11.172.

III ORÇAMENTOS – RETIFICAÇÃO

Quando da vistoria, identificou-se a presença de 2 (dois) reservatórios de água metálicos elevados.

Diante disto, para apuração do valor de mercado das referidas benfeitorias, procedeu-se a obtenção de orçamentos junto a empresas especializadas, os quais seguem anexo ao presente Laudo Pericial.

Assim, a seguir tem-se os valores obtidos através dos orçamentos:

Benfeitoria	Valor Novo
Reservatório metálico 5.000L	R\$ 9.100,00
Reservatório metálico 20.000L	R\$ 17.700,00

Contudo, tendo em vista que as referidas benfeitorias, não se tratam de benfeitorias novas, será aplicado ao custo estimado calculado, o fator de Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação, conforme abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO FATOR DE DEPRECIACÃO (%)	
Ótimo	1,00
Bom	0,80
Regular	0,60
Precário	0,40
Mau	0,20
Péssima	0,00

Portanto, na planilha a seguir tem-se o valor de mercado apurado para as referidas benfeitorias:

Benfeitoria	Valor Novo	Estado de conservação	Fator depreciativo	Valor de mercado
Reservatório metálico 5.000L	R\$ 9.100,00	Precário	0,4	R\$ 3.640,00
Reservatório metálico 20.000L	R\$ 17.700,00	Regular	0,6	R\$ 10.620,00
Valor Total				R\$ 14.260,00

$V_{BF} = R\$ 14.260,00$

(Quatorze Mil e Duzentos e Sessenta Reais)

Setembro/2024

IV VALOR TOTAL - MATRICULAS Nº 5.385 E 11.172

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no Laudo Pericial, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor do Terreno da Matrícula 5.385 -----	R\$ 623.568,13
Valor do Terreno da Matrícula 11.172-----	R\$ 1.038.866,00
Valor das Edificações -----	R\$ 2.409.782,29
Valor das Benfeitorias Acessórias-----	R\$ 16.501,60
Valor dos Reservatórios -----	R\$ 14.260,00
Valor das Benfeitorias Reprodutivas-----	R\$ 855.000,00
Valor Total Apurado-----	R\$ 4.957.978,02

Assim, o valor total dos referidos imóveis, é de:

$V_i = \text{R\$ } 4.957.978,02$

**(Quatro Milhões, Novecentos e Cinquenta e Sete Mil,
Novecentos e Setenta e Oito Reais e Dois Centavos)**

Setembro/2024

V CONCLUSÃO

Inicialmente, cabe ressaltar, que os Laudos Periciais tiveram por objetivo apurar o valor de mercado para os imóveis objeto.

Assim, visando atender o objetivo dos trabalhos periciais, procede-se com vistoria aos imóveis em questão, momento em que foram coletadas as informações necessárias para a mais correta e justa avaliação.

Em continuidade, elaboraram-se minuciosas pesquisas de mercado, as quais foram homogeneizadas através do Tratamento por Fatores, resultando nos Laudos Periciais que encontram-se acostados às fls. 1598/2021.

Contudo, após a juntada dos Trabalhos Periciais os Requeridos se manifestaram contestando, em sintase, a avaliação do imóvel de Matrículas Nº 5.385 e 11.172.

Em face das manifestações dos Réus, este Signatário elaborou o presente Esclarecimento, no qual restaram rechaçadas as contestações apresentas.

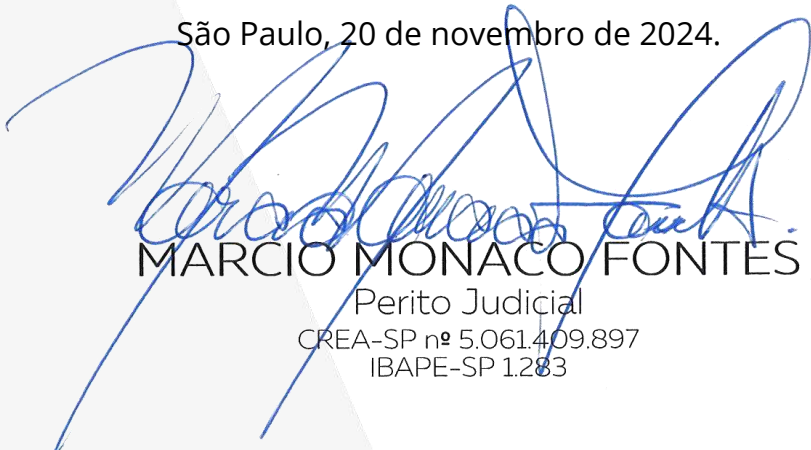
Todavia, identificou-se um lapso cometido, quando da avaliação dos Reservatórios, o qual fora devidamente corrigido, restando o valor total para o imóvel de Matrículas Nº 5.385 e 11.172 retificado para R\$ 4.957.978,02(Quatro Milhões, Novecentos e Cinquenta e Sete Mil, Novecentos e Setenta e Oito Reais e Dois Centavos), para setembro de 2024,

RATIFICANDO-SE os demais Laudos Periciais.

VI ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 19 (dezenove) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 20 de novembro de 2024.


MARCIO MONACO FONTES

Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível - Foro Central Cível, SP.

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 1002760-90.2023.8.26.0100**
Ação :- **Execução de Título Extrajudicial**
Requerente :- **Itaú Unibanco S.A**
Requerido :- **Instituto Educacional Oswaldo Quirino LTDA e Outros**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** aos Requeridos, os quais se manifestaram às fls. 2.167/2.170 e 2.172/2.174, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:

I TÓPICOS CONTESTADOS

Às fls. 2.167/2.170 o Requerido Carlos Eduardo Quirino Simões de Amorim apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vem resumidos a seguir:

- Alega que os elementos comparativos utilizados para a avaliação dos imóveis de matrículas Nos 5.385 e 11.172, ficam situados próximos a loteamentos populares e longe da via principal;
- Aduz, sem fundamentação, que este Signatário aplicou o Fator Oferta de maneira errônea.
- Por fim, contesta novamente os valores apresentados para a cobertura da casa sede, afirmando que estes não representam a realidade para reedição das referidas edificações

Às fls. 2.172/2.174 os Requeridos Espólio de Maria Tereza Quirino Simões apresentam sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vem resumidos a seguir:

- Reitera a manifestação do Requerido Carlos Eduardo Quirino Simões de Amorim;

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe ressaltar que os Laudos Periciais tiveram por objetivo determinar o valor de mercado para os imóveis objeto.

Assim, em face das manifestações apresentadas pelos Requeridos, este Profissional vem tecer as seguintes considerações.

II.1 Da Localização dos Elementos

Os Requeridos alegam que os Elementos Comparativos utilizados para a avaliação dos imóveis de Matrículas Ns 5.385 e 11.172, não guardam semelhanças aos avaliando, uma vez que estão situados próximas à loteamentos populares e longe da via principal, divergindo dos avaliandos, que estão situados na Estrada Municipal do Jaboticabal.

Entretanto, tal alegação não merece prosperar.

Isto porque, os elementos comparativos selecionados para a composição da amostra utilizada no Laudo Pericial encontram-se situados em regiões com características físicas e econômicas similares e equivalentes ao avaliando!

No tocante a localização dos elementos, conforme comprova-se abaixo, estes encontram-se lindeiros a vias asfaltadas de importância média nas distâncias, senão vejamos:







Conforme nota-se, os elementos comparativos encontram-se situados em localizações equivalentes ao avaliando, sendo que 3 (três) dos 5 (cinco) elementos encontram-se próximos as **RODOVIAS ESTADUAIS Rodovia Monsenhor Clodoaldo de Paiva, Rodovia Engenheiro João Toselho (SP-300) e Rodovia Engenheiro Geraldo Mantovani.**

Portanto, resta claro que não assiste razão na alegação dos Requeridos.

É forçoso ressaltar que os Réus não apresentam qualquer dado técnico que corrobore o alegado, ao contrário do Laudo Pericial, o qual encontram-se amplamente fundamentado em metodologia consagrada e pesquisa de mercado representativa e livre de viés!

Desta feita, **RATIFICA** os elementos utilizados no Laudo Pericial.

II.2 Da Fator Oferta

Os Requeridos, novamente, volta afirmar que este Profissional se equivocou ao calcular o Fator Oferta, afirmado que fora aplicado uma dedução de 36% sobre o valor de oferta original do terreno do elemento 01.

Contudo, novamente não assiste razão aos Requeridos.

Inicialmente, é necessário ressaltar que o referido tema fora **devidamente esclarecido no Esclarecimento retro**, todavia, mais um a vez este Profissional vem tecer suas considerações.

Como já informado, o Fator Oferta tem como objetivo absolver a elasticidade das negociações, razão pela qual fora aplicado o fator de 0,9 (desconto de 10%) sobre o VALOR TOTAL DA OFERTA, e **NÃO** sobre o valor de terreno, conforme erroneamente exposto pelos Requeridos.

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Novamente, apresenta-se o memorial de calculo feito para o Elemento 01, através do qual resta **INCONTROVERSO** que a aplicação segue rigorosamente as diretrizes técnicas:

$$VO = VT \times 0,9 \text{ (desconto de 10\%)}$$

$$VO = R\$ 3.200.000,00 \times 0,9$$

$$VO = R\$ 2.880.000,00$$

Assim, para a obtenção do valor unitário de terreno, aplica-se a seguinte equação:

$$VU = (VO - VB) / AT$$

$$VU = (R\$ 2.880.000,00 - (R\$ 2.412.152,14 + R\$ 2.747,05 + R\$ 97.881,10)) / 18.000,00m^2$$

$$VU = R\$ 367.219,71 / 18.000,00m^2$$

$$VU = R\$ 20,40$$

Desta feita, resta claro que equivocam-se os Requeridos, razão pela qual não devem prosperar em suas alegações.

II.3 Das Benfeitorias

Os Requeridos novamente alegam que ao avaliar a Cobertura da Casa Sede, edificada sobre o imóvel de Matrículas Nos 5.385 e 11.172, não fora levado em consideração os materiais de alto padrão existentes, bem como contestam os valores unitários aplicados para a avaliação das benfeitorias.

Inicialmente, no que refere-se ao unitário aplicado as edificações, **conforme minuciosamente descrito no item “IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS”**, em estrita consonância com as Normativas, fora adotado o Custo Unitário Básico de Construção, emitido mensalmente pela Sinduscon-SP.

Nesta seara, destaca-se que o **CUB (Custo Unitário Básico)** da **Sinduscon** é um indicador que mede o custo de construção de um metro quadrado de obra. Ele é utilizado como **referência** para avaliar o valor da construção de imóveis, sendo uma ferramenta muito importante no setor da construção civil no Brasil.

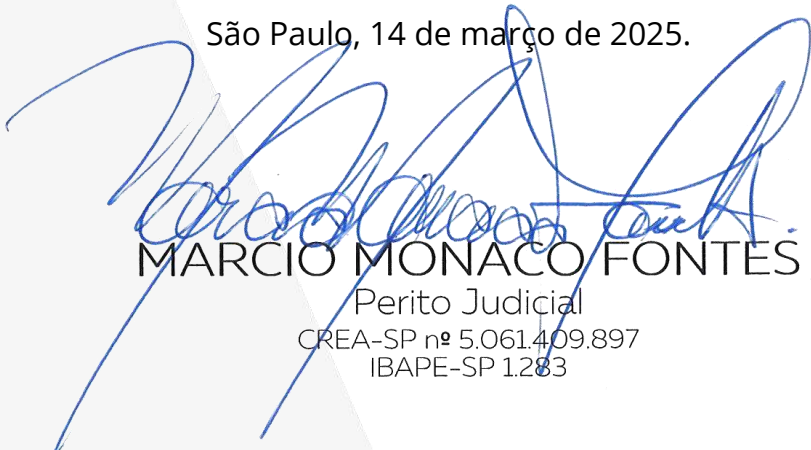
No que refere-se a Cobertura, conforme já mencionado os Réus não apresentam qualquer dado que corrobore o alegado, em contrapartida, a avaliação realizada encontram-se amparada por Normativa consagrada.

Desta feita, **RATIFICA-SE** os Laudos Periciais os quais encontram-se em estrita consonância com as Normas Técnicas.

III ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 09 (nove) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 14 de março de 2025.


MARCIO MONACO FONTES

Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

