



**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 4ª Vara
Cível - Foro de Santos/SP.**

Perito :- MonacoFontes Engenharia
Processo :- 1027541-27.2018.8.26.0562
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Banco Bradesco S/A
Requerido :- Keyla Serra Lopes - Me

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

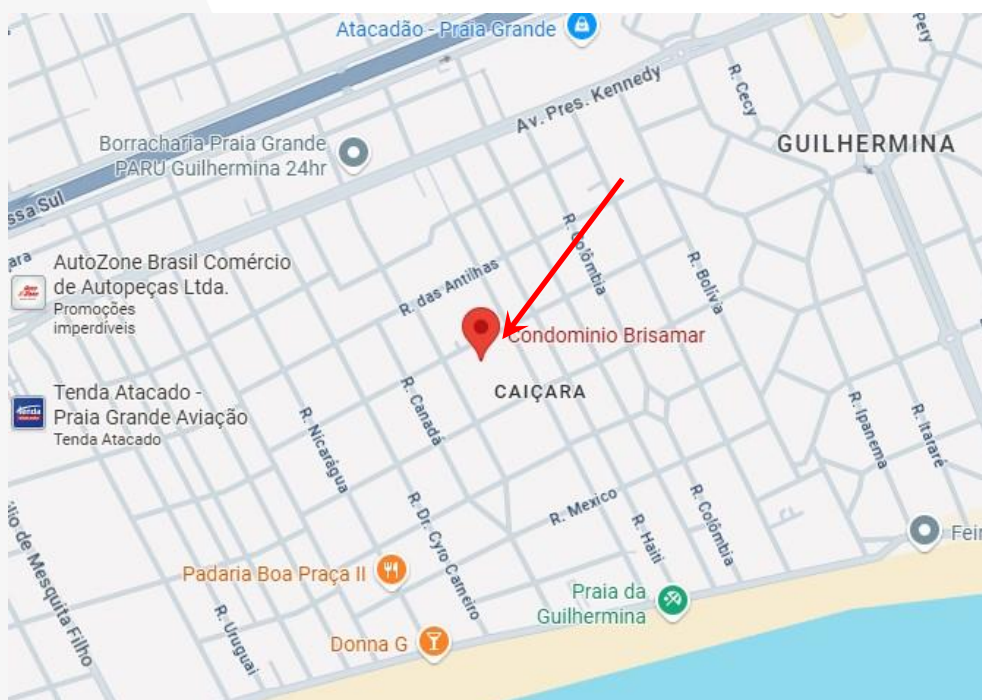
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	6
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional	12
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	14
IV.1	Método Comparativo	14
IV.2	Tratamento por fatores.....	16
IV.3	Zonas de características homogêneas	19
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	20
IV.5	Grau de precisão.....	21
IV.6	Método Ross/Heidecke	22
V	AVALIAÇÃO	25

V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	25
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	25
V.2	Fatores Homogeneizantes	33
V.2.i	Grau de Precisão	36
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	37
VI	VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL.....	39
VI.1	Parte Ideal.....	40
VI.2	Grau de Fundamentação	41
VII	ENCERRAMENTO	42

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 51, localizada no 5º pavimento do Edifício Residencial Brisamar, situado à Rua Chile, 437 - Guilhermina, Praia Grande - SP, matriculado sob Nº 194.513 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande/ SP.

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



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

II VISTORIA

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, para o dia 27 de junho de 2025, **entretanto, quando da vistoria, não havia ninguém no apartamento, impossibilitando o acesso à sua área privativa.**

Portanto, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade, este Signatário se coloca à disposição para novo agendamento de vistoria.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do Edifício Brisamar, 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 a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 51, localizada no 5º pavimento do Edifício Residencial Brisamar, situado à Rua Chile, 437 - Guilhermina, Praia Grande - SP, matriculado sob Nº 194.513 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP.

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



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

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

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

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

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

- ✓ Latitude :- **24° 0'38.67**
- ✓ Longitude :- **46°25'46.48**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Ed. Res. Brisamar possui frente para Rua Chile, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

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

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



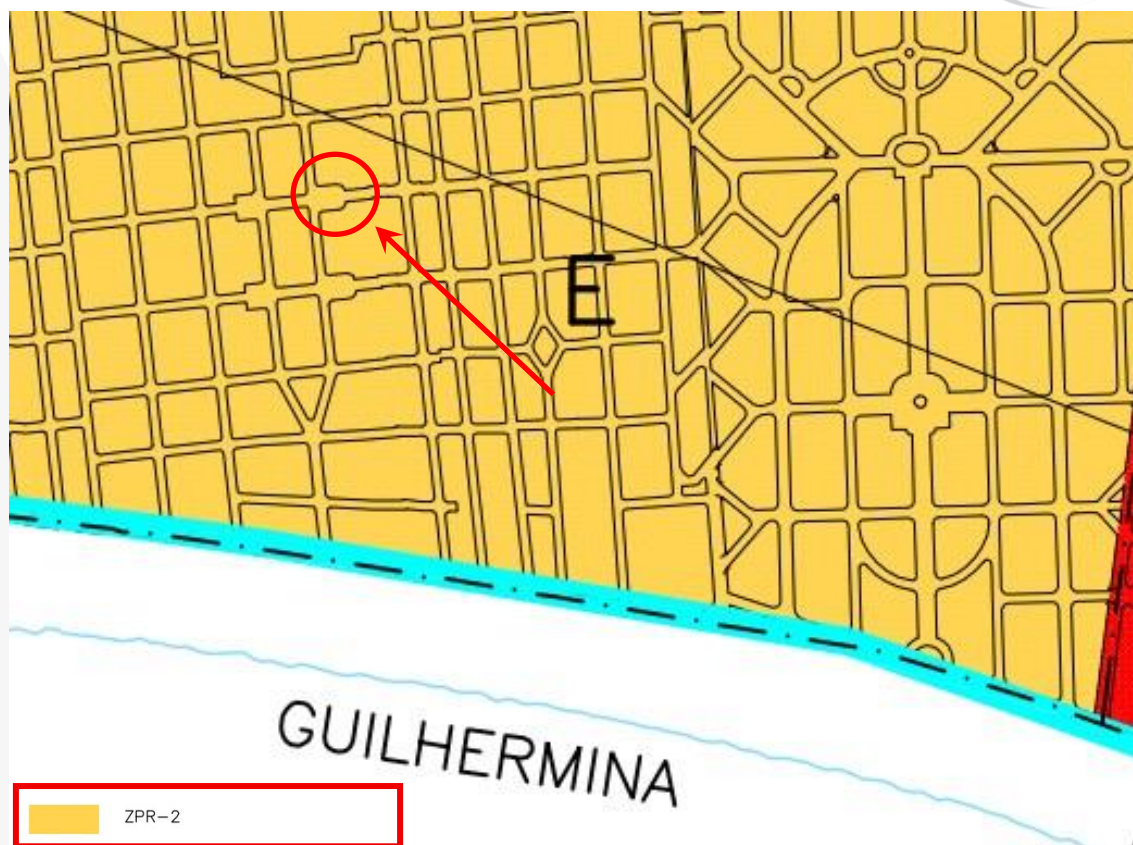
Acima temos uma tomada da Rua Chile, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 615, de 19 (dezenove) de Julho 2011, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, bem como institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Praia Grande, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZPR-2 – Zona Predominantemente Residencial**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	Nível Ruído Max. Permissível (Decibéis)		CA (máx)	TO (máx)	Alt. mín. (m²) (12)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
			Diurno	Nocturno				Frente	Lateral	Fundo
ZT	R1, T, TI, E, S3	-	55 (1)	50 (1)	0,1	0,1	-	LIVRE	LIVRE	LIVRE
ZRE	R1, R3 (2), T, E	CS	55	50	0,8	0,4	-	5,0	1,5	1,5
ZR	R1, E	-	55	50	1,0	0,5	-	5,0	1,5	1,5
ZPR1	R1, R2, R3 (2), T, TI (34), E, CS, C1 (34), C2 (34), S1 (18) (34), S2 (18) (34), S4 (25), CD1 (28) (29) (30) (32) (34)	C1, C2, S1, S2, IN1, IN2 (33), TI, CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	2,0	-	30 (31)	5,0		
ZPR2	R1, R2, R3 (2), T, E, CS,	C1, C2, S1, S2, IN1, TI	60 (8)	55 (8)	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0	Para H≤10 m = 1,50 (9) Para 10<H≤13 m = 2,00	Para H≤10 m = 1,50 Para 10<H≤13 m = 2,00
ZPR3	R1, R2, R3 (2), T, TI, E, CS, C1, S1, S2, CD1 (27)	C2, IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60	55	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0	Para H>13m = 1,20+H/15	Para H>13m = 1,20+H/15
ZM	R1, R2, T, TI, E, CS, C1, C2, CD1 (13), S1, S2	IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	5,5	-	15 (17) (31)	5,0		

Tabela dos índices urbanísticos do município de Praia Grande.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Praia Grande, onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **ZPR-2 - Zona Predominantemente Residenciais 2**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme já relatado, fora agendada a vistoria ao imóvel, entretanto, a mesma restou-se infrutífera, uma vez que não fora possível o acesso à unidade avalianda, pois a mesma encontrava-se fechada.

Assim, conforme já relatado anteriormente, acaso o E. Juízo entenda ser necessário o acesso as dependências da unidade, este Signatário se coloca à disposição para reagendamento.

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Condomínio Residencial Brisamar, o qual possui Padrão Superior, com frente para a Rua Chile, 437 - Guilhermina, Praia Grande - SP:



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



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

III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento Nº 51, localizado no 5º pavimento do Edifício Residencial Brisamar, situado à Rua Chile, 437 - Guilhermina, Praia Grande - SP, matriculado sob Nº 194.513 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande/ SP, fls. 437/440, o qual possui a seguinte descrição:

“(...) Apartamento número 51, localizado no quinto pavimento tipo do EDIFÍCIO RESIDENCIAL BRISAMAR, situado na Rua Chile, número 437. Na Vila Lobos. Nesta cidade, com área útil de 85,4700m², área comum de 48,7379 m², área total de 134,2079m², com uma fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,3063% do todo, confrontando pela frente, por onde tem sua porta de entrada, com o hall de circulação e o apartamento número 52; do lado

direito, com vista para área de recuo da frente do prédio, fronteira a Rua Chile do lado esquerdo, com elevador, escadarias e a área de recuo lateral do prédio, e nos fundos, com vista para a área de recuo lateral do prédio; cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de estacionamento coletivo de edifício, para guarda de veículo de passeio, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado (...)"

Desta feita, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **85,47m² (Oitenta e cinco metros quadrados e quarenta e sete décimos quadrados).**

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

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

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

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

coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

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

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

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

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

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

IV.2 Tratamento por fatores

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

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

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

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

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

Padrão Construtivo do Elemento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tipo de imóvel :- Apartamento Padrão Superior;
- Idade aparente :- 08 (oito) anos;
- Estado de Conservação :- Necessitando de reparos simples
- Quantidade de Quartos :- 02 (dois)
- Vaga de Garagem :- 01 (uma)

IV.3 Zonas de características homogêneas

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

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, bem como na 3ª Zona, Incorporações Residenciais e de Comércio.

A 3ª Zona é dotada de infraestrutura completa com concentração de população de renda média-alta. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior, atualmente com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de rendas mais altas.

A Norma recomenda que para a referida Zona a área de referência do Lote é de 480,00m² mínimo:

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Área	Área de referência do lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina Ce				
Frente de Referência Fr	Prof. Mínima Pmi	Prof. Máxima Pma	Ca								
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	200 a 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400	
II	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comercio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	(1) - Para este grupo, o intervalo varia de 480m ² ate um limite superior indefinido Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área e analisar a eventual influencia da esquina ou frentes múltiplas.
III	4ª Zona Comercio e Serviços	6	30	50	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área e analisar a eventual influencia da esquina ou frentes múltiplas.
	5ª Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área

Acima, temos as características para a 3ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos- IBAPE/SP - 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

IV.5 Grau de precisão

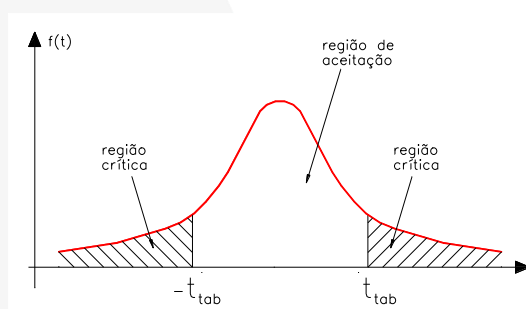
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**.

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

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

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

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, 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, foram percorridas diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

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

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores “Valorizante” ou “Desvalorizante” do imóvel.

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



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

ELEMENTO 01					
Endereço: <u>Rua Chile, 437</u>			Ofertante: <u>Costa Lar Imobiliaria</u>		
Cidade: <u>Praia Grande</u>		Bairro: <u>Guilhermina</u>	Informante: <u>FERNANDA VIANA</u> Tipo: <u>oferta</u>		
IF : <u>1</u>			Telefone: <u>(13) 98840-1644</u> Data: <u>ago/25</u>		
Setor : <u>-</u>		Quadra : <u>-</u>	Site: <u>https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-guilhermina-PS480000/Id-33753678/</u>		
Lat <u>24° 0'38.67"S</u>		Long <u>46°25'46.48"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DO EDIFÍCIO		
Área Útil (m²) : <u>76,00m²</u>			Segurança: <u>1</u>		
Andar : <u>6º</u>			Sistema de Lazer (opções) <u>3</u>		
Quantidade de Quartos : <u>2 quartos</u>					
Vagas de Garagem : <u>1 vagas</u>					
BENFEITORIAS					
Cota Parte Construção			ELEMENTO		
Padrões		Área			
Residencial Apartamento Superior		76,00			
Classe de Conservação		c			
Termo		médio			
Ir = 60		%vida: 13			
K = 0,903		R = 20			
Foc:		0,9224			
Fator de ponderação do padrão:		1,280			
H82N:		R\$ 2.100,45/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 188.475,63					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 480.000,00			R\$ 3.835,85/m²		



Home > SP > Praia Grande > Guilhermina > Rua Chile

Venda

R\$ 480.000 [Ver detalhes](#)

Condomínio: R\$ 533/mês • IPTU: R\$ 203

Área útil: 76m² • Quartos: 2 • Banheiros: 1 • Garagens: 1

Apartamento

Apartamento bem localizado, 2 quartos na guilhermina - praia grande - R\$ 480.000

Descrição

Última atualização: 13/06/2025 às 10:35h | Ref: 605

Apartamento bem localizado, apenas 450 metros de distância da praia e perto das principais comércios do bairro Guilhermina em Praia Grande.

Com aproximadamente 76,50 m² de área útil, este apartamento é composto por 2 quartos, sendo 1 suíte, sala de estar e jantar, varanda gourmet com vista livre, cozinha americana, área de serviço, banheiro social e 1 vaga de garagem.

Assista financiamento bancário

Prêmio com: Salão de jogos, festas, espaço kids e piscina; Elevadores, garagem cobertas e portão virtual 24hrs.

Entre em contato e agende uma visita!

Fale com o anunciante

[Mensagens](#) [Agendar visita](#)

[Digite seu nome](#)

[Digite seu e-mail](#)

[Digite seu número de telefone](#)

[Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel](#)

[Enviar mensagem](#)

Bom dia! Você está enviando uma mensagem para o anunciante. Clique aqui para cancelar a mensagem.

[WhatsApp](#)

Imobiliária

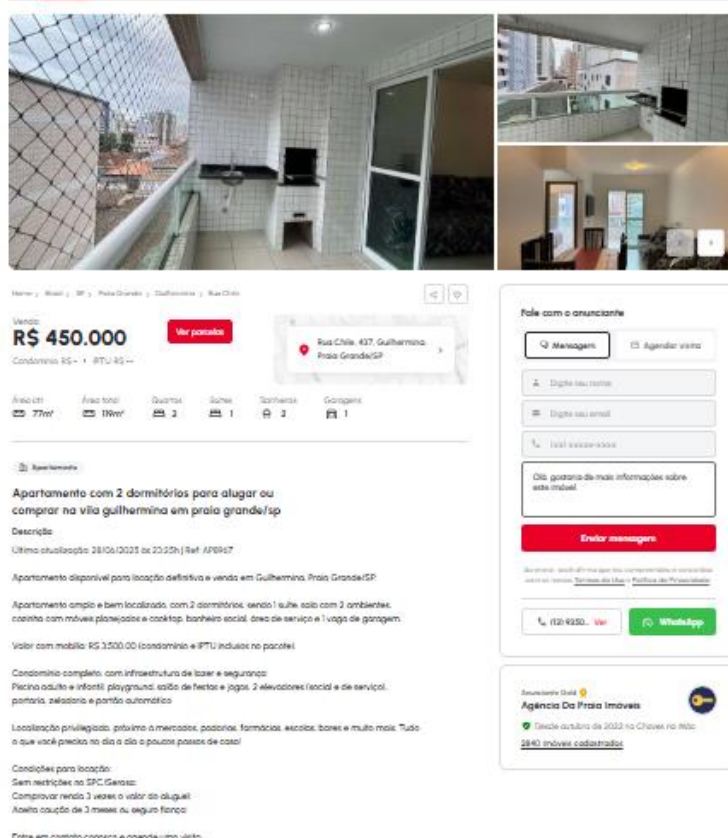
Costa Lar Imobiliária

CRP: 123456

100 imóveis cadastrados

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

ELEMENTO 02					
Endereço: <u>Rua Chile, 437</u>			Ofertante: <u>Agência Da Praia Imóveis</u>		
Cidade: <u>Praia Grande</u>		Bairro: <u>Guilhermina</u>	Informante: <u>JOÃO GILBERTO M.</u> Tipo: <u>oferta</u>		
IF : <u>1</u>			Telefone: <u>(13) 99188-7838</u> Data: <u>ago/25</u>		
Setor : <u>-</u>		Quadra : <u>-</u>	Site: <u>https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartam</u>		
Lat: <u>24° 0'38.67"S</u>		Long: <u>46°25'46.48"O</u>	<u>ento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-guilhermina-110m2-R\$450000/44</u>		
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DO EDIFÍCIO		
Área Útil (m²) :		77,00m²	Segurança:		1
Andar :		4º	Sistema de Lazer (opções)		3
Quantidade de Quartos :		2 quartos			
Vagas de Garagem :		1 vagas			
BENFEITORIAS					
Cota Parte Construção			ELEMENTO		
Padrões		Área	Idade		
Residencial Apartamento Superior		77,00	8		
Classe de Conservação		d			
Termo		médio	2		
Ir = 60		%vida:	13		
K = 0,852		R = 20			
Foc:		0,8816			
Fator de ponderação do padrão:		1,280			
H82N:		R\$ 2.100,45/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 182.509,14					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 450.000,00			R\$ 3.473,91/m²		



Valor: R\$ 450.000

Área útil: 77m² **Área total: 119m²** **Quartos: 2** **Suíte: 1** **Banheiros: 2** **Garagem: 1**

Apartamento com 2 dormitórios para alugar ou comprar na vila guilhermina em praia grande/sp

Descrição:
Última atualização: 28/08/2025 às 23:25h | Ref: AP0947

Apartamento disponível para locação definitiva e venda em Guilhermina, Praia Grande/SP

Apartamento amplo e bem localizado, com 2 dormitórios, sendo 1 suíte, sala com 2 ambientes, cozinha com móveis planejados e cooktop, banheiro social, área de serviço e 1 vaga de garagem.

Valor com mobília: R\$ 3.500,00 (condomínio + IPTU incluídos no pacote)

Condomínio completo, com infraestrutura de lazer e segurança: Piscina adulta e infantil, playground, salão de festas e jogos, 2 elevadores (social e de serviço), portaria, zeladoria e portão automático.

Localização privilegiada, próximo a mercados, padarias, farmácias, escolas, bancos e muito mais. Tudo o que você precisa no dia a dia e para o seu lazer.

Condições para locação:
Sem restrição ao SPIC (Serviço);
Comprovar renda 3 vezes o valor do aluguel;
Avanço caução de 3 meses ou seguro fiança.

Entre em contato conosco e agende uma visita

Fale com o anunciante

Enviar mensagem

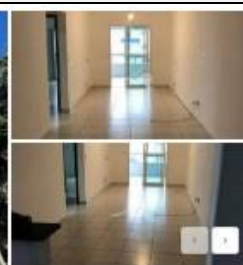
Agência Da Praia Imóveis
Atende clientes desde 2022 na Chaves na Mão
2840 imóveis cadastrados

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

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

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

ELEMENTO 03					
Endereço: <u>Rua Chile, 437</u>			Ofertante: <u>Bom lugar imóveis</u>		
Cidade: <u>Praia Grande</u>		Bairro: <u>Guilhermina</u>	Informante: <u>MIGUEL SIEBRA DE</u> Tipo: <u>oferta</u>		
IF : <u>1</u>			Telefone: <u>(13) 3596-2089</u> Data: <u>ago/25</u>		
Setor : <u>-</u>		Quadra : <u>-</u>	Site: <u>https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartam</u>		
Lat <u>24° 0'38.67"S</u>		Long <u>46°25'46.48"O</u>	<u>ento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-guilhermina-85m2-R\$400000/4d</u>		
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DO EDIFÍCIO		
Área Útil (m²) :		85,47m²	Segurança:		1
Andar :		2º	Sistema de Lazer (opções)		3
Quantidade de Quartos :		2 quartos			
Vagas de Garagem :		1 vagas			
BENFEITORIAS					
Cota Parte Construção			ELEMENTO		
Padrões		Área	Idade		
Residencial Apartamento Superior		85,47	8		
Classe de Conservação		c			
Termo		médio	2		
Ir = 60		%vida:	13		
K = 0,903		R = 20			
Foc:		0,9224			
Fator de ponderação do padrão:		1,280			
H82N:		R\$ 2.100,45/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 211.960,69					
VALOR TOTAL					
R\$ 490.000,00					
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO					
R\$ 3.253,06/m²					

Nome: Rua Chile, 437 - Praia Grande - Guilhermina - São Paulo

Venda: **R\$ 490.000** [Ver detalhes](#)

Coordenadas: R\$ 540/m² • IPTU: R\$ 250

Área útil: 85m² • Área total: 85m² • Quartos: 2 • Suíte: 1 • Banheiro: 2 • Garagem: 1

Apartamento

Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Chile, 437, Guilhermina, Praia Grande

Descrição

Última atualização: 24/08/2025 às 12:59h (Ref: 10477)

Apartamento em Praia Grande no bairro Guilhermina, com 85 m² de área útil distribuídos em 2 dormitórios sendo 1 suíte, sala ampla, cozinha americana, wc social, área de serviço, sacada Gourmet e 01 vaga de garagem.

Residência com 02 piscinas, salão de festas e salão de jogos e playground.

Bem localizado, próximo a escolas, supermercados, padarias, restaurantes e muito mais.

Conforto, praticidade e segurança em um só lugar!

Não perca essa oportunidade, realize seu sonho e adquira seu tão sonhado imóvel na praia. Não jogue dinheiro fora, não pague mais hotel, temporária ou aluguel quando quiser curtir uma praia com a família.

Venha nos fazer uma visita sem compromisso. Temos as melhores oportunidades para você! Visite nosso site e deixe seu contato que iremos direcioná-lo para um de nossos corretores. Se preferir, faça uma visita sem compromisso.

Área privativa

- Sacada
- Playground
- Elevador(s)

Área comum

- Churrasqueira(s) coberta(s)
- Piscina

Fale com o anunciante

[Gerenciar](#) [Agendar visita](#)

[Digite seu nome](#)

[Digite seu e-mail](#)

[Digite seu telefone](#)

[Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.](#)

[Enviar mensagem](#)

Bonjour! Je suis un agent des courtiers immobiliers, je vous salue. Je suis de São Paulo de Praia Grande.

[11 331 4740 - Vini](#) [WhatsApp](#)

Associado Oportunista

Bom Lugar Imóveis

Desde julho de 2020 no Crescer na Mão

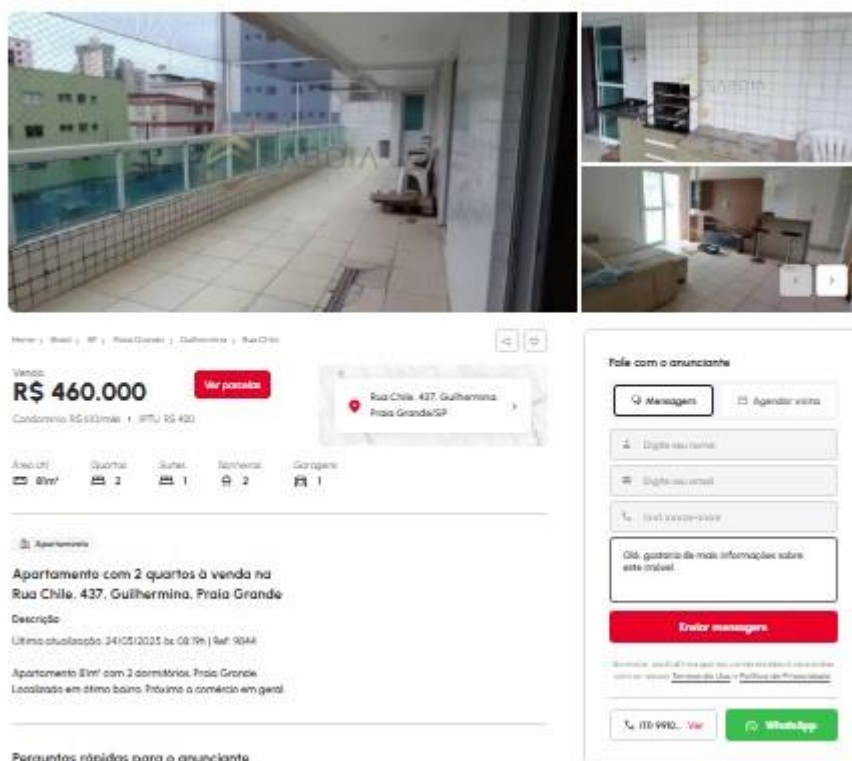
[537 imóveis cadastrados](#)

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

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

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

ELEMENTO 04					
Endereço: <u>Rua Chile, 437</u>			Ofertante: <u>Saboia Imóveis</u>		
Cidade: <u>Praia Grande</u>		Bairro: <u>Guilhermina</u>	Informante: <u>LAERTE MECENER</u> Tipo: <u>oferta</u>		
IF : <u>1</u>			Telefone: <u>(11) 4301-6115</u> Data: <u>ago/25</u>		
Setor : <u>-</u>		Quadra : <u>-</u>	Site: <u>https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-guilhermina-PS460000/4d</u>		
Lat <u>24° 0'38.67"S</u>		Long <u>46°25'46.48"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DO EDIFÍCIO		
Área Útil (m²) :		85,47m²	Segurança:		1
Andar :		1º	Sistema de Lazer (opções)		3
Quantidade de Quartos :		2 quartos			
Vagas de Garagem :		1 vagas			
BENFEITORIAS					
Cota Parte Construção			ELEMENTO		
Padrões		Área	Idade		
Residencial Apartamento Superior		85,47	8		
Classe de Conservação		e			
Termo		médio	2		
Ir = 60		%vida:	13		
K = 0,759		R = 20			
Foc:		0,8068			
Fator de ponderação do padrão:		1,280			
H82N:		R\$ 2.100,45/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 185.396,66					
VALOR TOTAL					
R\$ 460.000,00					
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO					
R\$ 3.212,86/m²					



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

ELEMENTO 05					
Endereço: <u>Rua Chile, 437</u>			Ofertante: <u>Casa Paris Imóveis</u>		
Cidade: <u>Praia Grande</u>		Bairro: <u>Guilhermina</u>	Informante: <u>THIAGO PANADES</u> Tipo: <u>oferta</u>		
IF : <u>1</u>			Telefone: <u>(13) 99721-1333</u> Data: <u>ago/25</u>		
Setor : <u>=</u>		Quadra : <u>=</u>	Site: <u>https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-guilhermina-108m2-PS495000/44</u>		
Lat <u>24° 0'38.67"S</u>		Long <u>46°25'46.48"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DO EDIFÍCIO		
Área Útil (m²) : <u>77,00m²</u>			Segurança: <u>1</u>		
Andar : <u>3º</u>			Sistema de Lazer (opções) <u>3</u>		
Quantidade de Quartos : <u>2 quartos</u>					
Vagas de Garagem : <u>1 vagas</u>					
BENFEITORIAS					
Cota Parte Construção			ELEMENTO		
Padrões		Área	Idade		
Residencial Apartamento Superior		77,00	8		
Classe de Conservação		b			
Termo		médio	2		
Ir = 60		%vida:	13		
K = 0,924		R = 20			
Foc:		0,9388			
Fator de ponderação do padrão:		1,280			
H82N:		R\$ 2.100,45/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 194.350,71					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 495.000,00			R\$ 3.904,54/m²		




Nome: Real | SP | Praia Grande | Guilhermina | Rua Chile

Venda

R\$ 495.000 [Ver pacote](#)

Condomínio: R\$ 553/mês • IPTU: R\$ 384

Área útil: 77m² | Área total: 108m² | Quartos: 2 | Suíte: 1 | Banheiro: 2 | Garagem: 1

Apartamento

Apartamento com 2 quartos à venda na vila guilhermina em praia grande. aceita financiamento bancário!

Descrição

Última atualização: 24/05/2025 às 12:25h | Ref: AP236

Apartamento com 2 dormitórios à venda: 77 m² - Vila Guilhermina - Praia Grande/SP

Aceita financiamento bancário - utilize seu FICP

Débito permitido por imóvel de menor valor

Apartamento todo em planejados, com 02 dormitórios sendo 01 suíte, sala 02 ambientes espaçosa, cozinha, lava de serviço separada, varanda gourmet com churrasqueira e pia, banheiro social, cômodos bem distribuídos, bem arejado e 01 vaga de garagem

Prédio com piscina adulta, piscina infantil, salão de festas, salão de jogos e excelente infraestrutura

Localização privilegiada. Vila Guilhermina, um dos melhores bairros da cidade, próximo de comércio em geral

Agende já uma visita sem compromisso com um de nossos corretores

Receba as melhores ofertas e alertas instantâneos sem nunca mais...

Fale com o anunciante

[Enviar mensagem](#) [Agendar visita](#)

Digite seu nome

Digite seu e-mail

Seu número de celular

Clc, gostaria de mais informações sobre este imóvel

[Enviar mensagem](#)

Seu e-mail, será utilizado apenas para envio de mensagens e não será repassado para terceiros sem sua autorização. Política de Privacidade

[\(13\) 2596... Ver](#) [WhatsApp](#)

Assinatura digital

Casa Paris Imóveis

CACB 0720-4

Desde agosto de 2025 no CACB na RUA

2875 imóveis cadastrados

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

ELEMENTO 06					
Endereço: <u>Rua Chile, 437</u>			Ofertante: <u>Maralto Imóveis</u>		
Cidade: <u>Praia Grande</u>		Bairro: <u>Guilhermina</u>	Informante: <u>JULIANO ALVES DE</u> Tipo: <u>oferta</u>		
IF : <u>1</u>			Telefone: <u>(13) 3034-1251</u> Data: <u>ago/25</u>		
Setor : <u>-</u>		Quadra : <u>-</u>	Site: <u>https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartam</u>		
Lat <u>24° 0'38.67"S</u>		Long <u>46°25'46.48"O</u>	<u>ento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-praia-grande-guilhermina-50m2-R\$320000/4d</u>		
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DO EDIFÍCIO		
Área Útil (m²) : <u>50,00m²</u>			Segurança: <u>1</u>		
Andar : <u>10º</u>			Sistema de Lazer (opções) <u>3</u>		
Quantidade de Quartos : <u>1 quartos</u>					
Vagas de Garagem : <u>1 vagas</u>					
BENFEITORIAS					
Cota Parte Construção			ELEMENTO		
Padrões		Área	Idade		
Residencial Apartamento Superior		50,00	8		
Classe de Conservação		c			
Termo		médio	2		
Ir = 60		%vida:	13		
K = 0,903		R = 20			
Foc:		0,9224			
Fator de ponderação do padrão:		1,280			
H82N:		R\$ 2.100,45/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 123.997,13					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 320.000,00			R\$ 3.920,06/m²		






Venda: **R\$ 320.000** [Ver detalhes](#)
 Condomínio R\$ 450/mês • IPTU R\$ 300

Rua Chile, 437, Guilhermina, Praia Grande/SP

Área útil: 50m² • Área total: 50m² • Quartos: 1 • Banheiros: 1 • Garagens: 1

Apartamento
 Apartamento com 1 quarto à venda na Rua Chile, 437, Guilhermina, Praia Grande

Descrição:
 Última atualização: 24/08/2025 às 07:30h (Ref: AP07M5)

Apartamento de 1 Dormitório em Praia Grande-SP, com lazer, com Sacada Gourmet, Área de Serviço, Cozinha, WC Social, Vaga de Garagem. Em ótima localização. Venha conhecer.

Área comum: Piscina, Salão de jogos

Fale com o anunciante:
 Mensagem:
 Digite seu nome:
 Digite seu e-mail:
 Seu e-mail:
 Digite o número do imóvel:
 Ou, gostaria de mais informações sobre este imóvel?
 Enviar mensagem

Anunciante: **Maralto Imóveis**

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

•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

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

V.2 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.479,94/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 3.204,27/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.370,25/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 2.889,49/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.479,94/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 2.679,76/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.169,14/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 2.674,66/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.524,04/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 3.261,68/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.479,94/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 3.280,06/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.479,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,94/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.370,25/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.370,25/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.479,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,94/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.169,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.169,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.524,04/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.524,04/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.479,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,94/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.479,94/m ²	0,97	-65,53	-0,03	R\$ 2.414,41/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.370,25/m ²	0,98	-41,66	-0,02	R\$ 2.328,59/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.479,94/m ²	0,97	-65,53	-0,03	R\$ 2.414,41/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.169,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.169,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.524,04/m ²	0,97	-75,34	-0,03	R\$ 2.448,69/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.479,94/m ²	0,97	-65,53	-0,03	R\$ 2.414,41/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.479,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,94/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.370,25/m ²	1,04	88,02	0,04	R\$ 2.458,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.479,94/m ²	1,04	92,10	0,04	R\$ 2.572,04/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.169,14/m ²	1,04	80,56	0,04	R\$ 2.249,70/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.524,04/m ²	1,04	93,74	0,04	R\$ 2.617,77/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.479,94/m ²	0,97	-75,29	-0,03	R\$ 2.404,65/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.479,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,94/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.370,25/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.370,25/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.479,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,94/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.169,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.169,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.524,04/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.524,04/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.479,94/m ²	1,04	92,10	0,04	R\$ 2.572,04/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.204,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.204,27/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.889,49/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.889,49/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.679,76/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.679,76/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.674,66/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.674,66/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.261,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.261,68/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.280,06/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.280,06/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.204,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.204,27/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.889,49/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.889,49/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.679,76/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.679,76/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.674,66/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.674,66/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.261,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.261,68/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.280,06/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.280,06/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto 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 Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

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

Ref.	Combinação
1	R\$ 5.618,68/m ²
2	R\$ 5.306,10/m ²
3	R\$ 5.186,27/m ²
4	R\$ 4.924,36/m ²
5	R\$ 5.804,11/m ²
6	R\$ 5.711,27/m ²
média	R\$ 5.425,13/m²
desvio	R\$ 342,04/m²
CV	6%
Linferior	R\$ 3797,59/m²
Lsuperior	R\$ 7052,67/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 5.425,13/m² (Cinco Mil, Quatrocentos e Vinte e Cinco Mil Reais e Treze Centavos Por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

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

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 5425,13/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 342,04/m ²	
Erro-Padrão		206,09	
IC(significância=20%)	R\$ 5219,04/m ²	< VUmed <	R\$ 5631,22/m ²
Amplitude do IC		8%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

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

V.2.ii Grau de Fundamentação

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

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

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	5.684,21	5.618,68	0,99
2	5.259,74	5.306,10	1,01
3	5.159,71	5.186,27	1,01
4	4.843,80	4.924,36	1,02
5	5.785,71	5.804,11	1,00
6	5.760,00	5.711,27	0,99

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

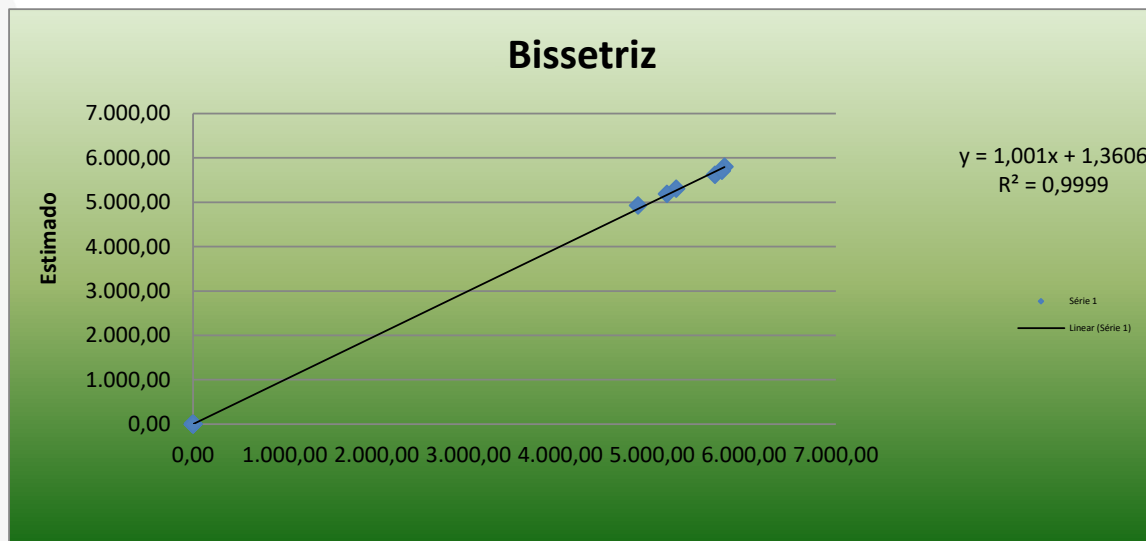


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A REFERIDA UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISAMAR, BAIRRO DA GUILHERMINA- PRAIA GRANDE/SP, É DE:

$$Q = \text{R\$ } 5.425,13/\text{m}^2$$

(Cinco Mil, Quatrocentos e Vinte e Cinco Mil Reais e Treze Centavos Por Metro Quadrado)

Agosto/2025

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	85,47 m²
VU Homogeneizado	R\$ 5.425,13 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Superior
Andar	5º
Quartos	2
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 463.686,07

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total, para a unidade habitacional, de:-

$$V_1 = \text{R\$ } 463.686,07$$

(Quatrocentos e Sessenta e Três Mil, Seiscentos e Oitenta e Seis Reais e Sete Centavos)

Agosto/2025

VI.1 Parte Ideal

Conforme Termo de Penhora de fl. 459, a penhora recaiu sobre a fração ideal de 10% da referida unidade.

Portanto, o valor correspondente a 10% é de:

$$V_{FI} = R\$ 463.686,07 \times 10\%$$

$$V_{PI} = R\$ 46.368,60$$

(Quarenta e Seis Mil, Trezentos e Sessenta e Oito Reais e Sessenta Centavos)

Agosto/2025

VI.2 Grau de Fundamentação

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

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

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

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 42 (quarenta e duas) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 27 de agosto 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.

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

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