



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara
Cível - Foro de Praia Grande, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0001238-20.2019.8.26.0477
Autos :- Cumprimento de Sentença
Requerente :- Construtora Santos e Santos Ltda
Requerido :- Cristiane Dias

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

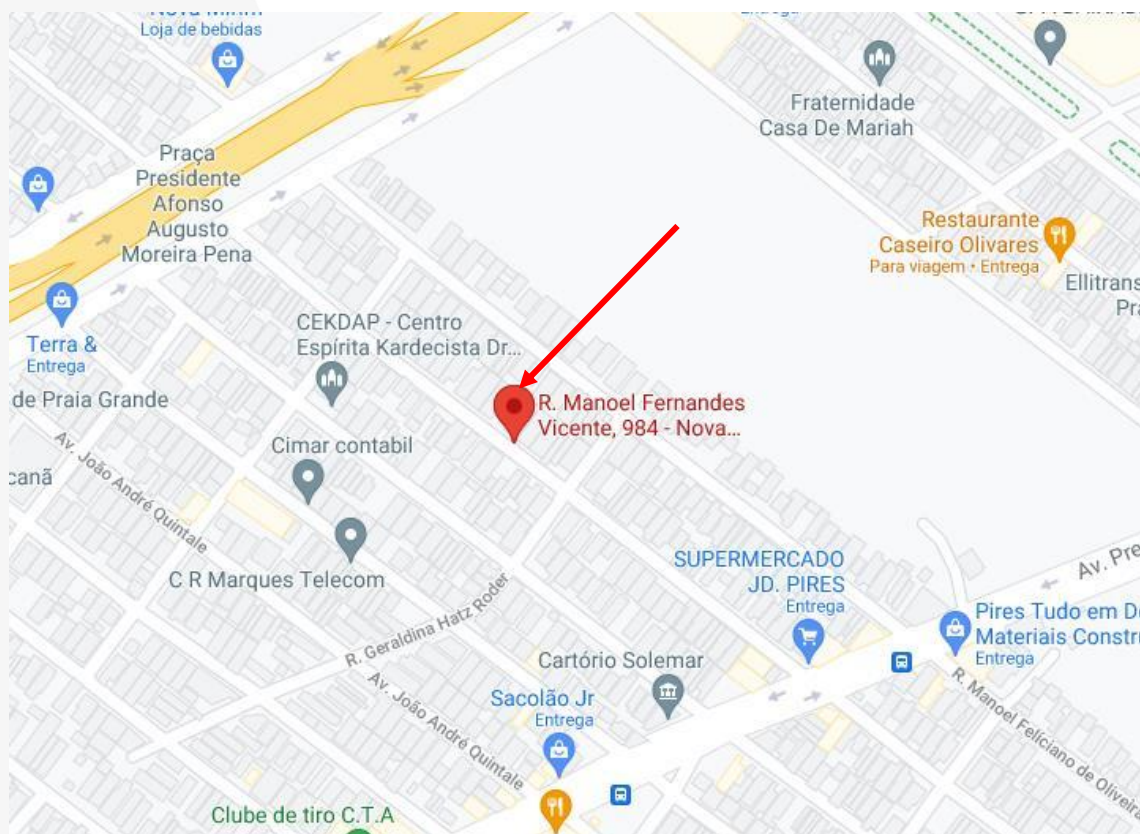
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	11
III.1	Terreno	11
III.2	Benfeitorias	13
III.2.i	Residência	13
III.2.ii	Cobertura	21
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	25
IV.1	Método Evolutivo	25
IV.2	Método Comparativo	27
IV.3	Tratamento por fatores.....	29
IV.4	Zonas de características homogêneas	32
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	33

IV.6	Grau de precisão.....	34
IV.7	Método Ross/Heidecke	35
V	AVALIAÇÃO	38
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	38
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	38
V.2	Fatores Homogeneizantes	52
V.2.i	Grau de Precisão	56
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	57
V.3	Valor do Terreno	59
V.4	Valor das Benfeitorias	60
V.4.i	Residência	61
V.4.ii	Cobertura	62
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	63
VI.1	Grau de Fundamentação	64
VII	ENCERRAMENTO	65

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 Manoel Fernandes Vicente, Nº 984, Nova Mirim, Praia Grande - SP, matriculado sob o Nº 80.897, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

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 Manoel Fernandes Vicente, Nº 984, Nova Mirim, Praia Grande - SP, matriculado sob o Nº 80.897, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

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 :- **24° 1'56.60"S**
- ✓ Longitude :- **46°30'10.79"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua Manoel Fernandes Vicente, 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.



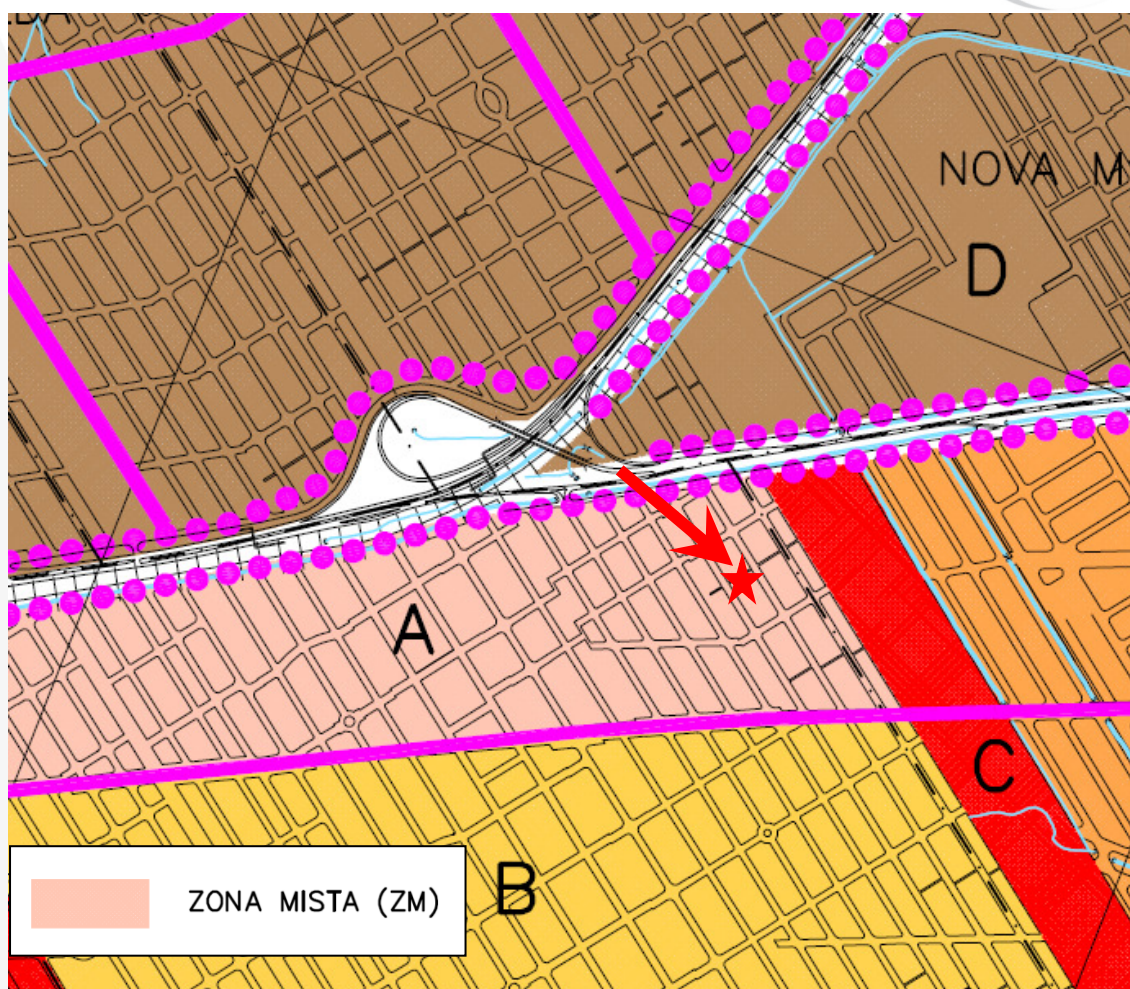
Acima, temos uma ilustração da Rua Manoel Fernandes Vicente, para qual o imóvel avaliando faz frente, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

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

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	Nível Ruído Max. Permissível (Decibéis)		CA (máx)	TO (máx)	Alt. mín. (m²) (12)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
			Diurno	Nocturno				Frete	Lateral	Fundo
ZT	R1, T, T1, E, S3	-	55 (1)	50 (1)	0,1	0,1	-	LIVRE	LIVRE	LIVRE
ZRE	R1, R3 (2), T, E	CS	55	50	0,8	0,4	-	5,0	1,5	1,5
ZR	R1, E	-	55	50	1,0	0,5	-	5,0	1,5	1,5
ZPR1	R1, R2, R3 (2), T, T1 (34), E, CS, C1 (34), C2 (34), S1 (18) (34), S2 (18) (34), S4 (25), CD1 (28) (29) (30) (32) (34)	C1, C2, S1, S2, IN1, IN2 (33), T1, CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	2,0	-	30 (31)	5,0		
ZPR2	R1, R2, R3 (2), T, E, CS,	C1, C2, S1, S2, IN1, T1	60 (8)	55 (8)	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0		
ZPR3	R1, R2, R3 (2), T, T1, E, CS, C1, S1, S2, CD1 (21)	C2, IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60	55	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0		
ZM	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, C2, CD1 (13), S1, S2	IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	5,5	-	15 (17) (31)	5,0		
ZC1	R1, R2 (14), T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1 (22)	CD1 (21), IN1 (21), IN2 (33)	65	60	5,5 (10)	-	30 (14) (31)	5,0 (4) (15) (20)	1,20 + H/15 (5) (15) (20)	1,20 + H/15
ZC2	R1, R3 (2), T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1	CD1 (21), CD3 (21), IN1, IN2 (33)	65	60	1,0	0,4	-	10,0 (6)	5,0	5,0
ZC3	R1, R2 (18), T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, S3 (18), CD1, CD2 (21), CD3 (21)	IN1, IN2 (33), IN3 (23) (26)	65	60	0,8	0,4	-	10,0	10,0	10,0
CC1	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1, CD2 (3) (21), IN1, IN2 (33)	-	65	60	3,0 (10)	-	100 (11) (31)	5,0 (7) (20)	1,20 + H/15 (5) (20)	1,20 + H/15
CC2	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, S5, CD1, CD2 (3) (21) CD3 (16) (21), IN1, IN2 (33)	-	65	60	3,0	-	100 (31)	5,0 (6)	1,20 + H/15 (5)	1,20 + H/15

Tabela dos índices urbanísticos.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Santos, onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **ZM – Zona Mista**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, com frente para a Rua Manoel Fernandes Vicente, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 137,50 m²
Topografia Plana
Formato Regular
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 Manoel Fernandes Vicente.

Por conseguinte, observou-se ainda a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula № 80.897, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, às fls. 62/63, a qual vem descrita a seguir:

“(...) Terreno constituído de parte do lote 04, da quadra 23, do loteamento denominado JARDIM BALNEÁRIO PIRES, nesta cidade, medindo 5,50 metros de frente para a RUA MANOEL FERNANDES VICENTE, igual metragem na linha dos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 137,50 m², confrontando pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com parte remanescente do mesmo lote 04, pelo lado esquerdo com o lote 05, e nos fundos com parte do lote 20. (...)”.

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **137,50 m² (cento e trinta e sete metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados).**



III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2017”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 02 (duas) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

III.2.i Residência

- Padrão

Casa Padrão Simples

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

25 (vinte e cinco) anos

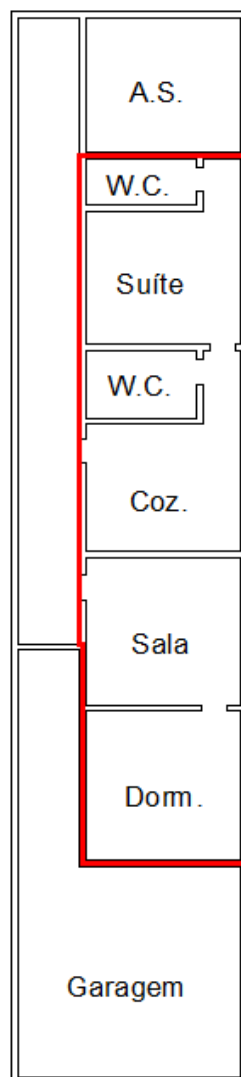
- Área construída

66,97 m² (sessenta e seis metros quadrados e noventa e sete decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.”

A residência possui a seguinte distribuição, conforme croqui abaixo:



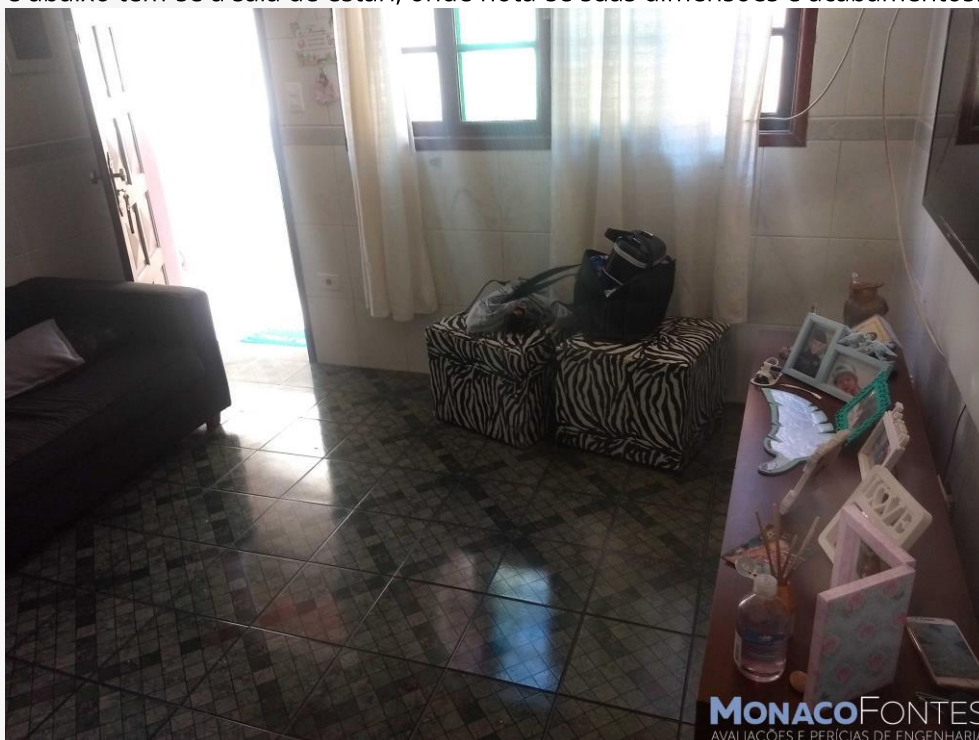
Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

Sala de Estar

A sala de estar apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto em forro de gesso, janela em madeira e vidro e porta em madeira.



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



Dormitórios

O Avaliando dispõe de 02 (dois) dormitórios, os quais apresentam piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas e revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, janela em madeira e vidro e porta em madeira.



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





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



Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, com acabamento em gesso e janela e porta em alumínio e vidro.

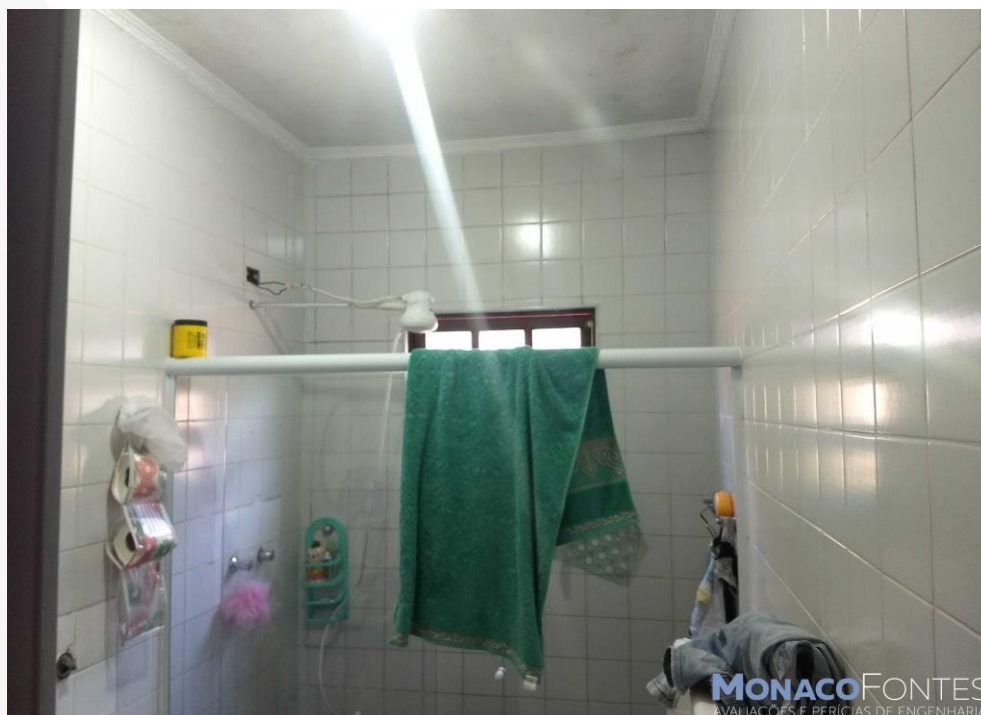


Acima e abaixo tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiros

O Avaliando dispõe de 02 (dois) banheiros, os quais apresentam piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, janela em madeira e vidro e porta em madeira.



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





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



III.2.ii Cobertura

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

10 (dez) anos

- Área construída

51,71 m² (cinquenta e um metros quadrados e setenta e um 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.”.

A cobertura possui a seguinte distribuição, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

Garagem

A garagem apresenta piso cerâmico e paredes azulejadas em sua totalidade.



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



Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso cerâmico e paredes azulejadas em sua totalidade.



Acima e abaixo tem-se a área de serviço, 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 Obsoletismo 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 $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima

$$P_e = 3 P_{ma}$$

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

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

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

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

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

IV.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região em questão de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze 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, bem como na 2ª Zona, Residencial Horizontal Médio e Alto.

A 2ª Zona são regiões são dotadas de infraestrutura completa, com população concentrada em renda média/alta, com predominância de edificações horizontais de padrão médio e alto, podendo

ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados; além da presença de empreendimentos residenciais verticais e de comércio, atividades recreativas e turísticas.

A norma recomenda que para a referida Zona sejam aplicados os fatores frente e profundidade, onde a área de referência do Lote é de 280,00m².

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

Acima, temos as características para a 2ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos- IBAPE/SP - 2007.

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

IV.6 Grau de precisão

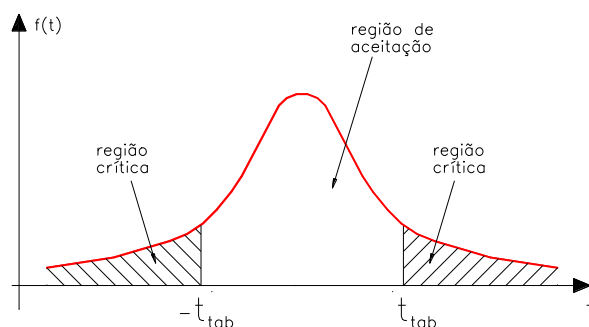
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

IV.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2007”**.

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.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

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:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

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

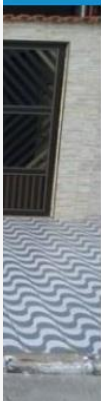
Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



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

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua Manoel Fernandes Vicente, 558</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: <u>Nova Mirim</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>24° 2'4.99"S</u> Long: <u>46°29'58.71"O</u>		Ofertante: <u>Maralto Imoveis</u> Informante: <u>Maralto Imoveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3481-3139</u> Data: <u>jul/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nova-mirim-bairros-praia-grande-com-garagem-95m2-venda-RS260000-id-2516033526/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 125,00m²		Zona de Ocupação: 2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
Testada Principal (m): 5,50m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 22,73m			
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	Padrões
Residencial Casa Simples	76,10m²	25	Especial Coberturas Simples
Classe de Conservação	C		Classe de Conservação
Termo	médio	2	Termo
Ir = 70	%vida:	36	Ir = 20
K = 0,736	R = 20		K = 0,609
Foc: 0,7888			Foc: 0,6481
Fator de ponderação do padrão: 0,91			Fator de ponderação do padrão: 0,12
R8N: R\$ 1.708,12/m²			R8N: R\$ 1.708,12/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 93.306,38			R\$ 4.320,08
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 6	%vida:	0	
K = 0,000	R = 7		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.708,12/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 260.000,00			R\$ 1.298,99/m²

[SELEÇÃO VIVA REAL](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)







Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Praia Grande · Nova Mirim · Rua Manoel Fernandes Vicente

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 95 m² por R\$ 260.000

COD. CA3955

Rua Manoel Fernandes Vicente, 558 - Nova Mirim, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

 95m²
 2 quartos
 2 banheiros
1 suíte
 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Casa em Praia Grande S.Paulo.
Casa em Praia Grande S.Paulo. Com 2 dormitórios Sendo 1 Suíte; banheiro social, sala, cozinha americana e 2 vagas na garagem cobertas. 3 caixas d'água de 500 litros, e churrasqueira coberta. Parte externa toda revestida em cerâmica. Aceita financiamento bancário. Ótima localização! Venha conhecer!!

COMPRA

R\$ 260.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 171

ANUNCIANTE

Maralto Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

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

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Manoel Fernandes Vicente, 170</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: <u>Nova Mirim</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>24° 2'12,87"S</u> Long: <u>46°29'47,65"O</u>		Ofertante: <u>Maralto Imoveis</u> Informante: <u>Maralto Imoveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3481-3139</u> Data: <u>jul/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nova-mirim-bairros-praia-grande-com-garagem-83m2-venda-RS275000-id-2516034716/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 125,00m²		Zona de Ocupação: 2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
Testada Principal (m): 5,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 25,00m			
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	Padrões
Residencial Casa Simples	63,20m²	25	Especial Coberturas Simples
Classe de Conservação	C		Classe de Conservação
Termo	máximo	3	Termo
Ir = 70	%vida:	36	Ir = 20
K = 0,736	R = 20		K = 0,609
Foc: 0,7888			Foc: 0,6481
Fator de ponderação do padrão: 1,04			Fator de ponderação do padrão: 0,12
R8N: R\$ 1.708,12/m²			R8N: R\$ 1.708,12/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 88.559,61			R\$ 5.101,21
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 6	%vida:	0	
K = 0,000	R = 7		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.708,12/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 275.000,00			R\$ 1.450,71/m²

SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Praia Grande · Nova Mirim · Rua Manoel Fernandes Vicente

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 83 m² por R\$ 275.000

COD. CA3410

Rua Manoel Fernandes Vicente, 170 - Nova Mirim, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

83m²

2 quartos

1 banheiro

2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Casa em Praia Grande S.Paulo.

Casa em Praia Grande S.Paulo. de 2 quartos, sala, cozinha americana, banheiro, edícula com banheiro, churrasqueira, garagem para 2 carros. A 100 metros da Praia, próximo a escolas, mercados e todo comércio, também à prefeitura. Aceita Troca por apartamento de menor valor em Praia Grande. venha conhecer!!

COMPRA

R\$ 275.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 210

ANUNCIANTE

Maralto Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

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

ELEMENTO 03				
Endereço: <u>Rua Artur Marques dos Santos, 484</u> Cidade: <u>Balneário Maracaná</u> Bairro: Nova Mirim IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>24° 2'12,00"S</u> Long: <u>46°30'10,61"O</u>		Ofertante: <u>KGS Negócios Imobiliários</u> Informante: <u>KGS Negócios Imobiliários</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3591-2254</u> Data: <u>jul/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-balneario-maracana-bairros-praia-grande-com-garagem-140m2-venda-RS355000-id-2504085654/</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): 140,00m²		Zona de Ocupação: 2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto		
Testada Principal (m): 5,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana		
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio		
Profundidade Equivalente (m): 28,00m				
Topografia: Terreno Plano				
Consistência do terreno: Terreno Seco				
BENFEITORIAS				
Construção 1			Construção 2	
Padrões	Área	Idade	Padrões	
Residencial Casa Simples	146,00m²	30	Especial Coberturas Simples	
Classe de Conservação	C		Classe de Conservação	
Termo	médio	2	Termo	
Ir = 70	%vida:	43	Ir = 20	
K = 0,675	R = 20		K = 0,609	
Foc: 0,74			Foc: 0,6481	
Fator de ponderação do padrão: 0,91			Fator de ponderação do padrão: 0,12	
R8N: R\$ 1.708,12/m²			R8N: R\$ 1.708,12/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 167.936,21			R\$ 2.112,22	
Construção 3			ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade		
Sem Edificação	0,00	0		
Classe de Conservação	0			
Termo		0		
Ir = 6	%vida:	0		
K = 0,000	R = 7			
Foc: 0				
Fator de ponderação do padrão: 0				
R8N: R\$ 1.708,12/m²				
VALOR DA CONSTRUÇÃO				
R\$ 0,00				
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 355.000,00			R\$ 1.321,08/m²	

SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Praia Grande · Balneário Maracanã · Rua Artur Marques dos Santos

Casa com 5 Quartos e 4 banheiros à Venda, 140 m² por R\$ 355.000

COD. CA0129

Rua Artur Marques dos Santos - Balneário Maracanã, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 355.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 3

140m² 5 quartos 4 banheiros 3 suítes 4 vagas

Casa com 5 dormitórios à venda, 140 m² por R\$ 355.000,00 - Balneário Maracanã - Praia Grande/SP

Ótima Oportunidade, casa com 5 dormitórios sendo 3 suíte, sala, cozinha, WC Social, garagem para 4 carros, lavanderia coberta, 300 metros da praia. Excelente localização, venha conferir!

Imóvel localizado no bairro Vila Mirim, bairro que se destaca por seus imóveis valorizados e possuir lançamentos na planta, casas e apartamentos de médio e alto padrão, além de uma praia bem movimentada e ser cartão postal de Praia Grande com a famosa rua das Colônias e a estátua de Iemanjá, o bairro da Vila Mirim possui escolas municipais, unidade de pronto atendimento (UPA), iluminação moderna por led em todo seu calçadão e ciclovia, parques infantil na praia, possui supermercado Extra e Assaí, Habib's e Mc Donald's, hospital Casa de Saúde Santos, e é onde está localizada a Prefeitura de Praia Grande. Quem possui um apartamento ou casa no bairro da Vila Mirim está próximo próximo a avenida Presidente Kennedy e todo tipo de comércio como agências bancárias do Itaú, Bradesco, Caixa Econômica, Banco do Brasil e Santander. No bairro da Vila Mirim, é possível realizar diversos tipos de atividades na praia e ao ar livre.

Praia Grande, a cidade que mais se desenvolve no Brasil, trazendo infra estrutura, qualidade de vida e

ANUNCIANTE

KGS Negócios Imobiliários

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(13) 35 [VER TELEFONE](#)

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

ELEMENTO 04																																																									
Endereço: <u>Rua Manoel Fernandes Vicente, 398</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: <u>Nova Mirim</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>24° 2'8,28"S</u> Long: <u>46°29'54,16"O</u>		Ofertante: <u>Maralto Imoveis</u> Informante: <u>Maralto Imoveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3481-3139</u> Data: <u>jul/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nova-mirim-bairros-praia-grande-com-garagem-75m2-venda-RS295000-id-2516034267/</u>																																																							
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²): 125,00m² Testada Principal (m): 5,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 25,00m Topografia: Terreno Plano Consistência do terreno: Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio																																																							
BENFEITORIAS																																																									
Construção 1 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Casa Simples</td> <td>75,00m²</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">D</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 70</td> <td>%vida:</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>K = 0,694</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,7552</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td colspan="2">R8N:</td> <td>R\$ 1.708,12/m²</td> </tr> </tbody> </table> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 88.040,60		Padrões	Área	Idade	Residencial Casa Simples	75,00m²	25	Classe de Conservação	D		Termo	médio	2	Ir = 70	%vida:	36	K = 0,694	R = 20		Foc:		0,7552	Fator de ponderação do padrão:		0,91	R8N:		R\$ 1.708,12/m²	Construção 2 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Especial Coberturas Simples</td> <td>35,90m²</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">D</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 20</td> <td>%vida:</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>K = 0,316</td> <td colspan="2">R = 10</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,38395</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0,06</td> </tr> <tr> <td colspan="2">R8N:</td> <td>R\$ 1.708,12/m²</td> </tr> </tbody> </table> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 1.412,66		Padrões	Área	Idade	Especial Coberturas Simples	35,90m²	15	Classe de Conservação	D		Termo	mínimo	1	Ir = 20	%vida:	75	K = 0,316	R = 10		Foc:		0,38395	Fator de ponderação do padrão:		0,06	R8N:		R\$ 1.708,12/m²
Padrões	Área	Idade																																																							
Residencial Casa Simples	75,00m²	25																																																							
Classe de Conservação	D																																																								
Termo	médio	2																																																							
Ir = 70	%vida:	36																																																							
K = 0,694	R = 20																																																								
Foc:		0,7552																																																							
Fator de ponderação do padrão:		0,91																																																							
R8N:		R\$ 1.708,12/m²																																																							
Padrões	Área	Idade																																																							
Especial Coberturas Simples	35,90m²	15																																																							
Classe de Conservação	D																																																								
Termo	mínimo	1																																																							
Ir = 20	%vida:	75																																																							
K = 0,316	R = 10																																																								
Foc:		0,38395																																																							
Fator de ponderação do padrão:		0,06																																																							
R8N:		R\$ 1.708,12/m²																																																							
Construção 3 <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 = 6</td> <td>%vida:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 7</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">R8N:</td> <td>R\$ 1.708,12/m²</td> </tr> </tbody> </table> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00	0	Classe de Conservação	0		Termo	0		Ir = 6	%vida:	0	K = 0,000	R = 7		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		0	R8N:		R\$ 1.708,12/m²	ELEMENTO 																												
Padrões	Área	Idade																																																							
Sem Edificação	0,00	0																																																							
Classe de Conservação	0																																																								
Termo	0																																																								
Ir = 6	%vida:	0																																																							
K = 0,000	R = 7																																																								
Foc:		0																																																							
Fator de ponderação do padrão:		0																																																							
R8N:		R\$ 1.708,12/m²																																																							
VALOR TOTAL R\$ 295.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.644,37/m²																																																							

SELEÇÃO VIVA REAL

DESCOBRIR

FINANCIAMENTO







Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Praia Grande · Nova Mirim · Rua Manoel Fernandes Vicente

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 75 m² por R\$ 295.000

COD. CA5245

Rua Manoel Fernandes Vicente, 398 - Nova Mirim, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

75m²

2 quartos

2 banheiros
1 suíte

2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Casa térea em Praia Grande S. Paulo.
Casa térea em Praia Grande S. Paulo. Muito bem localizada . proxima a mercados . farmacias . padarias etc..
Futuramente haverá um Shopping ao lado. Rua residencial, larga e com varias moradores proximos . A 2 km da rodoviária e da Prefeitura de Praia Grande . Aceita carro parte de pagto. Venha conhecer...

COMPRA

R\$ 295.000

Condomínio

SOLICITAR

IPTU

R\$ 167

ANUNCIANTE

Maralto Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

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

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Rua Manoel Fernandes Vicente, 989</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: <u>Nova Mirim</u> IF: <u>0,95</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>24° 1'56,97"S</u> Long: <u>46°30'11,49"O</u>		Ofertante: <u>Maralto Imoveis</u> Informante: <u>Maralto Imoveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3481-3139</u> Data: <u>jul/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nova-mirim-bairros-praia-grande-com-garagem-90m2-venda-RS291500-id-2516033609/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 125,00m²		Zona de Ocupação: 2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
Testada Principal (m): 5,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 25,00m			
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	Padrões
Residencial Casa Simples	97,40m²	20	Especial Coberturas Simples
Classe de Conservação	D		Classe de Conservação
Termo	máximo	3	Termo
Ir = 70	%vida:	29	Ir = 20
K = 0,747	R = 20		K = 0,316
Foc: 0,7976			Foc: 0,38395
Fator de ponderação do padrão: 1,04			Fator de ponderação do padrão: 0,06
R8N: R\$ 1.708,12/m²			R8N: R\$ 1.708,12/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 138.005,32			R\$ 908,98
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 6	%vida:	0	
K = 0,000	R = 7		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.708,12/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 291.500,00			R\$ 1.220,69/m²

SELEÇÃO VIVA REAL
DESCOBRIR
FINANCIAMENTO







Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Praia Grande · Nova Mirim · Rua Manoel Fernandes Vicente

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 90 m² por R\$ 291.500

COD. CA5313

Rua Manoel Fernandes Vicente, 989 - Nova Mirim, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

90m²

2 quartos

1 banheiro

2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Excelente casa em Balneário Maracanã, Praia Grande - SP.

Excelente casa em Balneário Maracanã, Praia Grande - SP. Casa geminada 2 quartos, sala 2 ambientes, 2 vagas de garagem, 90m² área útil apróx, aceita financiamento bancário. Terreno 5,5x25 (137,5m²). *Oportunidade Próximo da Prefeitura e centro administrativo da PG (Fórum, Ministério Público, Ministério da Fazenda) Próximo ao Terminal Tático, Assaí, ETEC, escolas, padaria, mercado, sacolão, farmácia, lojas de material de construção e alado do futuro shopping do Grupo Mendes. Fica a 800m da praia (5 quadras).

COMPRA

R\$ 291.500

Condomínio

SOLICITAR

IPTU

R\$ 150

ANUNCIANTE
Maralto Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

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

ELEMENTO 06			
Endereço: <u>Rua Manoel Fernandes Vicente, 945</u>		Ofertante: <u>GONCALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA</u>	
Cidade: <u>Praia Grande</u>		Informante: <u>GONCALVES IMOVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Nova Mirim</u>		Telefone: <u>(11) 4331-4040</u> Data: <u>jul/21</u>	
IF: <u>0,95</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-nova-mirim-bairros-praia-grande-com-garagem-12508m2-venda-RS265000-id-2520384095/</u>	
Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u>			
Lat: <u>24° 1'57,82"S</u> Long: <u>46°30'10,23"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): <u>125,00m²</u>		Zona de Ocupação: <u>2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto</u>	
Testada Principal (m): <u>5,00m</u>		Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>	
Testada Secundária (m): <u>-</u>		Localização na Quadra: <u>Meio</u>	
Profundidade Equivalente (m): <u>25,00m</u>			
Topografia: <u>Terreno Plano</u>			
Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	Padrões
Residencial Casa Simples	73,70m²	25	Especial Coberturas Simples
Classe de Conservação	C		Classe de Conservação
Termo	mínimo	1	Termo
Ir = 70	%vida:	36	Ir = 20
K = 0,736	R = 20		K = 0,316
Foc:	0,7888		Foc:
Fator de ponderação do padrão:	0,78		Fator de ponderação do padrão:
R8N:	R\$ 1.708,12/m²		R8N:
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 77.454,63			R\$ 881,44
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 6	%vida:	0	
K = 0,000	R = 7		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.708,12/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 265.000,00			R\$ 1.493,31/m²

SELEÇÃO VIVA REAL

DESCOBRIR

FINANCIAMENTO

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Praia Grande · Nova Mirim · Rua Manoel Fernandes Vicente

Casa com 1 Quarto e 2 banheiros à Venda, 12508 m² por R\$ 265.000

COD. 1013-1-139431

Rua Manoel Fernandes Vicente - Nova Mirim, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

12508m²

1 quarto

2 banheiros
1 suite

2 vagas

Venda Casa Praia Grande Vila Mirim Ref: 139431
 Casa terrea - Vila Mirim - Praia Grande Ref. 139431 265.000,00 1 dormitorio sendo suite planejado - Sala 2 ambientes ampla com moveis - Cozinha azdt com móveis e eletrodomesticos - 1 wc com box - 2 vagas cobertas -- Doc: ok - 5 quadras da praia - Próximo a comércio e condução. Atualizado em

COMPRA

R\$ 265.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

GONCALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA

Quero visitar

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

V.2 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 1.091,75/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.230,71/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.067,51/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.408,37/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 987,49/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.281,31/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\$ 1.091,75/m ²	5,00	1,07	78,36	0,07	R\$ 1.170,11/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.230,71/m ²	5,00	1,07	88,33	0,07	R\$ 1.319,05/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.067,51/m ²	5,00	1,07	76,62	0,07	R\$ 1.144,13/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.408,37/m ²	5,00	1,07	101,08	0,07	R\$ 1.509,46/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 987,49/m ²	5,00	1,07	70,88	0,07	R\$ 1.058,36/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.281,31/m ²	5,00	1,07	91,96	0,07	R\$ 1.373,28/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\$ 1.091,75/m²	125,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.091,75/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.230,71/m²	125,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.230,71/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.067,51/m²	140,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.067,51/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.408,37/m²	125,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.408,37/m²
ELEMENTO 05	R\$ 987,49/m²	125,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 987,49/m²
ELEMENTO 06	R\$ 1.281,31/m²	125,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.281,31/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\$ 1.091,75/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.091,75/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.230,71/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.230,71/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.067,51/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.067,51/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.408,37/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.408,37/m²
ELEMENTO 05	R\$ 987,49/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 987,49/m²
ELEMENTO 06	R\$ 1.281,31/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.281,31/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.091,75/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.091,75/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.230,71/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.230,71/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.067,51/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.067,51/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.408,37/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.408,37/m²
ELEMENTO 05	R\$ 987,49/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 987,49/m²
ELEMENTO 06	R\$ 1.281,31/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.281,31/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\$ 1.091,75/m²	0,95	-54,59	-0,05	R\$ 1.037,17/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.230,71/m²	0,95	-61,54	-0,05	R\$ 1.169,18/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.067,51/m²	0,95	-53,38	-0,05	R\$ 1.014,14/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.408,37/m²	0,95	-70,42	-0,05	R\$ 1.337,96/m²
ELEMENTO 05	R\$ 987,49/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 987,49/m²
ELEMENTO 06	R\$ 1.281,31/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.281,31/m²

- **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 e Alto, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 150,00 m² e 400,00m².

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, relacionando os valores unitários com a área dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores, dessa vez com a variável relacionada à área. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

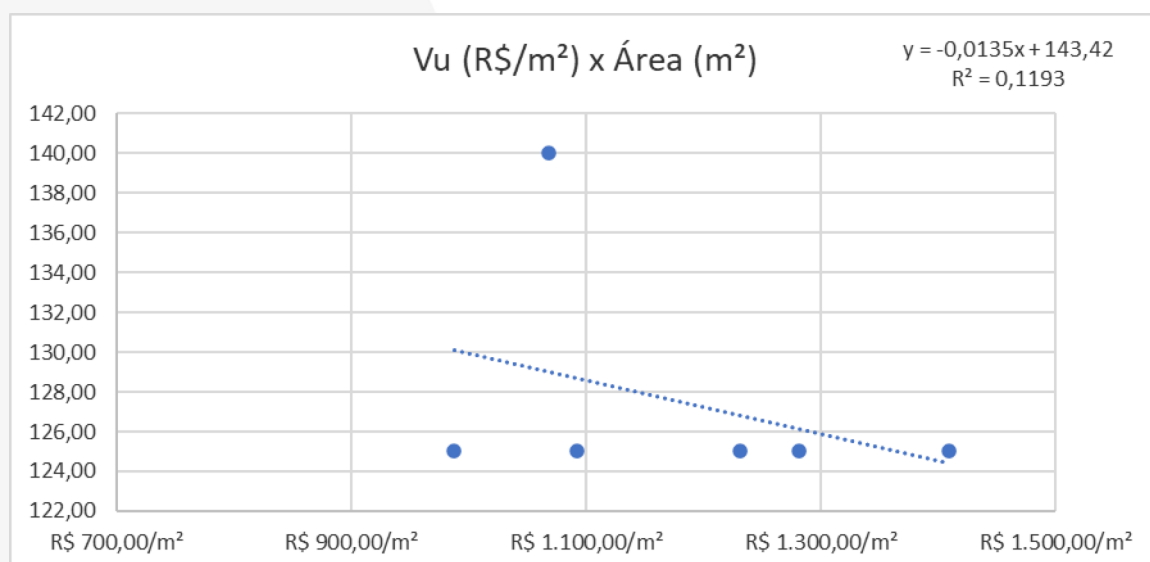


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui uma forte correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 não se aproximou de 1 (0,1193), conforme consta no gráfico acima, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Julho de 2021**.

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\$ 1.115,52/m ²
2	R\$ 1.257,51/m ²
3	R\$ 1.090,75/m ²
4	R\$ 1.439,04/m ²
5	R\$ 1.058,36/m ²
6	R\$ 1.373,28/m ²
média	R\$ 1.222,41/m ²
desvio	R\$ 159,12/m ²
CV	13%
Linferior	R\$ 855,69/m ²
Lsuperior	R\$ 1589,13/m ²

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\$ 1.222,41/m² (Um Milhão, Duzentos e Vinte e Dois Reais e Quarenta 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\$ 1222,41/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 159,12/m²	
Erro-Padrão		95,87	
IC(significância=20%)	R\$ 1126,54/m²	< VUmed <	R\$ 1318,28/m²
Amplitude do IC		16%	
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	1.091,75	1.115,52	1,02
2	1.230,71	1.257,51	1,02
3	1.067,51	1.090,75	1,02
4	1.408,37	1.439,04	1,02
5	987,49	1.058,36	1,07
6	1.281,31	1.373,28	1,07

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:

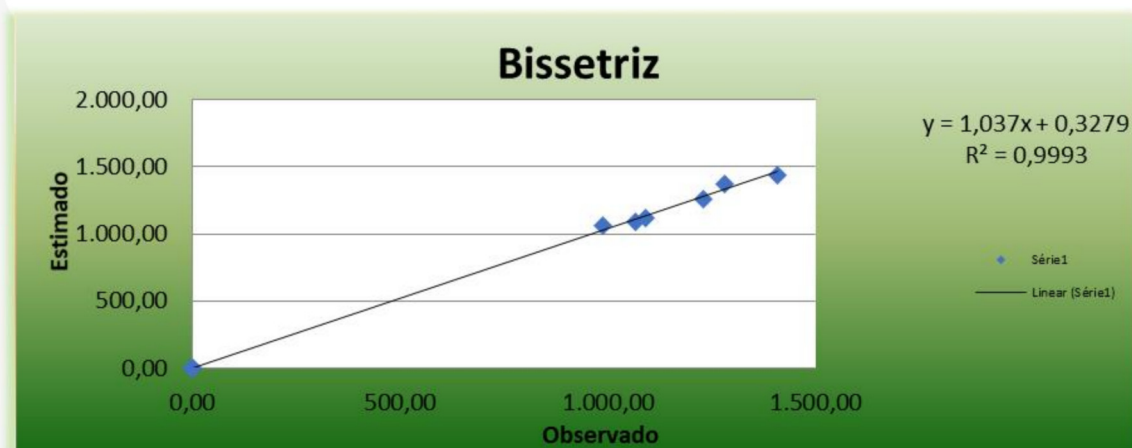


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 EM NOVA MIRIM – PRAIA GRANDE/SP É DE:

$$Q = \text{R\$ } 1.222,41/\text{m}^2$$

(Um Milhão, Duzentos e Vinte e Dois Reais e Quarenta e Um Centavos por Metro Quadrado)

Julho/2021

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	137,50 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 1.222,41 /m²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
5,5m	0,941968259	0,061606896
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
25,00m	1	0
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
137,50 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 1.151,47/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 158.327,43	

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:

$V_T = R\$ 158.327,43$

(Cento e Cinquenta e Oito Mil, Trezentos e Vinte e Sete Reais e Quarenta e Três Centavos)

Julho/2021

V.4 Valor das Benfeitorias

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2007”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, teremos as edificações ora objetivada, as quais vem classificadas conforme segue:

V.4.ii Cobertura

<u>Cobertura</u>									
Ordem :-	29								
Classe :-	Especial								
Tipo :-	Coberturas								
Padrão :-	Simple								
Elevador :-	0								
Nível :-	2 Médio								
Faixa de Valor :-	0,12000 x R8N								
Conservação:-	C Regular								
Fator Conservação	2,52								
Idade Aparente - I_e :-	10 Anos								
Vida Referencial - I_r :-	20 Anos $I_e/I_r * 100 = 50 \%$								
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 =	0,6090								
$F_{oc} =$	$0,1 + 0,609 * (1 - 0,1) = 0,6481$								
Valor das Benfeitorias									
$V_B =$	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Área</th> <th>R8N</th> <th>Faixa</th> <th>F_{oc}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>51,71 m2</td> <td>x R\$ 1708,12 /m2</td> <td>x 0,1200</td> <td>x 0,6481</td> </tr> </tbody> </table>	Área	R8N	Faixa	F_{oc}	51,71 m2	x R\$ 1708,12 /m2	x 0,1200	x 0,6481
Área	R8N	Faixa	F_{oc}						
51,71 m2	x R\$ 1708,12 /m2	x 0,1200	x 0,6481						
$V_B =$	R\$ 6.869,36								

$$V_{B2} = R\$ 6.869,36$$

(Seis Mil, Oitocentos e Sessenta e Nove Reais e Trinta e Seis Centavos)

Julho/2021

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

Valor do Terreno	R\$ 158.327,43
Valor da Residência	R\$ 78.614,39
Valor da Cobertura	R\$ 6.869,36
Valor Total Apurado.....	R\$ 243.811,18

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

$V_i = R\$ 243.811,18$
(Duzentos e Quarenta e Três Mil, Oitocentos e Onze
Reais e Dezoito Centavos)
Julho/2021

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 65 (sessenta e cinco) 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, 10 de agosto de 2021.



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

