

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 28ª Vara
Cível do Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0010268-76.2001.8.26.0100
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Espólio de Afonso Ortega Filho
Requerido :- Estância Clube de Veraneio Circuito das
Águas S/C

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	5
II	VISTORIA	6
II.1	Situação e Características Gerais	6
II.2	Zoneamento	10
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Terreno	11
III.2	Benfeitoria	13
III.2.i	Restaurante/Conveniência	13
III.2.ii	Cobertura Posto	20
III.2.iii	Escritório de Apoio	23
III.2.iv	Troca de Óleo.....	28
III.2.v	Cobertura Lava Rápido	30
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	32
IV.1	Método Evolutivo	32
IV.2	Método Comparativo	34

IV.3	Tratamento por fatores.....	36
IV.4	Zonas de características homogêneas	39
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	40
IV.6	Grau de precisão.....	41
IV.7	Método Ross/Heidecke	42
V	AVALIAÇÃO	45
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	45
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	45
V.2	Fatores Homogeneizantes	57
V.2.i	Grau de Precisão	60
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	61
V.3	Valor do Terreno	63
V.4	Valor das Benfeitorias	64
V.4.i	Restaurante/Conveniência	65
V.4.ii	Cobertura do Posto	66
V.4.iii	Escritório de Apoio	67
V.4.iv	Troca de Óleo.....	68

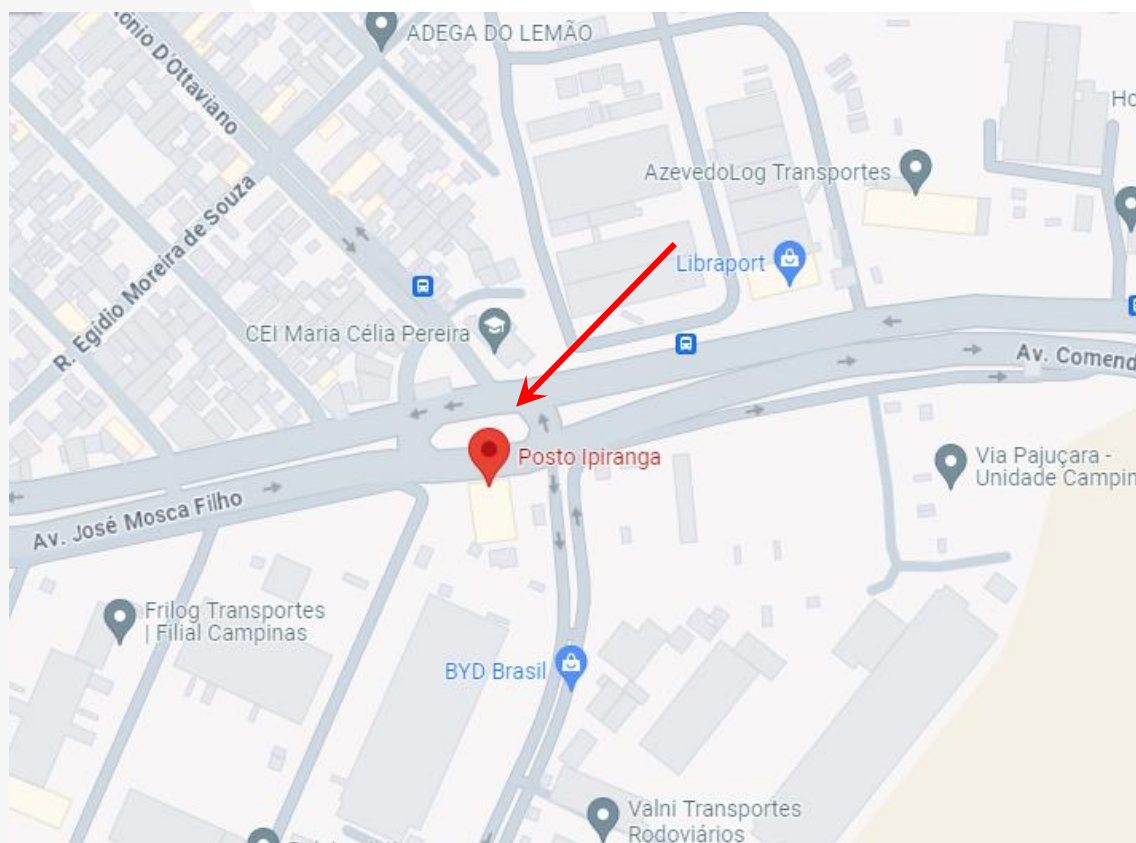


V.4.v	Cobertura do Lava Rápido.....	69
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	70
VI.1	Grau de Fundamentação	71
VII	ENCERRAMENTO	72

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 Av. Antônio Boscato, 325 - Terminal Intermodal de Cargas (Tic), Campinas - SP, matriculado sob o Nº 58.418, junto ao 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas - SP.

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



Acima, temos uma imagem do “Google Maps”, onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Av. Antônio Boscato, 325 - Terminal Intermodal de Cargas (Tic), Campinas - SP, matriculado sob o Nº 58.418, junto ao 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas – SP.

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



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



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°50'36.33"S**
- ✓ Longitude :- **47° 9'8.17"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente principal para a Av. Antônio Boscato, 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		

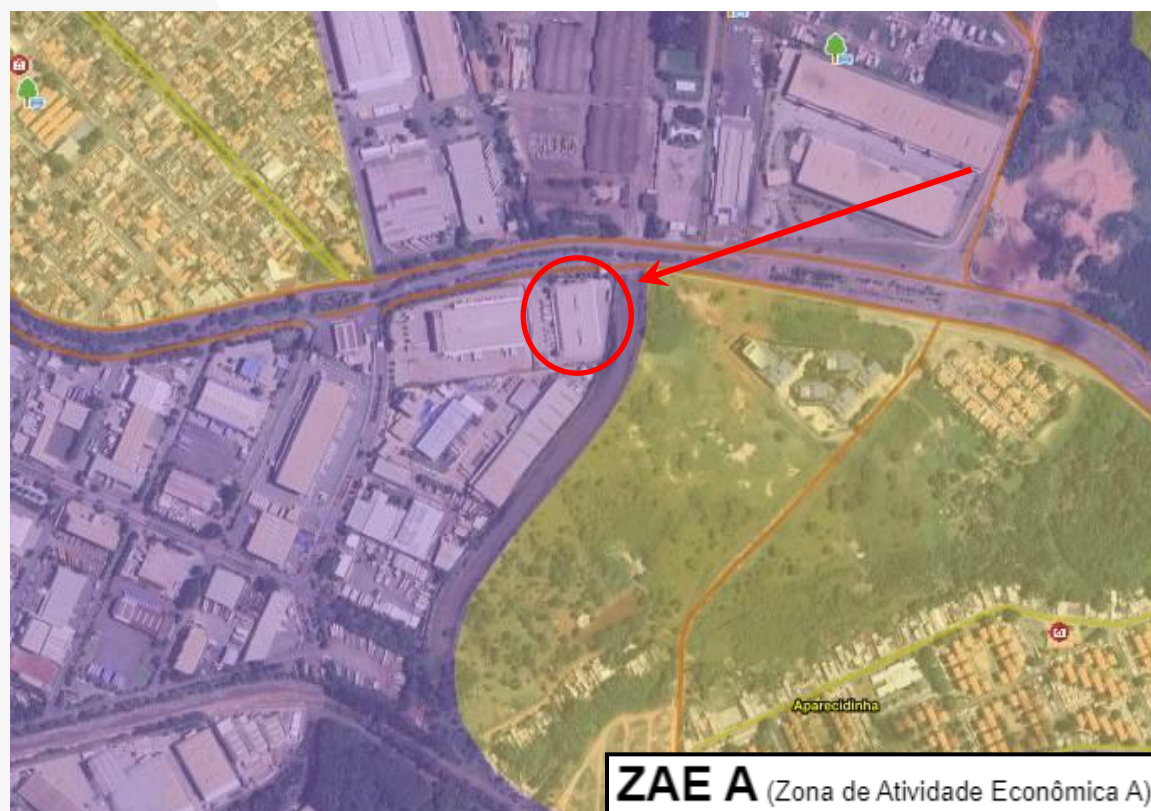
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, tem-se uma tomada da Av. Antônio Boscato, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 352, de 11 de Maio de 2022, Dispõe sobre a alteração do zoneamento de parte das UTBS EU-30 e MM48, altera o Anexo II da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, que "dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no Município de Campinas", identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZAE A – Zona de Atividade Econômica A**.



Acima, tem-se parte do mapa de zoneamento do Campinas – SP, onde observa-se que o imóvel objeto encontram-se inserido em região classificada cada como ZAE A – Zona de Atividade Econômica A.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula Nº 58.418, do 2º CRI da Comarca de Campinas – SP, às fls. 336/340, a qual vem descrita a seguir:

“(…)PRAÇA Nº 06, localizada no Quarteirão 8.682, do loteamento denominado “TERMINAL INTERMODAL DE CARGA”, nesta comarca, com a área de 4.222,44ms2, contendo as seguintes medidas e confrontações: 38,54ms. de frente pelo alinhamento da Av. 02 do mesmo loteamento; 28,27ms. em curva, entre os alinhamentos da avenida 02 e Avenida 03, do mesmo loteamento; 64,43ms na lateral direita, para a Avenida 03, referida; 90,94ms., nos fundos, onde confronta com o lote 05 da quadra G do mesmo loteamento e quarteirão; 30,29ms. na lateral esquerda, para a Rua 07 do mesmo loteamento; e, 9,50ms. em curva, entre os alinhamentos da Rua 07 e Avenida 02, do mesmo loteamento(…)”.

Portanto, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **4.222,44m² (quatro mil, duzentos e vinte e dois metros quadrados e quarenta e quatro 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 principal para a Av. Antônio Boscato, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 4.222,44 m²
Topografia Plana
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade..... Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Av. Antônio Boscato.



III.2 Benfeitoria

De acordo com o estudo **“Edificações Valores de Venda – 2019”**, encontra-se erigida no terreno *“Sub-Judice”* 05 (cinco) benfeitorias, as quais foram classificadas, descrita e medida, assim:

III.2.i Restaurante/Conveniência

- Padrão

Escritório Padrão Médio

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

22 (vinte e dois) anos

- Área construída

296,86m² (Duzentos e noventa e seis metros quadrados e oitenta e seis centímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinados. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias”.

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/283951/tourvirtual/>

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

Conveniência

A conveniência apresenta cerâmico, paredes com pintura sobre massa fina, teto com acabamento em forro de gesso, portas de vidro e madeira.



Acima e abaixo tem-se a testada e o interior da conveniência, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se o interior da conveniência, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se o interior da conveniência, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cozinha

A cozinha apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com acabamento em forro de gesso, portas e janelas de vidro e alumínio.



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



Sanitários

Os banheiros apresentam piso em porcelanato, paredes azulejadas, teto com acabamento em forro de gesso, portas e janelas de vidro e madeira.



Acima e abaixo tem-se os banheiros da conveniência, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.ii Cobertura Posto

- Padrão

Cobertura Padrão Superior

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

22 (vinte e dois) anos

- Área construída

943,00m² (novecentos e quarenta e três metros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Cobertura metálica, de fibrocimento ou material equivalente de grandes vãos e pés direitos elevados, apoiada sobre estrutura metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, normalmente estruturado, podendo ter revestimentos diversos.”.

Cobertura Posto

O posto de combustíveis apresenta piso em concreto e cobertura em estrutura metálica com forro.



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





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



III.2.iii Escritório de Apoio

- Padrão

Escritório Padrão Econômico

- Estado de conservação

Entre regular e necessitando reparos simples

- Idade aparente

15 (quinze) anos

- Área construída

88,86m² (oitenta e oito metros quadrados e oitenta e seis centímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior”.

Copa/Sanitários

A área de apoio apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas, teto com acabamento em forro de gesso, portas e janelas de vidro e alumínio.



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





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



Depósito

O depósito apresenta piso cimentício, parede com pintura sobre reboco, teto em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, portas e janelas de vidro e alumínio.



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





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



III.2.iv Troca de Óleo

- Padrão

Escritório Padrão Econômico

- Estado de conservação

Entre regular e necessitando reparos simples

- Idade aparente

15 (quinze) anos

- Área construída

42,00m² (quarenta e dois metros quadrados.) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior”.

Troca de Óleo

O espaço de troca de óleo apresenta piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa fina e teto com acabamento em forro de gesso.



Acima e abaixo tem-se o espaço de troca de óleo onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.v Cobertura Lava Rápido

- Padrão

Cobertura Padrão Médio

- Estado de conservação

Entre regular e necessitando reparos simples

- Idade aparente

15 (quinze) anos

- Área construída

55,20m² (cinquenta e cinco metros quadrados e vinte decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações”.

Lava Rápido

O lava rápido apresenta piso cimentício e teto em telhas metálicas apoiadas sobre estrutura metálica.



Acima e abaixo tem-se o lava rápido, 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 V_b (Valor da Venda das Edificações).

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

IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

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

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

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem

a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

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

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

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis

econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

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

IV.3 Tratamento por fatores

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

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

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

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_{me}) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

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 alagado	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 III, onde se insere Zonas de Uso Comercial ou de Serviços com Ocupação Predominantemente Horizontal, bem como na 8ª Zona Comercial ou Serviços de Padrão Médio.

A 8ª Zona, onde se enquadra imóveis comerciais ou de serviços de padrão Médio, conforme descreve a referida Norma, É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 200,00m².

Tabela 2 – Grupos III e IV												
		ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
			Frente e Profundidade						Área		Observações gerais	
			Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)		Intervalo característico de áreas. (m²)
			Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
			F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300		
	8ª Zona Comercial padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	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.	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000		
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 8ª Zona – Comercial Padrão Médio.

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

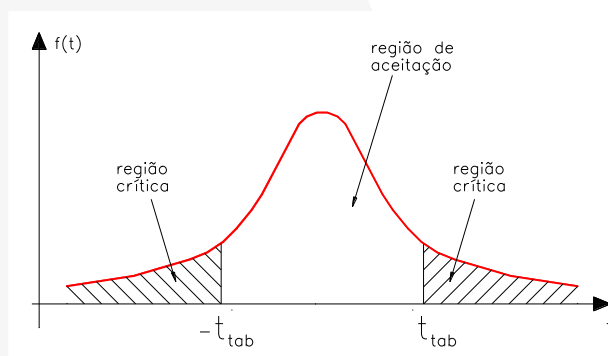
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

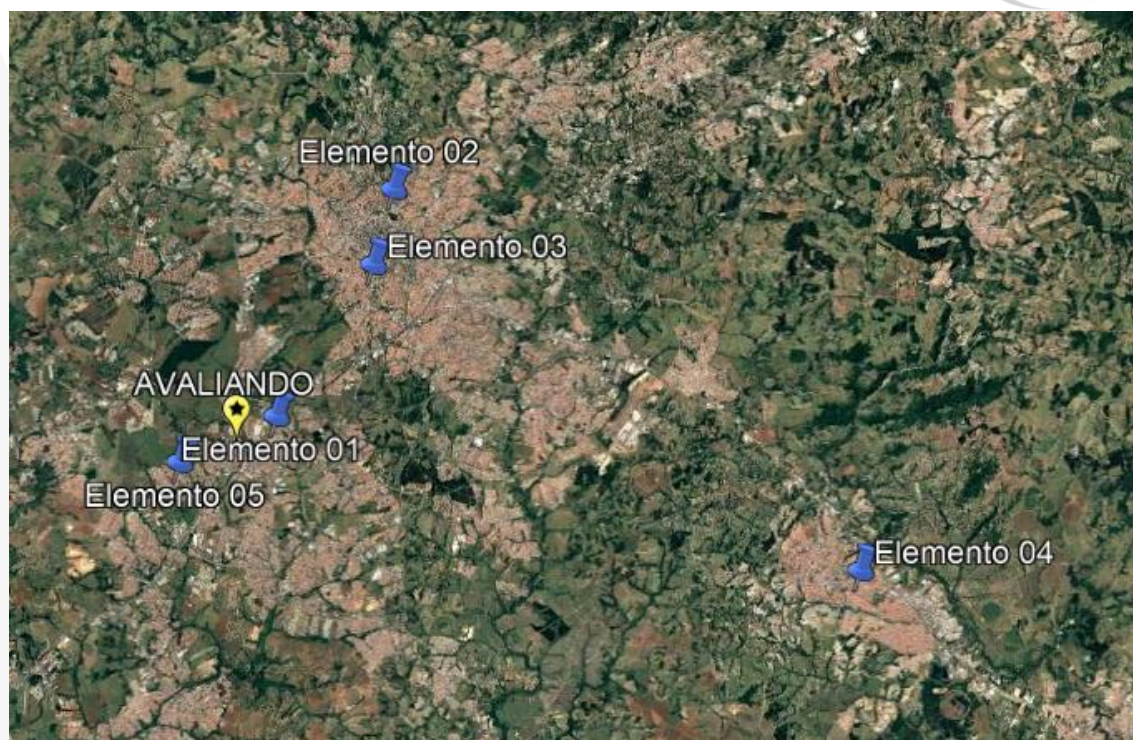
V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

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, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



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

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>R. Dr. Martinho Lopes Mesquita, 43</u> Cidade: <u>Campinas</u> Bairro: <u>Id Aparecida</u> IF : <u>0,8</u> Setor = Quadra = Lat <u>22° 51' 25,73"S</u> Long <u>47° 8' 57,62"O</u>		Ofertante: <u>SOLUA IMOBILIARIA</u> Informante: <u>DARIO FERNANDES</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 3281-0031</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-com-escritorio-jardim-aparecida-campinas-sp-1041m2-id-2673352116/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 1.759,00m²		Zona de Ocupação: 8º Zona Comercial Padrão Médio	
Testada Principal (m) : 20,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 87,95m			
Topografia : Terreno Plano			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Comercial Escritório Econômico	190,00m²	Especial Coberturas Superior	864,00m²
Idade	Idade	Idade	Idade
12	12	10	10
Classe de Conservação e		Classe de Conservação d	
Termo médio 2		Termo mínimo 1	
Ir = 70 %vida: 0		Ir = 30 %vida: 0	
K = 0,738 R = 20		K = 0,717 R = 10	
Foc: 0,79004036		Foc: 0,745663155	
Fator de ponderação do padrão: 2,313		Fator de ponderação do padrão: 0,333	
R8N: R\$ 2.010,79/m²		R8N: R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 698.144,35		R\$ 431.387,32	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	Idade		
0	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\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 5.200.000,00		R\$ 2.314,08/m²	



Compartilhar
Favoritar

Galpões, Depósitos e Armazéns à Venda / SP / Galpões, Depósitos e Armazéns à venda em Campinas / **Jardim Aparecida**

Venda

R\$ 5.200.000

Condomínio: não informado IPTU: R\$ 2.710/ano

1041 m² 2 banheiros 65 vagas

Escritório

Endereço
Jardim Aparecida, Campinas - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Galpão / Depósito / Armazém à venda, 1041m² - Jardim Aparecida

(Código do anunciante: GA0001 | Código no Zap: 2673352116)

Excelente Galpão Nova Aparecida frente para a Rodovia Anhanguera !
Fácil acesso para as principais Rodovias Anhanguera, Dom Pedro, Bandeirantes.
Área do Terreno 1.759,00 M²
Possui Galpão com 6 M² de Pé Direito, com mais ou menos 1041,31 M² de área coberta, 22 M² de Frente.
Escritório de 300 M² mais ou menos, 05 banheiros, próximo ao Terminal de carga, 15 minutos do Aeroporto de

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Galpão/Depósito/Armazém, R\$ 5.200.000 - Jardim Aparecida, Campinas

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

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

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Av. Dr. Moraes Salles, 1734</u> Cidade: <u>Campinas</u> Bairro: <u>Jardim Proença</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>22°54'21.82"S</u> Long <u>47° 2'49.60"O</u>		Ofertante: <u>POSTOAVENDA</u> Informante: <u>Marcelo</u> Tipo: <u>transação</u> Telefone: <u>11 98657-3796</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.postoavenda.com/postos/posto-de-gasolina-a-venda-bandeira-branca-campinassp/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 1.200,00m²		Zona de Ocupação: 8º Zona Comercial Padrão Médio	
Testada Principal (m) : 67,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Esquina ou Frentes Múltiplas	
Profundidade Equivalente (m) : 17,91m			
Topografia : Terreno Plano			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Comercial Escritório Econômico	236,00m²	Especial Coberturas Superior	254,00m²
Idade	Idade	Idade	Idade
30	30	30	30
Classe de Conservação e		Classe de Conservação e	
Termo médio 2		Termo médio 2	
Ir = 70 %vida: 0		Ir = 30 %vida: 1	
K = 0,567 R = 20		K = 0,000 R = 10	
Foc: 0,65375876		Foc: 0,1	
Fator - ponderação do padrão: 2,313		Fator de ponderação do padrão: 0,486	
R8N: R\$ 2.010,79/m²		R8N: R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 717.582,56		R\$ 24.822,00	
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\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 5.500.000,00		R\$ 3.964,66/m²	





POSTOS DE GASOLINA À VENDA. POSTOS A VENDA BRASIL.

**Posto de gasolina à venda bandeira branca
Campinas/SP**

[Contate-nos.](#)

Bandeira Branca



Posto de gasolina a venda em Campinas-SP.

Posto bandeira branca à venda em Campinas SP. Posto localizado no bairro Jardim Proença com venda de 230.000 litros por mês. Loja de conveniência faturamento bruto de R\$55.000,00. Excelente OPORTUNIDADE.

Dados do imóvel

- Localização: - Campinas -, São Paulo
- Posto Bandeira: Postos de gasolina BANDEIRA BRANCA
- Galonagem atual: 230.000 litros
- Gasolina comum: [Contactar nosso CONSULTOR ONLINE](#)
- Etanol: [Contactar nosso CONSULTOR ONLINE](#)
- Diesel: [Contactar nosso CONSULTOR ONLINE](#)
- Área total: 1.200 m2
- Serviços agregados: [Contactar nosso CONSULTOR ONLINE](#)

**Posto de Gasolina à venda Campinas-SP –
Maiores informações:**

O posto localizado no bairro Jardim Proença.

Bandeira branca e adequado ambientalmente.

LO vence em maio de 2017.

Posto vende 230.000 litros por mês.

Terreno de 1.200 m2.

Loja de conveniência faturamento bruto de R\$55.000,00.

Troca de óleo faturamento de R\$12.000,00.

Não existe passivo sobre a empresa.

Documentação rigorosamente em dia.

Valor do fundo de comércio : R\$1.700.000,00

Aluguel: R\$10.000,00 (Contrato de 5 anos + 5 anos).

Valor do posto com terreno: R\$5.500.000,00

Valor do posto com terreno: R\$5.500.000,00

Pesquisar postos a venda:



Localização



Posto Bandeira



Serviços agregados



buscar

TAGS

posto a venda em Goiânia Posto a venda Uberaba Postos a venda DF Postos a venda
Postos a venda
SP Postos de gasolina à venda São Paulo-SP Postos à venda Americana Postos à venda Belo Horizonte Postos à venda Brasília Postos à venda Campinas Postos à venda Fortaleza Postos à venda GO Postos à venda Jundiaí Postos à venda Marília Postos à venda MG Postos à venda Mogi Mirim Postos à venda Niterói Postos à venda PE Postos à venda Piracicaba Postos à venda Porto Alegre Postos à venda Ribeirão Preto Postos à venda RJ Postos à venda Sorocaba Postos à venda SP Postos à venda São Paulo Postos à venda Uberaba Posto à venda Americana Posto à venda Belo Horizonte Posto à venda Brasília Posto à venda Campinas Posto à venda Jundiaí Posto à venda Limeira Posto à venda Marília Posto à venda Mogi Mirim Posto à venda Niterói Posto à venda Piracicaba Posto à venda Presidente Prudente Posto à venda Ribeirão Preto Posto à venda S.J.dos Campos Posto à venda Sorocaba Posto à venda SP Posto à venda Sumaré Posto à venda São Paulo Posto à venda Valinhos Prospecção de postos em todo Brasil

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

•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

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

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Av. Dr. Alberto Sarmiento, 245</u> Cidade: <u>Campinas</u> Bairro: <u>Bonfim</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>22°53'51.58"S</u> Long <u>47° 4'51.53"O</u>		Ofertante: <u>Next Soluções Imobiliárias</u> Informante: <u>NESTOR LONGATTI</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 99912-0030</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-bairros-campinas-2942m2-venda-RS11900000-id-2715048963/</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 2.942,00m² Testada Principal (m) : 60,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 49,03m Topografia : Terreno Plano Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 8° Zona Comercial Padrão Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Esquina ou Frentes Múltiplas	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Especial Coberturas Médio	200,00m²	10	
Classe de Conservação	c		
Termo	mínimo	1	
Ir = 20	%vida:	1	
K = 0,609	R = 10		
Foc: 0,648325			
Fator - ponderação do padrão: 0,229			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 59.706,96		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 11.900.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 4.024,57/m²	

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

[Criar conta](#) [Entrar](#)

com 2.942 m² na Avenida Alberto Sarmiento em Campinas

com 2.942 m² na Avenida Alberto Sarmiento em Campinas

com 2.942 m² na Avenida Alberto Sarmiento em Campinas

4 fotos Video Mapa

Destaque [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Bonfim / **Avenida Doutor Alberto Sarmiento**

Venda

R\$ 11.900.000

Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

2942 m² ✓ Sistema de alarme

Endereço

Avenida Doutor Alberto Sarmiento, 245 - Bonfim, Campinas - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 2942 m² por R\$ 11.900.000

(Código do anunciante: AR003339 | Código no VivaReal: 2715048963)

Área Comercial em ótima localização da Avenida Alberto Sarmiento com 2.942 m² com 60 metros de frente, zoneamento ZC2, antigo Z-12 -

(19) 2512-... [Ver telefone](#)

Envie uma mensagem

guilherme

guilherme@gmail.com

(11) 99824-9255

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 11.900.000, Avenida Doutor Alberto Sarmiento, 245 -

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Você já interagiu com nossos anunciantes anteriormente. Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e

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

ELEMENTO 04				
Endereço: <u>R. Comend. Ant. Nagib Ibrahim, 186</u>			Ofertante: <u>Imobiliária</u>	
Cidade: <u>Indaiatuba</u>			Informante: <u>ELO FORTE CONSUL</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Núcleo Hab. Brig. Faria Lima</u>			Telefone: <u>(19) 3825-4420</u> Data: <u>ago/24</u>	
IF : <u>0,8</u>			https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nely-bairros-indaiatuba-1193m2-venda-RS3750000-id-2617930513/	
Setor = Quadra =			Site:	
Lat <u>23° 5'59.65"S</u> Long <u>47°13'9.83"O</u>				
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 1.193,00m²			Zona de Ocupação: 8° Zona Comercial Padrão Médio	
Testada Principal (m) : 64,00m				
Testada Secundária (m) : -				
Profundidade Equivalente (m) : 18,64m			Uso predominante na região: Zona Urbana	
Topografia : Terreno Plano				
Consistência do terreno : Terreno Seco			Localização na Quadra: Esquina ou Frentes Múltiplas	
BENFEITORIAS				
Construção 1			Construção 2	
Padrões		Área	Padrões	Área
Especial Coberturas Superior		300,00m²	Comercial Escritório Econômico	146,00m²
Idade		40	Idade	40
Classe de Conservação		i	Classe de Conservação	h
Termo		médio	Termo	mínimo
Ir = 30		%vida: 1	Ir = 70	%vida: 1
K = 0,000		R = 10	K = 0,137	R = 20
Foc:		0,1	Foc: 0,30962592	
Fator - ponderação do padrão:		0,486	Fator de ponderação do padrão: 2,081	
R8N:		R\$ 2.010,79/m²	R8N: R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 29.317,32			R\$ 189.159,85	
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\$ 2.010,79/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			ELEMENTO	
R\$ 0,00				
VALOR TOTAL			4 fotos	
R\$ 3.750.000,00			Mapa	
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO				
R\$ 2.960,20/m²				



Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Indaiatuba / Jardim Nely

Venda:
R\$ 3.750.000 • Condomínio IPTU
 não informado R\$ 808/ano

1193 m² Elevador ✓ Rua asfaltada

Endereço:
Jardim Nely, Indaiatuba - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

ELO FORTE CONSULTORIA IM.
 Creci: 25399-J-SP
 Desde 27 de março de 2018
 789 imóveis cadastrados
 5.0 (2 classificações)

guilherme

guilherme@gmail.com

(11) 99824-9255

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
 Lote/Terreno, R\$ 3.750.000, Jardim Nely, Indaiatuba - SP, sua

Lote/Terreno à Venda, 1193 m² por R\$ 3.750.000

(Código do anunciante: 423570 | Código no VivaReal: 2617930513)

ÁREA COMERCIAL A VENDA (POSTO DESATIVADO) , COM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO E NO EIXO DAS PRINCIPAIS AVENIDAS COMERCIAIS DE INDAIATUBA SP.

O Imóvel: Área total de 1.193,00 m² - (Posto de combustível desativado).

Sendo um posto de combustível foi despejado por não estar em dia com o aluguel, HOJE o imóvel se encontra disponível para venda, tanto para o ramo de postos de combustível ou podendo ser outro ramo de atividade, obviamente que já existe uma estrutura pré montada para posto de combustível, imóvel se encontra com a documentação em dia e quitado.

PONTOS DIFERENCIAIS: A localização é estratégica com um fluxo grande de pedestres e veículos que circulam constantemente em torno do local, pois se encontra no eixo das principais avenidas com vários comércios e serviços. Fácil acesso aos principais pontos importante da cidade e está a 1 minuto do parque ecológico, do Atacadão Assaí, do Sesi e do Polo Shopping de Indaiatuba. A 2 minutos da Rodovia Santos Dumont, SP075 que liga a Campinas e Sorocaba interior de São Paulo.

Envie uma mensagem

guilherme

guilherme@gmail.com

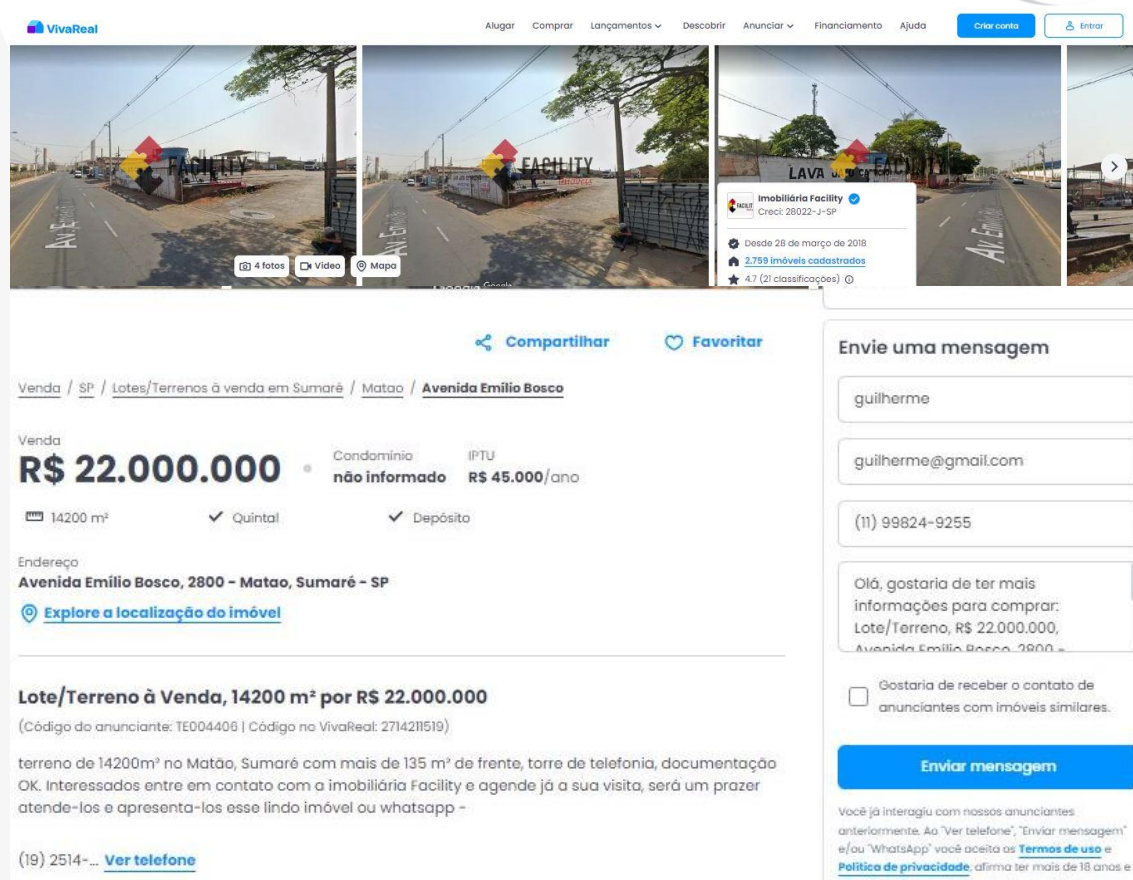
(11) 99824-9255

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
 Lote/Terreno, R\$ 3.750.000, Jardim Nely, Indaiatuba - SP, sua

Gostaria de receber o contato de

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

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Av. Emílio Bosco, 847</u> Cidade: <u>Sumaré</u> Bairro: <u>Id Morumbi</u> IF : <u>0,8</u> Setor = Quadra = Lat <u>22°49'0.62"S</u> Long <u>47°10'12.08"O</u>		Ofertante: <u>Imobiliária Facility</u> Informante: <u>JOSE BERTONI</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 2514-1288</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-matao-bairros-sumare-14200m2-venda-RS22000000-id-2714211519/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 14.200,00m² Testada Principal (m) : 180,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 78,89m Topografia : Em aclave até 10% Consistência do terreno : Terreno Seco		Zona de Ocupação: 8º Zona Comercial Padrão Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Esquina ou Frentes Múltiplas	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Especial Coberturas Simples	438,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	20	Idade	0
Classe de Conservação f		Classe de Conservação 0	
Termo médio 2		Termo 0	
Ir = 20 %vida: 1		Ir = 0 %vida:	
K = 0,000 R = 10		K = 0,000 R = 0	
Foc: 0,1		Foc: 0	
Fator de ponderação do padrão: 0,142		Fator de ponderação do padrão: 0	
R8N: R\$ 2.010,79/m²		R8N: R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 12.506,31		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	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\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 22.000.000,00		R\$ 1.548,42/m²	



VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

Imobiliária Facility
Cred: 28022-J-SP

Desde 28 de março de 2018
2.755 imóveis cadastrados
4.7 (21 classificações)

Envie uma mensagem

guilherme

guilherme@gmail.com

(11) 99824-9255

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 22.000.000, Avenida Emilio Bosco, 2800 -

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Você já interagiu com nossos anunciantes anteriormente. Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Sumaré / Matao / **Avenida Emilio Bosco**

Venda
R\$ 22.000.000

Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 45.000/ano**

14200 m² ☒ Quintal ☒ Depósito

Endereço
Avenida Emilio Bosco, 2800 - Matao, Sumaré - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 14200 m² por R\$ 22.000.000
(Código do anunciante: TE004406 | Código no VivaReal: 2714211519)

terreno de 14200m² no Matão, Sumaré com mais de 135 m² de frente, torre de telefonia, documentação OK. Interessados entre em contato com a imobiliária Facility e agende já a sua visita, será um prazer atendê-los e apresentá-los esse lindo imóvel ou whatsapp -

(19) 2514-... [Ver telefone](#)

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

V.2 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 2.018,46/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.964,66/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.620,09/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.645,87/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.393,49/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\$ 2.018,46/m ²	20,00	0,84	-321,14	-0,16	R\$ 1.697,31/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.964,66/m ²	67,00	0,84	-630,79	-0,16	R\$ 3.333,87/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.620,09/m ²	60,00	0,84	-575,97	-0,16	R\$ 3.044,12/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.645,87/m ²	64,00	0,84	-420,97	-0,16	R\$ 2.224,90/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.393,49/m ²	180,00	0,84	-221,71	-0,16	R\$ 1.171,78/m ²

- **Fator Frentes Múltiplas:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.3 da NORMA IBAPE – 2011

Ref.	Valor Unitário	Múltiplas Frentes ou Esquina				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.018,46/m²	1.759,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.018,46/m²
ELEMENTO 02	R\$ 3.964,66/m²	1.200,00	0,99	-59,47	-0,01	R\$ 3.905,19/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.620,09/m²	2.942,00	0,99	-22,15	-0,01	R\$ 3.597,94/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.645,87/m²	1.193,00	0,98	-39,92	-0,02	R\$ 2.605,95/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.393,49/m²	14.200,00	1,00	-1,77	0,00	R\$ 1.391,72/m²

- **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\$ 2.018,46/m²	1.759,00	1,22	435,66	0,22	R\$ 2.454,11/m²
ELEMENTO 02	R\$ 3.964,66/m²	1.200,00	1,06	224,89	0,06	R\$ 4.189,56/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.620,09/m²	2.942,00	1,02	65,73	0,02	R\$ 3.685,82/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.645,87/m²	1.193,00	1,04	94,78	0,04	R\$ 2.740,65/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.393,49/m²	14.200,00	1,17	230,51	0,17	R\$ 1.623,99/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\$ 2.018,46/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.018,46/m²
ELEMENTO 02	R\$ 3.964,66/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.964,66/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.620,09/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.620,09/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.645,87/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.645,87/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.393,49/m²	1,05	69,67	0,05	R\$ 1.463,16/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.018,46/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.018,46/m²
ELEMENTO 02	R\$ 3.964,66/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.964,66/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.620,09/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.620,09/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.645,87/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.645,87/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.393,49/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.393,49/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\$ 2.018,46/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.018,46/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.964,66/m ²	0,80	-792,93	-0,20	R\$ 3.171,73/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.620,09/m ²	0,80	-724,02	-0,20	R\$ 2.896,07/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.645,87/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.645,87/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.393,49/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.393,49/m ²

- **Fator Área:**

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.018,46/m ²	1.759,00	0,90	-209,27	-0,10	R\$ 1.809,18/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.964,66/m ²	1.200,00	0,85	-576,94	-0,15	R\$ 3.387,73/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.620,09/m ²	2.942,00	0,96	-159,87	-0,04	R\$ 3.460,22/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.645,87/m ²	1.193,00	0,85	-386,68	-0,15	R\$ 2.259,19/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.393,49/m ²	14.200,00	1,16	228,11	0,16	R\$ 1.621,60/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2024**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 1.923,70/m ²
2	R\$ 2.129,43/m ²
3	R\$ 2.203,82/m ²
4	R\$ 1.893,08/m ²
5	R\$ 1.698,30/m ²
média	R\$ 1.969,66/m²
desvio	R\$ 201,23/m ²
CV	10%
Linferior	R\$ 1378,77/m²
Lsuperior	R\$ 2560,56/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\$ 1.969,66/m² (Mil Novecentos e Sessenta e Nove Reais e Sessenta e Seis 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\$ 1969,66/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 201,23/m ²	
Erro-Padrão		137,97	
IC(significância=20%)	R\$ 1831,69/m ²	< VUmed <	R\$ 2107,64/m ²
Amplitude do IC		14%	
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	2.018,46	1.923,70	0,95
2	3.964,66	2.129,43	0,54
3	3.620,09	2.203,82	0,61
4	2.645,87	1.893,08	0,72
5	1.393,49	1.698,30	1,22

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

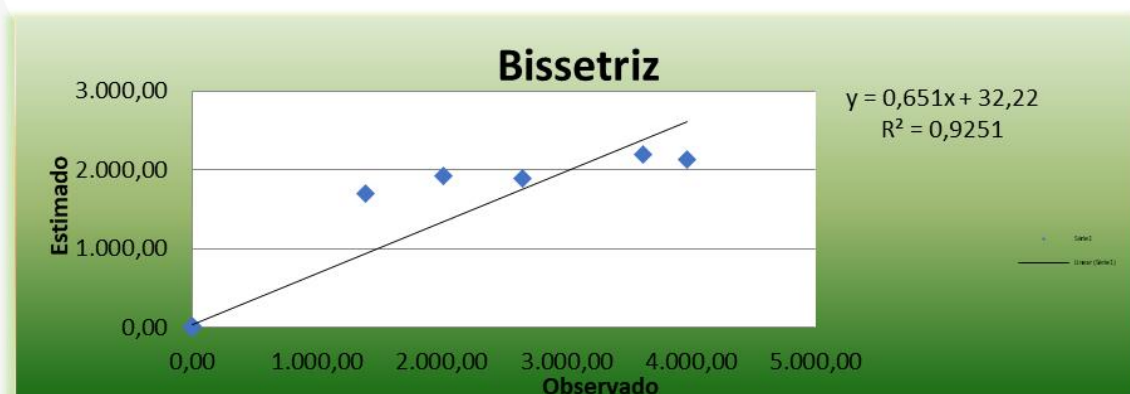


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO TERMINAL INTERMODAL DE CARGAS EM CAMPINAS/SP É DE:

$$Q = R\$ 1.969,66/m^2$$

(Mil Novecentos e Sessenta e Nove Reais e Sessenta e Seis Centavos por Metro Quadrado)

Agosto/2024

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	4222,44 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 1.969,66 /m²	
Zona	8º Zona Comercial Padrão Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Esquina	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
64,4m	0,840896415	-0,159103585
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
65,54m	1,093174051	0,093174051
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Esquina	0,995737062	-0,004262938
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
4222,44 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 2.118,36/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 8.944.635,36

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:

$V_T = R\$ 8.944.635,36$

(Oito Mil Novecentos e Quarenta e Quatro Mil Seiscentos e Trinta e Cinco Reais e Trinta e Seis Centavos)

Agosto/2024

V.4 Valor das Benfeitorias

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

V.4.i Restaurante/Conveniência

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

<u>Restaurante/Conveniência</u>			
Ordem :-	23		
Classe :-	Comercial		
Tipo :-	Escritório		
Padrão :-	Médio		
Elevador :-	Sem Elevad		
Nível :-	1 Mínimo		
Faixa de Valor :-	4,01400 x R8N		
Conservação:-	C Regular		
Fator Conservação	2,52		
Idade Aparente - I _e :-	22 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	60 Anos	I _e /I _r *100 =	37%
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,7277		
F _{oc} =	0,2 + 0,72773694 *(1 - 0,2) 0,7822		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R8N	Faixa
V _B =	296,86 m2	x R\$ 2010,79 /m2	x 4,0140
			x 0,7822
V _B =	R\$ 1.874.164,81		

V_{B1} = R\$ 1.874.164,81

(Um Milhão, Oitocentos e Setenta e Quatro Mil, Cento e Sessenta e Quatro Reais e Oitenta e Um Centavos)

Agosto/2024

V.4.ii Cobertura do Posto

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

<u>Cobertura Posto</u>			
Ordem :-	35		
Classe :-	Especial		
Tipo :-	Coberturas		
Padrão :-	Superior		
Elevador :-	0		
Nível :-	2	Médio	
Faixa de Valor :-	0,48600	x R8N	
Conservação:-	c	Regular	
Fator Conservação	2,52		
Idade Aparente - I _e :-	22 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	30 Anos	I _e /I _r *100 =	73%
Depreciação pelo Obsolescimento 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 =	0,3593		
F _{oc} =	0,1 + 0,35926254 *(1 - 0,10,4233		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R8N	Faixa
			F _{oc}
V _B =	943,00 m2	x R\$ 2010,79 /m2	x 0,4860
			x 0,4233
V _B =	R\$ 390.121,76		

$$V_{B2} = R\$ 390.121,76$$

(Trezentos e Noventa Mil, Cento e Vinte e Um Reais e Setenta e Seis Centavos)

Agosto/2024

V.4.iii Escritório de Apoio

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

<u>Escritório de apoio</u>			
Ordem :-	20		
Classe :-	Comercial		
Tipo :-	Escritório		
Padrão :-	Econômico		
Elevador :-	0		
Nível :-	1	Mínimo	
Faixa de Valor :-	2,08100	x R8N	
Conservação:-	D	Entre regular e necessitando reparos simples	
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	15 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 =	21%
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,8023		
F _{oc} =	0,2 + 0,802328345 *(1 - 0,8419		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R8N	Faixa
			F _{oc}
V _B =	88,86 m2	x R\$ 2010,79 /m2	x 2,0810
			x 0,8419
V _B =	R\$ 313.030,29		

V_{B3} = R\$ 313.030,29

(Trezentos e Treze Mil, Trinta Reais e Vinte e Nove Centavos)

Agosto/2024

V.4.iv Troca de Óleo

A benfeitoria vem classificada como “Escritório Padrão Econômico”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Troca de Óleo

Ordem :-

20

Classe :-

Comercial

Tipo :-

Escritório

Padrão :-

Econômico

Elevador :-

0

Nível :-

1

Mínimo

Faixa de Valor :-

2,08100 x R8N

Conservação:-

D

Entre regular e necessitando reparos simples

Fator Conservação

8,09

Idade Aparente - I_e :-

15 Anos

Vida Referencial - I_r :-

70 Anos

I_e/I_r*100 = 21%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :-

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

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,8023

F_{oc} = 0,2 + 0,802328345 *(1 - 0,8419

Valor das Benfeitorias

Área

R8N

Faixa

F_{oc}

V_B =

42,00 m2

x

R\$ 2010,79 /m2

x

2,0810

x

0,8419

V_B =

R\$ 147.954,90

$$V_{B4} = R\$ 147.954,90$$

(Cento e Quarenta e Sete Mil, Novecentos e Cinquenta e Quatro Reais e Noventa Centavos)

Agosto/2024

V.4.v Cobertura do Lava Rápido

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

<u>Cobertura Lava Rápido</u>			
Ordem :-	34		
Classe :-	Especial		
Tipo :-	Coberturas		
Padrão :-	Médio		
Elevador :-	0		
Nível :-	1	Mínimo	
Faixa de Valor :-	0,22900	x R8N	
Conservação:-	D	Entre regular e necessitando reparos simples	
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	15 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos	I _e /I _r *100 =	75%
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	10%		
K =	0,3159		
F _{oc} =	0,1 + 0,315940625 *(1 - 0,3843		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R8N	Faixa
			F _{oc}
V _B =	55,20 m2	x R\$ 2010,79 /m2	x 0,2290
			x F _{oc}
V _B =	R\$ 9.769,32		

V_{B5} = R\$ 9.769,32

(Nove Mil, Setecentos e Sessenta e Nove Reais e Trinta e Dois Centavos)

Agosto/2024

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor do Terreno -----	R\$ 8.944.635,36
Valor do Restaurante/Conveniência -----	R\$ 1.874.164,81
Valor da Cobertura do Posto -----	R\$ 390.121,76
Valor do Escritório de Apoio -----	R\$ 313.030,29
Valor do Escritório Troca de Óleo -----	R\$ 147.954,90
Valor da Cobertura do Lava Rápido -----	R\$ 9.769,32
Valor Total Apurado-----	R\$ 11.679.676,43

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

$V_I = R\$ 11.679.676,43$

(Onze Mil Seiscentos e Setenta e Nove Mil Seiscentos e Setenta e Seis Reais e Quarenta e Três Centavos)

Agosto/2024

VI.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,50 a 2,00, 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 72 (setenta 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, 15 de agosto de 2024¹.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

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.