

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara
Cível – Foro de Campinas, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0046188-25.2008.8.26.0114
Autos :- Cumprimento de Sentença
Requerente :- Condomínio Residencial Vale das Nascentes
Requerido :- Daniela Lucarelli Alati

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

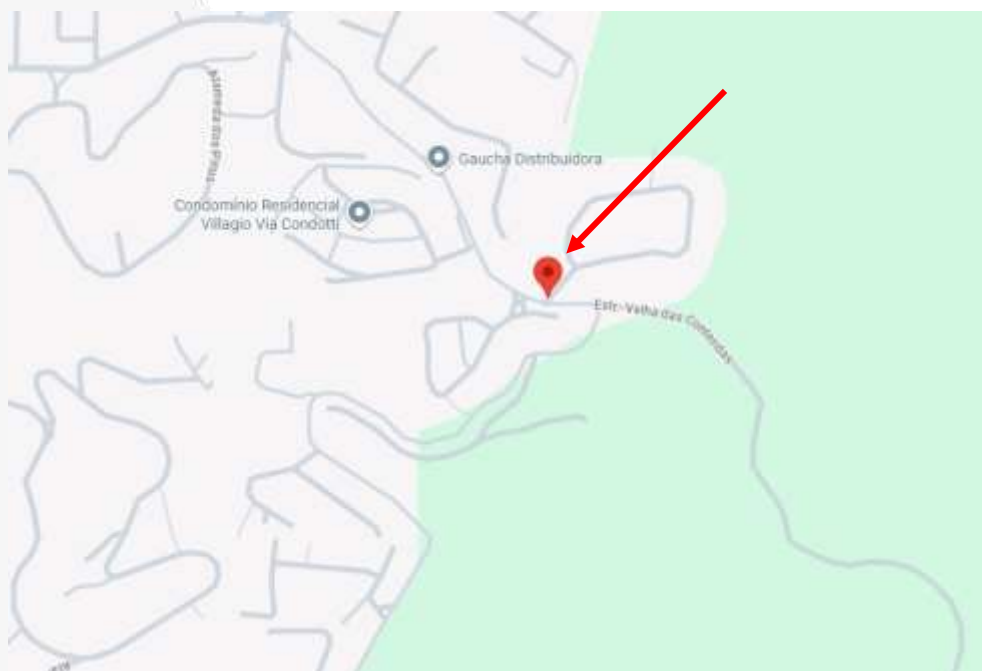
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	10
III.1	Descrição do Condomínio.....	10
III.2	Descrição da Unidade Residencial	15
III.2.i	Terreno	15
III.2.ii	Benfeitorias.....	17
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	50
IV.1	Método Evolutivo	50
IV.2	Método Comparativo	52
IV.3	Tratamento por fatores.....	54
IV.4	Zonas de características homogêneas	57
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	58

IV.6	Grau de precisão.....	59
IV.7	Método Ross/Heidecke	60
V	AVALIAÇÃO	63
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	63
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	63
V.2	Fatores Homogeneizantes	77
V.2.i	Grau de Precisão	81
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	82
V.3	Valor do Terreno	84
V.4	Valor da Benfeitoria	85
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	87
VI.1	Grau de Fundamentação	88
VII	ENCERRAMENTO	89

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 Avenida Professora Déa Ehrhardt Carvalho, Nº 911, Casa Nº 07 do Condomínio Residencial Vale das Nascentes II - Jardim Gramado, Campinas - SP, matriculado sob o Nº 100.339, junto ao 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas (área maior).

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 Avenida Professora Déa Ehrhardt Carvalho, Nº 911, Casa Nº 07 do Condomínio Residencial Vale das Nascentes II - Jardim Gramado, Campinas - SP, matriculado sob o Nº 100.339, junto ao 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas (área maior).

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



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



De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

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

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

- ✓ Latitude :- **22°54'23.54"S**
- ✓ Longitude :- **46°59'34.57"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" está situado no Condomínio Residencial Vale da Nascentes II, que possui frente para a Avenida Professora Déa Ehrhardt Carvalho, 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	

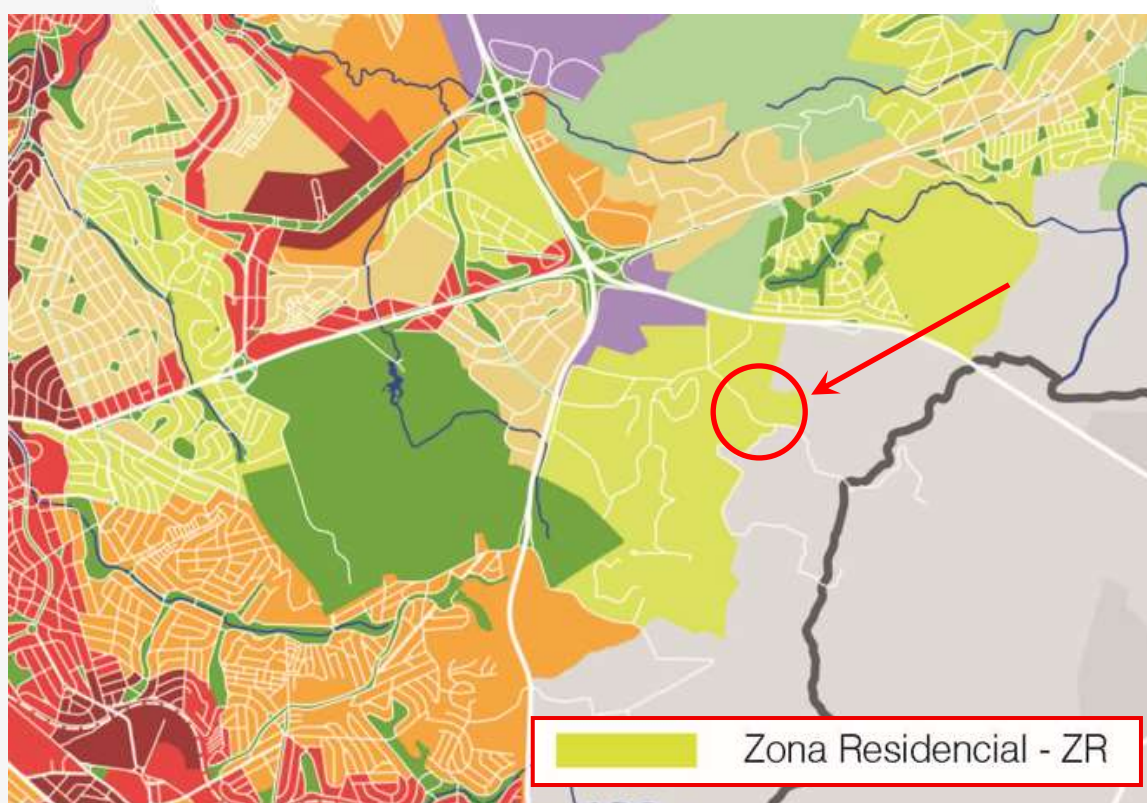
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, tem-se uma tomada da via para qual o Condomínio Residencial Vale das Nascentes faz frente.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar de Zoneamento Nº 168, de 30 de novembro de 2015, dispõe sobre a revisão parcial da Lei Nº 62, de 02 de julho de 2014, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZR - Zona Residencial**:



Acima, tem-se parte do mapa de zoneamento do Município de Campinas, onde observa-se que o imóvel objeto encontram-se inserido em região classificada como **ZR - Zona Residencial**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Condomínio

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Condomínio Residencial Vale das Nascentes II, o qual possui Padrão Superior, com frente para a Avenida Professora Déa Ehrhardt, Nº 911, Jd. Gramado- Campinas/ SP



Na imagem acima, tem-se uma tomada da entrada do Condomínio Residencial Vale das Nascentes.

O Condomínio possui acesso direto e independente para automóveis e pedestres pela Avenida Professora Déa Ehrhardt, como nota – se nas imagens a seguir.



Acima, tem-se outra tomada do referido Condomínio, onde pode-se observar o acesso para automóveis e pedestres.

Piscina

A Piscina apresenta seu entorno revestido de pedras.



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



Salão de Festa

O Salão de Festa apresenta piso cerâmico, paredes revestidas de pastilhas cerâmicas, cobertura de telha sobre forro de PVC e portas e janela de madeira e vidro.



Acima e abaixo tem-se o salão de festa, onde nota-se suas dimensões e acabamentos



Campo de Futebol

O Campo de Futebol apresenta piso gramado em sua totalidade.



Acima tem-se o campo de futebol, onde nota-se suas dimensões e acabamentos

III.2 Descrição da Unidade Residencial

III.2.i Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida Matrícula № 100.339, junto ao 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas (área maior), à fl. 114, a qual vem descrita a seguir:

5,62494%, área privativa de terreno (Utilização exclusiva) de 1.630,430 m², participação nas áreas comuns de terreno de 689,272 m² e participação na área global do terreno de 2.319,702 m². A Casa nº 7 conterá: área privativa real coberta de 171,180 m², área comum real coberta de 12,903 m², área total real coberta de 184,083 m², área total equivalente de construção de 323,157 m², área de ocupação da edificação no solo de 102,870 m², fração ideal no terreno de 6,04049%, área privativa de terreno (Utilização exclusiva) de 1.916,060 m², participação nas áreas comuns de terreno de 810,024 m² e participação na área global do terreno de 2.726,84 m². A Casa nº 8 conterá: área privativa real coberta de 171,180 m², área comum real coberta de 12,903 m², área total real coberta de 184,083 m², área total equivalente de construção

Portanto, diante da descrição perimétrica contida na matrícula é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **1.916,060m² (mil, novecentos e dezesseis metros quadrados e seis décimos quadrados)**.

Por conseguinte, procedeu-se a vistoria ao local, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para rua particular, no Condomínio Residencial Vale das Nascentes, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho:

Área Total..... 1.916,06 m²
 Topografia Declive acima de 20%
 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 particular do Condomínio.



III.2.ii Benfeitorias

De acordo com o estudo **“Edificações Valores de Venda – 2019”**, encontram-se erigidas no terreno “Sub-Judice” 01 (uma) benfeitoria, a qual foi classificada, descrita e medida, assim:

- Padrão

Casa Padrão Superior

- Estado de conservação

Necessitando de reparos importantes

- Idade aparente

22 (vinte dois) anos

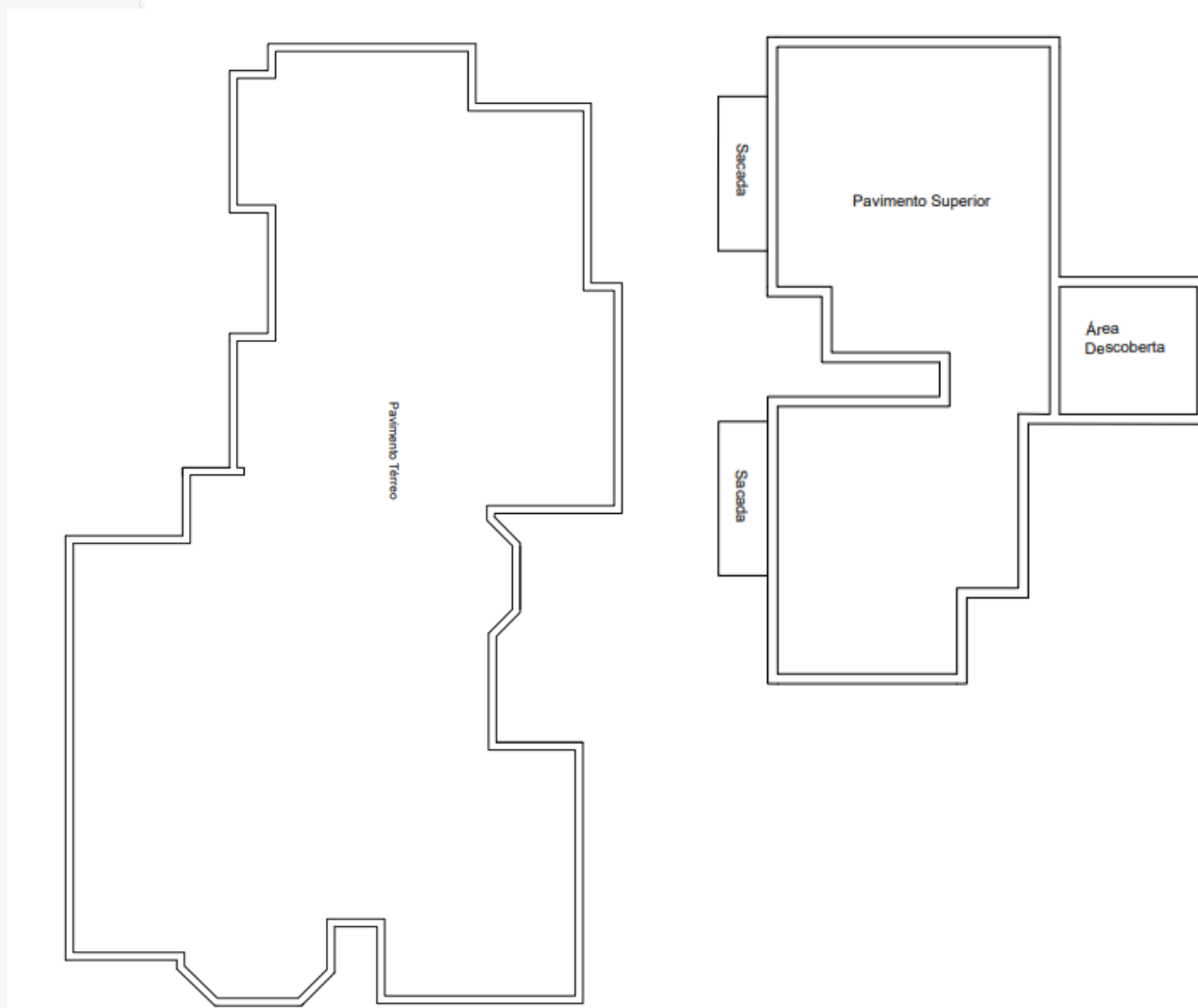
- Área construída

308,95m² (Trezentos e Oito Metros Quadrados e Noventa e Cinco Decímetros Quadrados) – conforme projeto aprovado.

- Descrição

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

O Imóvel possui a seguinte distribuição, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como seu perímetro de construção.

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://tour.meupasseiovirtual.com/view/gclnt8cY5yZ>

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

Garagem

A Garagem apresenta paredes em massa fina pintada, piso revestido com cerâmica e cobertura com telhas de cerâmica sobre forro de madeira.



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



Área Externa

A Área Externa apresenta piso em cerâmica, paredes pintadas sobre massa fina e cobertura de telhas cerâmicas sobre forro de madeira.



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



Salas

A residência dispõe de 2 (duas) salas, as quais apresentam, piso em cerâmica, paredes pintadas sobre massa fina, teto de telhas cerâmicas sobre forro de madeira e portas e janelas de madeira e vidro.



Acima e abaixo tem-se a sala 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se a sala 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Lavabo

O Lavabo apresenta piso em cerâmica, paredes pintadas sobre massa fina, teto com forro de madeira e porta de madeira.



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



Copa

A Copa apresenta piso em cerâmica, paredes e teto pintado sobre massa fina, porta de madeira e janela de madeira e vidro.



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



Cozinha

A Cozinha apresenta piso em cerâmica, paredes azulejadas em sua totalidade, teto pintado sobre massa fina, porta de madeira e janela de madeira e vidro.



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



Área de Serviço

A Área de Serviço apresenta piso em cerâmica, paredes azulejadas em sua totalidade, teto pintado sobre massa fina, porta de madeira e janela de madeira e vidro.



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



Dependência de Serviço

A Dependência de Serviço apresenta piso em cerâmica, paredes e teto pintado sobre massa, porta de madeira e janela de madeira e vidro.



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



Banheiro de Serviço

O Banheiro de Serviço apresenta piso em cerâmica, paredes azulejadas em sua totalidade, teto pintado sobre massa fina, porta de madeira e janela de madeira e vidro.



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



Área de Secagem de Roupas

A Área de Secagem de Roupas apresenta piso em cerâmica, paredes pintadas sobre massa fina e porta de madeira.



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



Depósito

O Depósito apresenta piso em cerâmica, paredes azulejadas em sua totalidade, teto pintado sobre massa fina e porta de madeira.



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



Escritório

O Escritório apresenta piso em cerâmica, paredes e teto pintado sobre massa fina, porta de madeira e janela de madeira e vidro.



Acima e abaixo temos o escritório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitório 01

O Dormitório apresenta piso em cerâmica, paredes pintadas sobre massa, teto com forro de madeira, porta de madeira e janela de madeira e vidro.

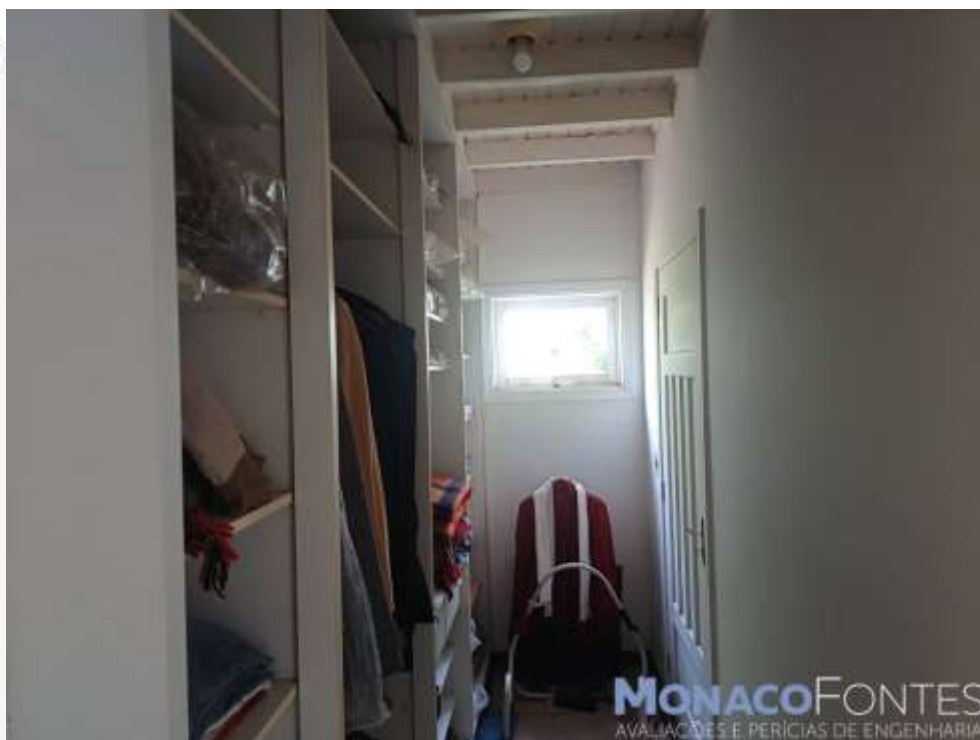


Acima e abaixo temos o dormitório 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Closet 01

O Closet apresenta piso em cerâmica, paredes pintadas sobre massa, teto com forro de madeira, porta de madeira e janela de madeira e vidro



Acima e abaixo temos o closet 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro 01

O Banheiro apresenta piso em cerâmica, paredes azulejadas em sua totalidade, teto pintado sobre massa, porta de madeira e janela de madeira e vidro.



Acima e abaixo temos o banheiro 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Escada de Acesso

A Escada que dá acesso ao pavimento superior apresenta, piso em madeira e corrimão de madeira.



Acima e abaixo temos a escada de acesso, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitório 02

O Dormitório apresenta piso em madeira, paredes pintadas sobre massa fina, teto com forro de madeira e portas de madeira.



Acima e abaixo temos o dormitório 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro 02

O Banheiro apresenta piso em cerâmica, paredes azulejadas em sua totalidade, teto pintado sobre massa fina, porta de madeira e janela de madeira e vidro.



Acima e abaixo temos o banheiro 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Closet 02

O Closet apresenta piso em madeira, paredes pintadas sobre massa, teto com forro de madeira e porta de madeira.



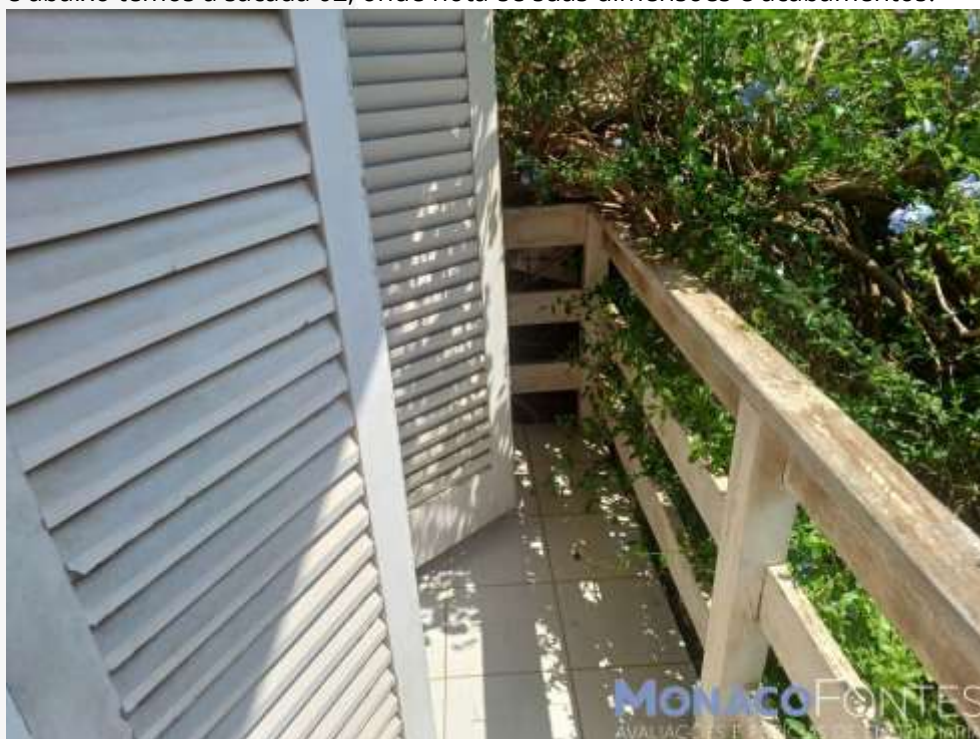
Acima temos o closet 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Sacada 02

A Sacada 02 apresenta, piso em cerâmica, paredes pintadas sobre massa fina, cobertura com forro de madeira, porta de madeira e guarda-corpo de madeira.



Acima e abaixo temos a sacada 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Área Externa – Pavimento Superior

A Área Externa do Pavimento Superior apresenta piso em cerâmica, paredes pintadas sobre massa fina e porta de madeira.



Acima e abaixo temos a área externa do pavimento superior, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitório 03

O Dormitório apresenta piso em madeira, paredes pintadas sobre massa fina, teto com forro de madeira, portas de madeira e vidro.



Acima e abaixo temos o dormitório 03, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro 03

O Banheiro apresenta piso em cerâmica, paredes azulejadas em sua totalidade, teto pintado sobre massa fina, porta de madeira e janela de madeira e vidro.



Acima e abaixo temos o banheiro 03, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sacada 02

A Sacada 02 apresenta piso em cerâmica, paredes pintadas sobre massa fina, teto com forro de madeira, porta de madeira e guarda-corpo de madeira.



Acima e abaixo temos a sacada 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Closet 03

O Closet apresenta piso em madeira, paredes pintadas sobre massa fina, teto com forro de madeira e porta de madeira.



Acima temos o closet 03, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Banheiro 04

O Banheiro apresenta piso em cerâmica, paredes azulejadas em sua totalidade, teto pintado sobre massa fina, porta de madeira e janela de madeira e vidro.

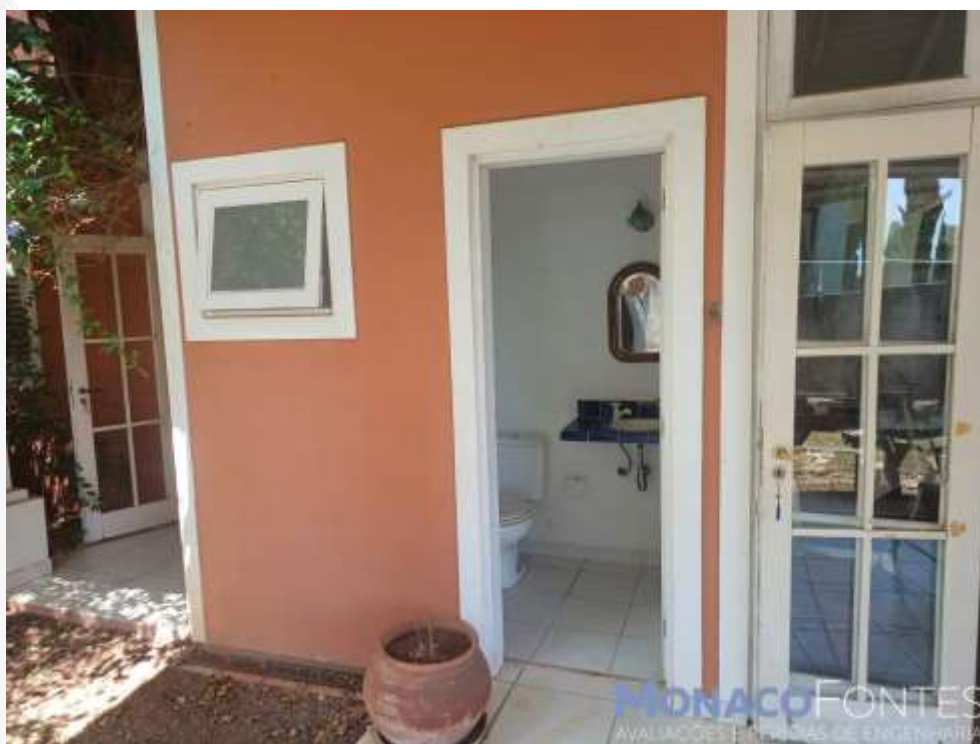


Acima e abaixo, temos o banheiro 04, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiros - Área Externa

A residência dispõe de 2 (dois) banheiros na área externa, os quais apresentam piso em cerâmica, paredes e teto em massa fina pintada, porta de madeira e janela em madeira e vidro.



Acima e abaixo tem-se o banheiro externo 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se o banheiro externo 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Depósito – Área Externa

O Depósito da Área Externa apresenta piso em cerâmica, paredes e teto em massa fina pintada, porta de madeira e janela em madeira e vidro.



Acima e abaixo tem-se o depósito da área externa onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Método Evolutivo

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

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

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

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

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

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

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

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

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

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

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

Onde:

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

A_C = Área construída da edificação em apreço

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

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

Assim sendo, tem-se que:

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

e

$$V_I = V_T + V_B$$

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

$$(V_T + C_B) \cdot xFC = V_T + V_B$$

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 aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

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

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

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

IV.4 Zonas de características homogêneas

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

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto.

A 3ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de Alto padrão, conforme descreve a referida Norma, compreendem as regiões

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

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 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

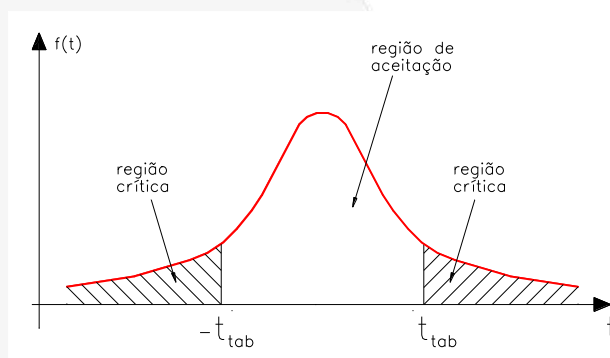
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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.

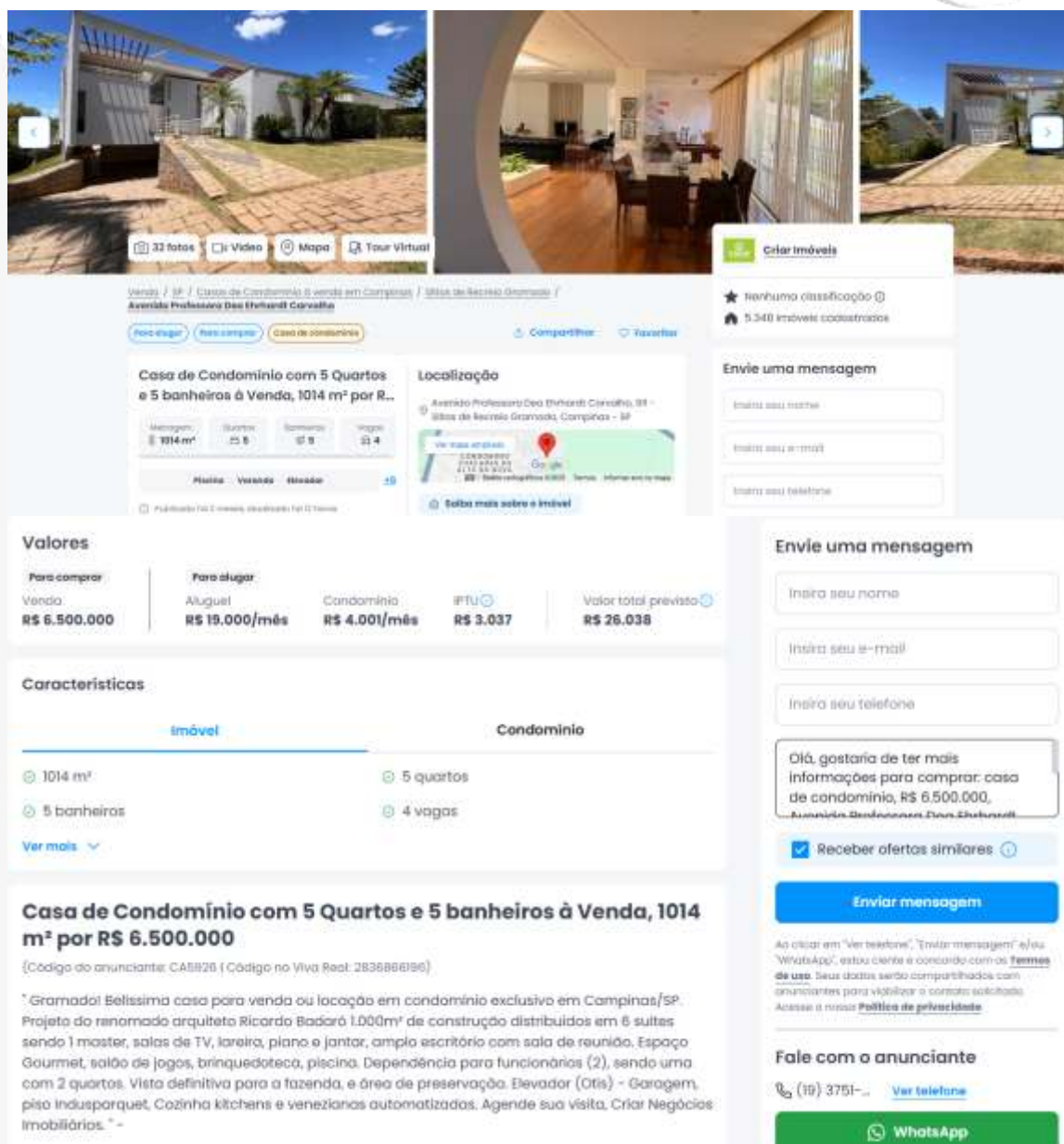
Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas,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

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



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

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Av. Professora Déa Ehrhardt Carvalho, 911</u> Cidade: <u>Campinas</u> Bairro: <u>Jardim Gramado</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>22°54'20.54"S</u> Long <u>46°59'33.35"O</u>		Ofertante: <u>Criar Imóveis</u> Informante: <u>Ana Luiza Rossi Guarne</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 37511111</u> Data: <u>out/25</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-sitios-de-recreio-gramado-bairros-campinas-com-garagem-1014m2-venda-R\$6500000-Id-2836866196/?source=cadastro%2Cres</u> Site:	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 1.747,24m²		Zona de Ocupação: 3ª Zona Residencial Horizontal Alto	
Testada Principal (m) : 20,75m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 84,20m			
Topografia : Declive acima de 20%			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Superior	1012,56m²	20	
Classe de Conservação	d		
Termo	máximo	3	
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,747	R = 20		
Foc: 0,797745876			
Fator - ponderação do padrão: 3,008			
R8N: R\$ 2.111,61/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 5.130.703,02		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\$ 2.111,61/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 783,69/m²	
VALOR TOTAL			
R\$ 6.500.000,00			



Casa de Condomínio com 5 Quartos e 5 banheiros à Venda, 1014 m² por R...

Localização

Valores

Para comprar	Para alugar	Condomínio	IFTU	Valor total previsto
Venda: R\$ 6.500.000	Aluguel: R\$ 19.000/mês	R\$ 4.001/mês	R\$ 3.037	R\$ 26.038

Características

Imóvel	Condomínio
1014 m²	5 quartos
5 banheiros	4 vagas

Casa de Condomínio com 5 Quartos e 5 banheiros à Venda, 1014 m² por R\$ 6.500.000

(Código do anunciante: CASH26 | Código no Viva Real: 283688696)

* Gramadal! Belíssima casa para venda ou locação em condomínio exclusivo em Campinas/SP. Projeto do renomado arquiteto Ricardo Badorá 1.000m² de construção distribuídos em 5 suítes sendo 1 master, salas de TV, lazer, piano e jantar, amplo escritório com sala de reunião. Espaço Gourmet, salão de jogos, brinquedoteca, piscina. Dependência para funcionários (2), sendo uma com 2 quartos. Vista definitiva para a fazenda, e área de preservação. Elevador (Otis) - Garagem, piso Indusparquet, Cozinha kitchens e venezianas automatizadas. Agende sua visita. Criar Negócios Imobiliários. *-

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Após 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 o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#)

Fale com o anunciante

(19) 3751-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

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

ELEMENTO 02

Endereço:

Av. Professora Déa Ehrhardt Carvalho, 911

Cidade:

Campinas

Bairro:

Jardim Gramado

IF :

1

Setor

=

Quadra

=

Lat

22°54'21.48"S

Long

46°59'33.31"O

Ofertante:

Trato Soluções Imobiliárias

Informante:

=

Tipo:

oferta

Telefone:

(19) 30546930

Data:

out/25

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-6-quartos-sitios-de-recreio-gramado-bairros-campinas-com-garagem-800m2-venda-RS3500000-id_2831495213/?source=ranking%2Cresumo

Site:

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :

1.775,72m²

Testada Principal (m) :

31,00m

Testada Secundária (m) :

-

Profundidade Equivalente (m) :

57,28m

Topografia :

Declive acima de 20%

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

Padrões

Área

Idade

Residencial Casa Superior

521,75m²

20

Classe de Conservação

d

Termo

médio

2

Ir = 70

%vida:

0

K = 0,747

R = 20

Foc:

0,797745876

Fator - ponderação do padrão:

2,656

R8N:

R\$ 2.111,61/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 2.334.365,23

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 de ponderação do padrão:

0

R8N:

R\$ 2.111,61/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 0,00

Construção 3

Padrões

Área

Idade

Sem Edificação

0,00

0

Classe de Conservação

0

Termo

0

Ir = 0

%vida:

K = 0,000

R = 0

Foc:

0

Fator de ponderação do padrão:

0

R8N:

R\$ 2.111,61/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 0,00

ELEMENTO

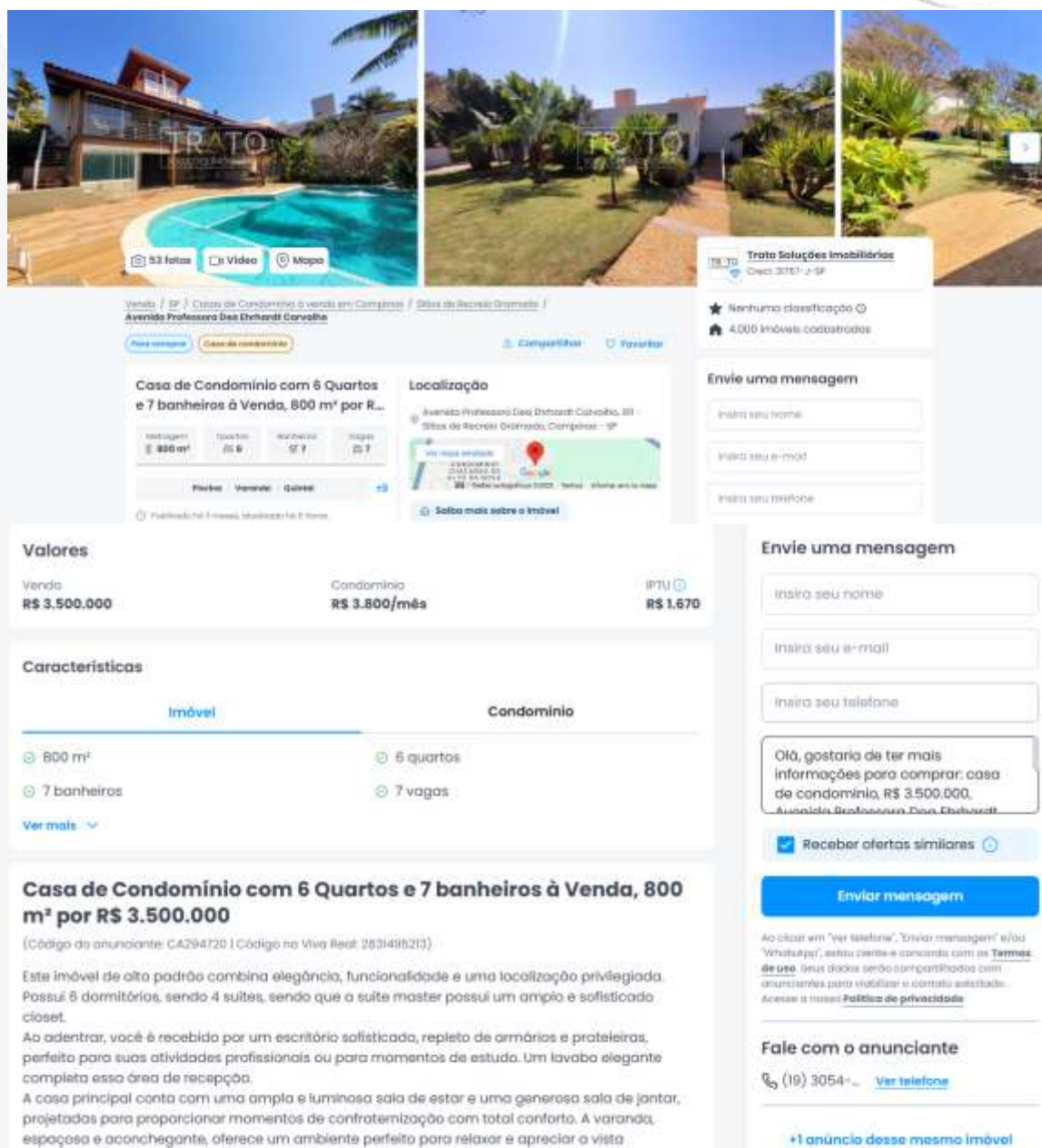


VALOR TOTAL

R\$ 3.500.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R\$ 656,43/m²



Trato Soluções Imobiliárias
Cred: 20161-J-SP

Nenhuma classificação
4.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa de condomínio, R\$ 3.500.000, Avenida Professora Dora Elvira de Carvalho.

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Após 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 e controlar a entrega. [Acesse a nossa Política de privacidade](#)

Fale com o anunciante

(19) 3054-... [Ver telefone](#)

+1 anúncio desse mesmo imóvel

Valores

Venda
R\$ 3.500.000

Condomínio
R\$ 3.800/mês

IPTU
R\$ 1.670

Características

Imóvel	Condomínio
800 m²	6 quartos
7 banheiros	7 vagas

[Ver mais](#)

Casa de Condomínio com 6 Quartos e 7 banheiros à Venda, 800 m² por R\$ 3.500.000
(Código do anunciante: CA294720 | Código no Viva Real: 2831495213)

Este imóvel de alto padrão combina elegância, funcionalidade e uma localização privilegiada. Possui 6 dormitórios, sendo 4 suítes, sendo que a suíte master possui um amplo e sofisticado closet.

Ao adentrar, você é recebida por um escritório sofisticado, repleto de armários e prateleiras, perfeito para suas atividades profissionais ou para momentos de estudo. Um lavabo elegante completa essa área de recepção.

A casa principal conta com uma ampla e luminosa sala de estar e uma generosa sala de jantar, projetadas para proporcionar momentos de confraternização com total conforto. A varanda, espaçosa e aconchegante, oferece um ambiente perfeito para relaxar e apreciar a vista deslumbrante da reserva florestal e ainda conta com uma lareira para aquecer os dias mais frios.

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

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Av. Professora Déa Ehrhardt Carvalho, 911</u> Cidade: <u>Campinas</u> Bairro: <u>Jardim Gramado</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>22°54'19.47"S</u> Long <u>46°59'35.50"O</u>		Ofertante: <u>André Rodrigues de Moraes</u> Informante: <u>João Oliveira Lima</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19)2512770</u> Data: <u>out/25</u> https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-sitios-de-recreio-gramado-bairros-campinas-com-garagem-408m2-venda-RS2980000?id=2553779003/?source=caption%2Cres Site:	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 1.461,44m²		Zona de Ocupação: 3ª Zona Residencial Horizontal Alto	
Testada Principal (m) : 28,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 52,19m			
Topografia : Declive de 5% até 10%			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Superior	406,53m²	20	
Classe de Conservação	d		
Termo	médio 2		
Ir = 70	%vida: 0		
K = 0,747	R = 20		
Foc: 0,797745876			
Fator - ponderação do padrão: 2,656			
R8N: R\$ 2.111,61/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 1.818.858,64		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\$ 2.111,61/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 2.980.000,00		R\$ 794,52/m²	



71 fotos Mapa

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Campinas / Sítios de Recreio Gramado / Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho

Para comparar

Valores		
Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 2.980.000	R\$ 2.710/mês	R\$ 1.035

AR Andre Rodrigues de Moraes
Creci: 40288-J-SP

★ Nenhuma classificação @
🏠 78 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

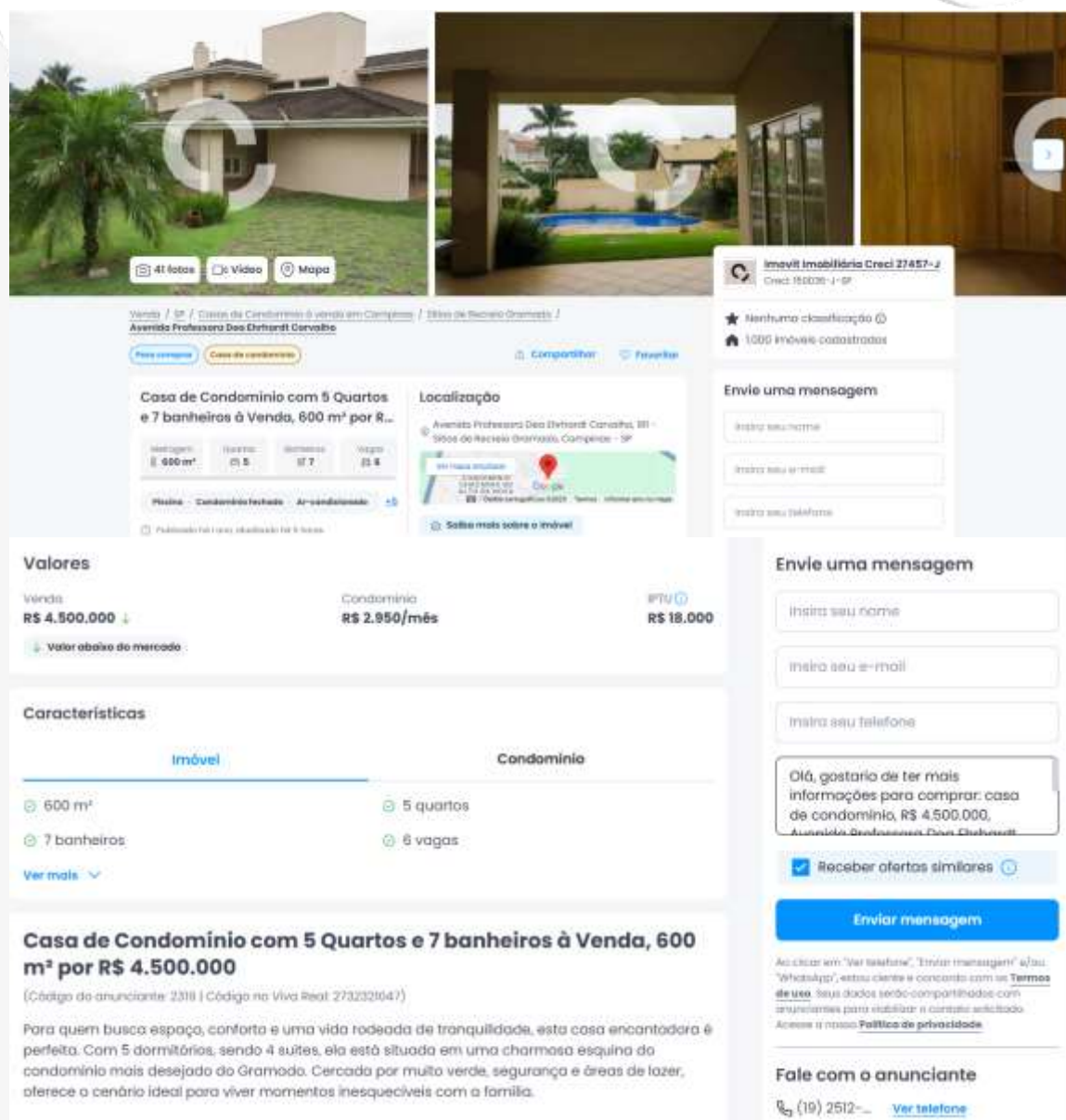
Insira seu nome

Insira seu e-mail

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

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Av. Professora Déa Ehrhardt Carvalho, 911</u> Cidade: <u>Campinas</u> Bairro: <u>Jardim Gramado</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>22°54'22.21"S</u> Long <u>46°59'39.65"O</u>		Ofertante: <u>Imovit Imobiliária</u> Informante: <u>Daniel Aranovich de Ab</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 25127700</u> Data: <u>out/25</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-sitios-de-recreio-gramado-bairros-campinas-com-garagem-600m2-venda-RS4500000-id-2732321047/?source=campinas%2Cres</u> Site:	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 1.056,00m²		Zona de Ocupação: 3ª Zona Residencial Horizontal Alto	
Testada Principal (m) : 38,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 27,79m			
Topografia : Terreno Plano			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Superior	600,00m²	20	
Classe de Conservação	c		
Termo	máximo	3	
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,792	R = 20		
Foc: 0,833970928		Foc: 0	
Fator - ponderação do padrão: 3,008		Fator de ponderação do padrão: 0	
R8N: R\$ 2.111,61/m²		R8N: R\$ 2.111,61/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 3.178.291,33		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\$ 2.111,61/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 4.500.000,00		R\$ 1.251,62/m²	





Imovill Imobiliária Cresci 27457-2
Creci 180036-J-SP

★ Nenhuma classificação
🏠 1000 Imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

insira seu nome

insira seu e-mail

insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa de condomínio, R\$ 4.500.000, Avenida Professora Dea Elvira de Carvalho.

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

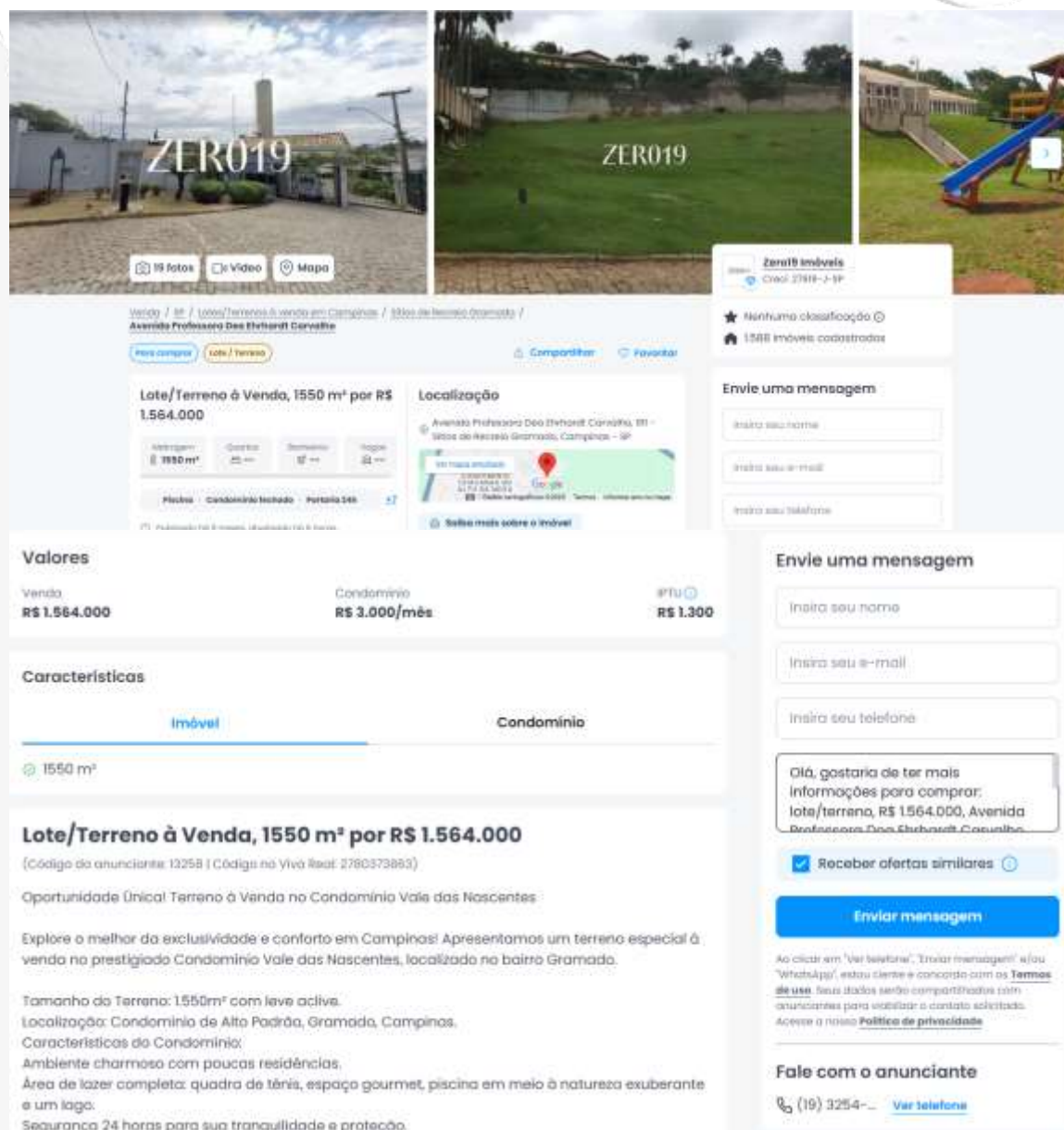
Assistir em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", este cliente é concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

📞 (19) 2512-... [Ver telefone](#)

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

ELEMENTO 05					
Endereço: <u>Av. Professora Déa Ehrhardt Carvalho, 912</u>		Ofertante: <u>Zero19 Imóveis</u>			
Cidade: <u>Campinas</u>		Informante: <u>Augusto Hong Koh</u> Tipo: <u>oferta</u>			
Bairro: <u>Jardim Gramado</u>		Telefone: <u>(19) 32540041</u> Data: <u>out/25</u>			
IF: <u>1</u>		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sitios-de-recreio-gramado-bairros-campinas-1550m2-venda-RS1564000-id-2780373863/2eac9ce7-eapkinp%2Cen			
Setor: <u>=</u> Quadra: <u>=</u>		Site:			
Lat: <u>22°54'21.60"S</u> Long: <u>46°59'40.85"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): 1.550,00m²		Zona de Ocupação: 3ª Zona Residencial Horizontal Alto			
Testada Principal (m): 36,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio			
Profundidade Equivalente (m): 43,06m					
Topografia: Em alicive até 10%					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo	0		Termo	0	
Ir = 0	%vida:		Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator - ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 2.111,61/m²			R8N: R\$ 2.111,61/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\$ 2.111,61/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 1.564.000,00			R\$ 1.009,03/m²		



ZER019

ZER019

ZER019

Zerofonte Imóveis
Criei 27818-3-SP

Nenhuma classificação

1588 Imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 1.564.000, Avenida Professora Dea Elvira de Carvalho

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

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

Fale com o anunciante

(19) 3254-... [Ver telefone](#)

Valores

Venda
R\$ 1.564.000

Condomínio
R\$ 3.000/mês

IPTU
R\$ 1.300

Características

Imóvel

1550 m²

Condomínio

Lote/Terreno à Venda, 1550 m² por R\$ 1.564.000

(Código do anunciante: 13258 | Código na Viva Real: 2780373883)

Oportunidade Única! Terreno à Venda no Condomínio Vale das Nascentes:

Explore o melhor da exclusividade e conforto em Campinas! Apresentamos um terreno especial à venda no prestigiado Condomínio Vale das Nascentes, localizado no bairro Gramado.

Tamanho do Terreno: 1550m² com leve aclive.

Localização: Condomínio de Alto Padrão, Gramado, Campinas.

Características do Condomínio:

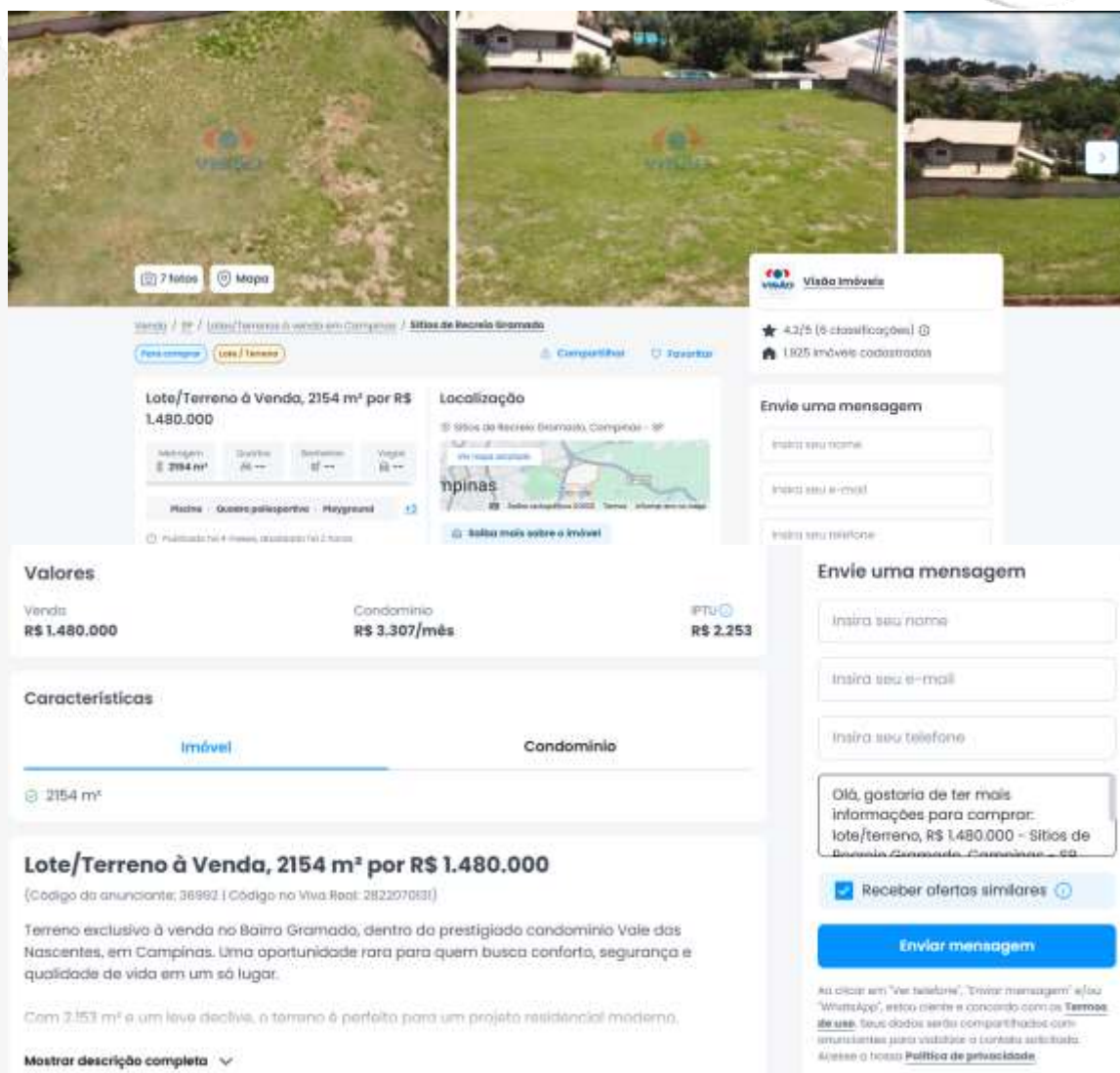
Ambiente charmoso com poucas residências.

Área de lazer completa: quadra de tênis, espaço gourmet, piscina em meio à natureza exuberante e um lago.

Segurança 24 horas para sua tranquilidade e proteção.

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

ELEMENTO 06					
Endereço: <u>Av. Professora Déa Ehrhardt Carvalho, 913</u>		Ofertante: <u>Visão Imóveis</u>			
Cidade: <u>Campinas</u>		Informante: <u>Issac Lopes Meneses</u> Tipo: <u>oferta</u>			
Bairro: <u>Jardim Gramado</u>		Telefone: <u>(11) 55621258</u> Data: <u>out/25</u>			
IF: <u>1</u>		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sitios-de-recreio-gramado-bairros-campinas-2154m2-venda-RS1480000-id-2822070131/2eource=caplino%2Cen			
Setor: <u>=</u> Quadra: <u>=</u>		Site:			
Lat: <u>22°54'22.39"S</u> Long: <u>46°59'38.07"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): 1.513,88m²		Zona de Ocupação: 3º Zona Residencial Horizontal Alto			
Testada Principal (m): 44,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio			
Profundidade Equivalente (m): 34,41m					
Topografia: Declive até 5%					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo	0		Termo	0	
Ir = 0	%vida:		Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator - ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 2.111,61/m²			R8N: R\$ 2.111,61/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\$ 2.111,61/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 1.480.000,00			R\$ 977,62/m²		



Lote/Terreno à Venda, 2154 m² por R\$ 1.480.000

Localização: Sítios de Recreio Gramado, Campinas - SP

Valores:
 Venda: R\$ 1.480.000
 Condomínio: R\$ 3.307/mês
 IPTU: R\$ 2.253

Características:
 Imóvel: 2154 m²

Lote/Terreno à Venda, 2154 m² por R\$ 1.480.000
 (Código da anunciante: 36992 | Código na Viva Real: 282207031)

Terreno exclusivo à venda no Bairro Gramado, dentro do prestigiado condomínio Vale das Nascentes, em Campinas. Uma oportunidade rara para quem busca conforto, segurança e qualidade de vida em um só lugar.

Com 2.153 m² e um leve declive, o terreno é perfeito para um projeto residencial moderno.

[Mostrar descrição completa](#)

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 1.480.000 - Sítios de Recreio Gramado, Campinas - SP.

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Atenção: 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 melhorar a minha experiência. Acesse o nosso [Política de privacidade](#)

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

V.2 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 411,68/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 459,33/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 590,61/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 825,48/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 908,13/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 879,86/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\$ 411,68/m ²	20,75	0,95	-19,56	-0,05	R\$ 392,12/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 459,33/m ²	31,00	0,90	-45,36	-0,10	R\$ 413,97/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 590,61/m ²	28,00	0,91	-52,79	-0,09	R\$ 537,82/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 825,48/m ²	38,00	0,90	-81,52	-0,10	R\$ 743,97/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 908,13/m ²	36,00	0,90	-89,68	-0,10	R\$ 818,45/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 879,86/m ²	44,00	0,90	-86,89	-0,10	R\$ 792,97/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\$ 411,68/m²	1.747,24	1,05	19,31	0,05	R\$ 430,99/m²
ELEMENTO 02	R\$ 459,33/m²	1.775,72	1,00	0,00	0,00	R\$ 459,33/m²
ELEMENTO 03	R\$ 590,61/m²	1.461,44	1,00	0,00	0,00	R\$ 590,61/m²
ELEMENTO 04	R\$ 825,48/m²	1.056,00	1,04	32,20	0,04	R\$ 857,69/m²
ELEMENTO 05	R\$ 908,13/m²	1.550,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 908,13/m²
ELEMENTO 06	R\$ 879,86/m²	1.513,88	1,00	0,00	0,00	R\$ 879,86/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\$ 411,68/m²	1,43	177,02	0,43	R\$ 588,70/m²
ELEMENTO 02	R\$ 459,33/m²	1,43	197,51	0,43	R\$ 656,84/m²
ELEMENTO 03	R\$ 590,61/m²	1,11	64,97	0,11	R\$ 655,58/m²
ELEMENTO 04	R\$ 825,48/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 825,48/m²
ELEMENTO 05	R\$ 908,13/m²	1,05	45,41	0,05	R\$ 953,54/m²
ELEMENTO 06	R\$ 879,86/m²	1,05	43,99	0,05	R\$ 923,85/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 411,68/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 411,68/m²
ELEMENTO 02	R\$ 459,33/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 459,33/m²
ELEMENTO 03	R\$ 590,61/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 590,61/m²
ELEMENTO 04	R\$ 825,48/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 825,48/m²
ELEMENTO 05	R\$ 908,13/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 908,13/m²
ELEMENTO 06	R\$ 879,86/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 879,86/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\$ 411,68/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 411,68/m²
ELEMENTO 02	R\$ 459,33/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 459,33/m²
ELEMENTO 03	R\$ 590,61/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 590,61/m²
ELEMENTO 04	R\$ 825,48/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 825,48/m²
ELEMENTO 05	R\$ 908,13/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 908,13/m²
ELEMENTO 06	R\$ 879,86/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 879,86/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 elementos comparativos para determinar o valor de mercado do imóvel objeto da lide cuja dimensão de área está fora do intervalo definido para esse tipo de zona retro descrita.

Assim, visando identificar possível correlação entre a área dos elementos comparativos, e, os valores unitários por metro quadrado procedeu-se a um teste estatístico, cujo resultado pode ser mais bem apreciado no gráfico de dispersão a seguir:

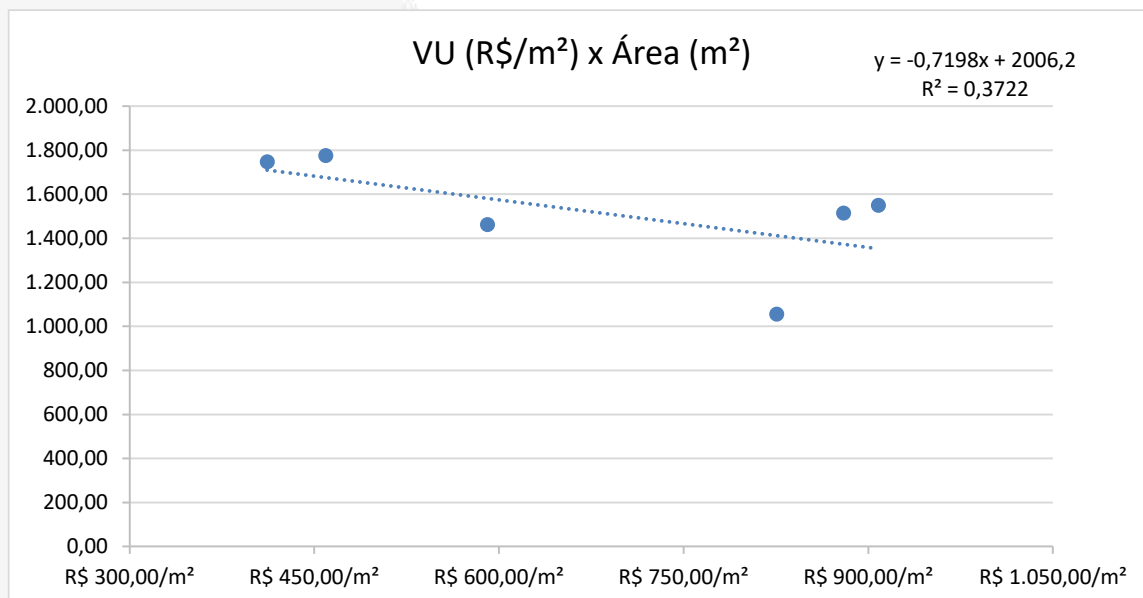


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 resultou em 0,3722, 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 **Outubro de 2025**.

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\$ 588,45/m ²
2	R\$ 611,48/m ²
3	R\$ 602,79/m ²
4	R\$ 776,17/m ²
5	R\$ 863,86/m ²
6	R\$ 836,97/m ²
média	R\$ 713,29/m²
desvio	R\$ 126,56/m²
CV	18%
Linferior	R\$ 499,30/m²
Lsuperior	R\$ 927,27/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\$ 713,29/m² (Setecentos e Treze Reais e Vinte e Nove 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\$ 713,29/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 126,56/m²		
Erro-Padrão	76,25		
IC(significância=20%)	R\$ 637,03/m²	< VUmed <	R\$ 789,54/m²
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 0,5 a 2,00, este atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	411,68	588,45	1,43
2	459,33	611,48	1,33
3	590,61	602,79	1,02
4	825,48	776,17	0,94
5	908,13	863,86	0,95
6	879,86	836,97	0,95

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

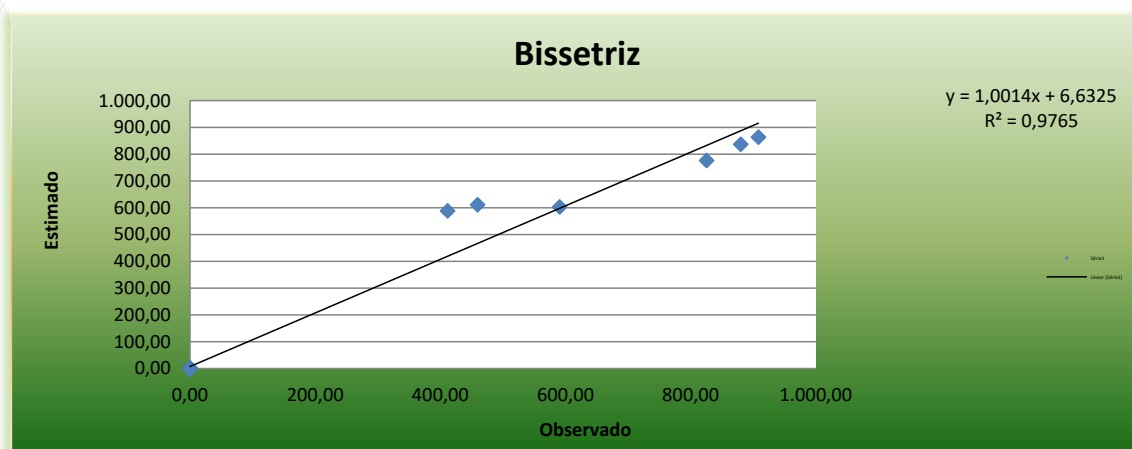


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO JARDIM GRAMADO - CAMPINAS/SP É DE:

$$Q = R\$ 713,29/m^2$$

(Setecentos e Treze Reais e Vinte e Nove Centavos por Metro Quadrado)

Outubro/2025

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	1916,06 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 713,29 /m²	
Zona	3° Zona Residencial Horizontal Alto	
Topografia	Declive acima de 20%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
19,3m	0,962897574	-0,037102426
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
99,28m	1,096568936	0,096568936
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Declive acima de 20%	1,43	0,43
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
1916,06 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 478,89/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 917.575,25

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:

$V_T = R\$ 917.575,25$

(Novecentos e Dezessete Mil, Quinhentos e Setenta e Cinco Reais e Vinte e Cinco Centavos)

Outubro/2025

V.4 Valor da Benfeitoria

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

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

<u>Residencia</u>													
Ordem :-	8												
Classe :-	Residencial												
Tipo :-	Casa												
Padrão :-	Superior												
Elevador :-	0												
Nível :-	1 Mínimo												
Faixa de Valor :-	2,35600 x R8N												
Conservação:-	g Necessitando de reparos importantes												
Fator Conservação	52,6												
Idade Aparente - I _e :-	22 Anos												
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 31%												
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	= 0,3778												
F_{oc}	= 0,2 + 0,3777543 *(1 - 0,2) 0,5022												
Valor das Benfeitorias													
	<table border="0"> <thead> <tr> <th><i>Área</i></th> <th><i>R8N</i></th> <th><i>Faixa</i></th> <th><i>F_{oc}</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V_B = 308,95 m²</td> <td>x R\$ 2111,61 /m²</td> <td>x 2,3560</td> <td>x 0,5022</td> </tr> <tr> <td colspan="4">V_B = R\$ 771.892,60</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>	V _B = 308,95 m ²	x R\$ 2111,61 /m ²	x 2,3560	x 0,5022	V _B = R\$ 771.892,60			
<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>										
V _B = 308,95 m ²	x R\$ 2111,61 /m ²	x 2,3560	x 0,5022										
V _B = R\$ 771.892,60													

V_B = R\$ 771.892,60

(Setecentos e Setenta e Um Mil, Oitocentos e Noventa e Dois Reais e Sessenta Centavos)

Outubro/2025

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\$ 917.575,25

Valor da Residência ----- R\$ 771.892,60

Valor Total Apurado----- R\$ 1.689.467,86

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

$V_i = \text{R\$ } 1.689.467,86$

**(Um Milhão, Seiscentos e Oitenta e Nove Mil,
Quatrocentos e Sessenta e Sete Reais e Oitenta e Seis
Centavos)**

Outubro/2025

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 89 (oitenta e nove) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 30 de Janeiro de 2025¹.


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

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

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

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



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