

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 45ª Vara
Cível do Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1007306-38.2016.8.26.0100
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Banco Bradesco S.A.
Requerido :- Editoria Gráficos Burti 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	12
III.1	Terreno	12
III.2	Benfeitorias	22
III.2.i	Residência Principal	22
III.2.ii	Área de Lazer	38
III.2.iii	Residência de Serviço.....	41
III.2.iv	Depósito	47
III.2.v	Cobertura	49
III.2.vi	Canil	51
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	52
IV.1	Método Evolutivo	52

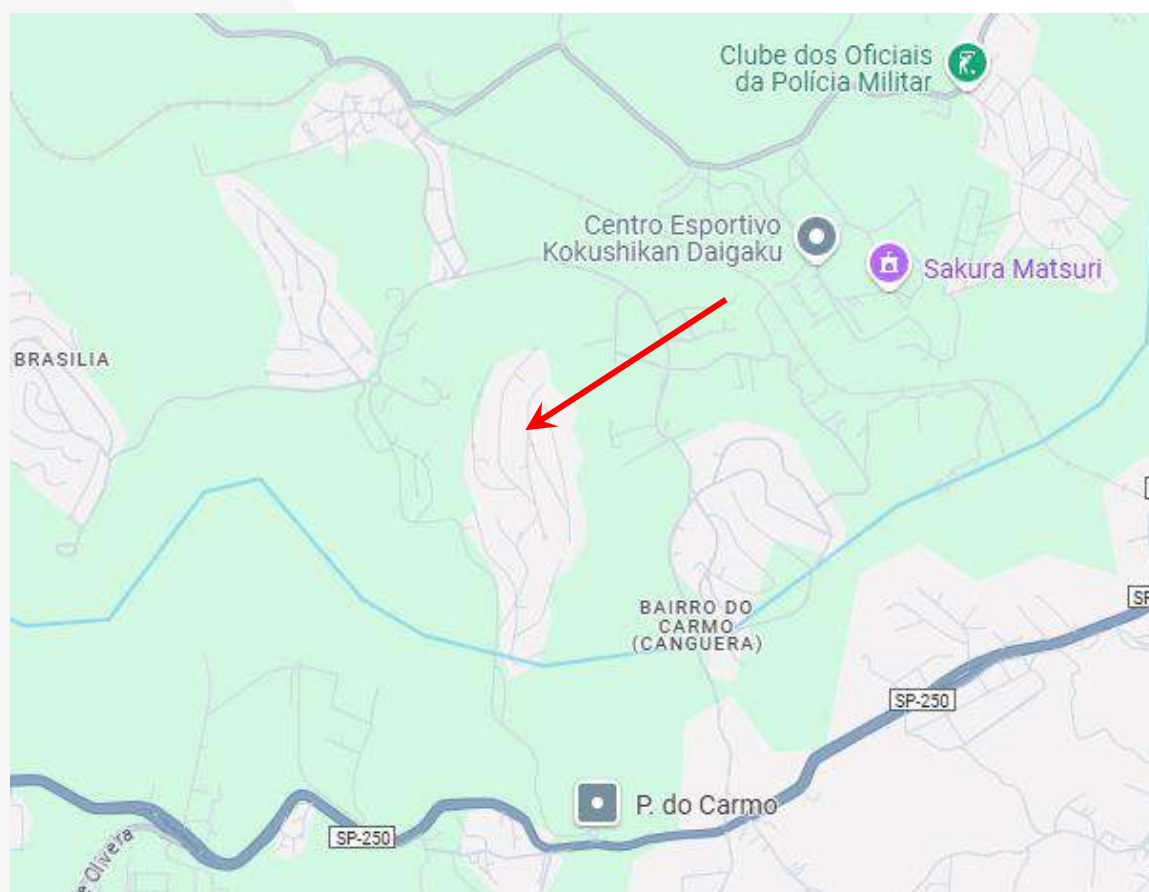
IV.2	Método Comparativo	54
IV.3	Tratamento por fatores.....	56
IV.4	Zonas de características homogêneas	59
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	60
IV.6	Grau de precisão.....	61
IV.7	Método Ross/Heidecke	62
V	AVALIAÇÃO	65
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	65
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	65
V.2	Fatores Homogeneizantes	81
V.2.i	Grau de Precisão	85
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	86
V.3	Valor do Terreno	88
V.3.i	Matrícula nº 22.388	88
V.3.ii	Matrícula nº 1.657	90
V.3.iii	Matrícula nº 4.002	92
V.3.iv	Matrícula nº 18.365	94

V.3.v	Matrícula nº 7.572	96
V.3.vi	Matrícula nº 4.141	98
V.4	Valor das Benfeitorias	99
V.4.i	Residência Principal	100
V.4.ii	Área de Lazer	101
V.4.iii	Residência de Serviço.....	102
V.4.iv	Depósito	103
V.4.v	Cobertura	104
V.4.vi	Benfeitorias Acessórias.....	105
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	107
VI.1	Grau de Fundamentação	108
VII	ENCERRAMENTO	109

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 Alameda Caminho da Mata, 36 – Condomínio Patrimônio do Carmo, São Roque - SP, matriculados sob os Nº 22.388; 1.657; 4.002; 18.365; 7.572 e 4.141, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Roque - SP.

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 os imóveis constituídos por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situados à Alameda Caminho da Mata, 36 – Condomínio Patrimônio do Carmo, São Roque - SP, matriculados sob os Nº 22.388; 1.657; 4.002; 18.365; 7.572 e 4.141, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Roque - SP.

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.



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°38'40.47"S**
- ✓ Longitude :- **47° 5'21.37"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente principal para a Alameda Caminho da Mata, 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		

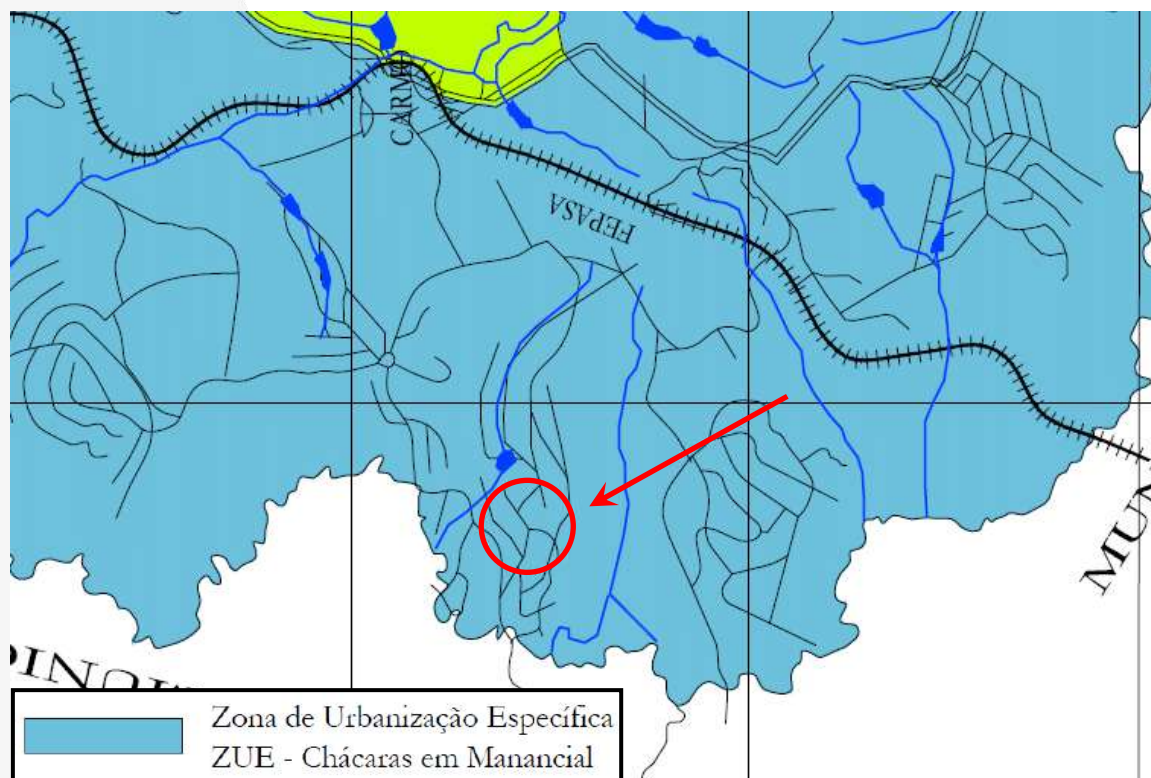
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, tem-se uma tomada da Alameda Caminha da Mata, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar nº 40, de 08 de novembro de 2006, institui a Lei Complementar de uso, ocupação, parcelamento e regularização do solo do Município da Estância Turística de São Roque, e dá outras providências, bem como identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZUE – Zona de Urbanização Específica – Chácaras em Manancial**, na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Acima, tem-se parte do mapa de zoneamento do Município de São Roque - SP, onde observa-se que o imóvel objeto encontram-se inserido em região classificada como **ZUE – Zona de Urbanização Específica – Chácaras em Manancial**.

**QUADRO I**

Zonas	TO		CA		TP	Gabarito (m)
	Em lote	Em gleba	Em lote	Em gleba	Em lote a/ou gleba	
ZUE-Chácara São João Novo	40%		0,8		50%	8
ZUE-Chácara em Manancial	30%		0,6	0,3	60%	8
ZUE-Interesse turístico	30%		0,6	0,3	70%	8
ZUE-Desenvolvimento Econômico	60%		1,2		30%	15
ZUE-Ocupação Estratégica	60%		1,2		30%	15

Acima e abaixo, nota-se o quadro de parâmetros de parcelamento do solo e ocupação, referente ao zoneamento de São Roque - SP.

QUADRO IV

Zona/Recuo	Frente	Laterais	Fundos
ZUE-Chácara São João Novo	6	2,5	6
ZUE-Chácara em Manancial	6	2,5	6
ZUE-interesse Turístico	6	2,5	6
ZUE-Desenvolvimento Econômico	10	2,5	10
ZUE-Ocupação Estratégica	10	2,5	10

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica dos imóveis, contida nas matrículas Nº 22.388; 1.657; 4.002; 18.368; 7.572 e 4.141, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Roque, às fls. 1184/1227, as quais vêm demonstradas a seguir:

- **Matrícula 22.388**

LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL	Cartório de Registro de Imóveis e Anexos São Roque
matrícula 22388	ficha -1-	São Roque, 7 de maio de 1991

IMÓVEL:- UM TERRENO formado pelos lotes nºs. 30,31,32,37 e 38, da quadra 4, Setor B, do Loteamento denominado PATRIMÔNIO DO CARMO, situado no bairro do Carmo ou Soroca/mirim, deste Município e Comarca, com a área de 7.392,50 metros quadrados, medindo 65,50 metros de frente para a Alameda 2, em dois segmentos: sendo 42,00 m. em curva e 23,50 m. em reta; no lado direito de quem da Alameda olha para o lote mede 37,00 metros, confrontando com o lote nº 36, no mesmo lado deflete à direita e segue 22,00 metros confrontando com o mesmo lote 36; deflete à esquerda e segue 42,00 metros, confrontando com o lote nº 33; no lado esquerdo de quem da Alameda olha para o lote mede 101,00 metros, confrontando com o sistema de Recreio do Loteamento; e, nos fundos mede 110,00 metros, confrontando com a Alameda 1.-

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o título em questão possui uma área total de terreno equivalente **7.392,50m² (sete mil, trezentos e noventa e dois metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados)**.

- **Matrícula 1.657**

LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO ROQUE — E. S. Paulo
MATRÍCULA 1657	FICHA 1	São Roque, 14 de outubro de 1976
IMÓVEL: O LOTE de terreno nº 33, quadra 4, Setor "B", do loteamento denominado "PATRIMÔNIO DO CARMO", situado no bairro do Carmo, ou Sorocamirim, deste município e comarca, com a área de mil, quatrocentos e setenta (1.470,00) metros quadrados, medindo 35,00 metros de frente para Alameda Um; no lado direito de quem da Alameda olha para o lote, mede 42,00 metros, confrontando com o lote nº 32, no lado esquerdo, mede 42,00 metros, confrontando com o lote nº 34 e nos fundos mede 35,00 metros confrontando com os lotes ns. 35 e 36.		

De acordo com a descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que a título em questão possui uma área total de terreno equivalente **1.470,00m² (um mil, quatrocentos e setenta metros quadrados)**.

- **Matrícula 4.002**

LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO ROQUE — E. S. Paulo
MATRÍCULA 4002	FICHA 1	São Roque, 13 de setembro de 1977
IMÓVEL: O LOTE DE TERRENO Nº 36, quadra 4, Setor "B", do loteamento denominado "PATRIMÔNIO DO CARMO", situado no bairro do Carmo ou Sorocamirim, deste município e comarca, com a área de 1.540,00 metros quadrados, medindo 23,00 metros de frente em linha reta e mais 11,00 metros em curva, com frente para a Alameda Dois; no lado direito de quem da Alameda olha para o lote, mede 42,00 metros, confrontando com o lote nº 35; no lado esquerdo mede 37,00 metros, confrontando com o lote nº 37 e nos fundos mede 44,00 metros, confrontando com os lotes ns. 32 e 33.		

De acordo com a descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que a título em questão possui uma área total de terreno equivalente **1.540,00m² (um mil, quinhentos e quarenta metros quadrados)**.



- **Matrícula 18.365**

LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL	Cartório de Registro de Imóveis e Anexos São Roque
matrícula 18365	ficha -1-	São Roque, 24 de setembro de 1986
IMÓVEL :- O LOTE DE TERRENO sob número 26, da quadra 03, Setor "B", do Loteamento denominado "Patrimônio do Carmo", situado no Bairro do Carmo ou Sorocamirim, neste Município e Comarca de São Roque, Estado de São Paulo, com a área de 1.575,00 metros quadrados, medindo 28,00 metros de frente para a Alameda Dois; do lado direito de quem da Alameda olha para o lote mede 55,50 metros, confrontando com o Sistema de Recreio; do lado esquerdo mede 52,00 metros, confrontando com o lote 27; e, nos fundos mede 30,00 metros, confrontando com o lote 25, sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra e do mesmo setor.		

De acordo com a descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que a título em questão possui uma área total de terreno equivalente **1.575,00m² (um mil, quinhentos e setenta e cinco metros quadrados)**.

- **Matrícula 7.572**

LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL	Cartório de Registro de Imóveis e Anexos São Roque
matrícula 7572	ficha 1	São Roque, 19 de junho de 1979
IMÓVEL : O LOTE DE TERRENO Nº 25, quadra 3, Setor "B", do Loteamento denominado "PATRIMÔNIO DO CARMO", situado no Bairro do Carmo ou Sorocamirim, deste Município e Comarca, com a área de 2.006,00 metros quadrados, medindo 41,00 metros de frente em curva para a Alameda 1; no lado direito de quem da Alameda olha para o lote mede 56,00 metros confrontando com o lote 24; No lado esquerdo mede 55,00 metros, confrontando com uma área livre, e nos fundos mede 30,00 metros confrontando com o lote 26.		

De acordo com a descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que a título em questão possui uma área total de terreno equivalente **2.006,00m² (dois mil e seis 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 principal para a Alameda Caminho da Mata, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Matrícula Nº 22.388:

Área Total..... 7.392,50m²
TopografiaDeclividade de 10% a 20%
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade.....Direta

Matrícula Nº 1.657:

Área Total..... 1.470,00m²
TopografiaDeclividade de 10% a 20%
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade.....Direta

Matrícula Nº 4.002:

Área Total..... 1.540,00m²
TopografiaDeclividade de 10% a 20%
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade.....Direta

Matrícula Nº 18.365:

Área Total..... 1.575,00m²
TopografiaDeclividade de 10% a 20%
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade..... Direta

Matrícula Nº 7.572:

Área Total..... 2.006,00m²
TopografiaDeclividade de 10% a 20%
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade..... Direta

Matrícula Nº 4.141:

Área Total..... 1.870,00m²
TopografiaDeclividade de 10% a 20%
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade..... Direta

A seguir tem-se tomadas demonstrando o acesso e interior dos imóveis objeto da presente demanda.

V



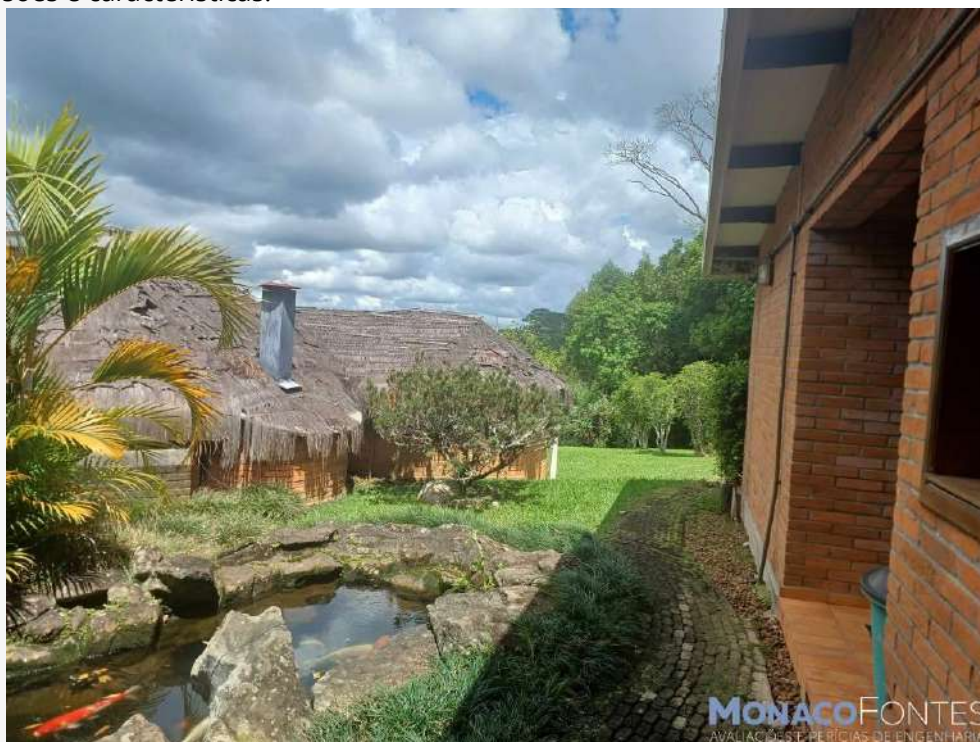


Acima e abaixo, tem-se tomadas da testada do imóvel para a Alameda Caminho da Mata, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno e a sua topografia.





Acima e abaixo tem-se tomadas ilustrando o interior do imóvel avaliando, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo tem-se tomadas ilustrando o interior do imóvel avaliando, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo tem-se tomadas ilustrando o interior do imóvel avaliando, onde nota-se suas dimensões e características.



III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2019”, encontram-se erigidas no terreno “Sub-Judice” 05 (cinco) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

III.2.i Residência Principal

- Padrão

Casa Padrão Fino

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

25 (vinte e cinco) anos

- Área construída

486,08 m² (quatrocentos e oitenta e seis metros quadrados e oito décimos quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica

ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico”.

Hall/Suítes/Sala de Estar/Adega

Os ambientes apresentam piso revestido com material cerâmico, paredes executadas em tijolos a vista, teto em laje, portas e janelas de vidro e madeira.



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





Acima e abaixo tem-se tomadas da sala de estar e das suítes, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





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





Acima e abaixo tem-se tomadas do hall de circulação, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





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





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



Sanitários

Os banheiros apresentam piso cerâmico, paredes revestidas com pastilhas de vidro, teto com pintura sobre massa fina, portas e janelas de vidro e madeira.



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



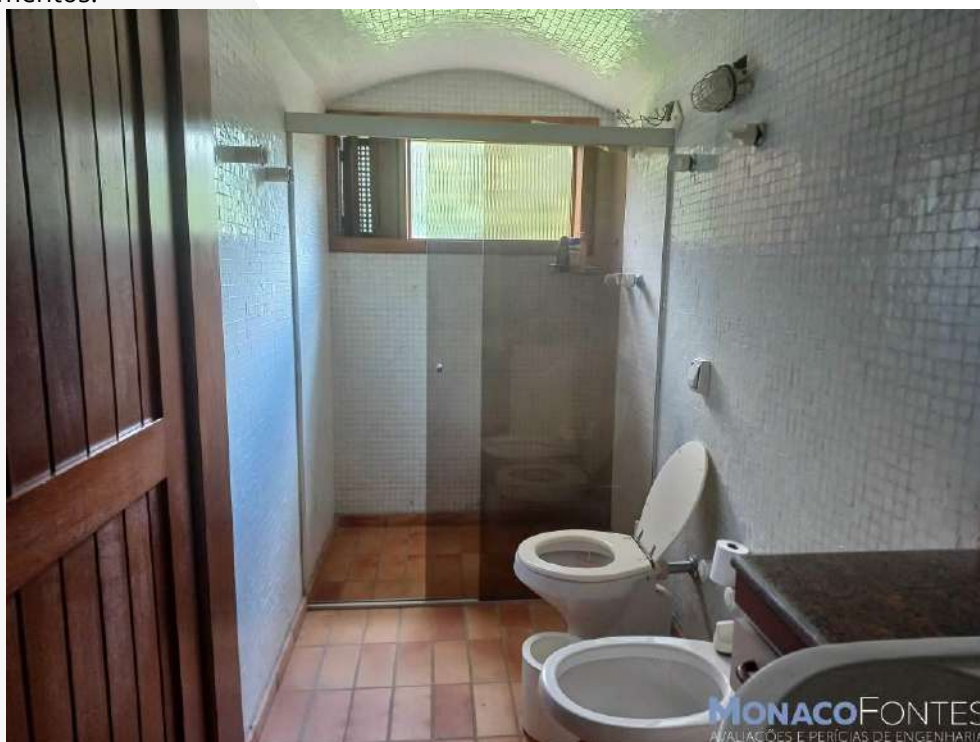


Acima e abaixo tem-se os banheiros das suítes, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se os banheiros das suítes, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cozinha/Despensa/A.S.

Os ambientes apresentam piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto em laje, portas e janelas de vidro e madeira.



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





Acima e abaixo tem-se o depósito e a despensa, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





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



Piscina

A piscina apresenta revestimento cerâmico e bordas em pedras.



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



Quadra Poliesportiva

A quadra poliesportiva apresenta piso cimentício e perímetro em alambrado metálico.



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



III.2.ii Área de Lazer

- Padrão

Casa Padrão Simples

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

25 (vinte e cinco) anos

- Área construída

40,14 m² (quarenta metros quadrados e quatorze decímetros 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”.

Área de Lazer

A área de lazer apresenta piso cerâmico, paredes executadas em tijolo a vista, teto em estrutura de madeira rústica, portas e janelas de vidro e madeira.



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



Copa/W.C

Os ambientes apresentam piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto em estrutura de madeira rústica, portas e janelas de vidro e madeira.



Acima e abaixo tem-se a copa e o sanitário da área de lazer, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.iii Residência de Serviço

- Padrão

Casa Padrão Simples

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

25 (vinte e cinco) anos

- Área construída

92,03 m² (noventa e dois metros quadrados e três décimos 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/Dormitórios/Depósito

A sala de estar, assim como os dormitórios apresentam piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa fina, teto em laje, portas e janelas de vidro e madeira.



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





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





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



Cozinha/W.C.

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



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



Área de Serviço

A Área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes executadas em tijolos a vista e teto em laje.



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



III.2.iv Depósito

- Padrão

Galpão Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

25 (vinte e cinco) anos

- Área construída

10,35 m² (dez metros quadrados e trinta 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”.

Depósito

O depósito apresenta piso cimentício, paredes e teto com pintura sobre massa fina e portão metálico.



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



III.2.v Cobertura

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

15 (quinze) anos

- Área construída

22,88 m² (vinte e dois metros quadrados e oitenta 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, estrutura em madeira e telhas em material acrílico.



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



III.2.vi Canil

Quando da vistoria ao imóvel identificou-se a presença de um canil, o qual apresenta piso cimentício, paredes rebocadas internamente e teto em estrutura de madeira rústica, conforme segue:



Desta forma, será apresentado ao final do presente trabalho os custos necessários para execução da referida benfeitoria.

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 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.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, 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.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 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 Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 3ª Zona Residencial Horizontal de Padrão Alto.

A 3ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão alto, conforme descreve a referida Norma, compreendem as regiões dotadas de infraestrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciadas, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m².

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 600,00m².

Tabela 1 – Grupos I e II											
ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lpte (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
		Referências									
		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 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 3ª Zona – Residencial Horizontal Alto.

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

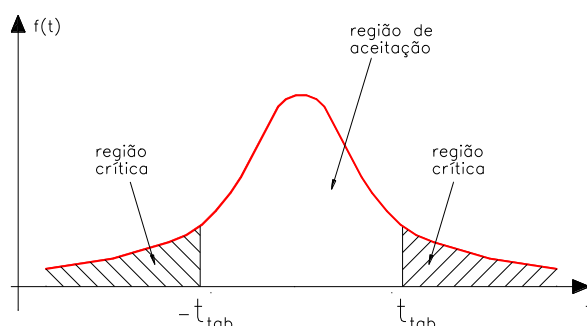
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

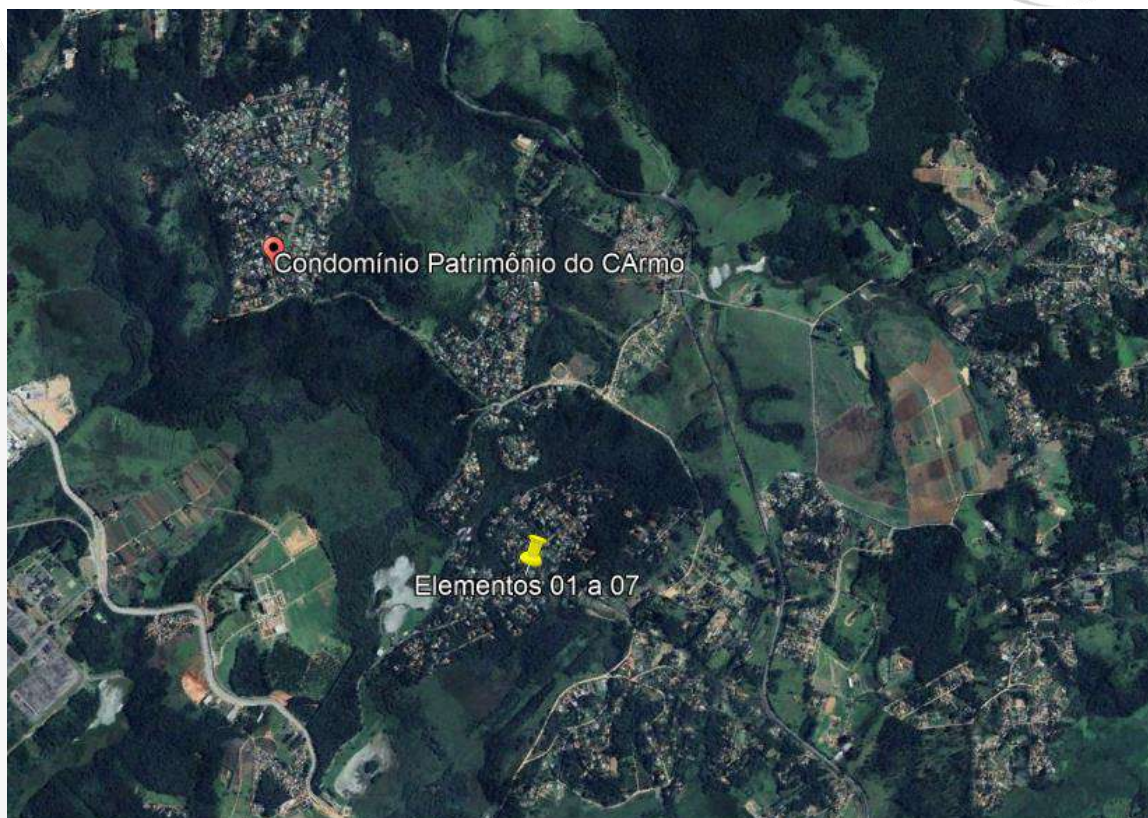
V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

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.

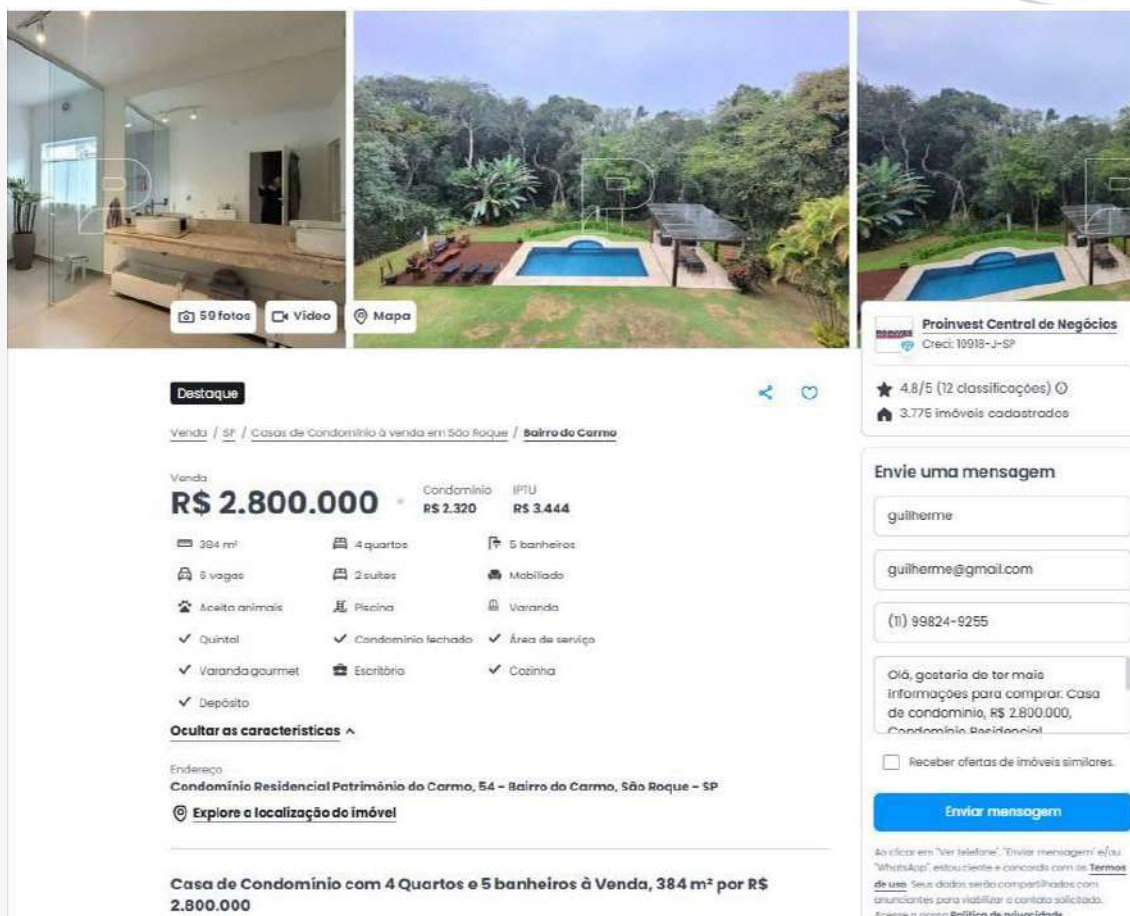
Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas,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

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 07 (sete) 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>Al. Caminho da Mata</u> Cidade: <u>São Roque</u> Bairro: <u>Cond. Res. Patrimônio do Carmo</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>23°38'44.57"S</u> Long <u>47° 5'13.84"Q</u>		Ofertante: <u>Proinvest Central de Negócios</u> Informante: <u>Dumara</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4617-8699</u> Data: <u>dez/24</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-</u> Site: <u>condominio-4-quartos-bairro-do-carmo-bairros-sao-</u> <u>roque-com-garagem-384m2-venda-RS2800000-id-</u> <u>2729664623/</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 2.338,00m² Testada Principal (m) : 20,60m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 113,50m Topografia : Declive de 5% até 10% Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 3º Zona Residencial Horizontal Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Superior	384,00m²	20	
Classe de Conservação	c		
Termo	máximo	3	
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,792	R = 20		
Foc: 0,833970928			
Fator - ponderação do padrão: 3,008			
R8N: R\$ 2.036,30/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 1.961.560,60		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\$ 2.036,30/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 2.800.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 358,61/m²	



Destaque

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em São Roque / **Bairro do Carmo**

Venda:

R\$ 2.800.000 * Condomínio R\$ 2.320 IPTU R\$ 3.444

384 m²	4 quartos	5 banheiros
5 vagas	2 suítes	Mobiliado
Aceita animais	Piscina	Varanda
✓ Quintal	✓ Condomínio fechado	✓ Área de serviço
✓ Varanda gourmet	Escritório	✓ Cozinha
✓ Depósito		

Ocultar as características ^

Endereço:
Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo, 54 - Bairro do Carmo, São Roque - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 384 m² por R\$ 2.800.000

Proinvest Central de Negócios
Creci: 10913-J-SP

★ 4,8/5 (12 classificações)

🏠 3.776 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

guilherme

guilherme@gmail.com

(11) 99824-9255

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 2.800.000, Condomínio Residencial.

☐ Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar a contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

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

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Av. Estrutural Sul</u>		Ofertante: <u>Proinvest Central de Negócios</u>	
Cidade: <u>São Roque</u>		Informante: <u>Dumara</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Cond. Res. Patrimônio do Carmo</u>		Telefone: <u>(11) 4617-8699</u>	Data: <u>dez/24</u>
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-sao-roque-1-563-m/TE10499-PRO?from=sale</u>	
Setor: <u>=</u>	Quadra: <u>=</u>		
Lat: <u>23°39'5.57"S</u>	Long: <u>47° 5'21.43"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	1.563,00m²	Zona de Ocupação:	3º Zona Residencial Horizontal Alto
Testada Principal (m):	30,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	52,10m		
Topografia:	Declive de 10% até 20%		
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\$ 2.036,30/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\$ 2.036,30/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 191,94/m²	
VALOR TOTAL			
R\$ 300.000,00			





Sobre terreno com 1.563 m² à venda em São Roque - SP

1.563 m²
Área total

Oportunidade Única! Terreno com Vista Privilegiada na Associação Ecológica Patrimônio do Carmo.

Você sonha em construir seu lar em meio à natureza, próximo a áreas de lazer e lagos serenos? Sua chance chegou! Apresentamos um terreno excepcional à venda na renomada Associação Ecológica Patrimônio do Carmo.

Características do Terreno:

Localização Privilegiada: Situado estrategicamente dentro do residencial, proporcionando fácil acesso a todas as comodidades e belezas naturais.

Declive Acentuado: Ideal para projetos arquitetônicos inovadores e construção personalizada, garantindo uma vista deslumbrante em todos os ângulos.

Próximo à Área de Lazer: A poucos passos de quadras esportivas, trilhas e espaços de convivência, proporcionando momentos de diversão e relaxamento para toda a família.

Venda R\$ 300.000
R\$ 192/m²

Condomínio R\$ 1.549,97/mês

IPTU R\$ 60/mês

Quero mais informações



Dumara
CRECI: 17016

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

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Av. Estrutural Sul</u> Cidade: <u>São Roque</u> Bairro: <u>Cond. Res. Patrimônio do Carmo</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>23° 39' 5.57" S</u> Long <u>47° 5' 21.43" O</u>		Ofertante: <u>Proinvest Central de Negócios</u> Informante: <u>Dumara</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4617-8699</u> Data: <u>dez/24</u> Site: <u>https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-sao-roque-1-540-m/TE10469-PRO?from=sale</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 1.540,00m² Testada Principal (m) : 35,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 44,00m Topografia : Em alicive até 10% Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 3º Zona Residencial Horizontal Alto 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\$ 2.036,30/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\$ 2.036,30/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 550.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 357,14/m²	

PROINVEST

Terreno à venda, 1540 m² por R\$ 550.000,00 - Patrimônio do Carmo - São Roque/SP **R\$ 550.000**

[Home](#) [Imóveis](#) [Áreas](#) [Terrenos](#) [São Roque](#) [Patrimônio do Carmo](#) [Terreno à venda, 1540 m² por R\\$ 550.000,00 - Patrimônio do Carmo - São Roque/SP](#) [TEXTO-PRO](#)




Sobre terreno com 1.540 m² à venda em São Roque - SP

1.540 m²
Área total

Descubra o seu refúgio perfeito!

Bem-vindo ao lugar onde a natureza encontra a segurança, e a família encontra o lar dos sonhos. Apresentamos a você nosso mais novo lote exclusivo no coração de um condomínio que redefine o conceito de qualidade de vida.

Lote de 1540m²:

Venda: R\$ 550.000
R\$ 357/m²

Condomínio: R\$ 1.540/mês

IPTU: R\$ 89/mês

Quero mais informações

 **Dumara**
CRECI: 173016

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

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Av. Estrutural Sul</u> Cidade: <u>São Roque</u> Bairro: <u>Cond. Res. Patrimônio do Carmo</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>23° 39' 5.57" S</u> Long <u>47° 5' 21.43" O</u>		Ofertante: <u>Proinvest Central de Negócios</u> Informante: <u>Dumara</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4617-8699</u> Data: <u>dez/24</u> Site: <u>https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-sao-roque-1-544-m/TE10572-PRO?from=sale</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 1.543,75m² Testada Principal (m) : 30,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 51,46m Topografia : Em aclave até 10% Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 3º Zona Residencial Horizontal Alto 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\$ 2.036,30/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\$ 2.036,30/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 400.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 259,11/m²	



PROINVEST

Terreno à venda, 1543 m² por R\$ 400.000,00 - Patrimônio do Carmo - São Roque/SP **R\$ 400.000**

Home - Imóveis - À venda - Terreno - São Roque - Patrimônio do Carmo - Terreno à venda, 1543 m² por R\$ 400.000,00 - Patrimônio do Carmo - São Roque/SP

T00072 PRO

Sobre terreno com 1.544 m² à venda em São Roque - SP

1.544 m²
Área total

LINDO TERRENO NO CONDOMÍNIO PATRIMÔNIO DO CARMO!

Belo terreno em active, muito bem localizado na Rua Caminho da Mata.
Área do terreno: 1543,75 m².

Possui ampla área verde, com trilhas e lagos e espaços de convivência num ambiente tranquilo e seguro.

Venda **R\$ 400.000**
R\$ 259/m²

Condomínio **R\$ 1.541/mês**

IPITU **R\$ 11/25/mês**

Quero mais informações

Lilian
CRECI: 145477

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

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Av. Estrutural Sul</u> Cidade: <u>São Roque</u> Bairro: <u>Cond. Res. Patrimônio do Carmo</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>23°39'5.57"S</u> Long <u>47° 5'21.43"O</u>		Ofertante: <u>Proinvest Central de Negócios</u> Informante: <u>Dumara</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4617-8699</u> Data: <u>dez/24</u> Site: <u>https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-sao-roque-2-530-m/TE9623-PRO?from=sale</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 2.530,00m² Testada Principal (m) : 45,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 56,22m Topografia : Em aclave até 10% Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 3º Zona Residencial Horizontal Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões Sem Edificação Classe de Conservação Termo Ir = 0 K = 0,000 R = 0 Foc: 0 Fator - ponderação do padrão: 0 R8N: R\$ 2.036,30/m²	Área 0,00m² 0 0 %vida: 0 0 0 0 R\$ 2.036,30/m²	Idade 0 0 0 %vida: 0 0 0 0 R\$ 2.036,30/m²	Padrões Sem Edificação Classe de Conservação Termo Ir = 0 K = 0,000 R = 0 Foc: 0 Fator de ponderação do padrão: 0 R8N: R\$ 2.036,30/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões Sem Edificação Classe de Conservação Termo Ir = 0 K = 0,000 R = 0 Foc: 0 Fator de ponderação do padrão: 0 R8N: R\$ 2.036,30/m²	Área 0,00 0 0 %vida: 0 0 0 0 R\$ 2.036,30/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 237,15/m²	
VALOR TOTAL R\$ 600.000,00			

PROINVEST

Terreno à venda, 2530 m² por R\$ 600.000,00 - Patrimônio do Carmo - São Roque/SP **R\$ 600.000**

Home · Imóveis · Venda · Terreno · São Roque · Patrimônio do Carmo · Terreno à venda 2530 m² por R\$ 600.000,00 - Patrimônio do Carmo - São Roque/SP · 150623-PRD




Sobre terreno com 2.530 m² à venda em São Roque - SP

2.530 m²
Área total

Terreno com vista para o lago!

Lindo terreno em local privilegiado.
São 2500 metros com possibilidade de utilização de mais de 1.000 metros.

Agende sua visita!

Venda: R\$ 600.000
R\$ 237/m²

Condomínio: R\$ 1,25/mês

IPPU: R\$ 685/ano

Quero mais informações

 **Dumara**
CRECI: 171016

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



ELEMENTO 06			
Endereço: <u>Av. Estrutural Sul</u> Cidade: <u>São Roque</u> Bairro: <u>Cond. Res. Patrimônio do Carmo</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>23°39'5.57"S</u> Long <u>47° 5'21.43"O</u>		Ofertante: <u>Proinvest Central de Negócios</u> Informante: <u>Dumara</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4617-8699</u> Data: <u>dez/24</u> Site: <u>https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-sao-roque-1-260-m/TE9579-PRO?from=sale</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 1.260,00m²		Zona de Ocupação: 3º Zona Residencial Horizontal Alto	
Testada Principal (m) : 30,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 42,00m			
Topografia : Declive até 5%			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Sem Edificação	0,00m²	Sem Edificação	0,00m²
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\$ 2.036,30/m²		R8N: R\$ 2.036,30/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.036,30/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 350.000,00		R\$ 277,78/m²	

PROINVEST

Terreno à venda, 1260 m² por R\$ 350.000,00 - Patrimônio do Carmo - São Roque/SP

R\$ 350.000

1260 m²

Área total

Sobre terreno com 1.260 m² à venda em São Roque - SP

LINDO LOTE À VENDA NO CONDOMÍNIO PATRIMÔNIO DO CARMO.

Condomínio com muitas áreas verdes, lagos, ambiente familiar e muita segurança para você e sua família!

Lote com 1260m²
Localizado em rua tranquila e muito arborizada;
Leve declive.

Venda R\$ 350.000
R\$ 278/m²

Condomínio R\$ 1.000/mês

IPTU R\$ 70/mês

Quero mais informações

Dumara
CRECI: 171015

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 06.

ELEMENTO 07					
Endereço: <u>Av. Estrutural Sul</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>			
Cidade: <u>São Roque</u>		Informante: <u>Diego T</u> Tipo: <u>oferta</u>			
Bairro: <u>Cond. Res. Patrimônio do Carmo</u>		Telefone: <u>(11) 99383-1968</u> Data: <u>dez/24</u>			
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-bairro-do-carmo-bairros-sao-roque-1400m2-venda-RS299000-id-2427415371/</u>			
Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u>					
Lat: <u>23°38'18.69"S</u> Long: <u>47° 5'21.29"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): <u>1.400,00m²</u>		Zona de Ocupação: <u>3º Zona Residencial Horizontal Alto</u>			
Testada Principal (m): <u>30,00m</u>		Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>			
Testada Secundária (m): <u>-</u>		Localização na Quadra: <u>Meio</u>			
Profundidade Equivalente (m): <u>46,67m</u>					
Topografia: <u>Em aclave até 20%</u>					
Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>					
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\$ 2.036,30/m²			R8N: R\$ 2.036,30/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\$ 2.036,30/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 299.000,00			R\$ 213,57/m²		



Destaque

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Roque / **Bairro do Carmo**

Venda
R\$ 299.000
 1400 m² 1 quarto Academia
 ✓ Energia elétrica ✓ Rota de água e esgoto ✓ Lago

Todas as características

Endereço
Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo - Bairro do Carmo, São Roque - SP
 Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno com 1 Quarto à Venda, 1400 m² por R\$ 299.000
 (Código do anunciante: ZAP066570 | Código na Viva Real: 2427405371)

PATRIMÔNIO DO CARMO: Terreno no melhor Bairro do Condomínio Patrimônio do Carmo (apenas 45 minutos de São Paulo pela Raposo Tavares e devem baixar com duplicação da Burjira Nakao em EXECUÇÃO) - Bairro da Mata! /// Próximo a quadra de Tênis /// acesso fácil /// Rua tranquila /// opção de comprar dois terrenos: total 2.800 m² /// VISITA AOS FINAIS DE SEMANA ///

<http://www.patrimoniocarmos.org.br/site/>

DT **DIEGO T**

★ Nenhuma classificação
 1 imóvel cadastrado

Envie uma mensagem

guilherme

guilherme@gmail.com

(11) 99324-9255

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
 Lote/Terreno, R\$ 299.000,
 Condomínio Residencial

☐ Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

As vezes em "Ver telefone", "Enviar mensagem" ou no "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar a compra solicitada. Leia mais sobre **Política de privacidade**

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\$ 238,85/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 172,74/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 321,43/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 233,20/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 213,44/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 250,00/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 192,21/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\$ 238,85/m ²	20,60	0,95	-11,10	-0,05	R\$ 227,75/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 172,74/m ²	30,00	0,90	-17,06	-0,10	R\$ 155,69/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 321,43/m ²	35,00	0,90	-31,74	-0,10	R\$ 289,69/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 233,20/m ²	30,00	0,90	-23,03	-0,10	R\$ 210,17/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 213,44/m ²	45,00	0,90	-21,08	-0,10	R\$ 192,36/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 250,00/m ²	30,00	0,90	-24,69	-0,10	R\$ 225,31/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 192,21/m ²	30,00	0,90	-18,98	-0,10	R\$ 173,23/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\$ 238,85/m²	2.338,00	1,15	35,26	0,15	R\$ 274,11/m²
ELEMENTO 02	R\$ 172,74/m²	1.563,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 172,74/m²
ELEMENTO 03	R\$ 321,43/m²	1.540,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 321,43/m²
ELEMENTO 04	R\$ 233,20/m²	1.543,75	1,00	0,00	0,00	R\$ 233,20/m²
ELEMENTO 05	R\$ 213,44/m²	2.530,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 213,44/m²
ELEMENTO 06	R\$ 250,00/m²	1.260,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 250,00/m²
ELEMENTO 07	R\$ 192,21/m²	1.400,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 192,21/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\$ 238,85/m²	1,11	26,27	0,11	R\$ 265,13/m²
ELEMENTO 02	R\$ 172,74/m²	1,25	43,19	0,25	R\$ 215,93/m²
ELEMENTO 03	R\$ 321,43/m²	1,05	16,07	0,05	R\$ 337,50/m²
ELEMENTO 04	R\$ 233,20/m²	1,05	11,66	0,05	R\$ 244,86/m²
ELEMENTO 05	R\$ 213,44/m²	1,05	10,67	0,05	R\$ 224,11/m²
ELEMENTO 06	R\$ 250,00/m²	1,05	12,50	0,05	R\$ 262,50/m²
ELEMENTO 07	R\$ 192,21/m²	1,11	21,14	0,11	R\$ 213,36/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 238,85/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 238,85/m²
ELEMENTO 02	R\$ 172,74/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 172,74/m²
ELEMENTO 03	R\$ 321,43/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 321,43/m²
ELEMENTO 04	R\$ 233,20/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 233,20/m²
ELEMENTO 05	R\$ 213,44/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 213,44/m²
ELEMENTO 06	R\$ 250,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 250,00/m²
ELEMENTO 07	R\$ 192,21/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 192,21/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\$ 238,85/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 238,85/m²
ELEMENTO 02	R\$ 172,74/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 172,74/m²
ELEMENTO 03	R\$ 321,43/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 321,43/m²
ELEMENTO 04	R\$ 233,20/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 233,20/m²
ELEMENTO 05	R\$ 213,44/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 213,44/m²
ELEMENTO 06	R\$ 250,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 250,00/m²
ELEMENTO 07	R\$ 192,21/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 192,21/m²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 3ª Zona, de Padrão Alto, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 400,00 m² e 1.000,00m².

Todavia, foram utilizados alguns elementos comparativos para determinar o valor de mercado dos imóveis 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:

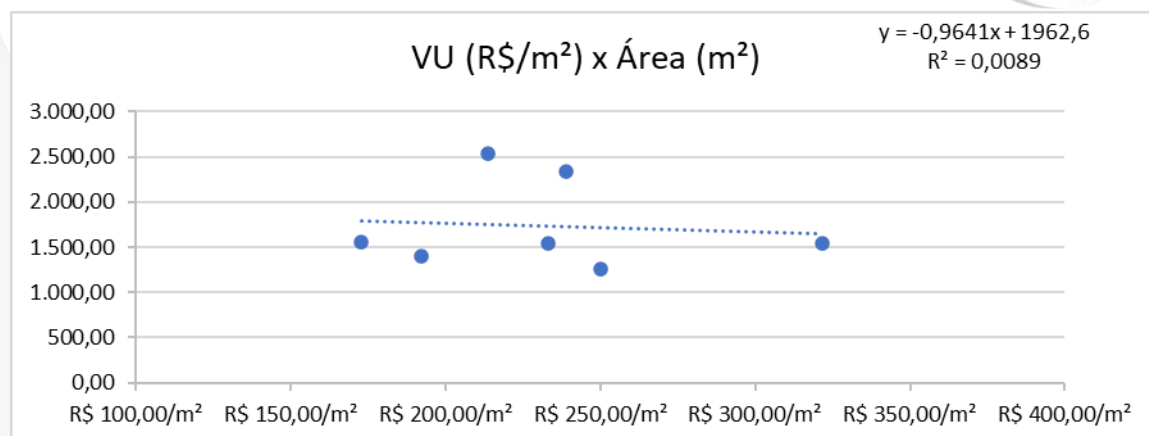


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

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 0,0089, 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 **Dezembro 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\$ 289,29/m ²
2	R\$ 198,87/m ²
3	R\$ 305,76/m ²
4	R\$ 221,83/m ²
5	R\$ 203,03/m ²
6	R\$ 237,81/m ²
7	R\$ 194,38/m ²
média	R\$ 235,85/m²
desvio	R\$ 44,92/m ²
CV	19%
Linferior	R\$ 165,10/m²
Lsuperior	R\$ 306,61/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\$ 235,85/m² (Duzentos e Trinta e Cinco Reais e Oitenta 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\$ 235,85/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 44,92/m ²	
Erro-Padrão		24,45	
IC(significância=20%)	R\$ 211,41/m ²	< VUmed <	R\$ 260,30/m ²
Amplitude do IC		21%	
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	238,85	289,29	1,21
2	172,74	198,87	1,15
3	321,43	305,76	0,95
4	233,20	221,83	0,95
5	213,44	203,03	0,95
6	250,00	237,81	0,95
7	192,21	194,38	1,01

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:

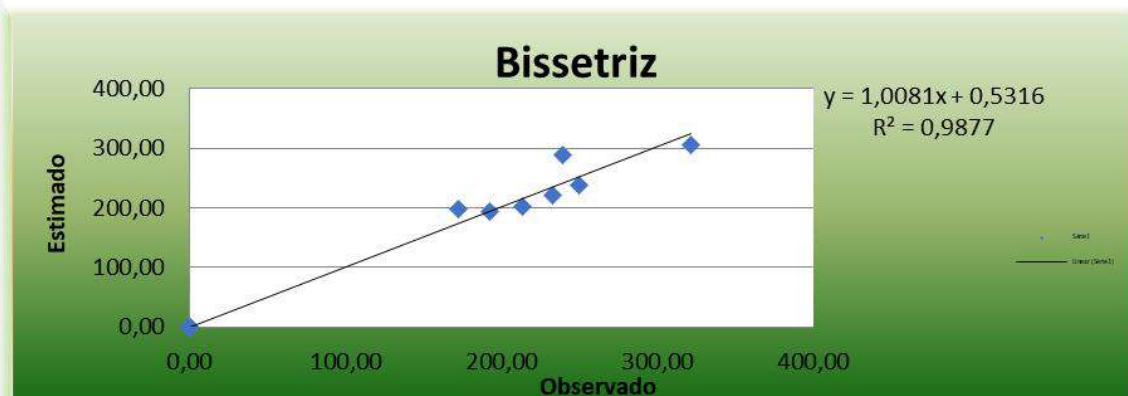


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 CONDOMÍNIO PATRIMÔNIO DO CARMO – SÃO ROQUE/SP É DE:

$$Q = R\$ 235,85/m^2$$

(Duzentos e Trinta e Cinco Reais e Oitenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)

Dezembro/2024

V.3 Valor do Terreno

V.3.i Matrícula nº 22.388

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	7392,50 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 235,85 /m²	
Zona	3º Zona Residencial Horizontal Alto	
Topografia	Declive de 10% até 20%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
65,5m	0,901250463	-0,098749537
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
112,86m	1,145309479	0,145309479
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Declive de 10% até 20%	1,25	0,25
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
7392,50 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 181,91/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 1.344.747,12

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:

$V_T = R\$ 1.344.747,12$

(Um Milhão, Trezentos e Quarenta e Quatro Mil, Setecentos e Quarenta e Sete Reais e Doze Centavos)

Dezembro/2024

V.3.ii Matrícula nº 1.657

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado nos itens retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	1470,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 235,85 /m²	
Zona	3º Zona Residencial Horizontal Alto	
Topografia	Declive de 10% até 20%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
35,0m	0,901250463	-0,098749537
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
42,00m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Declive de 10% até 20%	1,25	0,25
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
1470,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 204,87/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 301.154,53

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:

$V_T = R\$ 301.154,53$

(Trezentos e Um Mil, Cento e Cinquenta e Quatro Reais e Cinquenta e Três Centavos)

Dezembro/2024

V.3.iii Matrícula nº 4.002

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado nos itens retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	1540,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 235,85 /m²	
Zona	3º Zona Residencial Horizontal Alto	
Topografia	Declive de 10% até 20%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
34,0m	0,901250463	-0,098749537
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
45,29m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Declive de 10% até 20%	1,25	0,25
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
1540,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 204,87/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 315.495,23

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:

$V_T = R\$ 315.495,23$

**(Trezentos e Quinze Mil, Quatrocentos e Noventa e Cinco
Reais e Vinte e Três Centavos)**

Dezembro/2024

V.3.iv Matrícula nº 18.365

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado nos itens retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	1575,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 235,85 /m²	
Zona	3º Zona Residencial Horizontal Alto	
Topografia	Declive de 10% até 20%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
28,0m	0,91062587	-0,08937413
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
56,25m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Declive de 10% até 20%	1,25	0,25
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
1575,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 203,21/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 320.059,11

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:

$V_T = R\$ 320.059,11$

(Trezentos e Vinte Mil, Cinquenta e Nove Reais e Onze Centavos)

Dezembro/2024

V.3.v Matrícula nº 7.572

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado nos itens retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	2006,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 235,85 /m²	
Zona	3º Zona Residencial Horizontal Alto	
Topografia	Declive de 10% até 20%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
41,0m	0,901250463	-0,098749537
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
48,93m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Declive de 10% até 20%	1,25	0,25
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
2006,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 204,87/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 410.963,26

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:

$V_T = R\$ 410.963,26$

**(Quatrocentos e Dez Mil, Novecentos e Sessenta e Três Reais
e Vinte e Seis Centavos)**

Dezembro/2024

V.3.vi Matrícula nº 4.141

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado nos itens retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	1870,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 235,85 /m²	
Zona	3º Zona Residencial Horizontal Alto	
Topografia	Declive de 10% até 20%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
11,0m	1,047622425	0,047622425
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
170,00m	1,356205469	0,356205469
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Declive de 10% até 20%	1,25	0,25
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
1870,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 142,61/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 266.681,68

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:

$V_T = R\$ 266.681,68$

**(Duzentos e Sessenta e Seis Mil, Seiscentos e Oitenta e Um
Reais e Sessenta e Oito Centavos)
Dezembro/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 Principal

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

<u>Residência Principal</u>			
Ordem :-	9		
Classe :-	Residencial		
Tipo :-	Casa		
Padrão :-	Fino		
Elevador :-	0		
Nível :-	1	Mínimo	
Faixa de Valor :-	3,33100	x R8N	
Conservação:-	d	Entre regular e necessitando reparos simples	
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	25 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	60 Anos	I _e /I _r *100 =	42%
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 =	0,6450		
F _{oc} =	0,2 + 0,64502438 *(1 - 0,2) 0,7160		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R8N	Faixa
V _B =	486,08 m ²	x R\$ 2036,30 /m ²	x 3,3310
V _B =	R\$ 2.360.725,14		

V_{B1} = R\$ 2.360.725,14

(Dois Milhões, Trezentos e Sessenta Mil, Setecentos e Vinte e Cinco Reais e Quatorze Centavos)

Dezembro/2024

V.4.ii Área de Lazer

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

<u>Área de Lazer</u>	
Ordem :-	6
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Simple
Elevador :-	0
Nível :-	2 Médio
Faixa de Valor :-	1,49700 x R8N
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples
Fator Conservação	8,09
Idade Aparente - I _e :-	25 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 36%
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 =	0,6941
F _{oc} =	0,2 + 0,69410432 *(1 - 0,2) = 0,7553
Valor das Benfeitorias	
V_B =	Área R8N Faixa F_{oc}
	40,14 m2 x R\$ 2036,30 /m2 x 1,4970 x 0,7553
V_B =	R\$ 92.416,79

V_{B2} = R\$ 92.416,79

(Noventa e Dois Mil, Quatrocentos e Dezesesseis Reais e Setenta e Nove Centavos)

Dezembro/2024

V.4.iii Residência de Serviço

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

<u>Res. Serviço</u>													
Ordem :-	6												
Classe :-	Residencial												
Tipo :-	Casa												
Padrão :-	Simple												
Elevador :-	0												
Nível :-	2 Médio												
Faixa de Valor :-	1,49700 x R\$N												
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples												
Fator Conservação	8,09												
Idade Aparente - I _e :-	25 Anos												
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 36%												
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 =	0,6941												
F _{oc} =	0,2 + 0,69410432 *(1 - 0,2) = 0,7553												
Valor das Benfeitorias													
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Área</th> <th>R\$N</th> <th>Faixa</th> <th>F_{oc}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V_B = 92,03 m²</td> <td>x R\$ 2036,30 /m²</td> <td>x 1,4970</td> <td>x 0,7553</td> </tr> <tr> <td colspan="4">V_B = R\$ 211.886,34</td> </tr> </tbody> </table>	Área	R\$N	Faixa	F _{oc}	V _B = 92,03 m ²	x R\$ 2036,30 /m ²	x 1,4970	x 0,7553	V_B = R\$ 211.886,34			
Área	R\$N	Faixa	F _{oc}										
V _B = 92,03 m ²	x R\$ 2036,30 /m ²	x 1,4970	x 0,7553										
V_B = R\$ 211.886,34													

V_{B3} = R\$ 211.886,34

(Duzentos e Onze Mil, Oitocentos e Oitenta e Seis Reais e Trinta e Quatro Centavos)

Dezembro/2024

V.4.iv Depósito

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

<u>Depósito</u>																						
Ordem :-	29																					
Classe :-	Comercial																					
Tipo :-	Galpões																					
Padrão :-	Econômico																					
Elevador :-	0																					
Nível :-	2 Médio																					
Faixa de Valor :-	0,60900 x R\$N																					
Conservação:-	e Necessitando de reparos simples																					
Fator Conservação	18,1																					
Idade Aparente - I _e :-	25 Anos																					
Vida Referencial - I _r :-	60 Anos I _e /I _r *100 = 42%																					
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 =	0,5748																					
F _{oc} =	0,2 + 0,5747742 *(1 - 0,2) 0,6598																					
Valor das Benfeitorias																						
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Área</th> <th></th> <th>R\$N</th> <th></th> <th>Faixa</th> <th></th> <th>F_{oc}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V_B = 10,35 m²</td> <td>x</td> <td>R\$ 2036,30 /m²</td> <td>x</td> <td>0,6090</td> <td>x</td> <td>0,6598</td> </tr> <tr> <td colspan="7">V_B = R\$ 8.468,85</td> </tr> </tbody> </table>	Área		R\$N		Faixa		F _{oc}	V _B = 10,35 m ²	x	R\$ 2036,30 /m ²	x	0,6090	x	0,6598	V_B = R\$ 8.468,85						
Área		R\$N		Faixa		F _{oc}																
V _B = 10,35 m ²	x	R\$ 2036,30 /m ²	x	0,6090	x	0,6598																
V_B = R\$ 8.468,85																						

V_{B4} = R\$ 8.468,85

(Oito Mil, Quatrocentos e Sessenta e Oito Reais e Oitenta e Cinco Centavos)

Dezembro/2024

V.4.v 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 =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;												
K =	Coeficiente 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>R8N</th> <th>Faixa</th> <th>F_{oc}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V_B = 22,88 m²</td> <td>x R\$ 2036,30 /m²</td> <td>x 0,1420</td> <td>x 0,4016</td> </tr> <tr> <td colspan="4">V_B = R\$ 2.656,79</td> </tr> </tbody> </table>	Área	R8N	Faixa	F _{oc}	V _B = 22,88 m ²	x R\$ 2036,30 /m ²	x 0,1420	x 0,4016	V _B = R\$ 2.656,79			
Área	R8N	Faixa	F _{oc}										
V _B = 22,88 m ²	x R\$ 2036,30 /m ²	x 0,1420	x 0,4016										
V _B = R\$ 2.656,79													

V_{B5} = R\$ 2.656,79

(Dois Mil, Seiscentos e Cinquenta e Seis Reais e Setenta e Nove Centavos)

Dezembro/2024

V.4.vi Benfeitorias Acessórias

Conforme exposto no presente trabalho, o imóvel avaliando apresenta benfeitorias acessórias, como o canil, e, portanto, serão apresentados a seguir o custo dos materiais e serviços necessários para a sua execução.

Assim, para o valor do custo estimado, este 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 (115,54%), 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.

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 Fatima Regina Bernardo Espagliari				Bancos SINAPI - 10/2024 - São Paulo SBC - 11/2024 - São Paulo SICRO3 -			B.D.I. 30,0%		Encargo Desonerado: Horista: 115,54% Mensalista: 71,46%	
Orçamento Sintético										
Item	Código	Banco	Descrição	Und	Quant.	Valor Unit	Valor Unit com BDI	Total		
1			Canil					10.920,60		
1.1	030313	SBC	RADIER CONCRETO 20MPA 20CM+FORMA 4X COM TELA SOLDADA Q196	m²	7,2	219,40	285,22	2.053,58		
1.2	090633	SBC	TIJOLO MACICO 0,10m CHAPISCO/EMBOCO INTERNO CIMENTO/CAL/AREIA	m²	20	247,88	322,24	6.444,80		
1.3	023343	SBC	TELHADO-COBERTURA TELHA CERAMICA C/ESTRUTURA MADEIRA DE LEI	m²	7,2	258,79	336,42	2.422,22		
Total sem BDI								8.400,56		
Total do BDI								2.520,04		
Total Geral								10.920,60		

Contudo, tendo em vista que a referida benfeitoria, não se trata de benfeitoria nova, será aplicado o método Ross/Heidecke a qual é 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.

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Benfeitoria	Valor Novo	Estado de Conservação	Vida Referencial	Idade Aparente	Fator Depreciativo	Valor de Mercado
Canil	R\$ 10.920,60	Necessitando de Reparos Simples	70	25	0,6948	R\$ 7.587,71

$$V_{BF6} = R\$ 7.587,71$$

(Sete Mil, Quinhentos e Oitenta e Sete Reais e Setenta e Um Centavos)

Dezembro/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 da Matrícula nº 22.388-----	R\$ 1.344.747,12
Valor da Matrícula nº 1.657-----	R\$ 301.154,53
Valor da Matrícula nº 4.002-----	R\$ 315.495,23
Valor da Matrícula nº 18.365-----	R\$ 320.059,11
Valor da Matrícula nº 7.572-----	R\$ 410.963,26
Valor da Matrícula nº 4.141-----	R\$ 266.681,68
Valor da Residência Principal -----	R\$ 2.360.725,14
Valor da Área de Lazer -----	R\$ 92.416,76
Valor da Residência de Serviço-----	R\$ 211.886,34
Valor do Depósito-----	R\$ 8.468,85
Valor da Cobertura -----	R\$ 2.656,79
Valor do Canil-----	R\$ 7.587,71
Valor Total Apurado-----	R\$ 5.642.842,55

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

$V_1 = \text{R\$ } 5.642.842,55$

**(Cinco Milhões, Seiscentos e Quarenta e Dois Mil,
Oitocentos e Quarenta e Dois Reais e Cinquenta e
Cinco Centavos)
Dezembro/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 108 (cento 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, 09 de dezembro de 2024.¹


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



¹ Na impossibilidade de protocolo pelo Token do representante da empresa, assina o documento e utiliza-se do Certificado Digital da advogada representante.