

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 28ª Vara
Cível - 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	Benfeitorias	13
III.2.i	Residência	13
III.2.ii	Depósito	21
III.2.iii	Edícula	23
III.2.iv	Cobertura	26
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	28
IV.1	Método Evolutivo	28
IV.2	Método Comparativo	30
IV.3	Tratamento por fatores.....	32

IV.4	Zonas de características homogêneas	35
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	36
IV.6	Grau de precisão.....	37
IV.7	Método Ross/Heidecke	38
V	AVALIAÇÃO	41
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	41
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	41
V.2	Fatores Homogeneizantes	53
V.2.i	Grau de Precisão	57
V.2.ii	Grau de Fundamentação	58
V.3	Valor do Terreno	60
V.4	Valor das Benfeitorias	61
V.4.i	Residência	62
V.4.ii	Depósito	63
V.4.iii	Edícula	64
V.4.iv	Cobertura	65
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	66



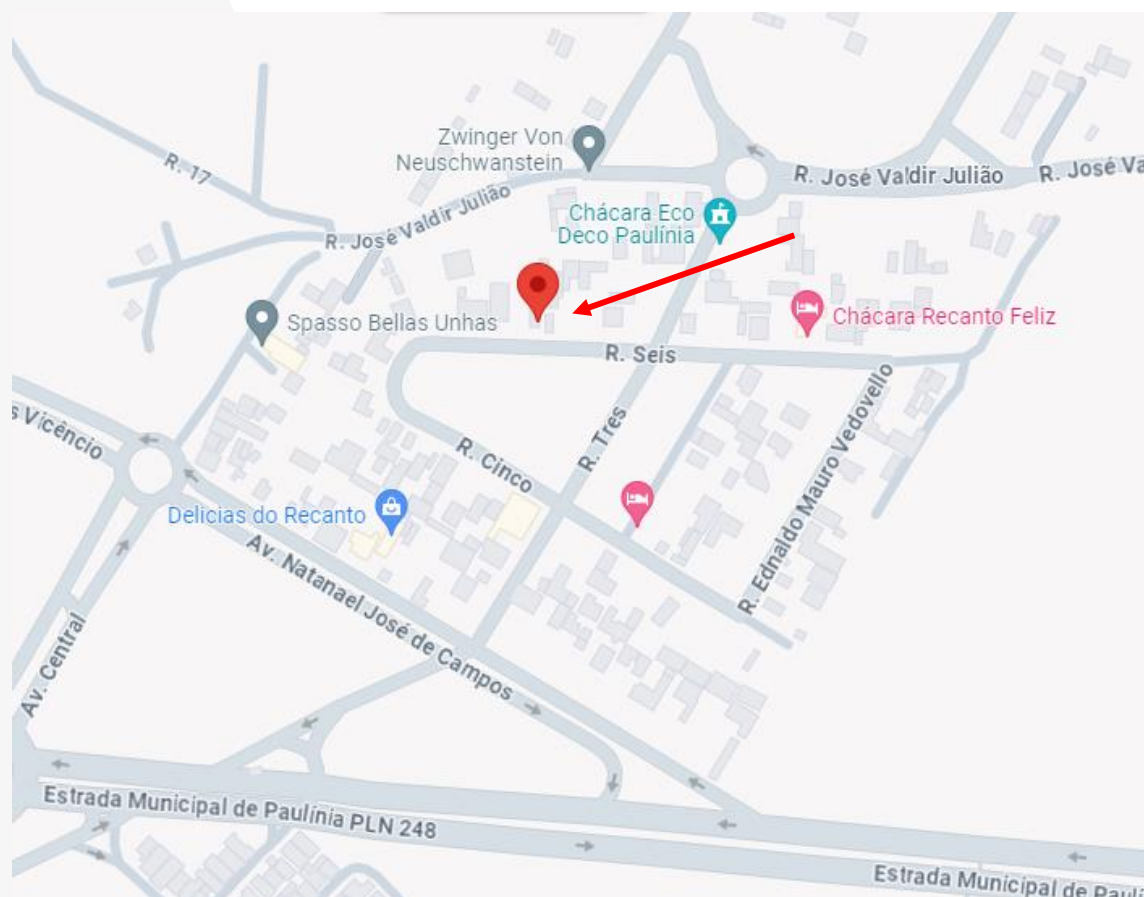
VI.1	Grau de Fundamentação	67
------	-----------------------------	----

VII ENCERRAMENTO	68
-------------------------------	-----------

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 Rua Seis, 143 – Recanto Feliz, Paulínia - SP, matriculado sob o Nº 17.790, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

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

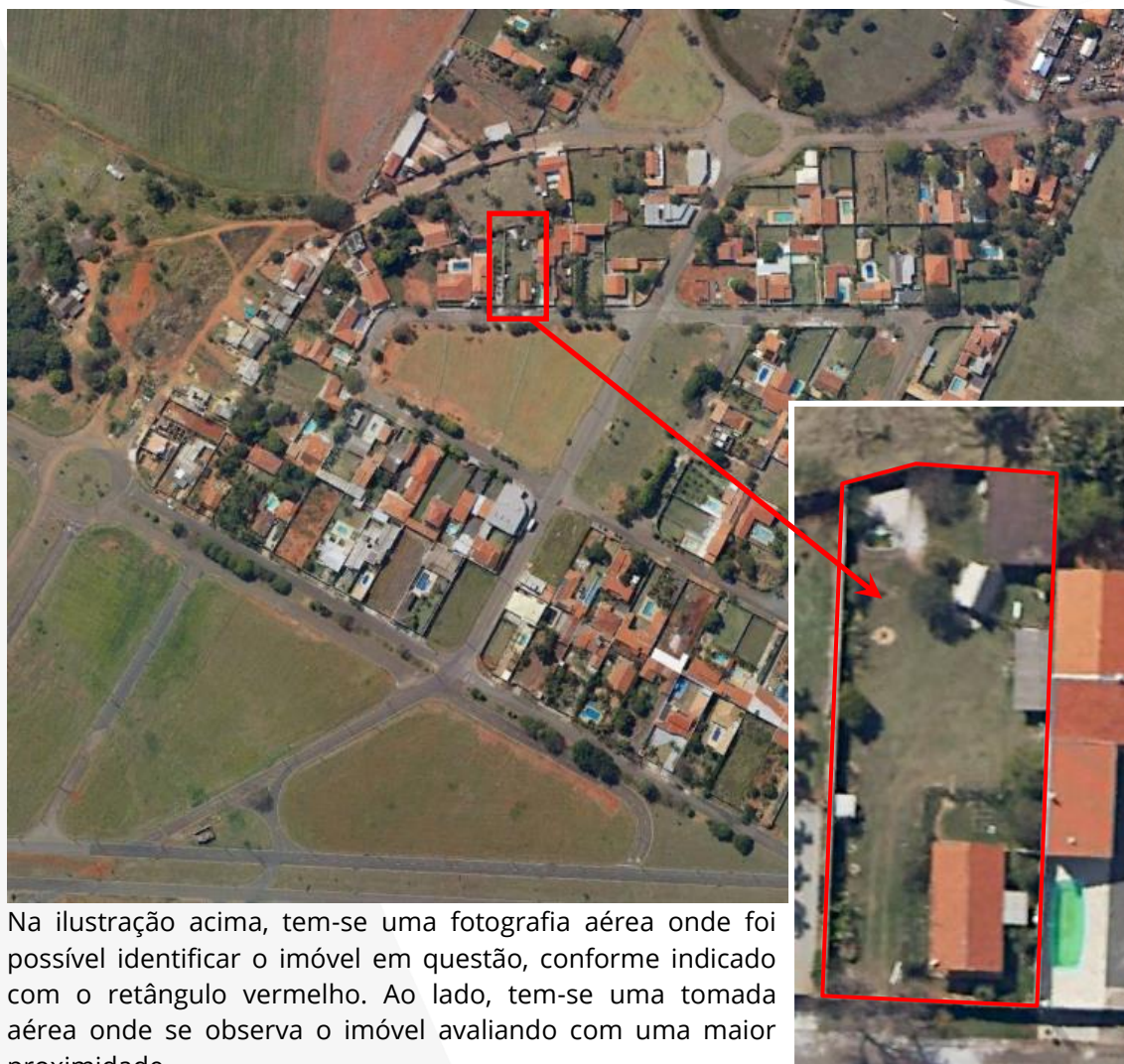
Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

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 Rua Seis, 143 – Recanto Feliz, Paulínia - SP, matriculado sob o Nº 17.790, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

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°45'25.71"S**
- ✓ Longitude :- **47°11'33.31"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Rua Seis, 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		

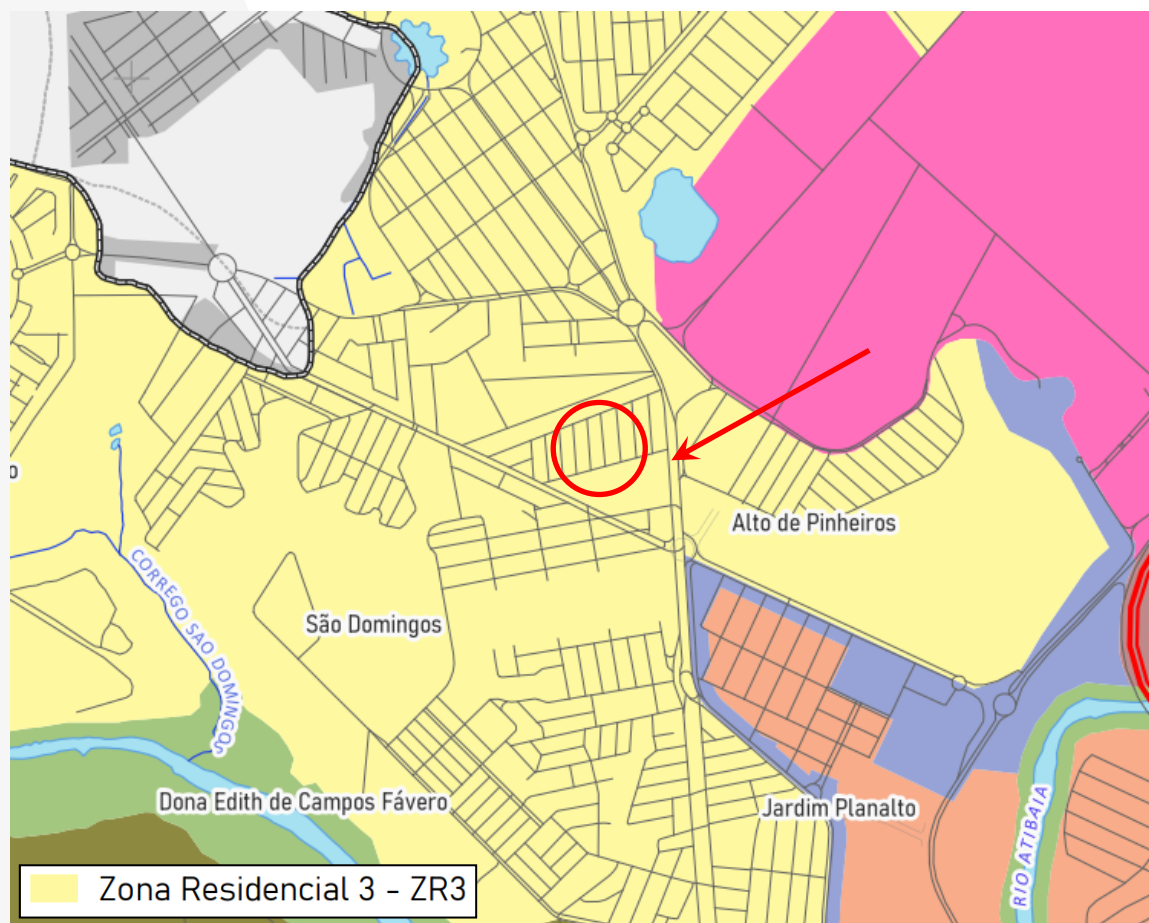
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, tem tomadas da Rua Seis, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei complementar Nº 92, de 26 de Dezembro de 2022, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Paulínia, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZR3 – Zona Residencial 3**, na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Acima, tem-se parte do mapa de zoneamento do Município de Paulínia, onde observa-se que o imóvel objeto encontram-se inserido em região classificada como **ZR3 – Zona Residencial 3**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula Nº 17.790, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, às fls. 334/335, a qual vem descrita a seguir:

“(...) Lote de terreno nº 23, quadra 8, do loteamento Recanto Feliz, em Paulínia, desta Comarca, medindo: 20,00 ms. de frente para a rua 6, igual medida nos fundos, por 48,00 ms. do lado direito a 50,00 ms. do lado esquerdo, com área total de 994,00 ms², confrontando dos lados e fundos com os lotes ns. 22, 24, 33 e 34. (...)”.

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **994,00m² (novecentos e noventa e quatro metros quadrados)**.

Por conseguinte, procedeu-se a vistoria ao local, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Rua Seis, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 994,00 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 Rua Seis.



III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo **“Edificações Valores de Venda – 2019”**, encontram-se erigidas no terreno *“Sub-Judice”* 04 (quatro) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

III.2.i Residência

- Padrão

Casa Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

25 (vinte e cinco) anos

- Área construída

53,90 (cinquenta e três metros quadrados e noventa decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.”

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/016742/283935/tourvirtual/index.html>

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

Sala

A sala apresenta piso cerâmico, paredes e teto em madeira, porta e janela em madeira.



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



Cozinha

A Cozinha apresenta piso cerâmico, paredes em madeira parcialmente azulejadas, teto com forro em madeira, porta e janela em madeira.



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



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas e com massa fina pintada, janela em madeira e vidro metal e porta em madeira.



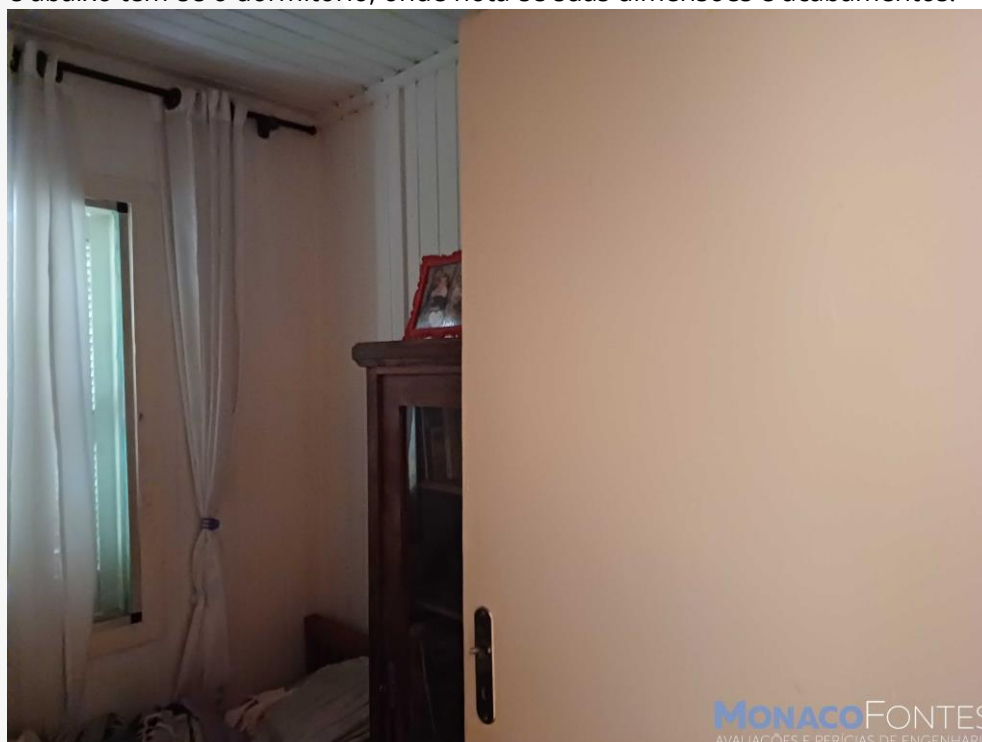
Acima tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Dormitórios

O imóvel dispõe de 03 (três) Dormitórios que apresentam piso cerâmico, paredes e teto em madeira com pintura, janelas e portas em madeira.



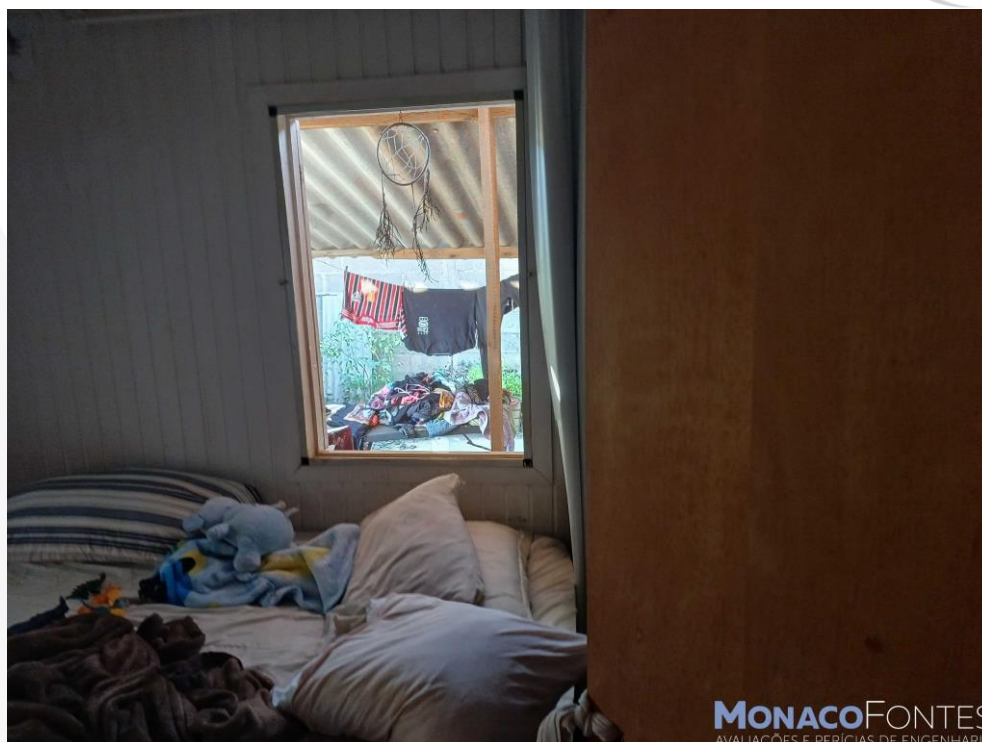
Acima e abaixo tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





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





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



III.2.ii Depósito

- Padrão

Casa Padrão Proletário

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

25 (vinte e cinco) anos

- Área construída

7,18 (sete metros quadrados e dezoito decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

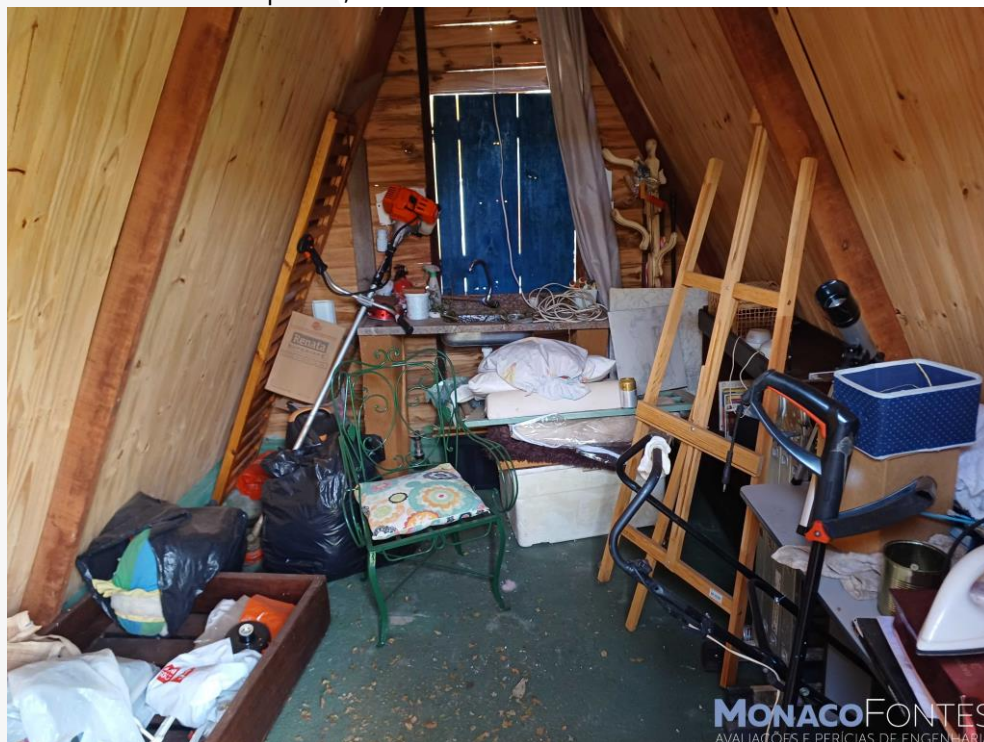
“Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.”.

Depósito

O Depósito apresenta piso cimentado com pintura, paredes em madeira, porta e janela em madeira.



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



III.2.iii Edícula

- Padrão

Casa Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

20 (vinte) anos

- Área construída

54,53 (cinquenta e quatro metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.”.

Edícula

A Edícula apresenta piso cerâmico, paredes em reboco pintado e teto com forro em PVC.



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



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas e com massa fina pintada, teto com forro em PVC e porta sanfonada em PVC.



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



III.2.iv Cobertura

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

10 (dez) anos

- Área construída

32,11 m² (trinta e dois metros quadrados e onze decímetros quadrados) –
de acordo com medição in loco

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.”.

Cobertura

A Cobertura apresenta piso cimentado e terra batida, teto em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira.



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



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Método Evolutivo

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

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

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

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

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

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

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

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

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

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

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

Onde:

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

A_C = Área construída da edificação em apreço

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

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

Assim sendo, tem-se que:

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

e

$$V_I = V_T + V_B$$

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

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

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 aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive 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 I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 2ª Zona Residencial Horizontal Médio.

A 2ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão Médio, conforme descreve a referida Norma, compreendem as

regiões dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m², podendo ser terras ou assombradas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 250,00m².

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

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 2ª Zona – Residencial Horizontal 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

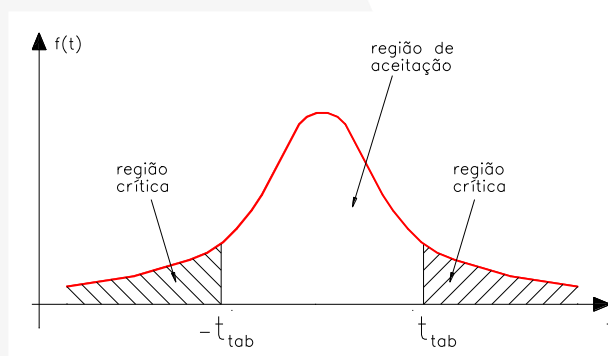
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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>Rua Beatriz Viana Ferrigo, 79</u> Cidade: <u>Paulínia</u> Bairro: <u>Nova Veneza</u> IF : <u>1</u> Sector : <u>-</u> Quadra : <u>-</u> Lat : <u>22°45'8.57"S</u> Long : <u>47°11'21.78"O</u>		Ofertante: <u>CONSULTORAS DE IMÓVEIS</u> Informante: <u>CONSULTORAS DE I</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 2271-1212</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-veneza-bairros-paulinia-600m2-venda-RS300000-id-2734007451/</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 600,00m² Testada Principal (m) : 20,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 30,00m Topografia : Terreno Plano Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Esquina ou Frentes Múltiplas	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator - ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 2.010,79/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 2.010,79/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 300.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 500,00/m²	



5 fotos Mapa

CONSULTORAS DE IMÓVEIS
Creci: 28418-J-SP

Desde 27 de março de 2018

513 imóveis cadastrados

5.0 (4 classificações)

Destaque

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Paulínia / Nova Veneza / Rua Beatriz Viana Ferrigo

Venda
R\$ 300.000 Condomínio não informado IPTU R\$ 22/ano

600 m²

Endereço
Rua Beatriz Viana Ferrigo, 79 - Nova Veneza, Paulínia - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 300.000

(Código do anunciante: TE0886 | Código no VivaReal: 2734007451)

Terreno à venda, 600 m² - Nova Veneza - Paulínia/SP

Terreno plano de esquina com 600m² de área, todo murado prontinho para você construir!

Agende já sua visita com um de nossos consultores. -

(19) 2271-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 9 de agosto de 2024, atualizado há 2 dias.

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 300.000, Rua Beatriz Viana Ferrigo, 79 - Nova Veneza, Paulínia/SP

☐ 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.

Fale com o anunciante

📞 (19) 2271-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

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

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Beatriz Viana Ferrigo, 218</u> Cidade: <u>Paulínia</u> Bairro: <u>Nova Veneza</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>22°45'20.61"S</u> Long <u>47°11'31.53"O</u>		Ofertante: <u>IMOBMETRO REALTY</u> Informante: <u>IMOBMETRO REALT</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 98836-8594</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-veneza-bairros-paulinia-2646m2-venda-RS670000-id-2677631681/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 2.646,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Testada Principal (m) : 30,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 88,20m			
Topografia : Terreno Plano			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Sem Edificação	0,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Classe de Conservação	0	Classe de Conservação	0
Termo	0	Termo	0
Ir = 0	%vida:	Ir = 0	%vida:
K = 0,000	R = 0	K = 0,000	R = 0
Foc: 0		Foc: 0	
Fator - ponderação do padrão: 0		Fator de ponderação do padrão: 0	
R8N: R\$ 2.010,79/m²		R8N: R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 670.000,00		R\$ 253,21/m²	



10 fotos

Mapa

IMOBMETRO REALTY

Desde 5 de dezembro de 2023

248 imóveis cadastrados

4.7 (3 classificações)

Destaque

Compartilhar

Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Paulínia / Nova Veneza / **Rua Beatriz Viana Ferrigo**

Venda

R\$ 670.000

Condomínio não informado IPTU não informado

2646 m²

Endereço

Rua Beatriz Viana Ferrigo, 218 - Nova Veneza, Paulínia - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 2646 m² por R\$ 670.000

(Código do anunciante: TE0768 | Código no VivaReal: 2677631681)

Paulínia, Bairro Nova Veneza, Lote de terreno plano bem localizado, murado excelente para chácara ou condomínio de vila, com 2.646,00 m² com 30,00 m de frente. Agende uma visita -

(19) 98836-... [Ver telefone](#)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 670.000, Rua Beatriz Viana Ferrigo, 218 - Nova...

☐ 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

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

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Beatriz Viana Ferrigo, 548</u> Cidade: <u>Paulínia</u> Bairro: <u>Nova Veneza</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>22°45'20.61"S</u> Long <u>47°11'31.53"O</u>		Ofertante: <u>Exclusiva Imóveis Paulínia</u> Informante: <u>Exclusiva Imóveis Paulínia</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 3884-5788</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-veneza-bairros-paulinia-2646m2-venda-RS800000-id-2661343153/</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 2.646,00m² Testada Principal (m) : 30,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 88,20m Topografia : Terreno Plano Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 800.000,00		R\$ 302,34/m²	

5 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Paulínia / Nova Veneza / **Rua Beatriz Viana Ferrigo**

Venda
R\$ 800.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 624/ano

2646 m²

Endereço
Rua Beatriz Viana Ferrigo, 548 - Nova Veneza, Paulínia - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 2646 m² por R\$ 800.000
 (Código do anunciante: TE1017 | Código no VivaReal: 2861343153)

Ótimo terreno de 2.646m², pronto para a construção do seu novo imóvel!

Com excelente localização, próximo a mercados, postos de gasolina, pontos de ônibus e fácil acesso a região central da cidade!

Entre em contato e agende a sua visita! -

Exclusiva Imóveis Paulínia

Creci: 24055-J-SP

Desde 27 de março de 2018

570 imóveis cadastrados

4.7 (6 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
 Lote/Terreno, R\$ 800.000, Rua Beatriz Viana Ferrigo, 548 - Nova Veneza, Paulínia - SP

☐ 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.

Fale com o anunciante

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

ELEMENTO 04																																																							
Endereço: <u>Rua Mário de Angelis, 413</u> Cidade: <u>Paulínia</u> Bairro: <u>Parque da Represa</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>22°45'23.47"S</u> Long <u>47°11'52.21"O</u>		Ofertante: <u>Rede Provectum - Unid. Azarias de Melo</u> Informante: <u>Rede Provectum - Unid. Tipo: oferta</u> Telefone: <u>(19) 98142-9926</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-da-represa-bairros-paulinia-1000m2-venda-RS353000-id-2715731882/</u>																																																					
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 1.000,00m² Testada Principal (m) : 20,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 50,00m Topografia : Terreno Plano Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio																																																					
BENFEITORIAS																																																							
Construção 1		Construção 2																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00m²</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td colspan="2">%vida:</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 0</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Fator - ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>R8N:</td> <td colspan="2">R\$ 2.010,79/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00m²	0	Classe de Conservação	0		Termo	0		Ir = 0	%vida:		K = 0,000	R = 0		Foc:	0		Fator - ponderação do padrão:	0		R8N:	R\$ 2.010,79/m²		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00m²</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td colspan="2">%vida:</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 0</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>R8N:</td> <td colspan="2">R\$ 2.010,79/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00m²	0	Classe de Conservação	0		Termo	0		Ir = 0	%vida:		K = 0,000	R = 0		Foc:	0		Fator de ponderação do padrão:	0		R8N:	R\$ 2.010,79/m²	
Padrões	Área	Idade																																																					
Sem Edificação	0,00m²	0																																																					
Classe de Conservação	0																																																						
Termo	0																																																						
Ir = 0	%vida:																																																						
K = 0,000	R = 0																																																						
Foc:	0																																																						
Fator - ponderação do padrão:	0																																																						
R8N:	R\$ 2.010,79/m²																																																						
Padrões	Área	Idade																																																					
Sem Edificação	0,00m²	0																																																					
Classe de Conservação	0																																																						
Termo	0																																																						
Ir = 0	%vida:																																																						
K = 0,000	R = 0																																																						
Foc:	0																																																						
Fator de ponderação do padrão:	0																																																						
R8N:	R\$ 2.010,79/m²																																																						
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00																																																					
Construção 3		ELEMENTO																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td colspan="2">%vida:</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 0</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>R8N:</td> <td colspan="2">R\$ 2.010,79/m²</td> </tr> </tbody> </table>	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																													
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\$ 353.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 353,00/m²																																																					



 Rede Provectum - Unid. Aza...

Desde 6 de dezembro de 2023

865 imóveis cadastrados

4.3 (3 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 353.000, Rua Mário de Angelis, 413 - Parque da Represa, Paulínia - SP

☐ 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.

Fale com o anunciante

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Paulínia / Parque da Represa / Rua Mário de Angelis

Venda
R\$ 353.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 1/ano
 1000 m²

Endereço
Rua Mário de Angelis, 413 - Parque da Represa, Paulínia - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 353.000
 (Código do anunciante: TE309868 | Código no VivaReal: 2715731882)

Terreno à VENDA no bairro Parque da Represa, em Paulínia, com 1000m² de área total, totalmente plano amplo terreno, em região em plena expansão em Paulínia. O terreno é bem arborizado, excelente investimento para uma bela chácara, ou casas residenciais.

Venha fazer uma visita, agende agora mesmo! -

(19) 98142-... [Ver telefone](#)

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

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Avenida Luiz Vicêncio, 1036</u> Cidade: <u>Paulínia</u> Bairro: <u>Parque da Represa</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>22°45'9.97"S</u> Long <u>47°12'18.98"O</u>		Ofertante: <u>de Provectum - Unid. Azarias de Melo753 imóveis à ver</u> Informante: <u>Rede Provectum - Unid. Tipo: oferta</u> Telefone: <u>(19) 98142-9926</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-da-represa-bairros-paulinia-1000m2-venda-RS450000-id-2726738555/</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 1.000,00m² Testada Principal (m) : 20,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 50,00m Topografia : Terreno Plano Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator - ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 450.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 450,00/m²	



Rede Provectum - Unid. Aza...

Desde 6 de dezembro de 2023

865 imóveis cadastrados

4.3 (3 classificações)

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

[Venda](#) / [SP](#) / [Lotes/Terrenos à venda em Paulínia](#) / [Parque da Represa](#) / [Avenida Luiz Vicêncio](#)

Venda

R\$ 450.000 • Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 480/ano**

1000 m²

Endereço

Avenida Luiz Vicêncio, 1036 - Parque da Represa, Paulínia - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 450.000

(Código do anunciante: TE307480 | Código no VivaReal: 2726738555)

Terreno à venda no bairro Parque da Represa em Paulínia/SP. Excelente e amplo terreno em alicive com 1000 m², ótima localização de frente com a represa, ideal para diversos tipos de construção.

O Parque da Represa é um bairro residencial da região oeste de Paulínia, está localizado às margens da Represa Paulo Afonso, que possui playground, quadras esportivas, pista de caminhada e ciclovia. O bairro tem ruas pavimentadas e conhecido por sua tranquilidade e pela beleza da represa. Há uma variedade de comércio e serviços, incluindo supermercados, farmácias, escolas, creches, igrejas.

[Descrição completa](#)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 450.000, Avenida Luiz Vicêncio, 1036 - Parque da Represa, Paulínia - SP

☐ 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 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\$ 450,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 227,89/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 272,11/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 317,70/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 405,00/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\$ 450,00/m ²	20,00	0,87	-58,25	-0,13	R\$ 391,75/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 227,89/m ²	30,00	0,87	-29,50	-0,13	R\$ 198,39/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 272,11/m ²	30,00	0,87	-35,22	-0,13	R\$ 236,88/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 317,70/m ²	20,00	0,87	-41,13	-0,13	R\$ 276,57/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 405,00/m ²	20,00	0,87	-52,43	-0,13	R\$ 352,57/m ²

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 450,00/m ²	600,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 450,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 227,89/m ²	2.646,00	1,22	49,50	0,22	R\$ 277,40/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 272,11/m ²	2.646,00	1,22	59,11	0,22	R\$ 331,22/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 317,70/m ²	1.000,00	1,02	6,85	0,02	R\$ 324,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 405,00/m ²	1.000,00	1,02	8,74	0,02	R\$ 413,74/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\$ 450,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 450,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 227,89/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 227,89/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 272,11/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 272,11/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 317,70/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 317,70/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 405,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 405,00/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 450,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 450,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 227,89/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 227,89/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 272,11/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 272,11/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 317,70/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 317,70/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 405,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 405,00/m ²

- **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\$ 450,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 450,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 227,89/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 227,89/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 272,11/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 272,11/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 317,70/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 317,70/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 405,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 405,00/m ²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo II, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona, de Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 200,00 m² e 500,00m².

Todavia, foram utilizados alguns elementos comparativos para determinar o valor de mercado do imóvel objeto da lide cuja dimensão de área está fora do intervalo definido para esse tipo de zona retro descrita.

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

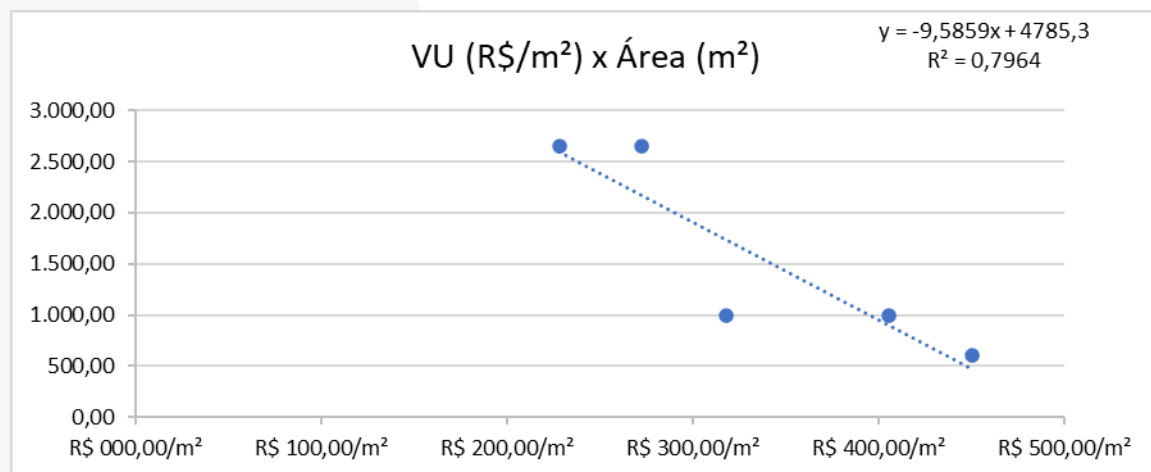


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 resultou em 0,7964, ou seja, próximo de 1, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 450,00/m ²	600,00	0,94	-27,52	-0,06	R\$ 422,48/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 227,89/m ²	2.646,00	1,13	29,67	0,13	R\$ 257,56/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 272,11/m ²	2.646,00	1,13	35,43	0,13	R\$ 307,53/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 317,70/m ²	1.000,00	1,00	0,48	0,00	R\$ 318,18/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 405,00/m ²	1.000,00	1,00	0,61	0,00	R\$ 405,61/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\$ 364,23/m ²
2	R\$ 277,56/m ²
3	R\$ 331,42/m ²
4	R\$ 283,91/m ²
5	R\$ 361,92/m ²
média	R\$ 323,81/m²
desvio	R\$ 41,46/m ²
CV	13%
Linferior	R\$ 226,67/m²
Lsuperior	R\$ 420,95/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\$ 323,81/m² (Trezentos e Vinte e Três Reais e Oitenta e Um 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\$ 323,81/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 41,46/m ²	
Erro-Padrão		28,43	
IC(significância=20%)	R\$ 295,38/m ²	< VUmed <	R\$ 352,23/m ²
Amplitude do IC		18%	
Grau III			

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

V.2.ii Grau de Fundamentação

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

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

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	450,00	364,23	0,81
2	227,89	277,56	1,22
3	272,11	331,42	1,22
4	317,70	283,91	0,89
5	405,00	361,92	0,89

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:

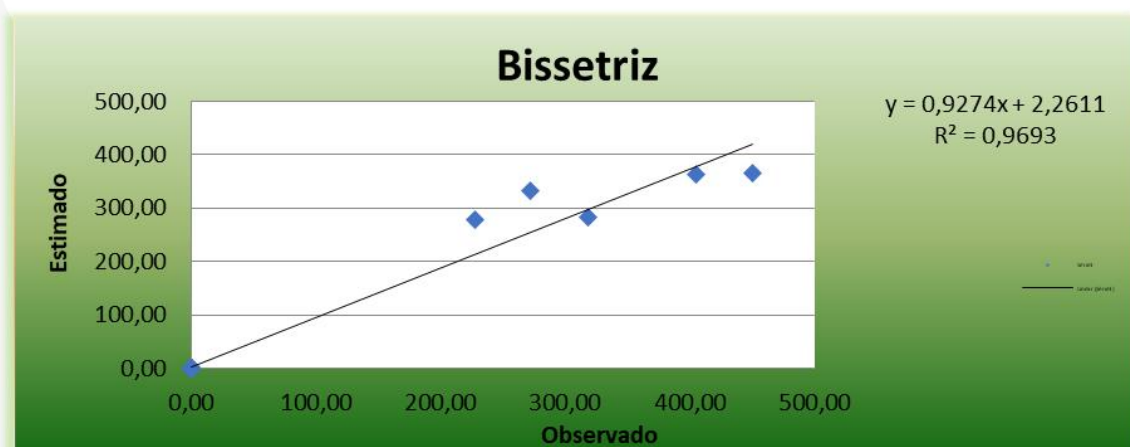


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 RECANTO FELIZ, PAULÍNIA - SP É DE:

$$Q = R\$ 323,81/m^2$$

(Trezentos e Vinte e Três Reais e Oitenta e Um 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	994,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 323,81 /m²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
20,0m	0,870550563	-0,129449437
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
49,70m	1,0204901	0,0204901
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
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
994,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 363,40/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 361.223,32

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:

$V_T = R\$ 361.223,32$

(Trezentos e Sessenta e Um Mil, Duzentos e Vinte e Três Reais e Trinta e Dois 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 Residência

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

<u>Residência</u>													
Ordem :-	5												
Classe :-	Residencial												
Tipo :-	Casa												
Padrão :-	Econômico												
Elevador :-	0												
Nível :-	1 Mínimo												
Faixa de Valor :-	0,91900 x R8N												
Conservação:-	e Necessitando de reparos simples												
Fator Conservação	18,1												
Idade Aparente - I _e :-	25 Anos												
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 36%												
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação													
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)												
Onde:-													
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;												
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)												
Aplicação													
R =	20%												
K =	0,6185												
F _{oc} =	0,2 + 0,6185088 *(1 - 0,2) 0,6948												
Valor das Benfeitorias													
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Área</th> <th>R8N</th> <th>Faixa</th> <th>F_{oc}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V_B = 53,90 m2</td> <td>x R\$ 2010,79 /m2</td> <td>x 0,9190</td> <td>x 0,6948</td> </tr> <tr> <td colspan="4">V_B = R\$ 69.204,64</td> </tr> </tbody> </table>	Área	R8N	Faixa	F _{oc}	V _B = 53,90 m2	x R\$ 2010,79 /m2	x 0,9190	x 0,6948	V_B = R\$ 69.204,64			
Área	R8N	Faixa	F _{oc}										
V _B = 53,90 m2	x R\$ 2010,79 /m2	x 0,9190	x 0,6948										
V_B = R\$ 69.204,64													

V_{B1} = R\$ 69.204,64

(Noventa e Nove Mil, Duzentos e Quatro Reais e Sessenta e Quatro Centavos)

Agosto/2024

V.4.ii Depósito

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

<u>Depósito</u>													
Ordem :-	4												
Classe :-	Residencial												
Tipo :-	Casa												
Padrão :-	Proletário												
Elevador :-	0												
Nível :-	1 Mínimo												
Faixa de Valor :-	0,62400 x R8N												
Conservação:-	e Necessitando de reparos simples												
Fator Conservação	18,1												
Idade Aparente - I _e :-	25 Anos												
Vida Referencial - I _r :-	60 Anos I _e /I _r *100 = 42%												
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação													
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)												
Onde:-													
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;												
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)												
Aplicação													
R =	20%												
K =	0,5748												
F _{oc} =	0,2 + 0,5747742 *(1 - 0,2) 0,6598												
Valor das Benfeitorias													
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Área</th> <th>R8N</th> <th>Faixa</th> <th>F_{oc}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V_B = 7,18 m2</td> <td>x R\$ 2010,79 /m2</td> <td>x 0,6240</td> <td>x 0,6598</td> </tr> <tr> <td colspan="4">V_B = R\$ 5.944,30</td> </tr> </tbody> </table>	Área	R8N	Faixa	F _{oc}	V _B = 7,18 m2	x R\$ 2010,79 /m2	x 0,6240	x 0,6598	V _B = R\$ 5.944,30			
Área	R8N	Faixa	F _{oc}										
V _B = 7,18 m2	x R\$ 2010,79 /m2	x 0,6240	x 0,6598										
V _B = R\$ 5.944,30													

V_{B2} = R\$ 5.944,30

(Cinco Mil, Novecentos e Quarenta e Quatro Reais e Trinta Centavos)

Agosto/2024

V.4.iii Edícula

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

<u>Edícula</u>													
Ordem :-	5												
Classe :-	Residencial												
Tipo :-	Casa												
Padrão :-	Econômico												
Elevador :-	0												
Nível :-	2 Médio												
Faixa de Valor :-	1,07000 x R8N												
Conservação:-	e Necessitando de reparos simples												
Fator Conservação	18,1												
Idade Aparente - I _e :-	20 Anos												
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 29%												
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 =	0,6658												
F _{oc} =	0,2 + 0,66580605 *(1 - 0,20,7326												
Valor das Benfeitorias													
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Área</th> <th>R8N</th> <th>Faixa</th> <th>F_{oc}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V_B = 54,53 m2</td> <td>x R\$ 2010,79 /m2</td> <td>x 1,0700</td> <td>x 0,7326</td> </tr> <tr> <td colspan="4">V_B = R\$ 85.956,65</td> </tr> </tbody> </table>	Área	R8N	Faixa	F _{oc}	V _B = 54,53 m2	x R\$ 2010,79 /m2	x 1,0700	x 0,7326	V_B = R\$ 85.956,65			
Área	R8N	Faixa	F _{oc}										
V _B = 54,53 m2	x R\$ 2010,79 /m2	x 1,0700	x 0,7326										
V_B = R\$ 85.956,65													

V_{B3} = R\$ 85.956,65

(Oitenta e Cinco Mil, Novecentos e Cinquenta e Seis Reais e Sessenta e Cinco Centavos)

Agosto/2024

V.4.iv Cobertura

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

<u>Cobertura</u>			
Ordem :-	33		
Classe :-	Especial		
Tipo :-	Coberturas		
Padrão :-	Simple		
Elevador :-	0		
Nível :-	2	Médio	
Faixa de Valor :-	0,14200	x R8N	
Conservação:-	e	Necessitando de reparos simples	
Fator Conservação	18,1		
Idade Aparente - I _e :-	10 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos	I _e /I _r *100 =	50%
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 =	0,5119		
F _{oc} =	0,1 + 0,511875 *(1 - 0,1) :0,5607		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R8N	Faixa
			F _{oc}
V _B =	34,11 m2	x R\$ 2010,79 /m2	x 0,1420
			x F _{oc}
V _B =	R\$ 5.460,82		

V_{B4} = R\$ 5.460,82

(Cinco Mil, Quatrocentos e Sessenta Reais e Oitenta 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\$ 361.223,32
Valor da Residência -----	R\$ 69.204,64
Valor do Depósito -----	R\$ 5.944,30
Valor da Edícula -----	R\$ 85.956,65
Valor da Cobertura -----	R\$ 5.460,82
Valor Total Apurado-----	R\$ 527.789,73

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

$V_I = R\$ 527.789,73$

(Quinhentos e Vinte e Sete Mil, Setecentos e Oitenta e Nove Reais e Setenta 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 0,80 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 70 (setenta) 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, 12 de Agosto de 2024. ¹



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.