

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Alfredo Shammass, 23</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Marapé</u> IF: <u>1630</u> Setor <u>64</u> Quadra <u>18</u> Lat <u>23°57'45.26"S</u> Long <u>46°20'50.78"O</u>		Ofertante: <u>Roda Imóveis</u> Informante: <u>Benedito de Faria</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3327-3538</u> Data: <u>fev/19</u> Site: https://www.rodaimoveis.com.br/9309-terreno-em-santos-bairro-marape.html	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 330,00m²		Zona de Ocupação: Zona Residencial Horizontal Médio e A	
Testada Principal (m): 10,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 33,00m		Observação: FALSO	
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Especial Coberturas Simples	87,00m²	Residencial Casa Econômico	118,00m²
Idade	30	Idade	30
Classe de Conservação f		Classe de Conservação f	
Termo mínimo 1		Termo mínimo 1	
Ir = 20	%vida: 150	Ir = 70	%vida: 43
K = 0,000	R = 10	K = 0,463	R = 20
Foc: 0,1		Foc: 0,57	
Fator de ponderação do padrão: 0,06		Fator de ponderação do padrão: 0,73	
R8N: R\$ 1.379,97/m²		R8N: R\$ 1.379,97/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 720,34		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 67.756,25	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	0		
Classe de Conservação 0			
Termo 0			
Ir = 6	%vida: 0		
K = 0,000	R = 7		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.379,97/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.519,77/m²	
VALOR TOTAL R\$ 900.000,00			

(13) 3327-3538 BUSCAR POR CÓDIGO

RODA IMÓVEIS
 Creci 5/56 - J

HOME QUEM SOMOS CONTATO

Página Inicial > Terreno > Santos > Marapé > Detalhes do Imóvel

Terreno, Marapé, Santos - R\$ 900.000,00, 330m² - Código: 9309
 Marapé, Santos, SP - Código 9309

Solicite mais informações
 Código do imóvel: 9309

Telefone Email

Digite seu nome:

Digite seu email:

(00)00000-0000:

PREFIRO CONTATO VIA WHATSAPP

Olá, gostaria de saber mais informações sobre o imóvel: Terreno, Venda em Santos no bairro Marapé valor: R\$ 900.000,00 Ref: 9309. Aguardo a resposta. Obrigado

☐ Não sou um robô reCAPTCHA
 Privacidade - Termos

CONTATAR CORRETOR

venda:
R\$ 900.000,00

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

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>R. Dr. Carvalho de Mendonça Santos, 687</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Marapé</u> IF: <u>1630</u> Setor <u>54</u> Quadra <u>34</u> Lat <u>23°57'20.40"S</u> Long <u>46°20'46.97"Q</u>		Ofertante: <u>Casa & Jardins</u> Informante: <u>Adiego Marchese</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3285-4848</u> Data: <u>fev/19</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrão+marapé+santos+sp+360m2/ID-20322651/?utm_source=mitula&utm_medium=cpc?_z</u> <u>t=ad-1</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 360,00m² Testada Principal (m): 9,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 40,00m Topografia: Terreno Plano Consistência do terreno: Terreno Seco		Zona de Ocupação: Zona Residencial Horizontal Médio e Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio Observação: FALSO	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Econômico	109,29m²	30	
Classe de Conservação	c		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%vida:	43	
K = 0,568	R = 20		
Foc:		0,654	
Fator de ponderação do padrão:		0,75	
R8N:		R\$ 1.379,97/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 73.975,70		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 6	%vida:	0	
K = 0,000	R = 7		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 1.379,97/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 800.000,00		R\$ 2.016,73/m²	





★ INÍCIO > TERRENOS PADRÃO PARA COMPRAR > TERRENOS PADRÃO À VENDA EM SANTOS, SP > MARAPÉ > TERRENO PADRÃO IM01861041



1 de 1

TERRENO PADRÃO À VENDA

 Rua Doutor Carvalho de Mendonça
 Marapé, Santos - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 800.000,00

Simular financiamento

360

ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 2.222

VALOR DO M²

R\$ 345

IPTU

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

ELEMENTO 05				
Endereço: <u>Av. Senador Pinheiro Machado, 652</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Marapé</u> IF: <u>1907</u> Setor <u>54</u> Quadra <u>43</u> Lat <u>23°57'22.74"S</u> Long <u>46°20'41.17"Q</u>			Ofertante: <u>Escritório Rocha</u> Informante: <u>Jairo Ribeiro Rocha</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3464-3209</u> Data: <u>fev/19</u> Site: <u>https://www.rochaadm.com.br/imovel/10118/terreno-para-venda-no-marape-santos-sp</u>	
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 412,00m²			Zona de Ocupação: Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
Testada Principal (m): 7,50m			Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -			Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 54,93m			Observação: FALSO	
Topografia: Terreno Plano				
Consistência do terreno: Terreno Seco				
BENFEITORIAS				
Construção 1			Construção 2	
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área
Residencial Casa Simples	157,00m²	40	Residencial Casa Econômico	52,80m²
Classe de Conservação	f		Classe de Conservação	f
Termo	mínimo	1	Termo	mínimo
Ir = 70	%vida:	57	Ir = 70	%vida:
K = 0,369	R = 20		K = 0,369	R = 20
Foc:		0,4952	Foc:	
Fator de ponderação do padrão:		0,78	Fator de ponderação do padrão:	
R8N:		R\$ 1.379,97/m²	R8N:	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 83.684,41			R\$ 26.339,47	
Construção 3			ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade		
Sem Edificação	0,00	0		
Classe de Conservação	0			
Termo		0		
Ir = 6	%vida:	0		
K = 0,000	R = 7			
Foc:		0		
Fator de ponderação do padrão:		0		
R8N:		R\$ 1.379,97/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				
R\$ 0,00				
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 950.000,00			R\$ 2.038,78/m²	

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



Fale conosco

(13) 3464-3209

(13) 3307-9891

Mais telefones ▾

Av. Pinheiro Machado, Santos/SP. terreno isolado, 412 m²
Marapé, Santos -SP

Vende-se

compartilhar Ref: 10118 1 de 1

Venda

R\$ 950.000

Área total
412m²

(13) 34 VER O TELEFONE

Mensagem
Olá, gostaria de receber mais informações sobre este imóvel.

Nome completo

DDD e Telefone

E-mail

Enviar E-mail

Dados principais

Área total
412m²

Descrição

Endereço: Av. Senador Pinheiro Machado, 652, Marapé, Santos/SP.

Descrição: Sobrado antigo com edícula.
Terreno com 7,5 x 55 m².

Ao lado do banco Bradesco e de frente ao mercado Varandas.

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

V.2 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 2.382,26/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.670,82/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.247,04/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.794,51/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.808,19/m ²

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1.b), da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.382,26/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.382,26/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.670,82/m ²	9,50	1,01	8,59	0,01	R\$ 1.679,41/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.247,04/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.247,04/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.794,51/m ²	9,00	1,01	19,01	0,01	R\$ 1.813,52/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.808,19/m ²	7,50	1,03	52,77	0,03	R\$ 1.860,97/m ²

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação normativa, admitindo que os imóveis em oferta estão inseridos em 2ª Zona para a qual as profundidades limites eficientes para aproveitamento máximo resultam no seguinte resultado:

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.382,26/m ²	500,00	1,00	10,56	0,00	R\$ 2.392,82/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.670,82/m ²	360,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.670,82/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.247,04/m ²	330,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.247,04/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.794,51/m ²	360,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.794,51/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.808,19/m ²	412,00	1,01	15,48	0,01	R\$ 1.823,68/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.382,26/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.382,26/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.670,82/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.670,82/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.247,04/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.247,04/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.794,51/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.794,51/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.808,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.808,19/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.382,26/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.382,26/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.670,82/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.670,82/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.247,04/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.247,04/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.794,51/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.794,51/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.808,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.808,19/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** cabe destacar que, em estudo ao índice fiscal do imóvel avaliando pode-se observar mesmo contempla as características da região, composta por imóveis irregulares. Assim, a aplicação do índice resultou na seguinte tabela:

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.382,26/m ²	0,06	-2.244,88	-0,94	R\$ 137,38/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.670,82/m ²	0,06	-1.567,42	-0,94	R\$ 103,39/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.247,04/m ²	0,06	-2.117,46	-0,94	R\$ 129,58/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.794,51/m ²	0,06	-1.691,02	-0,94	R\$ 103,49/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.808,19/m ²	0,05	-1.719,06	-0,95	R\$ 89,13/m ²

- **Fator Área:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011.

Destaca-se ainda que, os elementos constantes na pesquisa imobiliária apresentada, apresentam a variação entre suas dimensões, e de forma a apurar se o valor unitário possui correlação com as áreas dos elementos, este Profissional procedeu a um teste estatístico.

Assim, foram relacionados os valores unitários brutos com as áreas de terreno dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado no gráfico de dispersão a seguir:

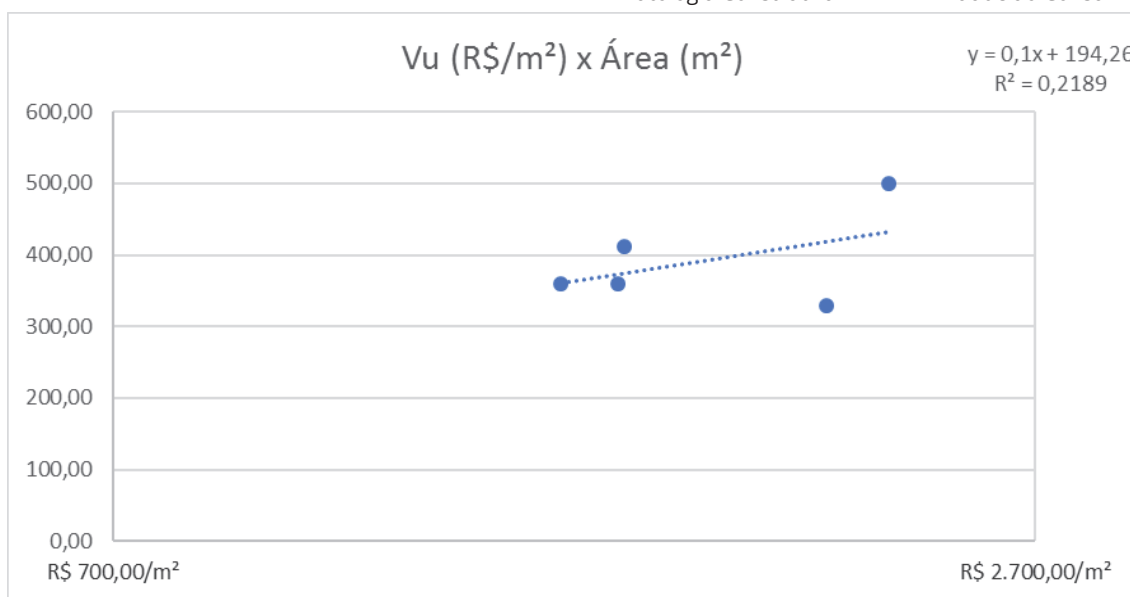


Gráfico 01 – Área de Terreno dos Elementos x Valor Unitário.

Como podemos observar no gráfico acima, o valor unitário não possui uma forte correlação com a variável área, uma vez que o R^2 não se aproximou de 1 (0,2186), razão pela qual, este Profissional entende que a área de terreno dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário por metro quadrado de terreno.

✓ **Atualização: Todos os elementos são válidos para o mês de Fevereiro de 2019.**

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\$ 147,94/m ²
2	R\$ 111,99/m ²
3	R\$ 129,58/m ²
4	R\$ 122,49/m ²
5	R\$ 157,38/m ²
média	R\$ 133,88/m²
desvio	R\$ 18,56/m ²
CV	14%
Linferior	R\$ 93,71/m²
Lsuperior	R\$ 174,04/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\$ 133,88/m² (Cento e Trinta e Três Reais e Oitenta e Oito 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\$ 133,88/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 18,56/m²	
Erro-Padrão		12,72	
IC(significância=20%)	R\$ 121,15/m²	< VUmed <	R\$ 146,60/m²
Amplitude do IC	19%		
Grau III			

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

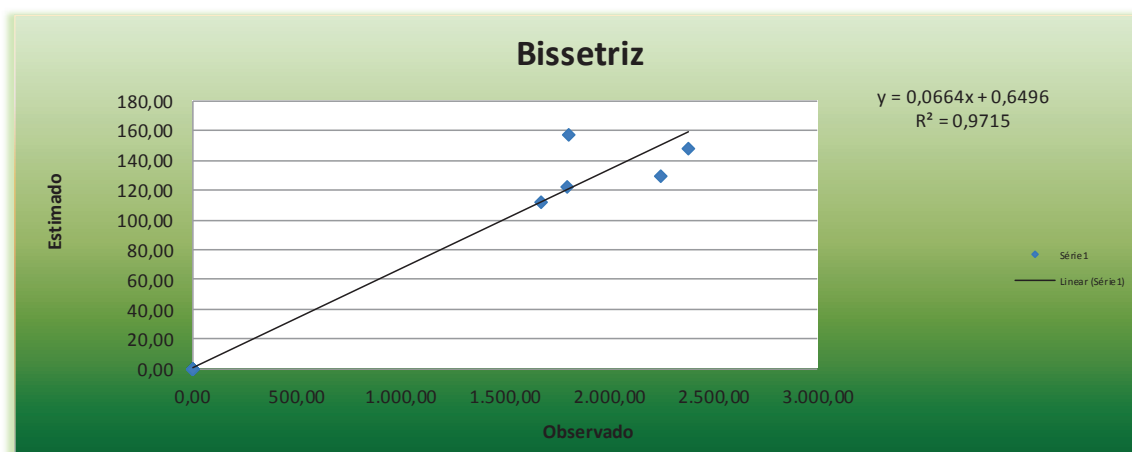


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

Não houve valores discrepantes.

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO SITUADO NO MORRO JOSÉ MENINO – SANTOS/SP, É DE:**

R\$ 133,88/m²

(Cento e Trinta e Três Reais e Oitenta e Oito Centavos por Metro Quadrado)

Fevereiro/2019

V.3 Valor do Terreno

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

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	695,70 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 133,88 /m²	
Zona	1º Zona Residencial Horizontal Simples	
Topografia	Em aclave acima de 20%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
11,0m	1,009576583	-0,009485742
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
63,25m	0,927157951	0,078564875
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Em aclave acima de 20%	0,847457627	0,18
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
695,70 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 107,18/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 74.566,25

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:

$V_T = R\$ 74.566,25$

(Setenta e Quatro Mil, Quinhentos e Sessenta e Seis Reais e Vinte e Cinco Centavos)

Fevereiro/2019

V.4 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter os valores das referidas benfeitorias que vêm a seguir apresentadas.

V.4.ii Coberturas

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

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	29		
Classe :-	Especial		
Tipo :-	Coberturas		
Padrão :-	Simples		
Elevador :-	0		
Nível :-	1	Mínimo	
Faixa de Valor :-	0,06000	x R8N	
Conservação:-	e	Necessitando de reparos simples	
Fator Conservação	18,1		
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos	I _e /I _r *100 = 150 %	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R	= 10%		
K	= 0,0000		
F_{oc}	= 0,1 + 0 *(1 - 0,1) = 0,1000		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R8N	Faixa
V_B	12,34 m2	x R\$ 1379,97 /m2	x 0,0600
V_B	= R\$ 102,17		

V_{B2} = R\$ 102,17

(Cento e Dois Reais e Dezessete Centavos)

Fevereiro/2019

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 da área em questão, conforme segue:

Valor do Terreno	R\$ 74.566,25
Valor da Benfeitoria – Edificação Principal	R\$ 64.667,03
Valor da Benfeitoria - Cobertura	R\$ 102,17
Valor Total Apurado.....	R\$ 139.335,45

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

$V_i = R\$ 139.335,45$

**(Cento e Trinta e Nove Mil, Trezentos e Trinta e Cinco
Reais e Quarenta e Cinco Centavos)**

Fevereiro/2019