

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara do
Foro de Bertioga, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1001231-82.2021.8.26.0075
Autos :- Carta Precatória
Requerente :- Itaipu Cobranças e Participações Ltda
Requerido :- Remec Equipamentos Industriais Ltda

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	5
II	VISTORIA	6
II.1	Situação e Características Gerais	6
II.2	Zoneamento	10
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Terreno	11
III.2	Benfeitorias	13
III.2.i	Casa Principal.....	13
III.2.ii	Churrasqueira.....	25
III.2.iii	Cobertura	31
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	36
IV.1	Método Evolutivo	36
IV.2	Método Comparativo	38
IV.3	Tratamento por fatores.....	40
IV.4	Zonas de características homogêneas	43



IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	44
IV.6	Grau de precisão.....	45
IV.7	Método Ross/Heidecke	46
V	AVALIAÇÃO	49
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	49
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	49
V.2	Fatores Homogeneizantes	61
V.2.i	Grau de Precisão	65
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	65
V.3	Valor do Terreno	67
V.4	Valor da Benfeitoria.....	68
V.4.i	Casa Principal.....	69
V.4.ii	Churrasqueira.....	70
V.4.iii	Cobertura	71
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	72
VI.1	Grau de Fundamentação	73
VII	QUESITOS FORMULADOS	74

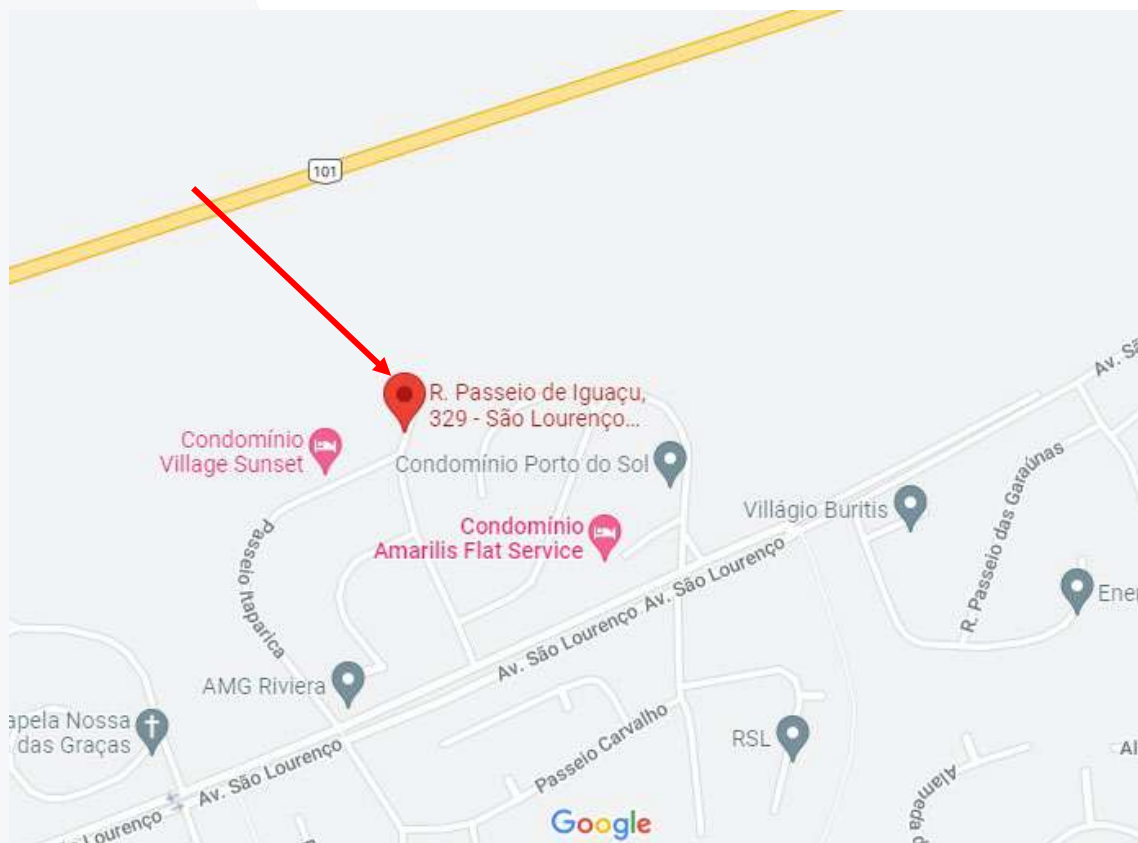
VII.1	PELA REQUERENTE ÀS FLS. 66/68;	74
-------	--------------------------------------	----

VIII	ENCERRAMENTO	78
------	--------------------	----

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 Passeio do Iguaçu, Nº 329 - São Lourenço, Bertioga - SP, matriculado sob o Nº 46.348, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

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 Passeio do Iguaçu, Nº 329 - São Lourenço, Bertioga - SP, matriculado sob o Nº 46.348, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

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 :- **23°47'14.72"S**
- ✓ Longitude :- **46° 1'0.70"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua Passeio do Iguaçu, 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		

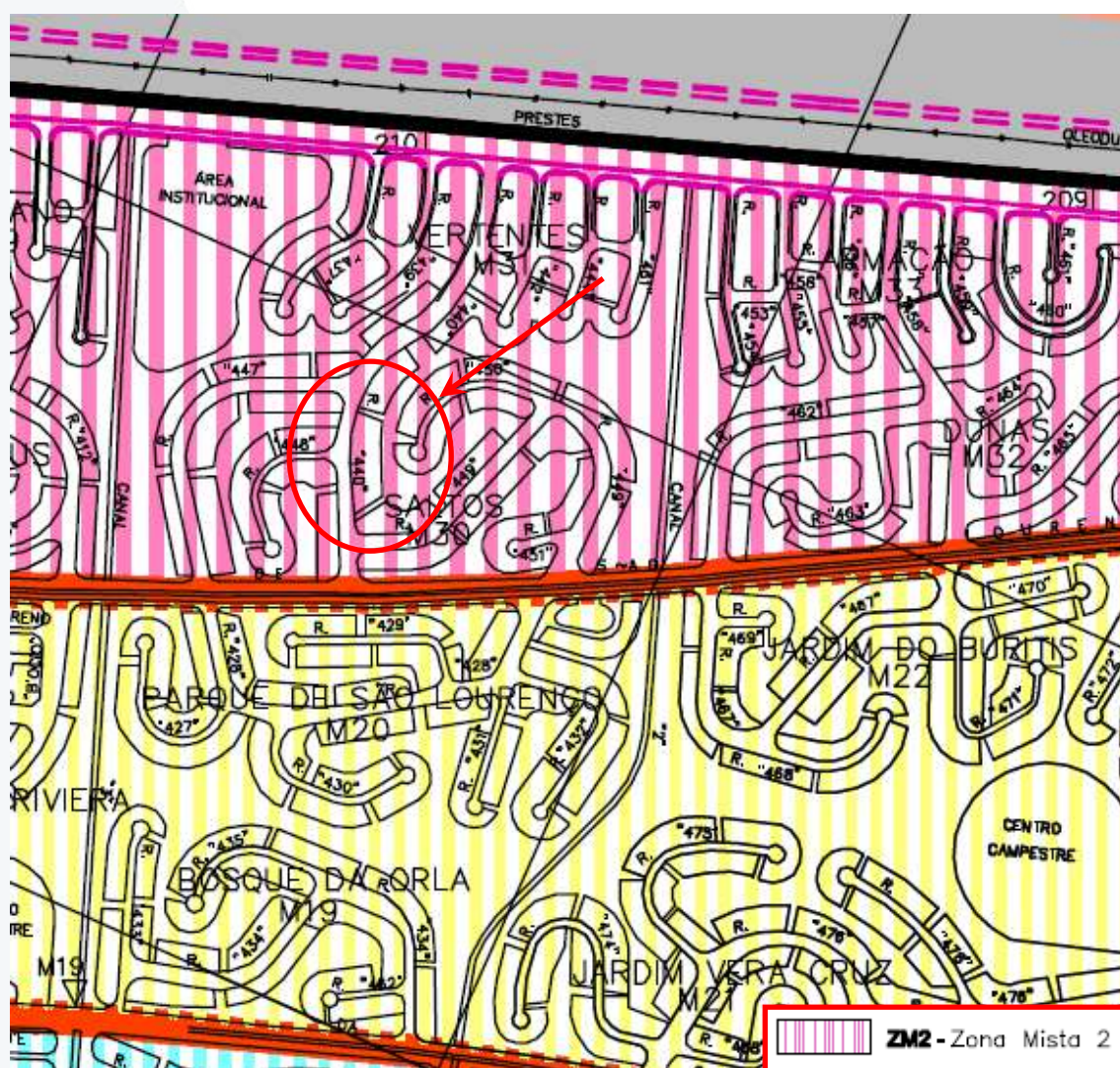
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, tem-se tomada da Rua Passeio do Iguaçu, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 317/98, de 27 de Outubro de 1998, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Bertioga, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZM2** – **Zona Mista 2**, a qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



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

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Assim, inicialmente procedeu-se a análise da descrição perimétrica do imóvel contida na matrícula № 46.348, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, às fls. 31/33, a qual vem descrita a seguir:

“(….)O LOTE DE TERRENO SOB° № 33 da quadra C, do Modulo 30, situado na Rua Aprovada 440, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço no perímetro urbano do Município de Bertioga, desta Comarca, medindo 15,00 metros em curva de frente, 34,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, e 12,39 metros em curva nos fundos, encerrando a área de 465,61(…)”.

Portanto, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **465,61 m² (quatrocentos e sessenta e cinco metros quadrados sessenta e um decímetros quadrados).**

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Rua Passeio do Iguaçu, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 465,61 m²
Topografia Plana
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 Passeio do Iguaçu.

III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2006”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 03 (três) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

III.2.i Casa Principal

- Padrão

Casa Padrão Superior

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

20 (vinte) anos

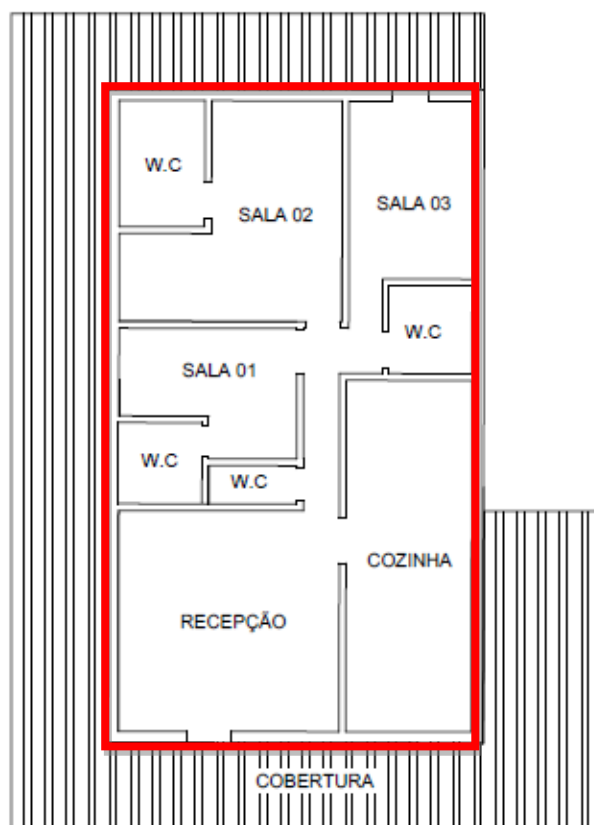
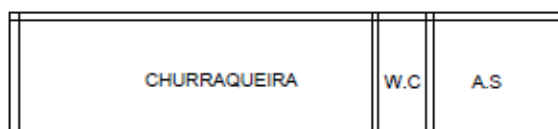
- Área construída

118,22 m² (cento e dezoito metros quadrados e vinte e dois 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 pintada a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.”

A residência possui a seguinte distribuição, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

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/016742/176576/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

Sala

A sala apresenta piso cerâmico, paredes em massa fina pintada, teto com forro em PVC e portas e janelas em madeira e vidro.



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



Cozinha

A cozinha apresenta piso e paredes em revestimento cerâmico, teto com forro em PVC e portas e janelas em madeira e vidro.



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



Sala

A sala apresenta piso cerâmico, paredes em massa fina pintada, teto com forro em PVC, porta em madeira e janela em madeira e vidro.



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



Dormitórios

Os dormitórios apresentam piso cerâmico, paredes em massa fina pintada, teto com forro em PVC, porta e janela em madeira e vidro.

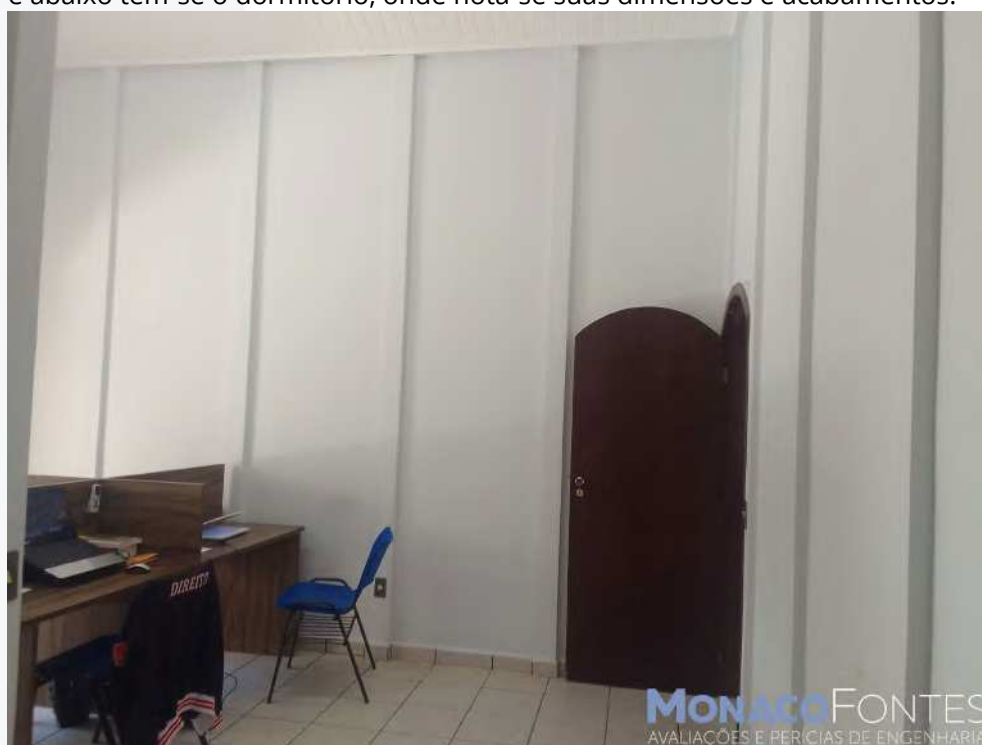


Acima e abaixo tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





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



Banheiros

Os banheiros apresentam piso e paredes em revestimento cerâmico, teto com forro em PVC, porta em madeira e janela em madeira e vidro.



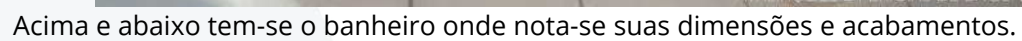
Acima e abaixo tem-se o banheiro onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





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





Piscina

A piscina apresenta piso e paredes em revestimento cerâmico.



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



III.2.ii Churrasqueira

- Padrão

Casa Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

20 (vinte) anos

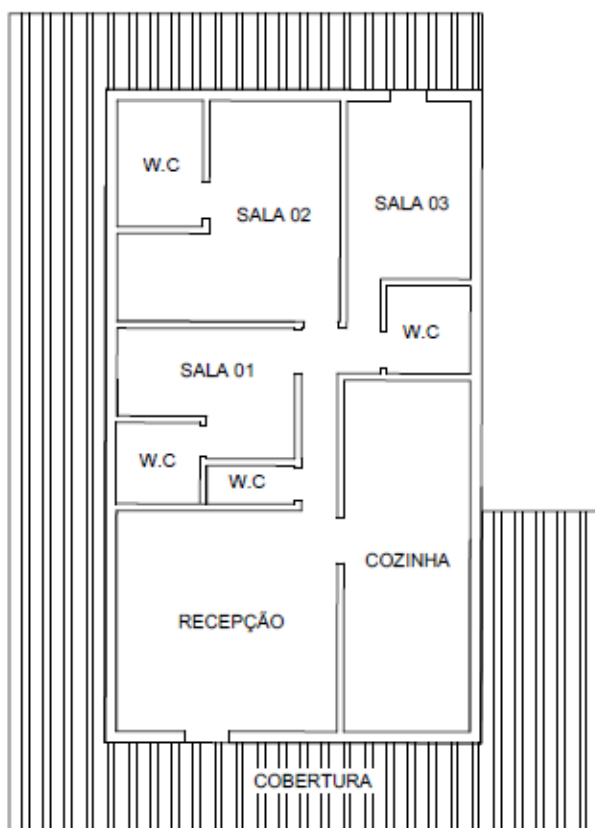
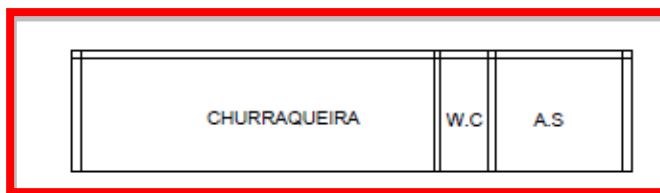
- Área construída

33,62 m² (trinta e três metros quadrados e sessenta e dois décimos quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Construídas aparentemente sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.”

A benfeitoria possui a seguinte distribuição, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

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/016742/176576/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico e bloco em vidro, teto com forro em PVC, janela em vidro e porta em alumínio e vidro.



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



Banheiro

O banheiro apresenta piso e paredes em revestimento cerâmico, teto com forro em PVC, porta camarão em PVC e janela em alumínio e vidro.



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

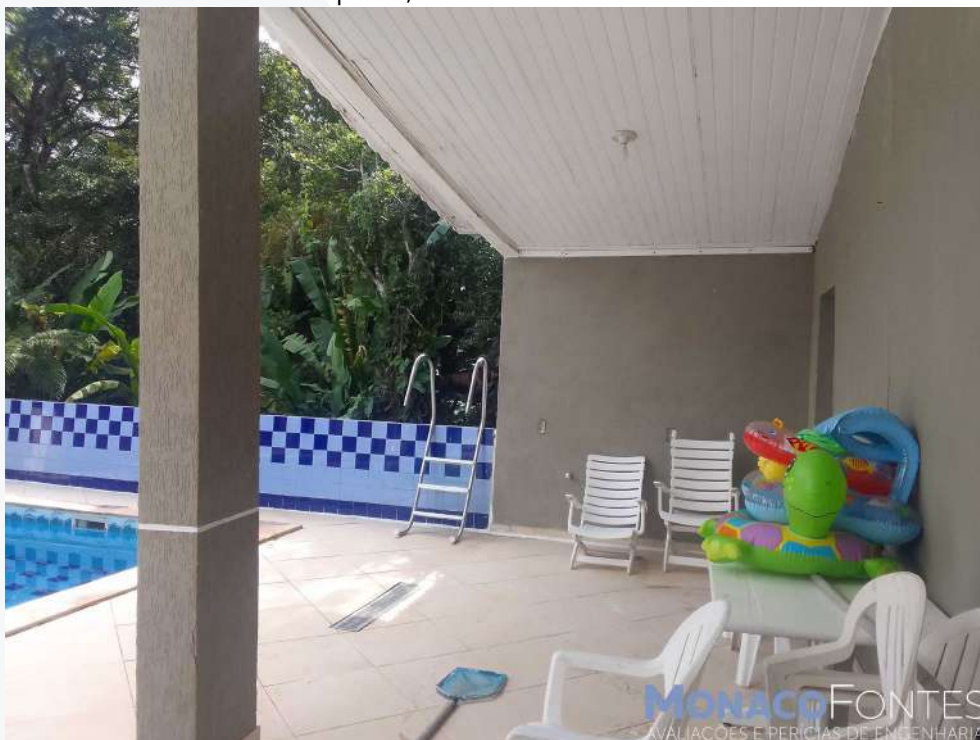


Churrasqueira

A churrasqueira apresenta piso cerâmico, teto com forro em PVC e paredes em massa texturizada e revestimento cerâmico.



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



III.2.iii Cobertura

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

10 (dez) anos

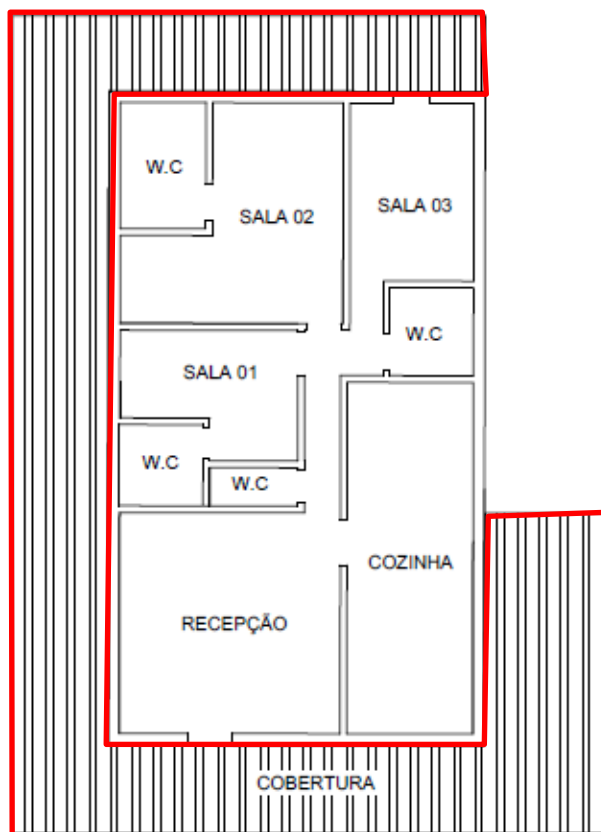
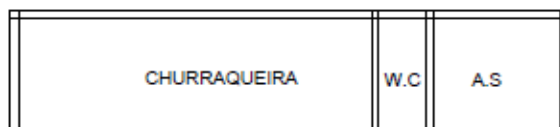
- Área construída

91,52 m² (noventa e um metros quadrados e cinquenta e dois 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."

A cobertura possui a seguinte distribuição, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

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/016742/176576/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

Cobertura

A cobertura apresenta piso cerâmico, teto com forro em PVC e paredes em massa texturizada.



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





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.

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.

- 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):

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

- 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 alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive 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 Residencial Horizontal Médio e Alto, bem como na 2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto.

A 2ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão médio e alto, 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 280m², 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 280,00m².

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

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.

•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

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

IV.6 Grau de precisão

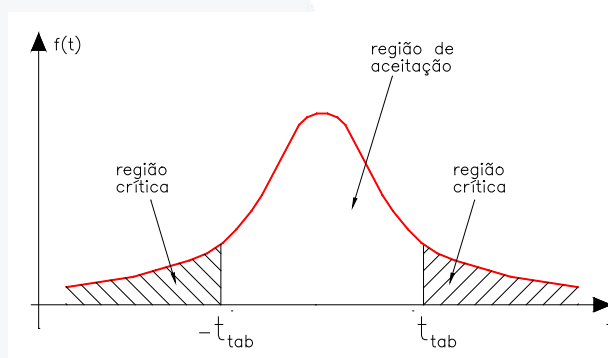
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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/2006”**.

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:

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

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

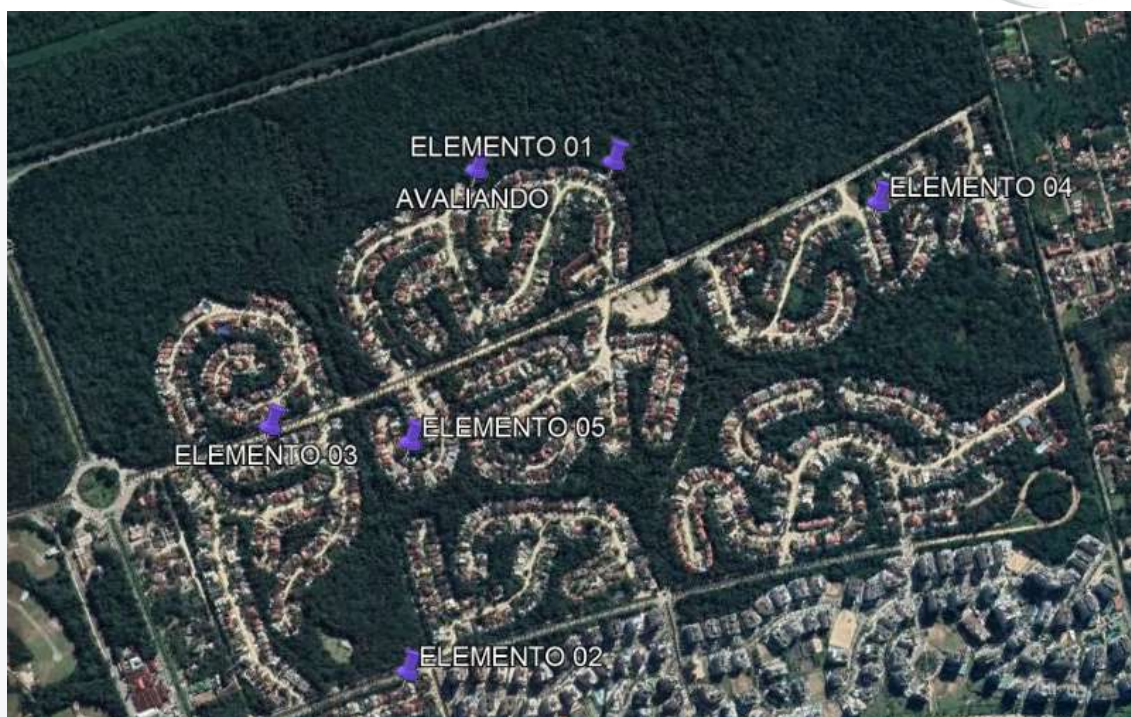
V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

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.

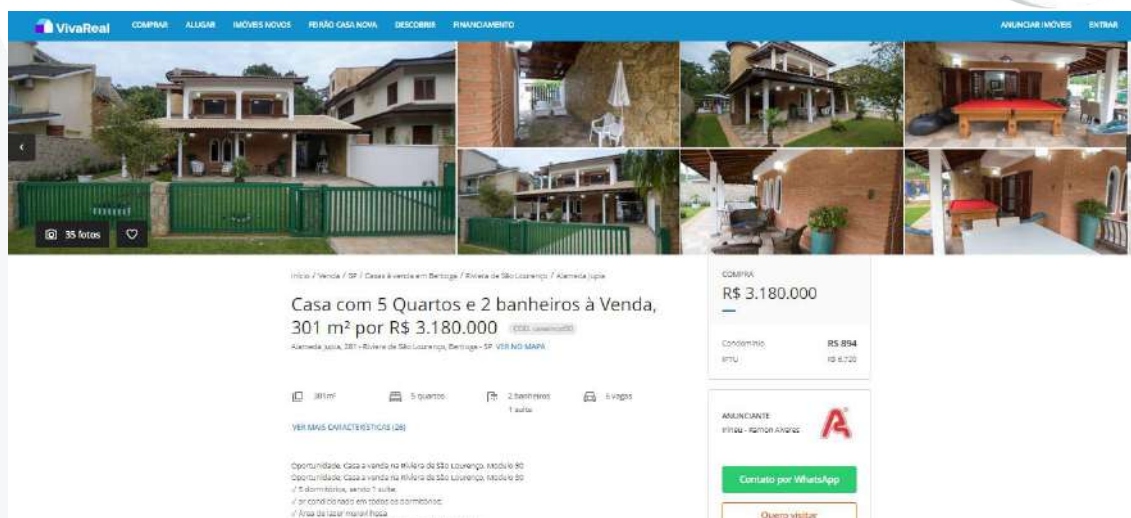
Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas,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

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



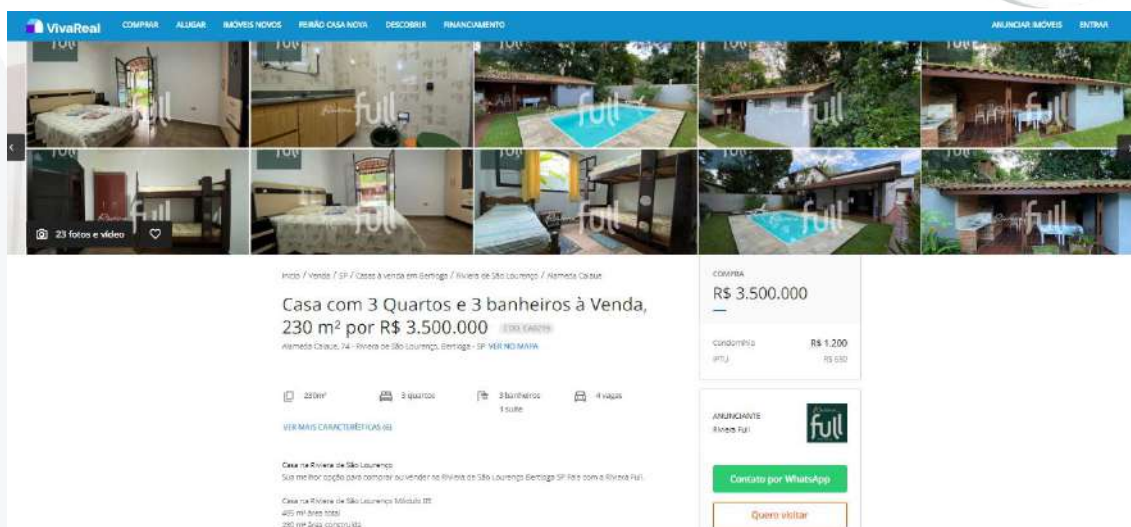
Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Alameda Jupia</u> Cidade: <u>Bertioga</u> Bairro: Riviera de São Lourenço IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>23°47'13.86"S</u> Long: <u>46° 0'49.45"O</u>		Ofertante: <u>Irineu - Ramon Alvares</u> Informante: <u>Irineu - Ramon Alvares</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 98195-1594</u> Data: <u>jul/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-com-garagem-301m2-venda-RS3180000-id-2564692870/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 655,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
Testada Principal (m): 14,60m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 44,86m			
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	Padrões
Residencial Casa Superior	301,00m²	15	Especial Coberturas Simples
Classe de Conservação	C		Classe de Conservação
Termo	médio	2	Termo
Ir = 70	%vida:	21	Ir = 20
K = 0,851	R = 20		K = 0,335
Foc: 0,8808			Foc: 0,4015
Fator de ponderação do padrão: 1,58			Fator de ponderação do padrão: 0,18
R8N: R\$ 1.894,49/m²			R8N: R\$ 1.894,49/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 793.584,55			R\$ 18.497,19
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 6	%vida:	0	
K = 0,000	R = 7		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.894,49/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 3.180.000,00			R\$ 3.615,14/m²



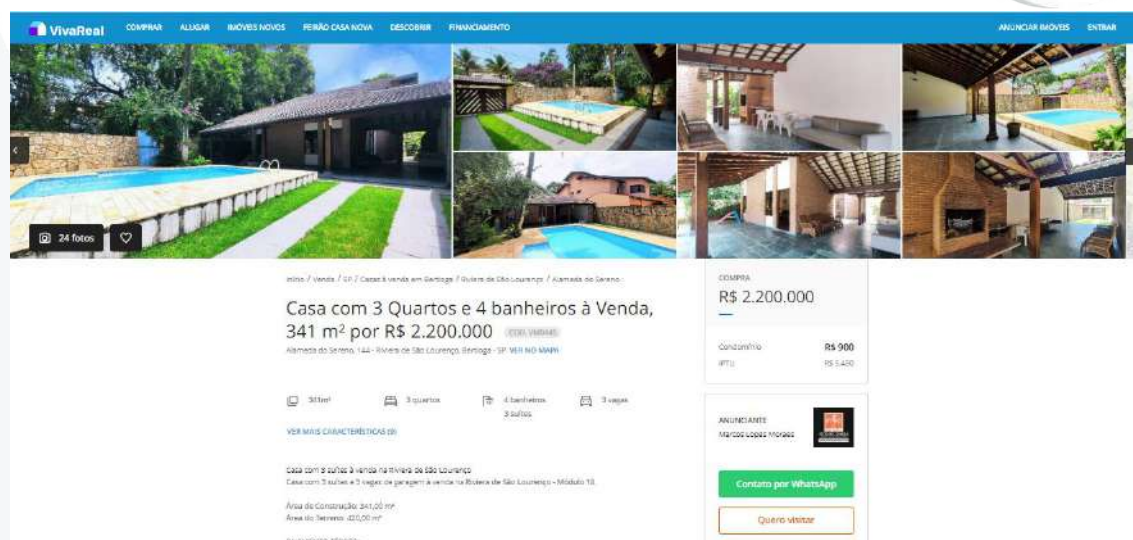
Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Alameda Caiave, 74</u>		Ofertante: <u>Riviera Full</u>	
Cidade: <u>Bertioga</u>		Informante: <u>Riviera Full</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Riviera de São Lourenço</u>		Telefone: <u>(13) 99690-3040</u>	Data: <u>jul/22</u>
IF: <u>1.1</u>		Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-com-garagem-230m2-venda-RS3500000-id-2555511288/	
Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u>			
Lat: <u>23°47'52.30"S</u> Long: <u>46° 1'5.44"Q</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): <u>495,00m²</u>		Zona de Ocupação: <u>2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto</u>	
Testada Principal (m): <u>14,00m</u>		Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>	
Testada Secundária (m): <u>-</u>		Localização na Quadra: <u>Meio</u>	
Profundidade Equivalente (m): <u>35,36m</u>			
Topografia: <u>Terreno Plano</u>			
Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	Padrões
Residencial Casa Superior	230,00m²	25	Sem Edificação
Classe de Conservação	E		Classe de Conservação
Termo	médio	2	Termo
Ir = 70	%vida:	36	Ir = 6
K = 0,619	R = 20		K = 0,000
Foc: 0,6952			R = 7
Fator de ponderação do padrão: 1,58			Foc: 0
R8N: R\$ 1.894,49/m²			Fator de ponderação do padrão: 0
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 478.615,77			R\$ 0,00
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 6	%vida:	0	
K = 0,000	R = 7		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.894,49/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 3.500.000,00		R\$ 6.103,81/m²	



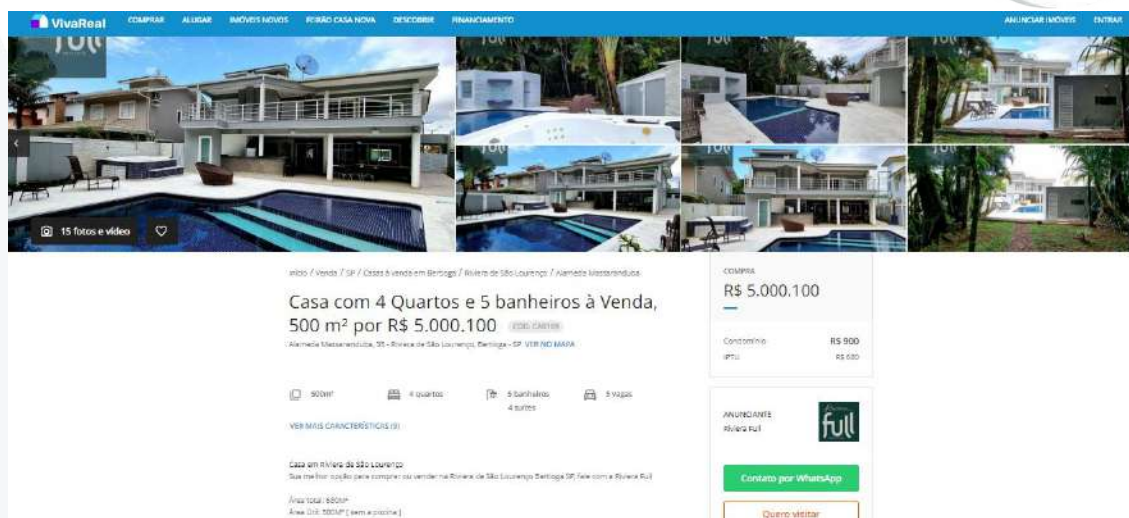
Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03																																																										
Endereço: <u>Alameda do Sereno</u> Cidade: <u>Bertioga</u> Bairro: <u>Riviera de São Lourenço</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>23°47'34.22"S</u> Long: <u>46° 1'17.11"O</u>			Ofertante: <u>Marcos Lopes Moraes</u> Informante: <u>Marcos Lopes Moraes</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 99735-1405</u> Data: <u>jul/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-com-garagem-341m2-venda-RS2200000-id-2555977461/</u>																																																							
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²): 420,00m² Testada Principal (m): 12,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 35,00m Topografia: Terreno Plano Consistência do terreno: Terreno Seco			DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio																																																							
BENFEITORIAS																																																										
Construção 1 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Casa Superior</td> <td>341,00m²</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">D</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 70</td> <td>%vida:</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>K = 0,637</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0,7092</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">1,56</td> </tr> <tr> <td>R8N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.894,49/m²</td> </tr> </tbody> </table> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 714.726,72			Padrões	Área	Idade	Residencial Casa Superior	341,00m²	30	Classe de Conservação	D		Termo	mínimo	1	Ir = 70	%vida:	43	K = 0,637	R = 20		Foc:	0,7092		Fator de ponderação do padrão:	1,56		R8N:	R\$ 1.894,49/m²		Construção 2 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00m²</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 6</td> <td>%vida:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 7</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>R8N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.894,49/m²</td> </tr> </tbody> </table> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00m²	0	Classe de Conservação	0		Termo	0		Ir = 6	%vida:	0	K = 0,000	R = 7		Foc:	0		Fator de ponderação do padrão:	0		R8N:	R\$ 1.894,49/m²	
Padrões	Área	Idade																																																								
Residencial Casa Superior	341,00m²	30																																																								
Classe de Conservação	D																																																									
Termo	mínimo	1																																																								
Ir = 70	%vida:	43																																																								
K = 0,637	R = 20																																																									
Foc:	0,7092																																																									
Fator de ponderação do padrão:	1,56																																																									
R8N:	R\$ 1.894,49/m²																																																									
Padrões	Área	Idade																																																								
Sem Edificação	0,00m²	0																																																								
Classe de Conservação	0																																																									
Termo	0																																																									
Ir = 6	%vida:	0																																																								
K = 0,000	R = 7																																																									
Foc:	0																																																									
Fator de ponderação do padrão:	0																																																									
R8N:	R\$ 1.894,49/m²																																																									
Construção 3 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 6</td> <td>%vida:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 7</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>R8N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.894,49/m²</td> </tr> </tbody> </table> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00	0	Classe de Conservação	0		Termo	0		Ir = 6	%vida:	0	K = 0,000	R = 7		Foc:	0		Fator de ponderação do padrão:	0		R8N:	R\$ 1.894,49/m²		ELEMENTO 																												
Padrões	Área	Idade																																																								
Sem Edificação	0,00	0																																																								
Classe de Conservação	0																																																									
Termo	0																																																									
Ir = 6	%vida:	0																																																								
K = 0,000	R = 7																																																									
Foc:	0																																																									
Fator de ponderação do padrão:	0																																																									
R8N:	R\$ 1.894,49/m²																																																									
VALOR TOTAL R\$ 2.200.000,00			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.536,36/m²																																																							



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

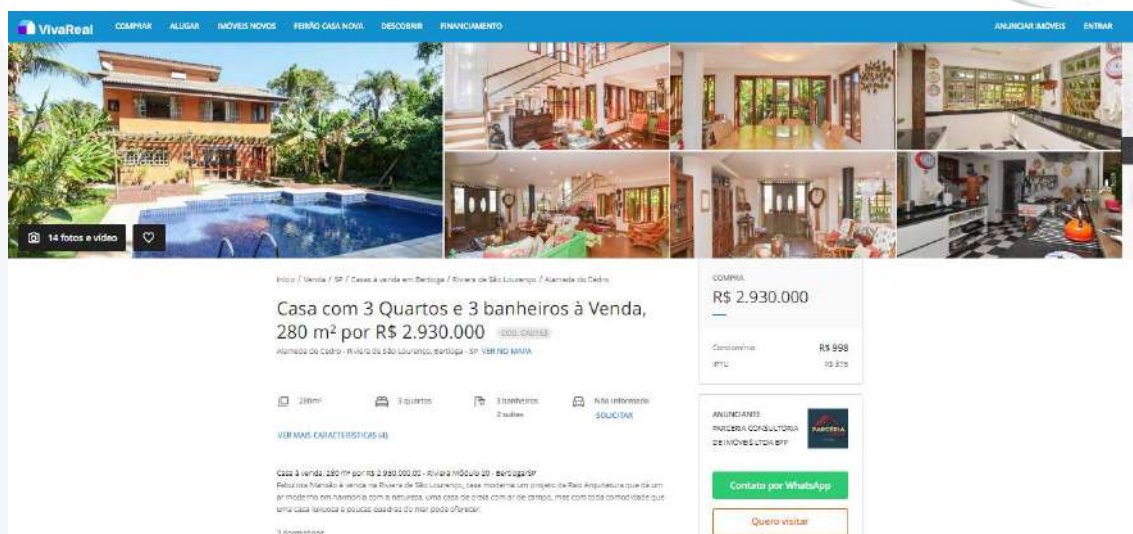
ELEMENTO 04																																																									
Endereço: <u>Alameda Massaranduba, 35</u> Cidade: <u>Bertioga</u> Bairro: Riviera de São Lourenço IF: <u>1</u> Sector: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>23°47'16,45"S</u> Long: <u>46° 0'27,76"O</u>		Ofertante: <u>Riviera Full</u> Informante: <u>Riviera Full</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 99690-3040</u> Data: <u>jul/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-com-garagem-500m2-venda-RS5000100-id-2539559791/</u>																																																							
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²): 680,00m² Testada Principal (m): 25,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 27,20m Topografia: Terreno Plano Consistência do terreno: Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio																																																							
BENFEITORIAS																																																									
Construção 1 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Casa Fino</td> <td>500,00m²</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>K = 0,823</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0,858</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">1,61</td> </tr> <tr> <td>R8N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.894,49/m²</td> </tr> </tbody> </table> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 1.308.505,30		Padrões	Área	Idade	Residencial Casa Fino	500,00m²	15	Classe de Conservação	C		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	25	K = 0,823	R = 20		Foc:	0,858		Fator de ponderação do padrão:	1,61		R8N:	R\$ 1.894,49/m²		Construção 2 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00m²</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 6</td> <td>%vida:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 7</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>R8N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.894,49/m²</td> </tr> </tbody> </table> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00m²	0	Classe de Conservação	0		Termo	0		Ir = 6	%vida:	0	K = 0,000	R = 7		Foc:	0		Fator de ponderação do padrão:	0		R8N:	R\$ 1.894,49/m²	
Padrões	Área	Idade																																																							
Residencial Casa Fino	500,00m²	15																																																							
Classe de Conservação	C																																																								
Termo	mínimo	1																																																							
Ir = 60	%vida:	25																																																							
K = 0,823	R = 20																																																								
Foc:	0,858																																																								
Fator de ponderação do padrão:	1,61																																																								
R8N:	R\$ 1.894,49/m²																																																								
Padrões	Área	Idade																																																							
Sem Edificação	0,00m²	0																																																							
Classe de Conservação	0																																																								
Termo	0																																																								
Ir = 6	%vida:	0																																																							
K = 0,000	R = 7																																																								
Foc:	0																																																								
Fator de ponderação do padrão:	0																																																								
R8N:	R\$ 1.894,49/m²																																																								
Construção 3 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 6</td> <td>%vida:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 7</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>R8N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.894,49/m²</td> </tr> </tbody> </table> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00	0	Classe de Conservação	0		Termo	0		Ir = 6	%vida:	0	K = 0,000	R = 7		Foc:	0		Fator de ponderação do padrão:	0		R8N:	R\$ 1.894,49/m²		ELEMENTO 																												
Padrões	Área	Idade																																																							
Sem Edificação	0,00	0																																																							
Classe de Conservação	0																																																								
Termo	0																																																								
Ir = 6	%vida:	0																																																							
K = 0,000	R = 7																																																								
Foc:	0																																																								
Fator de ponderação do padrão:	0																																																								
R8N:	R\$ 1.894,49/m²																																																								
VALOR TOTAL R\$ 5.000.100,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 5.428,82/m²																																																							



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

•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

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



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FERRÃO CASA NOVA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

14 fotos e vídeo

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 280 m² por R\$ 2.930.000 COB. COQUEL

Alameda do Cedro - Vila do São Lourenço, Sorocaba - SP - VER NO MAPA

3 quartos 3 banheiros 2 suítes

VER MAIS CARACTERÍSTICAS

Casa à venda: 280 m² por R\$ 2.930.000,00 - R\$ 10.464,29/m²

Faltava encontrar a venda na Vila do São Lourenço, uma moderna e completa casa com projeto de alto nível que dá um ar moderno em harmonia com a natureza, uma casa de sonho com ar de campo, mas com toda comodidade que uma casa urbana e segura oferece do mar ao céu.

3 dormitórios

COMPRAR	
R\$ 2.930.000	
Comissão	R\$ 998
ITCU	R\$ 278

ANUNCIANTE: FIDELIDADE CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA EPP

[Contate por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

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\$ 3.129,65/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 5.396,74/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.012,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.693,51/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.444,70/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\$ 3.129,65/m ²	14,60	0,96	-116,22	-0,04	R\$ 3.013,42/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 5.396,74/m ²	14,00	0,97	-178,56	-0,03	R\$ 5.218,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.012,56/m ²	12,00	0,98	-54,43	-0,02	R\$ 2.958,13/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.693,51/m ²	25,00	0,93	-314,31	-0,07	R\$ 4.379,20/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.444,70/m ²	22,00	0,93	-230,68	-0,07	R\$ 3.214,02/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\$ 3.129,65/m²	655,00	1,00	3,87	0,00	R\$ 3.133,52/m²
ELEMENTO 02	R\$ 5.396,74/m²	495,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.396,74/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.012,56/m²	420,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.012,56/m²
ELEMENTO 04	R\$ 4.693,51/m²	680,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.693,51/m²
ELEMENTO 05	R\$ 3.444,70/m²	565,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.444,70/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\$ 3.129,65/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.129,65/m²
ELEMENTO 02	R\$ 5.396,74/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.396,74/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.012,56/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.012,56/m²
ELEMENTO 04	R\$ 4.693,51/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.693,51/m²
ELEMENTO 05	R\$ 3.444,70/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.444,70/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.129,65/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.129,65/m²
ELEMENTO 02	R\$ 5.396,74/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.396,74/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.012,56/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.012,56/m²
ELEMENTO 04	R\$ 4.693,51/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.693,51/m²
ELEMENTO 05	R\$ 3.444,70/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.444,70/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\$ 3.129,65/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.129,65/m²
ELEMENTO 02	R\$ 5.396,74/m²	0,91	-490,61	-0,09	R\$ 4.906,12/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.012,56/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.012,56/m²
ELEMENTO 04	R\$ 4.693,51/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.693,51/m²
ELEMENTO 05	R\$ 3.444,70/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.444,70/m²

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\$ 3659,24/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 830,89/m ²	
Erro-Padrão		569,72	
IC(significância=20%)	R\$ 3089,52/m ²	< VUmed <	R\$ 4228,96/m ²
Amplitude do IC		31%	
Grau II			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU II 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	3.129,65	3.017,30	0,96
2	5.396,74	4.727,56	0,88
3	3.012,56	2.958,13	0,98
4	4.693,51	4.379,20	0,93
5	3.444,70	3.214,02	0,93

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:

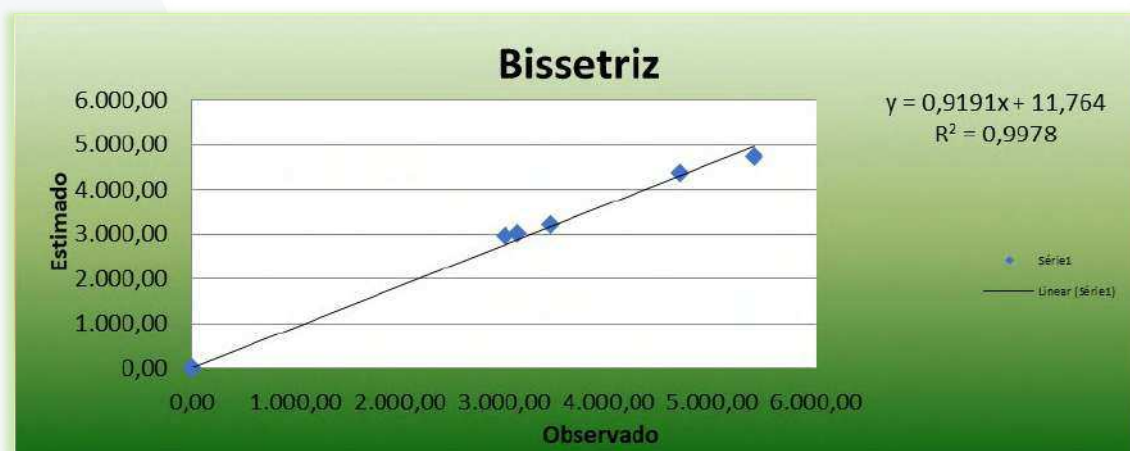


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 DE SÃO LOURENÇO - BERTIOGA/SP É DE:

Q = R\$ 3.659,24/m²

(Três Mil, Seiscentos e Cinquenta e Nove Reais e Vinte e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Julho/2022

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	465,61 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 3.659,24 /m²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
15,0m	0,960264501	-0,039735499
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
31,04m	1	0
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
Meio de Quadra	1	0,00
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
465,61 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 3.810,66/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 1.774.280,62

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:

$V_T = R\$ 1.774.280,62$

(Um Milhão, Setecentos e Setenta e Quatro Mil, Duzentos e Oitenta Reais e Sessenta e Dois Centavos)

Julho/2022

V.4 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor da referida benfeitoria que vem a seguir apresentada.

V.4.i Casa Principal

A benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO SUPERIOR", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Casa Principal</u>			
Ordem :-	4		
Classe :-	Residencial		
Tipo :-	Casa		
Padrão :-	Superior		
Elevador :-	0		
Nível :-	1	Mínimo	
Faixa de Valor :-	1,56000	x R8N	
Conservação:-	E	Necessitando de reparos simples	
Fator Conservação	18,1		
Idade Aparente - I _e :-	20 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 =	29 %
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 =	20%		
K =	0,6655		
F _{oc} =	0,2 + 0,6655 *(1 - 0,2) = 0,7324		
Valor das Benfeitorias			
	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>
V _B =	118,22 m ²	x R\$ 1894,49 /m ²	x 1,5600
V _B =			x 0,7324
	R\$ 255.897,12		

V_{B1} = R\$ 255.897,12

(Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil, Oitocentos e Noventa e Sete Reais e Doze Centavos)

Julho/2022

V.4.ii Churrasqueira

A benfeitoria vem classificada como “CASA PADRÃO ECONÔMICO”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Churrasqueira</u>			
Ordem :-	1		
Classe :-	Residencial		
Tipo :-	Casa		
Padrão :-	Econômico		
Elevador :-	0		
Nível :-	3	Máximo	
Faixa de Valor :-	0,77000	x R\$8N	
Conservação:-	E	Necessitando de reparos simples	
Fator Conservação	18,1		
Idade Aparente - I _e :-	20 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 =	29 %
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 =	20%		
K =	0,6655		
F _{oc} =	$0,2 + 0,6655 * (1 - 0,2) = 0,7324$		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
V _B =	33,62 m ²	x R\$ 1894,49 /m ²	x 0,7700
V _B =			x 0,7324
V _B =	R\$ 35.914,06		

V_{B2} = R\$ 35.914,06

(Trinta e Cinco Mil, Novecentos e Quatorze Reais e Seis Centavos)

Julho/2022

V.4.iii Cobertura

A benfeitoria vem classificada como "COBERTURA PADRÃO SIMPLES", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Cobertura</u>	
Ordem :-	29
Classe :-	Especial
Tipo :-	Coberturas
Padrão :-	Simple
Elevador :-	0
Nível :-	3 Máximo
Faixa de Valor :-	0,18000 x R8N
Conservação:-	D Entre regular e necessitando reparos simples
Fator Conservação	8,09
Idade Aparente - I _a :-	10 Anos
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos I _a /I _r *100 = 50 %
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	= 0,5740
F_{oc}	= 0,1 + 0,574 *(1 - 0,1) = 0,6166
Valor das Benfeitorias	
V_B	Área R8N Faixa F_{oc}
	91,52 m2 x R\$ 1894,49 /m2 x 0,1800 x 0,6166
V_B	R\$ 19.244,04

V_{c1} = R\$ 19.244,04

(Dezenove Mil, Duzentos e Quarenta e Quatro Reais e Quatro Centavos)

Julho/2022

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\$ 1.774.280,62
Valor da Casa Principal	R\$ 255.897,12
Valor da Churrasqueira	R\$ 35.914,06
Valor da Cobertura	R\$ 19.244,04
Valor Total Apurado.....	R\$ 2.085.335,83

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$$V_i = \text{R\$ } 2.085.335,83$$

(Dois Milhões, Oitenta e Cinco Mil, Trezentos e Trinta e Cinco Reais e Oitenta e Três Centavos)

Julho/2022

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 a 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 QUESITOS FORMULADOS

VII.1 PELA REQUERENTE ÀS FLS. 66/68;

QUESITO Nº 01

Qual é o estado de conservação do imóvel/terreno?

RESPOSTA

Este Signatário pede, permissa vênia, para reportar-se ao item “III.2 Benfeitorias”, do Laudo, o qual atende plenamente ao quesito ora indagado.

QUESITO Nº 02

Qual é o ano de construção do imóvel, se houver?

RESPOSTA

Não foram fornecidos a este Signatário informações quanto ao ano de construção da edificação.

QUESITO Nº 03

Qual é a tecnologia usada para construção do imóvel (alvenaria convencional de concreto armado, estrutura metálica, steel frame, wood frame, pré-moldado de concreto, alvenaria estrutural, monolítico etc.)?

RESPOSTA

Este Signatário pede, permissa vênia, para reportar-se ao item “III.2 Benfeitorias”, do Laudo, o qual atende plenamente ao quesito ora indagado.

QUESITO Nº 04

Qual é a descrição do imóvel (cômodos, revestimentos, esquadrias), se houver?

RESPOSTA

Este Signatário pede, permissa vênia, para reportar-se ao item “III.2 Benfeitorias”, do Laudo, o qual atende plenamente ao quesito ora indagado.

QUESITO Nº 05

Quais os serviços públicos disponíveis ao imóvel/terreno (água, energia elétrica, gás encanado, coleta de esgoto, transporte público, asfaltamento, iluminação pública, etc.)?

RESPOSTA

Este Signatário pede, permissa vênia, para reportar-se ao item “II Situação e Características Gerais”, do Laudo, o qual atende plenamente ao quesito ora indagado.

QUESITO Nº 06

Existe a necessidade de realizar reparos no imóvel, se houver? Em caso positivo, quais e em que valores?

RESPOSTA

A edificação classifica-se como “Necessitando de Reparos Simples”.

QUESITO Nº 07

Qual é o valor de locação de imóveis com localização, área total, área construída e estado de conservação semelhantes?

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel situado à Rua Passeio do Iguaçu, Nº 329 - São Lourenço, Bertioga - SP, matriculado sob o Nº 46.348, junto ao 1º Serviço de Registro de Imóveis de Santos, portanto, o quesito ora indagado foge ao escopo dos trabalhos periciais.

QUESITO Nº 08

Qual é o valor de venda do imóvel/terreno?

RESPOSTA

Apurou-se para o imóvel objeto o valor de R\$ 2.085.335,83 (Dois Milhões, Oitenta e Cinco Mil e Trezentos e Trinta e Cinco Reais e Oitenta e Três Centavos), válido para Julho de 2022.

QUESITO Nº 09

Qual é o valor da dívida de IPTU do imóvel?

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel situado à Rua Passeio do Iguaçu, Nº 329 - São Lourenço, Bertioga - SP, matriculado sob o Nº 46.348, junto ao 1º Serviço de Registro de Imóveis de Santos, portanto, o quesito ora indagado foge ao escopo dos trabalhos periciais.

QUESITO Nº 10

Quem está ocupando o imóvel atualmente (qualificação completa)?

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel situado à Rua Passeio do Iguaçu, Nº 329 - São Lourenço, Bertioga - SP, matriculado sob o Nº 46.348, junto ao 1º Serviço de Registro de Imóveis de Santos, portanto, o quesito ora indagado foge ao escopo dos trabalhos periciais.

QUESITO Nº 11

Queira o Sr. Perito depreciar ou não o imóvel de acordo com a área potencialmente aproveitável segundo legislação ambiental vigente, indicando se há mata no terreno, curso d'água próximo, aclave/declive e qualquer elemento que possa restringir sua utilização (total ou parcialmente).

RESPOSTA

Os parâmetros utilizados na avaliação encontram-se dispostos no item "IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS".

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 78 (setenta e oito) 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, 27 de julho de 2022.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.0614/09.897
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 1ª Vara Cível do Foro de Bertioga - SP

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 1001231-82.2021.8.26.0075**
Ação :- **Carta Precatória Cível**
Requerente :- **Itaipu Cobranças e Participações Ltda**
Requerido :- **Remec Equipamentos Industriais Ltda**

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** ao Requerido, o qual se manifestou às fls. 198/204, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:

I TÓPICOS CONTESTADOS

Às fls. 198/204, ao Requerido apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vem resumidos a seguir:

- Alega que este Profissional fixou o valor por metro quadrado da casa principal inferior ao praticado no mercado;
- Alega que em autos diversos, o valor por metro quadrado na região, restou em torno de R\$13.718,73/m²;
- Afirma que, quando da avaliação, não fora considerado a piscina, deck, garagem, varanda e edícula.

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe ressaltar que o Laudo Pericial teve por objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Passeio do Iguaçu, N° 329 - São Lourenço, Bertioga - SP, matriculado sob o N° 46.348, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Assim, em face das manifestações apresentadas pelo Requerido, este Profissional vem tecer as seguintes considerações.

II.1 Do Valor das Edificações

O Requerido inicia sua manifestação alegando que, quando da apuração do valor da Casa Principal, este Profissional “entendeu por bem” fixar o valor unitário em “R\$ 1.560,00/m²”, bem como aplicou um fator de 0,7324, reduzindo o valor.

Forçoso ressaltar que, conforme descrito no item “IV *CRITÉRIOS E METODOLOGIAS*”, do corpo do Laudo Pericial, para a apuração do valor da parcela de benfeitorias este Signatário utilizou o Método Ross/Heidecke, o qual é comumente empregado para a avaliação de residências, onde é considerada a **depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.**

Para a classificação da benfeitoria, fora utilizado o conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE”, o qual calcula o valor da benfeitoria do imóvel também 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.**

Assim, conforme nota-se abaixo, o unitário por metro quadrado adota para as benfeitorias, EM ATENDIMENTO AS NORMAS TÉCNICAS, foi o valor do **CUB (Custo unitário Básico)**, fornecido pelo Sinduscon-SP em parceria com a FGV (Fundação Getulio Vargas), vigente a época de **R\$ 1.894,49/m²**, e não R\$ 1.560,00/m² como afirma o Réu.

O susposto unitário de “R\$ 1.560,00/m²”, em verdade, trata-se do fator relativo ao termo o Padrão Construtivo da benfeitoria de **1.5600**, senão vejamos:

Casa Principal

Ordem :-	4
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Superior
Elevador :-	0
Nível :-	1 Mínimo
Faixa de Valor :-	1,56000 x R\$N
Conservação:-	E Necessitando de reparos simples

Fator Conservação	18,1	
Idade Aparente - I _e :-	20 Anos	
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 = 29 %

Depreciação pelo Obsoletismo 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

$$R = 20\%$$

K = 0,6655

$$F_{oc} = 0,2 + 0,6655 \cdot (1 - 0,2) = 0,7324$$

Valor das Benfeitorias

	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V_B =	118,22 m2	x R\$ 1894,49 /m2	x 1,5600	x 0,7324
V_B =		R\$ 257,12		

Portanto resta claro que o Requerido equivoca-se em sua manifestação!

Com relação, ao fator questionado, este trata-se da adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, levando em conta a depreciação do imóvel objeto, conforme consta em Normativa, o qual é calculado através da seguinte equação:

V.3- O fator F_{oc} é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Insta salientar, Excelência, que estes cálculos encontram-se explicados no corpo do Laudo Pericial, como tem-se ilustrado abaixo:

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 (F_{oc}), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

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 (I_e) e sua vida referencial (I_r), assim como, seu Estado de Conservação.

a é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GUARITA SCOMPARIN E

Trechos extraídos às fls. 161/162 dos autos.

Uma vez obtido o F_{oc} , pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * RBN * \text{Valor Unitário} * F_{oc}$$

Onde:
VB = Valor da Benfeitoria (R\$);
Área = área total construída (m²);
RBN = Índice (R\$/m²);
Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);
 F_{oc} = 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.

SCOMPARIN FONTES, protocolado em 20/07/2022, às 11:54, sob o número WBRT22700215273

No que se refere a alegação de que o unitário praticado na região seria de R\$ 13.718,73/m², esta não merece melhor sorte.

Isto porque, no trecho apresentado pelo Réu não existe menção da situação, característica, tipo de imóvel ou tratamento aplicado a amostra, nota-se que não consta sequer o endereço dos elementos, em total dissonância com as normas técnicas, senão vejamos:



• O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 13.108,11** (treze mil, cento e oito Reais e onze centavos).

• O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 14.473,68** (quatorze mil, quatrocentos e setenta e três Reais e sessenta e oito centavos).

• O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 14.533,33** (quatorze mil, quinhentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).

• O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 13.243,24** (treze mil, duzentos e quarenta e três Reais e vinte e quatro centavos).

• O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 13.235,29** (treze mil, duzentos e trinta e cinco Reais e vinte e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 13.718,73 (treze mil, setecentos e dezoito Reais e setenta e três centavos).**

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 13.718,73**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 980.134,85**.

Salienta-se que, a apuração do valor de mercado de um imóvel, não se dá através da simples média aritmética entre os valores unitários de imóveis nas proximidades, é necessário analisar qual a metodologia mais adequada, bem como quais são os procedimentos e dados necessários à sua aplicação, caso contrário, qualquer profissional do mercado imobiliário seria habilitado para tal.

<u>Casa Principal</u>	
Ordem :-	4
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Superior
Elevador :-	0
Nível :-	1 Mínimo
Faixa de Valor :-	1,56000 x R8N
Conservação:-	E Necessitando de reparos simples
Fator Conservação	18,1
Idade Aparente - I _e :-	20 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 29 %
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	= 20%
K	= 0,6655
F_{oc}	= 0,2 + 0,6655 *(1 - 0,2) = 0,7324
Valor das Benfeitorias	
V_B	Área R8N Faixa F_{oc}
	118,22 m2 x R\$ 1894,49 /m2 x 1,5600 x 0,7324
V_B	R\$ 255.897,12

A seguir, temos trecho extraído do “**Estudo Valores de Edificações – IBAPE**”, para edificações Padrão Superior:



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

CLASSE 1- RESIDENCIAL/ GRUPO 1.1 - CASA

1.1.4 –Casa: Padrão Superior

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.

No que se refere a Edícula, conforme nota-se no item “V.4.ii Churrasqueira”, do corpo do Laudo Pericial, a mesma fora avaliada, sendo denominada “Churrasqueira”, senão vejamos:

Churrasqueira

Ordem :- 1

Classe :- Residencial

Tipo :- Casa

Padrão :- Econômico

Elevador :- 0

Nível :- 3 Máximo

Faixa de Valor :- 0,77000 x R\$N

Conservação:- E Necessitando de reparos simples

Fator Conservação 18,1

Idade Aparente - I_a :- 20 Anos

Vida Referencial - I_r :- 70 Anos I_a/I_r*100 = 29 %

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 = 20%

K = 0,6655

F_{oc} = 0,2 + 0,6655 *(1 - 0,2) = 0,7324

Valor das Benfeitorias

	Área	R\$N	Faixa	F _{oc}
V _B =	33,62 m2	x R\$ 1894,49 /m2	x 0,7700	x 0,7324
V _B =	R\$ 35.914,06			

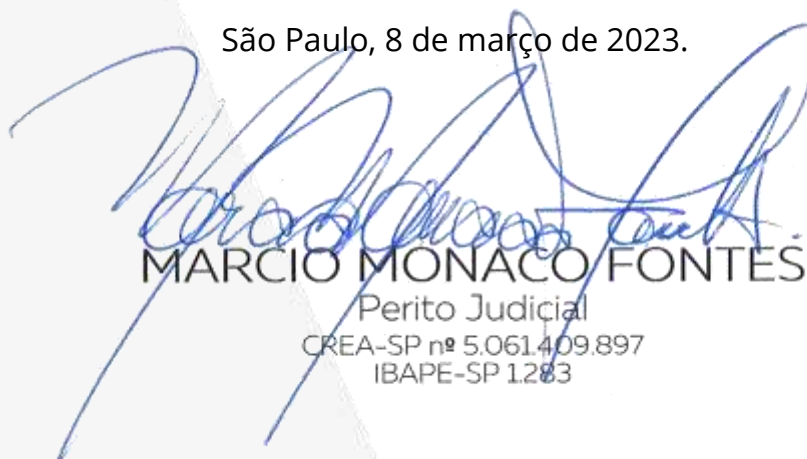
Deste modo, resta claro, a este Signatário que as alegações do Requerido deram-se justamente porque as análises ensejaram uma conclusão em seu desfavor.

Desta feita, tendo em vista que não foram apresentados quaisquer argumentos técnicos válidos que contraponham o trabalho apresentado, RATIFICA-SE na integra os valores apresentados no Laudo Pericial, o qual está amplamente fundamentado e embasado em pesquisa de mercado representativa e livre de viés.

III ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 12 (doze) 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, 8 de março de 2023.


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

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

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BERTIOGA

FORO DE BERTIOGA

1ª VARA

AV. ANCHIETA, 162 / 192, Bertioiga-SP - CEP 11250-039

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo nº: **1001231-82.2021.8.26.0075**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Itaipu Cobranças e Participações Ltda**
 Requerido: **Remec Equipamentos Industriais Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Isabel Aguiar De Cunto Schützer Del Nero**

Vistos.

Cuida-se de carta precatória expedida nos autos 1099333-74.2015.8.26.0100 pela 12ª Vara Cível do Foro Central da Capital com vistas à *"avaliação do bem a seguir descrito (...): lote de terreno sob n. 33 da quadra C do Módulo 30, situado na Rua Aprovada 440, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, mais bem descrito na matrícula de n.º 46.348 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP"*.

Nomeado perito avaliador, juntou-se laudo às fls. 115/192, com esclarecimentos às fls. 210/221.

A irresignação do executado não merece acolhimento.

O perito judicial descreveu a contento o imóvel avaliado, trazendo aos autos todos os atributos necessários ao arbitramento de seu valor de mercado, merecendo destaque, ainda, o fato de que o auxiliar do juízo utilizou diversos outros imóveis na mesma localidade como paradigmas para basilar seus cálculos.

Ressalte-se que o perito considerou as benfeitorias realizadas no imóvel para fixar seu padrão como "superior", tal como bem explanou em seus esclarecimentos de fls. 210/221.

Feitas essas breves considerações e à míngua de fundamentos para infirmar as conclusões a que chegou o perito, homologo o laudo pericial.

Expeça-se *incontinenti* mandado de levantamento em favor do expert, cujos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BERTIOGA

FORO DE BERTIOGA

1ª VARA

AV. ANCHIETA, 162 / 192, Bertioiga-SP - CEP 11250-039

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

dados bancários foram apresentados às fls. 235/236.

Preclusa a presente, certifique-se e devolva-se à origem.

Intime-se.

Bertioiga, 24 de agosto de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0755/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Douglas Ribeiro Neves (OAB 238263/SP)	D.J.E
Renato Luis dos Santos (OAB 377906/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Feitas essas breves considerações e à míngua de fundamentos para infirmar as conclusões a que chegou o perito, homologo o laudo pericial. Expeça-se incontinenti mandado de levantamento em favor do expert, cujos dados bancários foram apresentados às fls. 235/236. Preclusa a presente, certifique-se e devolva-se à origem. Intime-se."

Bertioga, 25 de agosto de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0755/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/08/2023. Considera-se a data de publicação em 29/08/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Douglas Ribeiro Neves (OAB 238263/SP)
Renato Luis dos Santos (OAB 377906/SP)

Teor do ato: "Feitas essas breves considerações e à míngua de fundamentos para infirmar as conclusões a que chegou o perito, homologo o laudo pericial. Expeça-se incontinenti mandado de levantamento em favor do expert, cujos dados bancários foram apresentados às fls. 235/236. Preclusa a presente, certifique-se e devolva-se à origem. Intime-se."

Bertioga, 28 de agosto de 2023.