



**Exmo. Sr. Dr. Juíz de Direito da 4ª Vara
Cível - Foro de Santos, SP.**

Perito :- MonacoFontes Engenharia
Processo :- 0015613-86.2024.8.26.0562
Autos :- Cumprimento de Sentença
Requerente :- Emerson Marcelo da Costa Carolino
Requerido :- Moacir Carlos da Silveira Junior

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	Coberturas	28
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	32
IV.1	Método Evolutivo	32
IV.2	Método Comparativo	34
IV.3	Tratamento por fatores.....	36
IV.4	Zonas de características homogêneas	39
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	40



IV.6 Grau de precisão.....41

IV.7 Método Ross/Heidecke42

V AVALIAÇÃO 45

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....45

 V.1.i Pesquisa de Campo.....45

V.2 Fatores Homogeneizantes57

 V.2.i Grau de Precisão61

 V.2.ii Grau de Fundamentação:.....62

V.3 Valor do Terreno64

V.4 Valor das Benfeitorias65

 V.4.i Residência66

 V.4.ii Coberturas67

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL..... 68

 VI.1 Grau de Fundamentação69

VII ENCERRAMENTO 70

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 Líbia, Nº 64 - Atuba, Curitiba - PR, integrante do Condomínio Kiel Residencial, matriculado sob o Nº 58.339, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba.

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 :- **25°22'54.94"S**
- ✓ Longitude :- **49°12'57.52"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

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

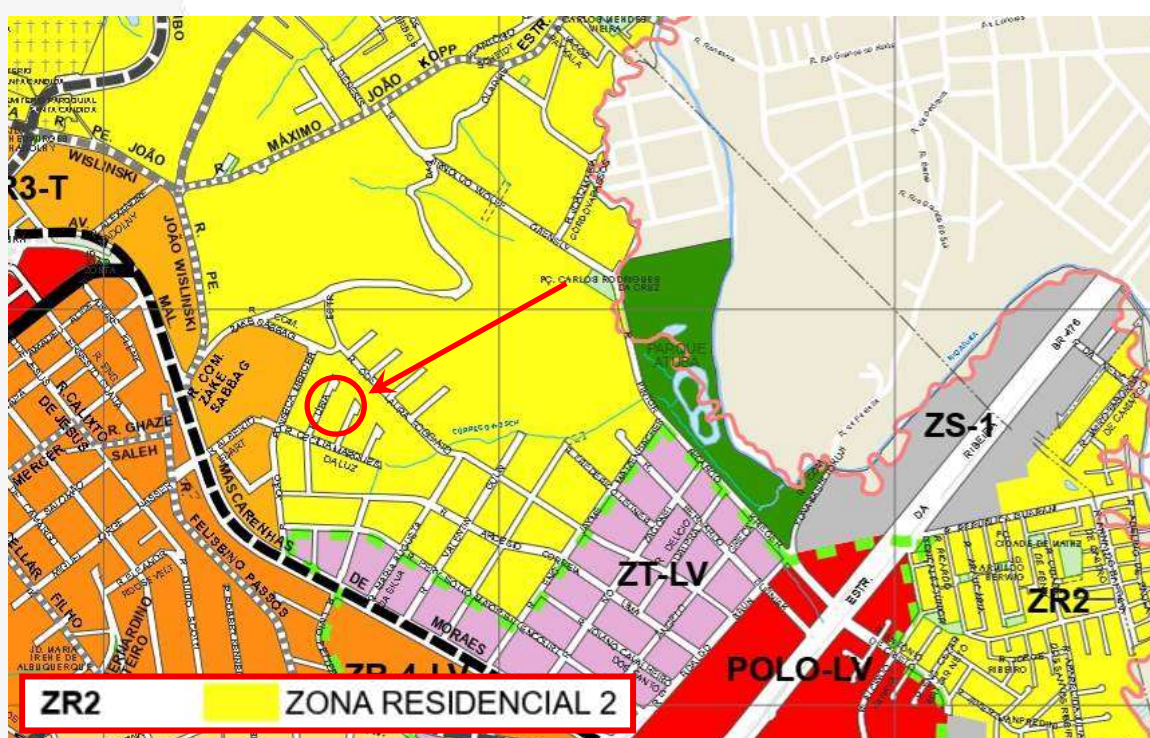
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



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

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento Nº 15.511, de 10 de outubro de 2019, dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Curitiba, bem como identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2**, a qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:



Acima, tem-se parte do mapa de zoneamento do Município de Curitiba, onde observa-se que o imóvel objeto encontram-se inserido em região classificada como **ZR2 - Zona Residencial 2**.



QUADRO XVII
ZONA RESIDENCIAL 2 - ZR2 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

USOS		PARAMETROS								
		PERMISSÍVEIS	OCUPAÇÃO							
			COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	ALTURA (pavimentos)	PORTE (m²)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	RECULO (m)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	AFASTAMENTO DAS DIVISAS (m)	LOTE PADRÃO (testada x área)
PERMITIDOS		Básico	Básico	Básico	Máx.	Mín.	Mín.	Mín.	Mín.	
USOS HABITACIONAIS	Habitación Unifamiliar (1)									12x900
	Habitación Unifamiliar em Série (1) (4)		1	2	-	50 (2)	5	25 (3)	-	
	Habitación Institucional Empreendimento inclusivo de habitación de Interesse social (3)									
USOS NÃO HABITACIONAIS	Comunitário 1 (5)	-	1 (6)	2	200	50	5	25 (3)	-	
	Comércio e Serviço Vial e de Bairro (5)	-	1	2	-	50	5	25 (3)	-	
	Comunitário 2 - Culto Religioso Indústria Tipo 1 (7)	-	-	-	200	-	-	-	-	

Observações:
 (1) - Deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120 (cento e vinte) m² por unidade habitacional.
 (2) - No caso da área do lote for inferior ao padrão de zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50% (cinquenta por cento), até o limite de 60% (sessenta por cento), calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitación unifamiliar.
 (3) - Atender regulamentação específica.
 (4) - Somente para lotes com dimensão inferior a 20.000 (vinte mil) m².
 (5) - A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para comércio e serviço vial, de bairro e comunitário 1, em edificações existentes e portes superior a 200 (duzentos) m² até o máximo de 400 (quatrocentos) m².
 (6) - Desde que atendido o porte máximo de 200 (duzentos) m².
 (7) - Somente alvará de licença para localização em edificação existente.

Na tabela acima tem-se os parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2.



III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula Nº 58.339, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba, às fls. 171/174, a qual vem descrita a seguir:

DRA. MILENE BERTHIER NAME Oficial Titular - C.P.F. 583.084.409-59 CURITIBA - PARANÁ	MATRÍCULA Nº 58.339	9
<p> <u>IMÓVEL:</u> <u>Residência nº 01</u> (um) integrante do <u>CONDOMÍNIO KIEL RESIDENCIAL</u> com frente para a Rua Líbia nº 64, e de quem da referida rua olha o imóvel, confronta do lado direito com a casa 2, do lado esquerdo com o muro da divisa externa do condomínio, nos fundos com a casa 4. Composta das seguintes dependências: <u>PAVIMENTO TÉRREO:</u> garagem, depósito, sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha e escada de acesso ao pavimento superior. <u>PAVIMENTO SUPERIOR:</u> circulação, 2 dormitórios, sacada, banheiro social, suíte, closet e banheiro privativo da suíte. <u>SÓTÃO:</u> sala de estar íntimo e terraço descoberto, área privativa construída no pavimento térreo 56,1000m², área privativa no pavimento superior 56,4500m², área privativa no sótão 27,9600m², área total construída 140,5100m², área de terreno ocupada pela construção 56,1000m², área de terreno descoberta exclusiva de jardim e quintal 58,1300m², área total de terreno e quota 114,2300m², equivalente a fração ideal de solo de 0,0728; Cadastrada na Prefeitura Municipal de Curitiba, com a Indicação Fiscal sob o nº <u>98-154-010.000-7</u>, do cadastro municipal. Dito empreendimento encontra-se construído sobre o lote de terreno sob o nº 10/11 da quadra J, da Planta Jardim Wosch, unificados, medindo 260,00m de frente para a Rua Líbia, daquela planta, por 59,26m da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel onde confronta com os lotes nºs 06, 07, 08 e 09, e 61,47m da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, onde confronta com os lotes nºs 12, 03 e 04, e na linha de fundos, numa extensão de 26,00m confrontando com terreno de propriedade da Prefeitura Municipal de Curitiba, com a área total de 1.568,99m². </p>		

Portanto, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **114,23m² (cento e quatorze metros quadrados e vinte e três decímetros 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 regular, com frente para a Rua Líbia, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 114,23 m²
 TopografiaPlana
 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 Líbia.



III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2019”, encontram-se erigidas no terreno “Sub-Judice” 02 (duas) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

III.2.i Residência

- Padrão

Casa Padrão Médio

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

15 (quinze) anos

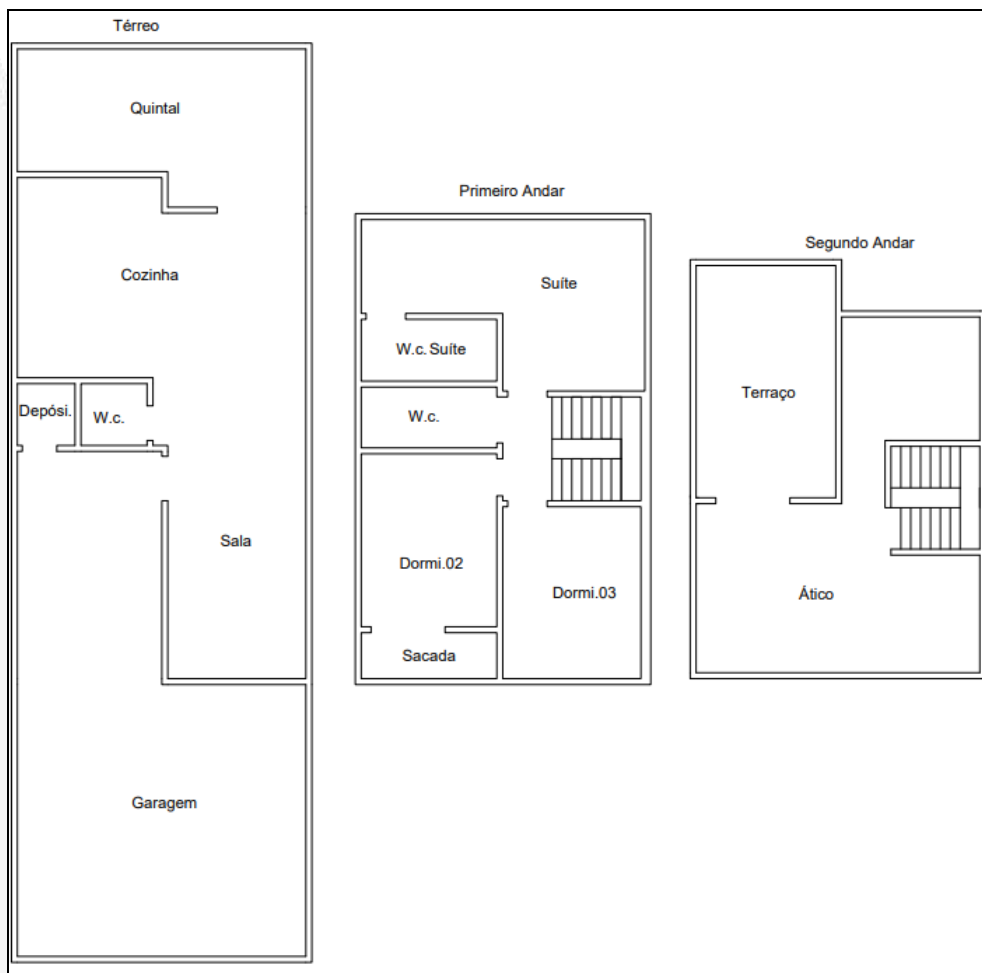
- Área construída

140,51 m² (cento e quarenta metros quadrados e cinquenta e um decímetros quadrados) – *de acordo com a matrícula*

- Descrição

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas 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.



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://tour.meupasseiovirtual.com/view/bhjZu47RQOr>

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

Depósito

O Depósito apresenta paredes pintadas sobre massa fina, piso revestido de cerâmica, teto com forro de gesso pintado e porta de metal.



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

Sala

A Sala apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestido de massa fina pintada com acabamento em gesso, janela em vidro e porta em madeira.



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



Lavabo

O Lavabo apresenta piso cerâmico, paredes revestidas de massa fina pintada, teto rebaixado com gesso pintado, janela em vidro e porta em madeira.



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



Cozinha

A Cozinha apresenta piso cerâmico, paredes pintadas sobre massa fina, teto rebaixado com forro pintado e janela em vidro.



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



Escadas de Acesso

A escada apresenta piso em granito, corrimão de metal e guarda corpo de alumínio e vidro.



Acima e abaixo tem-se a escada de acesso, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiros

O primeiro andar do imóvel dispõe de 2 (dois) Banheiros, os quais apresentam piso em cerâmica, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido em massa fina pintada e vidro e porta em madeira.



Acima e abaixo tem-se o banheiro 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





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



Dormitórios.

O Imóvel dispõe de 3 (três) dormitórios, sendo 1 (um) suíte, os quais apresentam piso laminado, paredes e teto revestido de massa fina pintada, janela de vidro e porta de madeira.



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





Acima e abaixo tem-se o dormitório 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se o dormitório 02. onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sacada

A Sacada apresenta, piso cerâmico, paredes revestidas de textura pintada, teto revestidos em massa fina pintada e porta de vidro.



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



Ático

O Ático apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada, janela de vidro e forro de madeira.



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



III.2.ii Coberturas

- Padrão

Coberturas Padrão Simples

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

15 (quinze) anos

- Área construída

65,43 m² (sessenta e cinco metros quadrados e quarenta e três decímetros quadrados) – *de acordo com a matrícula*

- 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 revestimentos simples. Podem utilizar como apoio muros ou paredes de outras edificações”.

Garagem

A Garagem apresenta paredes revestidas em textura, piso em cerâmica, portão metálico, e cobertura em vidro apoiada sobre estrutura metálica.



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



Terraço

O Terraço apresenta piso cerâmico, paredes revestidas em textura pintada, cobertura de vidro, apoiada sobre estrutura metálica.



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



Quintal

O Quintal apresenta piso em cerâmica, paredes revestidas em massa fina pintada e cobertura de vidro, apoiada sobre estrutura metálica.



Acima e abaixo tem-se o quintal, 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de Curitiba

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).

$$(V_T + C_B) \cdot xFC = V_T + V_B$$

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 do Paraná – IBAPE/PR 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/PR 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:

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

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):

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p}\right)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

- 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 acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive 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 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.

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade							Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _f	C _p					
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	C _f			C _p	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m)	Observações gerais	
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.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	800	400 – 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se 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	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)		
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	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

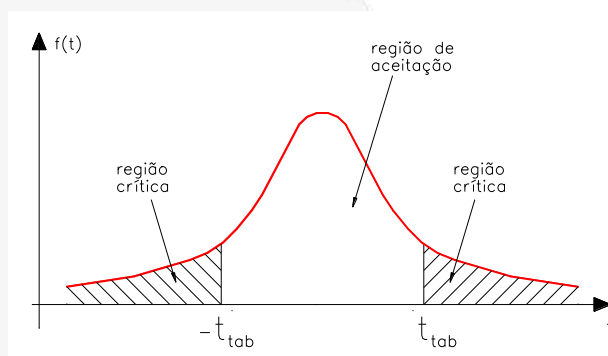
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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 Líbia, 238</u> Cidade: <u>Curitiba</u> Bairro: <u>Atuba</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>25°22'49.65"S</u> Long: <u>49°12'56.26"O</u>		Ofertante: <u>Cabral Imóveis</u> Informante: <u>Alberto Ramalho de Al</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 26461614</u> Data: <u>nov/25</u> https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-atuba-bairros-curitiba-com-garagem-198m2-venda-RS700000-id-2733806827/?source=ranlino%2Cen	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	187,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	7,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	26,71m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	150,00m²	30	
Classe de Conservação	d		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,637	R = 20		
Foc:	0,709218164		
Fator - ponderação do padrão:	2,154		
R8N:	R\$ 2.564,60/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 587.673,96		R\$ 4.059,09	
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\$ 2.564,60/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 700.000,00		R\$ 578,97/m²	



Sobrado com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 198 m² por R\$ 700.000

Metragem: 198 m² | Quartos: 3 | Banheiros: 2 | Vagas: 4

Localização: Rua Líbia, 238 - Atuba, Curitiba - PR

Valores: Venda R\$ 700.000 | Condomínio Isento | IPTU Não informado

Envie uma mensagem

Acima e Abaixo, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

Características

- 198 m²
- 3 quartos
- 2 banheiros
- 4 vagas
- 1 suite
- Aceita animais

Sobrado com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 198 m² por R\$ 700.000

(Código do anunciante: 500599 | Código no Viva Real: 2733805827)

Sobrado com 3 dormitórios à venda, 197 m² por R\$ 700.000 - Atuba - Curitiba/PR

Nas proximidades de supermercado, posto de combustível, restaurantes, 2 minutos do BR 116.

Excelente e aconchegante sobrado triplex com área de 197,53 construída, overbado e 380 metros

Mostrar descrição completa

(41) 3053-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 9 de agosto de 2024, atualizado há 6 horas.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

Denunciar anúncio

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: sobrado, R\$ 700.000, Rua Líbia, 238 - Atuba, Curitiba - PR, por apenas...


Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Fale com o anunciante

(41) 3053-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

ELEMENTO 02					
Endereço: <u>Rua Arcésio Correia Lima, 292</u> Cidade: <u>Curitiba</u> Bairro: <u>Atuba</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>25°22'57.82"S</u> Long: <u>49°12'51.62"O</u>		Ofertante: <u>Iba Imóveis</u> Informante: <u>Evangelista Oliveira Len</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(41) 35151771</u> Data: <u>nov/25</u> Site: <u>https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-atuba-190m2-RS780000/id-34107970/</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	205,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio		
Testada Principal (m):	6,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	34,17m				
Topografia:	Em aclive até 10%				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	154,94m²	30	Residencial Casa Econômico	23,00m²	30
Classe de Conservação	d		Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2	Termo	médio	2
Ir = 70	%ovida: 0		Ir = 70	%ovida: 0	
K = 0,637	R = 20		K = 0,637	R = 20	
Foc:		0,709218164	Foc:		0,709218164
Fator - ponderação do padrão:		2,154	Fator de ponderação do padrão:		1,07
R8N:		R\$ 2.564,60/m²	R8N:		R\$ 2.564,60/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 607.028,02			R\$ 44.762,17		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%ovida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc:		0			
Fator de ponderação do padrão:		0			
R8N:		R\$ 2.564,60/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 780.000,00			R\$ 625,41/m²		



← Anúncio 30 Fotos Mapa Street View Nas proximidades

Home > Brasil > PR > Curitiba > Atuba > Rua Arcésio Correia Lima

Venda
R\$ 780.000 Ver parcelas

Rua Arcésio Correia Lima, 292, Atuba, Curitiba/PR

Fale com o anunciante
 Mensagem Agendar visita

Acima e Abaixo, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

← Anúncio 30 Fotos Mapa Street View Nas proximidades

Área útil: 190m² | Área total: 190m² | Quartos: 3 | Suítes: 1 | Banheiros: 3 | Garagens: 2

Case / Sobrado

Casa com 3 quartos à venda na Rua Arcésio Correia Lima, 292, Atuba, Curitiba

Descrição

Última atualização: 12/11/2025 às 06:05h | Ref: 633001722

Residencial Branda

Excelente sobrado de frente para a rua, muito confortável e bem localizada, próximo do Parque Atuba, com fácil acesso à Linha Verde.

Na região, você encontra uma ampla variedade de comércio, como Mercado Italo, restaurantes e panificadoras, trazendo praticidade ao seu dia a dia.

Distribuição dos ambientes:

Térreo

- Sala ampla para 2 ambientes;
- Cozinha com armários planejados;
- Lavabo;
- Área de serviço com armário planejado;
- 2 vagas de garagem cobertas;

Fale com o anunciante
 Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

Envie uma mensagem

Enviar mensagem

WhatsApp



ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Angelo Zanir Biasi, 283</u> Cidade: <u>Curitiba</u> Bairro: <u>Atuba</u> IF : <u>1</u> Sector = Quadra = Lat <u>25°23'1.56"S</u> Long <u>49°12'41.49"O</u>		Ofertante: <u>Novo Sentido Imobiliaria</u> Informante: <u>Rita Marcia Venancio</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(41) 996901117</u> Data: <u>nov/25</u> https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobra-do-para-venda-em-curitiba-atuba-3-dormitorios-3010349677.html?n_src=Listado&n_exp=personalize&d_sorcao=personalized Site:	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) :	147,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m) :	8,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m) :	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m) :	18,38m		
Topografia :	Terreno Plano		
Consistência do terreno :	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Residencial Casa Médio	179,30m²	Especial Coberturas Simples	28,30m²
Idade	30	Idade	10
Classe de Conservação	c	Classe de Conservação	c
Termo	médio	Termo	médio
Ir = 70	%vida:	Ir = 20	%vida:
	0		1
K = 0,675	R = 20	K = 0,609	R = 10
Foc:	0,740078192	Foc:	0,648325
Fator - ponderação do padrão:	2,154	Fator de ponderação do padrão:	0,142
R8N:	R\$ 2.564,60/m²	R8N:	R\$ 2.564,60/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 733.032,51		R\$ 6.681,70	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	0		
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 818,27/m²	
R8N:	R\$ 2.564,60/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			
R\$ 860.000,00			



Casa - 140m² - 3 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 860.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

📍 Rua Angelo Zamir Blazi 283, Atuba, Curitiba

Acima e Abaixo, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

🏠 140 m² tot.
📏 140 m² útil
🚿 3 banheiros
🚗 3 vagas
🛏️ 3 quartos
🛏️ 1 suite

Sobrado para Venda em Curitiba, Atuba, 3 dormitórios, 1 suite, 3 banheiros, 3 vagas

LINDO SOBRADO À VENDA NO ATUBA

Sobrado amplo com ambientes super bem distribuídos, com todo o conforto e segurança que este imóvel proporciona, vaga de garagem para 3 veículos cobertas, ampla sala para dois ambientes, cozinha separada, área de serviço coberta, espaço gourmet com churrasqueira para momentos de lazer com a família e amigos. No pavimento superior contém 3 dormitórios amplos sendo 1 suite com sacada com uma vista maravilhosa. Banheiro social amplo.

Agende uma visita com um de nossos consultores (41) [Ver dados](#) ou (41) [Ver dados](#)

- Churrasqueira
- Garagem
- Portão Eletrônico
- Sala de estar
- Área de Serviço
- Cozinha
- dormitórios
- Espaço gourmet
- Bares e Restaurantes
- Farmácia
- Supermercado

Ver menos ^

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Diga! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveleweb.

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

Atenção, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

Novo Sentido Imobiliária

(41)

99

[Ver o telefone](#)



ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Odete Laura Foggiato, 493</u>		Ofertante: <u>Lucimara Mesadri</u>	
Cidade: <u>Curitiba</u>		Informante: <u>Alberto Alves de Souza</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Atuba</u>		Telefone: <u>(41) 98850434</u> Data: <u>nov/25</u>	
IF: <u>1</u>		Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-atuba-bairros-curitiba-com-garagem-260m2-venda-RS888900-id-2764995786/?source=ranking%2Crp	
Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u>			
Lat: <u>25°22'53.83"S</u> Long: <u>49°12'42.37"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	358,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	6,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	59,67m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	131,40m²	20	
Classe de Conservação	c		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,792	R = 20		
Foc:	0,833970928		
Fator - ponderação do padrão:	2,154		
R8N:	R\$ 2.564,60/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 605.357,06		R\$ 96.053,59	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Especial Coberturas Simples	36,00	20	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	2	
Ir = 20	%vida:	1	
K = 0,000	R = 10		
Foc:	0,1		
Fator de ponderação do padrão:	0,142		
R8N:	R\$ 2.564,60/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 1.311,02		R\$ 520,05/m²	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 888.900,00		R\$ 520,05/m²	





Venda / PR / Casas à venda em Curitiba / Atuba / Rua Odete Laura Foggliato

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 260 m² por R\$ 888.900

Localização: Rua Odete Laura Foggliato, 493 - Atuba, Curitiba - PR

Envie uma mensagem

insira seu nome

insira seu e-mail

Acima e Abaixo, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

Valores

Venda: **R\$ 888.900** | Condomínio: **Isento** | IPTU: **R\$ 150**

Características

260 m² | 3 quartos | 3 banheiros | 5 vagas | 1 suíte | Varanda

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 260 m² por R\$ 888.900

(Código do anunciante: CASAV338 | Código no Viva Real: 2764995786)

RESIDÊNCIA COM TERRENO/ ATUBA THERESA GLASER! A RESIDÊNCIA COM 2 PAVIMENTOS. CONTENDO ÁREA CONSTRUÍDA DE 260,00M²! FACE LESTE/ NORTE!!! ÁREA DO TERRENO 358,00 M²

PISO TÉRREO GARAGEM PARA 6 VEÍCULOS SENDO 2 COBERTOS 4 DESCOBERTOS, JARDIM E PAISAGISMO, LIVING DE SALA ESTAR E JANTAR, LAVABO, AMPLA COZINHA MAIS COPA, ÁREA DE SERVIÇO. PISO SUPERIOR; 3 (TRÊS) DORMITÓRIOS, SENDO UM SUÍTE, SACADA, BANHEIRO SOCIAL E CIRCULAÇÃO; NOS FUNDOS EXCELENTE ESPAÇO GOURMET COBERTO E AMPLO TERRENO NOS FUNDOS.

ARMÁRIOS PLANEJADOS NA COZINHA E BANHEIROS E DORMITÓRIOS.

OBSERVAÇÃO: ESTUDA POSSIBILIDADES DE ACEITAR COMO PARTE DE PAGAMENTO UM IMÓVEL DE MENOR VALOR.

Envie uma mensagem

insira seu nome

insira seu e-mail

insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, R\$ 888.900, Rua Odete Laura Foggliato, 493 - Atuba, Curitiba - PR

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Se clicar em "ver telefone", "Enviar mensagem" ou "WhatsApp", está ciente e concorda com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para visualizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade](#)

Fale com o anunciante

(41) 317-... [Ver telefone](#)

WhatsApp



ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Rua Odete Laura Foggiato, 104</u> Cidade: <u>Curitiba</u> Bairro: <u>Atuba</u> IF: <u>1</u> Sector: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>25°22'47.39"S</u> Long: <u>49°12'53.49"O</u>		Ofertante: <u>Link Lever Imoveis</u> Informante: <u>Geraldo Gagliano</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(41) 997762121</u> Data: <u>nov/25</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-atuba-bairros-curitiba-com-garagem-114m2-venda-RS620000-id-2842253813/?source=ranking%2Crp</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	092,30m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	7,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	13,19m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Residencial Casa Médio	122,00m²	Especial Coberturas Simples	11,80m²
Idade	20	Idade	20
Classe de Conservação	d	Classe de Conservação	c
Termo	médio	Termo	2
Ir = 70	%ovida:	Ir = 20	%ovida:
0	0	1	1
K = 0,747	R = 20	K = 0,000	R = 10
Foc: 0,797745876		Foc: 0,1	
Fator - ponderação do padrão: 2,154		Fator de ponderação do padrão: 0,142	
R8N: R\$ 2.564,60/m²		R8N: R\$ 2.564,60/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 537.637,73		R\$ 429,72	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Padrões	Idade
Sem Edificação	0,00	Sem Edificação	0
Classe de Conservação	0	Classe de Conservação	0
Termo	0	Termo	0
Ir = 0	%ovida:	Ir = 0	%ovida:
0	0	0	0
K = 0,000	R = 0	K = 0,000	R = 0
Foc: 0		Foc: 0	
Fator de ponderação do padrão: 0		Fator de ponderação do padrão: 0	
R8N: R\$ 2.564,60/m²		R8N: R\$ 2.564,60/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 620.000,00		R\$ 887,68/m²	





Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 114 m² por R\$ 620.000

Metragem: 114 m² | Quartos: 3 | Banheiros: 2 | Vagas: 3

Aceita animais - Varanda - Quintal

Localização: Rua Odete Laura Foggiato - Atuba, Curitiba - PR

Publicado há 1 mês, atualizado há 8 horas

Valores

Venda: R\$ 620.000
 Valor abaixo do mercado

Condomínio: R\$ 100/mês

IPTU: R\$ 147

Características

- 114 m²
- 3 quartos
- 2 banheiros
- 3 vagas
- 1 suíte
- Aceita animais
- Varanda
- Quintal
- Área de serviço
- Churrasqueira
- Copa
- Cozinha
- Lavanderia
- Lavabo
- Hidromassagem

Ocultar características

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar casa, R\$ 620.000, Rua Odete Laura Foggiato - Atuba - Curitiba - PR

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Atenção: em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", está ciente e concorda com as **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar a conexão solicitada. Acesse a nossa [Política de privacidade](#)

Fale com o anunciante

(41) 3019-... Ver telefone

WhatsApp

Acima e Abaixo, 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\$ 204,64/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 244,93/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 233,24/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 271,76/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 215,95/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Frente				VUcorr.
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 204,64/m ²	7,00	1,07	15,13	0,07	R\$ 219,77/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 244,93/m ²	6,00	1,11	26,35	0,11	R\$ 271,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 233,24/m ²	8,00	1,05	10,64	0,05	R\$ 243,88/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 271,76/m ²	6,00	1,11	29,23	0,11	R\$ 300,99/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 215,95/m ²	7,00	1,07	15,97	0,07	R\$ 231,92/m ²



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

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				VUcorr.
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 204,64/m ²	187,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 204,64/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 244,93/m ²	205,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 244,93/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 233,24/m ²	147,00	1,17	38,82	0,17	R\$ 272,05/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 271,76/m ²	358,00	1,06	17,26	0,06	R\$ 289,02/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 215,95/m ²	92,30	1,38	81,40	0,38	R\$ 297,36/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			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 204,64/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 204,64/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 244,93/m ²	1,05	12,25	0,05	R\$ 257,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 233,24/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 233,24/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 271,76/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 271,76/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 215,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 215,95/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 204,64/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 204,64/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 244,93/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 244,93/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 233,24/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 233,24/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 271,76/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 271,76/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 215,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 215,95/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 204,64/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 204,64/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 244,93/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 244,93/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 233,24/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 233,24/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 271,76/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 271,76/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 215,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 215,95/m ²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo I, 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 a área dos elementos comparativos, e, os valores unitários por metro quadrado procedeu-se a um teste estatístico, cujo resultado pode ser mais bem apreciado no gráfico de dispersão a seguir:

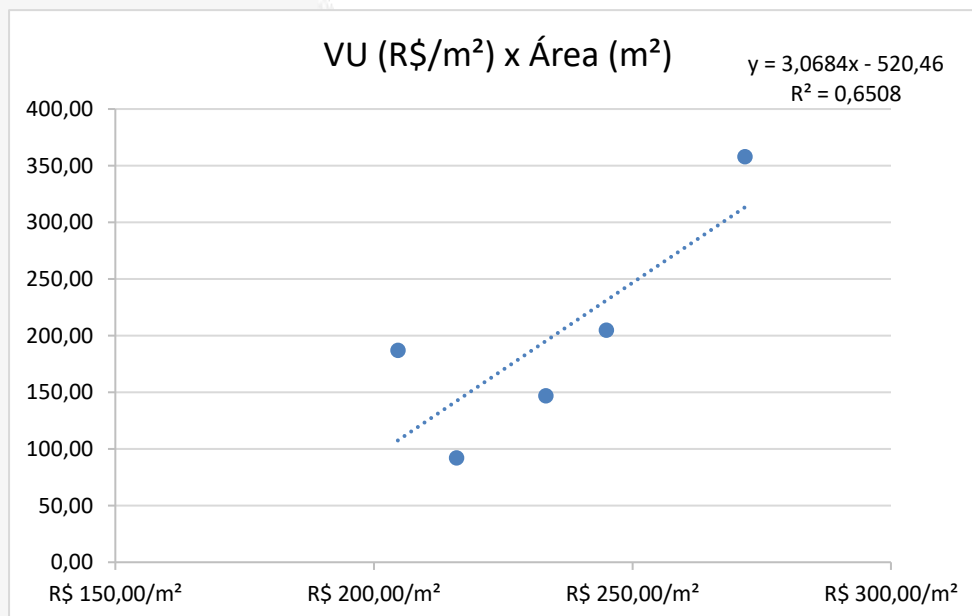


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R² resultou em 0,65, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

Vale ainda destacar que essa correlação se mostrou positiva, ou seja, quanto maior a área, maior o valor unitário por metro quadrado.

Diante disso, tem-se a seguir a aplicação do fator área.

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 204,64/m ²	187,00	0,94	-12,23	-0,06	R\$ 192,41/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 244,93/m ²	205,00	0,93	-17,27	-0,07	R\$ 227,66/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 233,24/m ²	147,00	0,94	-14,25	-0,06	R\$ 218,98/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 271,76/m ²	358,00	0,87	-36,16	-0,13	R\$ 235,59/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 215,95/m ²	92,30	1,05	11,82	0,05	R\$ 227,77/m ²

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Novembro de 2025.**

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

Combinações Testadas

Comb.	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\$ 207,54/m ²
2	R\$ 266,25/m ²
3	R\$ 268,45/m ²
4	R\$ 282,09/m ²
5	R\$ 325,15/m ²
média	R\$ 269,89/m²
desvio	R\$ 42,15/m ²
CV	16%
Linferior	R\$ 188,93/m²
Lsuperior	R\$ 350,86/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\$ 269,89/m²** (**Duzentos e Sessenta e Nove Metros Quadrados e Oitenta e Nove Decímetros Quadrados**) 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\$ 269,89/m ²		
Desvio-Padrão	R\$ 42,15/m ²		
Erro-Padrão	28,90		
IC(significância=20%)	R\$ 241,00/m ²	< VUmed <	R\$ 298,79/m ²
Amplitude do IC	21%		
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 II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	204,64	207,54	1,01
2	244,93	266,25	1,09
3	233,24	268,45	1,15
4	271,76	282,09	1,04
5	215,95	325,15	1,51

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

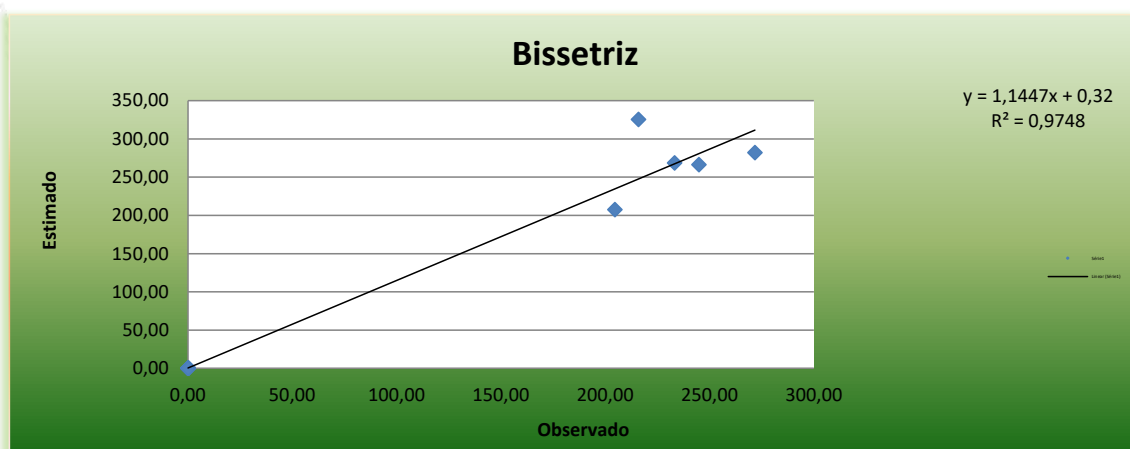


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO ATUBA- CURITIBA/PR É DE:

$$Q = R\$ 269,89/m^2$$

(Duzentos e Sessenta e Nove Reais e Oitenta e Nove Centavos por Metro Quadrado)

Novembro/2025

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	114,23 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 269,89 /m ²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
6,0m	1,107566343	0,107566343
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
19,04m	1,145923277	0,145923277
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
114,23 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 215,31/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 24.595,41	



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:

$V_T = R\$ 24.595,41$

(Vinte e Quatro Mil, Quinhentos e Noventa e Cinco Reais e Quarenta e Um Centavos)

Novembro/2025

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 MÉDIO”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Edificação</u>			
Ordem :-	7		
Classe :-	Residencial		
Tipo :-	Casa		
Padrão :-	Médio		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	2,15400 x R8N		
Conservação:-	C Regular		
Fator Conservação	2,52		
Idade Aparente - I _c :-	15 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _c /I _r *100 =	21%
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação	R = 20%		
	K = 0,8510		
	F _{oc} = 0,2 + 0,85095166 *(1 - 0,20,8808		
Valor das Benfeitorias			
	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>
V _B =	140,51 m ²	x R\$ 2564,60 /m ²	x 2,1540
			x 0,8808
V _B =	R\$ 683.645,26		

V_{B1} = R\$ 683.645,26

(Seiscentos e Oitenta e Três Mil, Seiscentos e Quarenta e Cinco Reais e Vinte e Seis Centavos)

Novembro/2025



V.4.ii Coberturas

As benfeitorias vêm classificadas 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:-	d Entre regular e necessitando reparos simples
Fator Conservação	8,09
Idade Aparente - I _c :-	15 Anos
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos I _c /I _r *100 = 75%
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 = 0,3159	
F_{oc} = 0,1 + 0,315940625 *(1 - 0,3843)	
Valor das Benfeitorias	
<i>Área</i>	<i>R8N</i>
<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V _B = 65,43 m ² x R\$ 2564,60 /m ² x 0,1420 x 0,3843	
V_B = R\$ 9.158,15	

V_{B1} = R\$ 9.158,15
(Nove Mil, Cento e Cinquenta e Oito Reais e Quinze Centavos)
Novembro/2025



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\$ 24.595,41
Valor da Residência -----	R\$ 683.645,26
Valor das Coberturas -----	R\$ 9.158,15
Valor Total Apurado-----	R\$ 717.398,82

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

$V_1 = R\$ 717.398,82$

(Setecentos e Dezessete Mil, Trezentos e Noventa e Oito Reais e Oitenta e Dois Centavos)

Novembro/2025



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 analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*


*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 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, 04 de Dezembro de 2025. ¹



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283

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