

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

Perito :- Monaco Fontes Engenharia
Processo :- 1013644-53.2023.8.26.0562
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Condomínio Edifício San Sebastian
Requerida :- Ivone Batista Guimarães

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

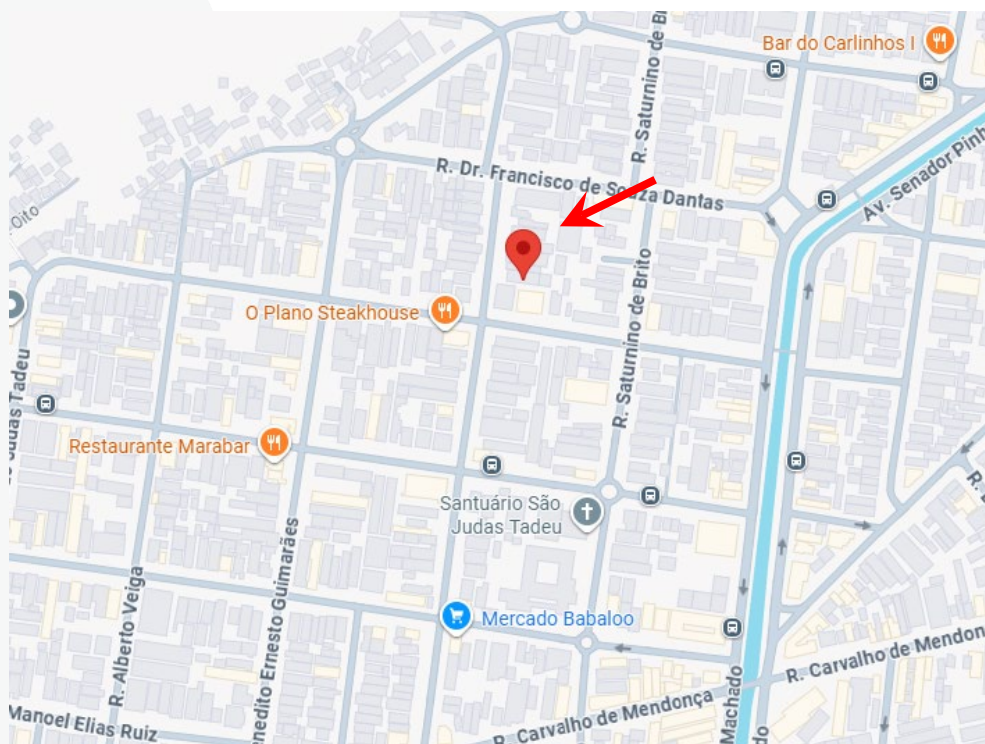
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA.....	5
II.1	Situação e Características Gerais.....	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	10
III.1	Descrição do Residencial.....	10
III.2	Descrição da Unidade Habitacional	11
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA.....	31
IV.1	Método Comparativo.....	31
IV.2	Tratamento por fatores	33
IV.3	Zonas de características homogêneas.....	36
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	37
IV.5	Grau de precisão	38
IV.6	Método Ross/Heidecke.....	39
V	AVALIAÇÃO.....	42

V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno	42
V.1.i	Pesquisa de Campo	42
V.2	Fatores Homogeneizantes	56
V.2.i	Grau de Precisão.....	59
V.2.ii	Grau de Fundamentação	60
VI	VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL	62
VII	VALOR PARTE IDEAL	63
VII.1	Dos Direitos Aquisitivos.....	64
VII.2	Grau de Fundamentação.....	65
VIII	ENCERRAMENTO.....	66

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel identificado como sobrado Nº 04, localizado no Residencial Graça, situado à Rua Alfredo Albertini, Nº 63 – Casa Nº 04 – Marapé, Santos – SP, matriculado sob o Nº 93.902 do 1º Oficial de Registros de Imóveis Comarca de Santos.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização onde nota-se a localização do imóvel objeto da presente demanda.



Acima, temos uma ilustração do “Google Maps”, onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

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 a data e horário da realização dos trabalhos, conforme anexo.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como os demais detalhes de interesse para a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor.

Desta forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos internos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel identificado como sobrado Nº 04, localizado no Residencial Graça, situado à Rua Alfredo Albertini, Nº 63 – Casa Nº 04 – Marapé, Santos – SP, matriculado sob o Nº 93.902 do 1º Oficial de Registros de Imóveis Comarca de Santos.

A seguir tem-se uma demonstração da imagem aérea do local e a indicação da localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea, onde é possível identificar o imóvel o qual localiza-se o imóvel em questão, conforme destacado no retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea, onde observa-se o imóvel 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 :- **23°57'8.02"S**
- ✓ Longitude :- **46°20'46.08"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

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

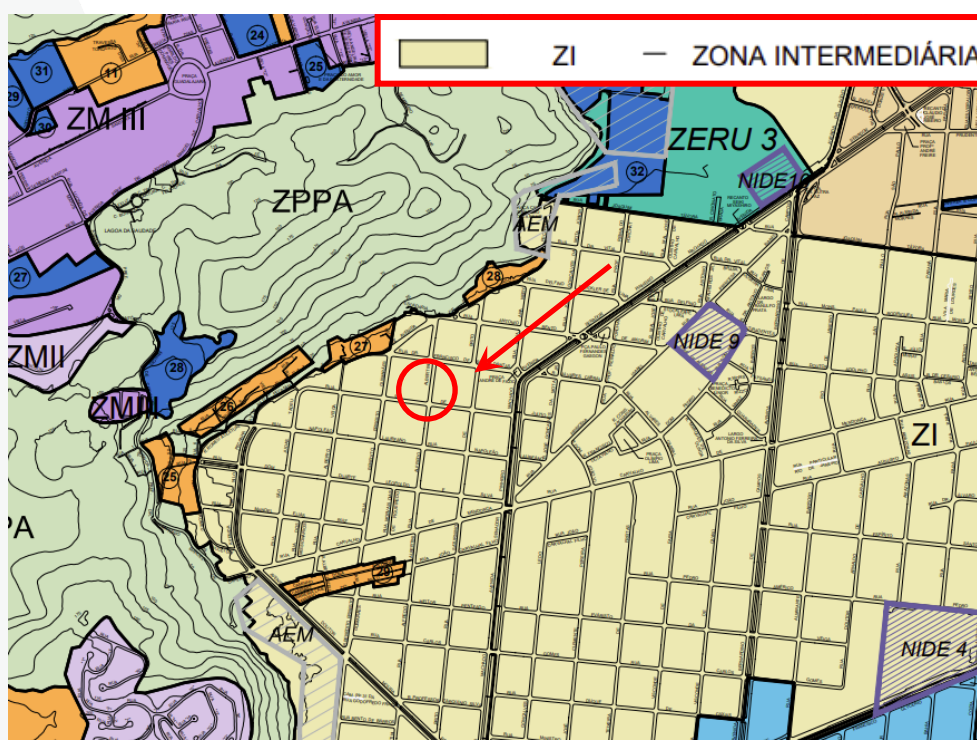
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos uma tomada da Rua Alfredo Albertini, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 1.187, de 30 de dezembro 2022, que dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZI - Zona Intermediária**:



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 **Zona Intermediária - ZI**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Residencial

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do imóvel, o qual possui Padrão Superior, com frente para a Rua Alfredo Albertini, identificado pelo Nº 63, Marapé – Santos/SP.

A imagem a seguir demonstra o prédio, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da testada do imóvel.

O imóvel possui acesso de pedestres e veículos pela Rua Alfredo Albertini, sendo composto de 05 (cinco) residências.

III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel, objeto da lide, trata-se do sobrado Nº 04, localizado no Residencial Graça, situado em área urbana, à Rua Alfredo Albertini, Nº 63, Marapé, Santos/SP, que de acordo com a matrícula Nº 93.902, do 1º CRI de Santos, às fls. 673/674, possui a seguinte descrição perimétrica:

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **93.902** FICHA **001**

Oficial - Bel. João Alves Franco

22 de Junho de 2020

Santos, de Junho de 2020

IMÓVEL: O SOBRADO sob nº.04, localizado parte no pavimento térreo e parte nos pavimentos superiores, do RESIDENCIAL GRAÇA, situado na Rua Alfredo Albertini sob nº.63, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área privativa de 274,750 m², área comum de 6,94 m²., encerrando uma área total construída de 281.690 m²., correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 19,60% do todo, confrontando no pavimento térreo, de quem da rua olha para a edificação, pela frente com o sobrado nº.03, do lado esquerdo com a área descoberta, do lado direito com parte da área de recuo lateral direita da edificação, por onde tem entrada e nos fundos com o sobrado nº.05 e nos pavimentos superiores: pela frente com o sobrado nº.03, do lado esquerdo e direito com o espaço aéreo das áreas de recuo lateral direita e esquerda da edificação e nos fundos com o sobrado nº.05. É vinculada o direito de uso exclusivo de 02 (duas) vagas de estacionamento. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos - Estância Balneária sob nº.54.004.018.004. **PROPRIETARIOS:** BENEDITO IRINEU DA SILVA, CPF.080.624.848-31, casado com AUREA DA GRAÇA SILVA, CPF.097.772.638-05, comerciantes e ARNALDO BISPO DE MENDONÇA, empresário, CPF.732.210.908-20, casado com MARIA RITA NUNES DE MENDONÇA, do lar, CPF.973.523.658-34, todos brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei nº.6.515/77, domiciliados nesta cidade. **MATRÍCULA ANTERIOR:** 93.898 de 22.06.2020. Especificação Condominial registrada sob nº.3, na mencionada matrícula. Convenção Condominial registrada sob nº.3.335, no livro 3-Auxiliar. A Oficiala Substituta, _____

Assim, a referida unidade habitacional, possui uma área privativa de **274,75m² (duzentos e setenta e quatro metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados)**.

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://webapp.meupasseiovirtual.com/editor/372537>

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

Garagem

A garagem apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso e portão basculante metálico.

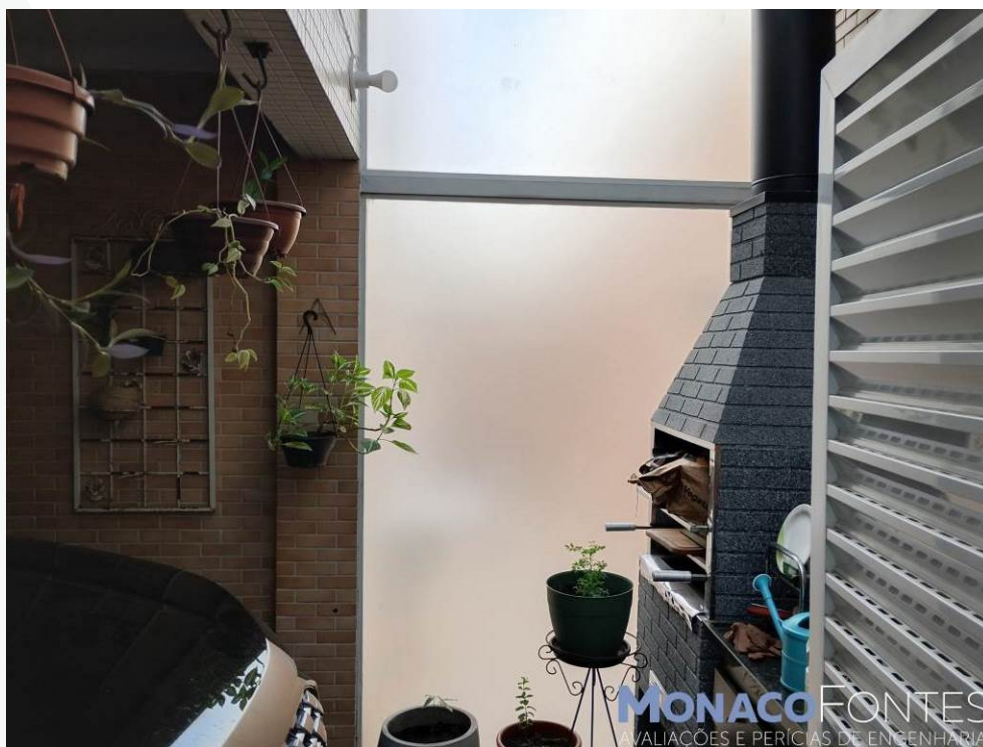


Acima e abaixo, tem-se a garagem, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.



Área Externa

A área externa apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas e revestidas de pastilhas cerâmicas, cobertura e divisórias de policarbonato sobre estrutura metálica e porta metálica.



Acima e abaixo, tem-se a área externa, onde nota-se suas dimensões e características.



Lavabo

O lavabo apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido de massa fina pintada com acabamentos em gesso e porta de madeira.



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



Elevador

A unidade dispõe de um elevador com acesso a todos os pavimentos de padrão médio.



Acima, tem-se o elevador, onde nota-se suas dimensões e características.

Sala de Estar/Jantar

A sala de estar/jantar apresenta piso cerâmico, paredes revestidas de massa fina pintada, teto revestido de massa fina pintada com acabamento em gesso e porta balcão com caixilho metálico.



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

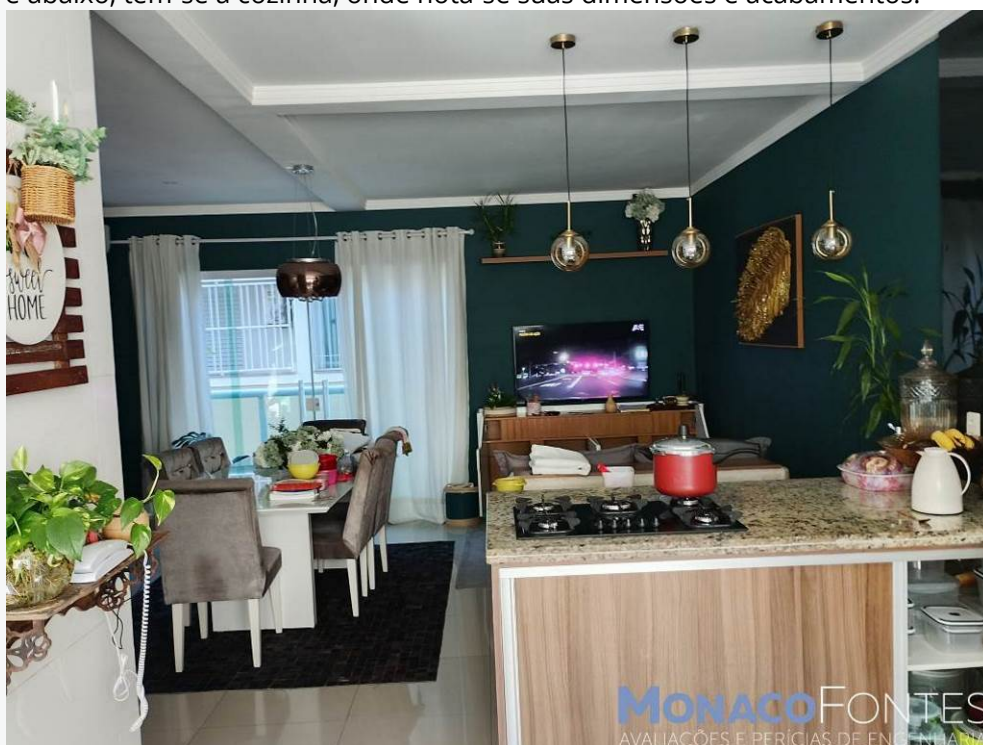


Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso e janela com caixilho metálico.



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

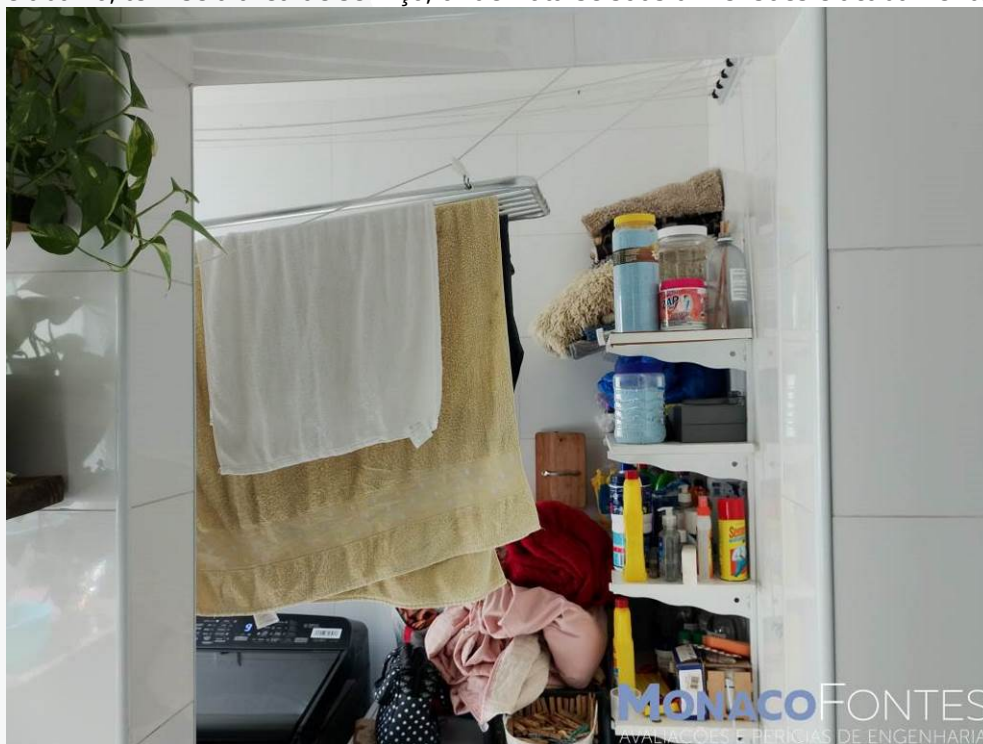


Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso e janela com caixilho metálico.



Acima e abaixo, tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Lavabo

O lavabo apresenta piso cerâmico, revestidas de massa fina pintada, teto revestido de massa fina pintada com acabamentos em gesso e porta de madeira.



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



Suíte 01

A suíte 01 apresenta piso em carpete, paredes revestidas de massa fina pintada, teto revestido de massa fina pintada com acabamentos em gesso, janela com caixilho metálico e porta de madeira.



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



Banheiro Suíte 01

O banheiro da suíte 01 apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso e janela com caixilho metálico e porta de madeira.



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



Dormitório 02 e Escritório

O dormitório 02 e o escritório apresentam piso vinílico, paredes revestidas de massa fina pintada, teto revestido de massa fina pintada com acabamentos em gesso, janela com caixilho metálico e porta de madeira.



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





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



Banheiro Social

O banheiro social apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso e janela com caixilho metálico e porta de madeira.



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



Suíte 02

A suíte 02 apresenta piso vinílico, paredes parcialmente revestidas de massa fina pintada e papel de parede, teto revestido de massa fina pintada com acabamentos em gesso, porta balcão com caixilho metálico e porta de madeira.



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



Closet

O closet apresenta piso vinílico, paredes revestidas de massa fina pintada, teto revestido de massa fina pintada com acabamentos em gesso e porta de madeira.



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



Banheiro Suíte 02

O banheiro da suíte 02 apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso e janela com caixilho metálico e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro da suíte 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala de Convivência

A sala de convivência apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas e revestidas de massa fina pintada, teto revestido de massa fina pintada com acabamento em gesso, janela com caixilho metálico e porta de madeira.



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



Terraço

O terraço apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas e guarda copo metálico.



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



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 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 12.721-2006.

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 da unidade habitacional avalianda (como área útil 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 apartamento 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 12.721-2006. 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 imóvel.

Para a avaliação da unidade habitacional 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.2 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 pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, 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.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator

Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{pC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

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

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

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

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel :- Casa Sobreposta Padrão Superior;
- Idade aparente :- 08 (oito) anos;
- Estado de Conservação :- Regular
- Quantidade de Quartos :- 04 (quatro)

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Praia Grande de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco 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 II, bem como na 3ª Zona, Incorporações Residenciais e de Comércio.

A 3ª Zona é dotada de infraestrutura completa com concentração de população de renda média-alta. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior, atualmente com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de rendas mais altas.

A Norma recomenda que para a referida Zona a área de referência do Lote é de 480,00m² mínimo:

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Área	Área de referência do lote	Intervalo característico de áreas	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina				
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"				Ce	Ca	(m²)	(m²)
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 480m² 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 3ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos- IBAPE/SP - 2011.

IV.4 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.5 Grau de precisão

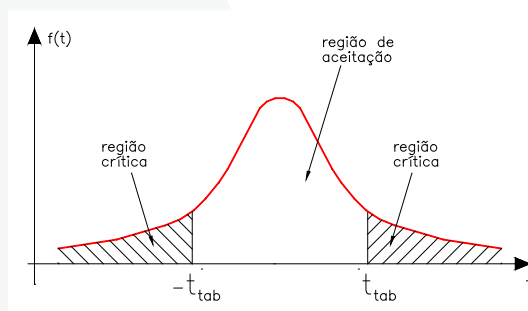
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**.

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

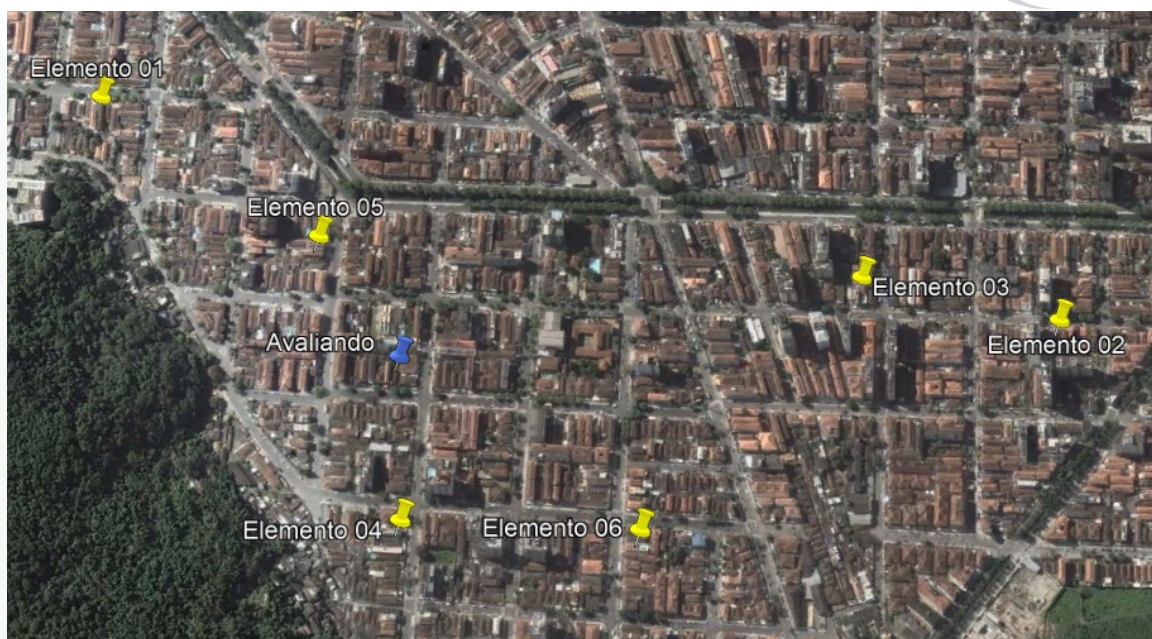
V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu 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.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores “Valorizante” ou “Desvalorizante” do imóvel.

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 José Gonçalves da Mota Jr, 50</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Marapé</u> IF : <u>1519</u> Setor <u>44</u> Quadra <u>5</u> Lat <u>23°56'57.06"S</u> Long <u>46°20'33.92"O</u>		Ofertante: <u>Familia Imoveis Concultoria</u> Informante: <u>Familia Imoveis Consu</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>13) 3232-1954</u> Data: <u>jan/26</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-marape-bairros-santos-com-garagem-192m2-venda-R\$1350000-id</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 192,03m² Andar : 1º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 2 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções) 2																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sobreposta Casa Superior</td> <td>192,03</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>K = 0,844</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,8752</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,090</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.123,87/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Sobreposta Casa Superior	192,03	13	Classe de Conservação	c		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	22	K = 0,844	R = 20		Foc:		0,8752	Fator de ponderação do padrão:		1,090	H82N:		R\$ 2.123,87/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Sobreposta Casa Superior	192,03	13																											
Classe de Conservação	c																												
Termo	mínimo	1																											
Ir = 60	%vida:	22																											
K = 0,844	R = 20																												
Foc:		0,8752																											
Fator de ponderação do padrão:		1,090																											
H82N:		R\$ 2.123,87/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 389.072,75																													
VALOR TOTAL R\$ 1.350.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 5.004,05/m²																											

Venda / SP / Sobrados à venda em Santos / Marapé / Rua José Gonçalves da Mota Jr.

[Destaque](#) [Para comprar](#) [Sobrado](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Sobrado com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 192 m² por R\$ 1.350.000

Metragem **192 m²** Quartos **3** Banheiros **4** Vagas **2**

[Aceita animais](#) [Piscina](#) [Varanda](#) [+6](#)

Publicado há 1 ano, atualizado há 5 horas.

Localização

Rua José Gonçalves da Mota Jr. - Marapé, Santos - SP

[Ver mapa ampliado](#)

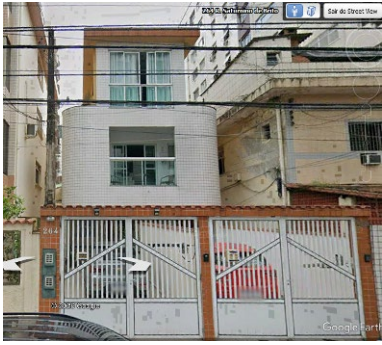
Dados cartográficos ©2026 Termos Informar erro no mapa

[Saiba mais sobre o imóvel](#)

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 1.350.000	R\$ 50/mês	R\$ 516

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

ELEMENTO 02																													
Endereço: <u>Rua Saturnino de Brito 259</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Marapé</u> IF : <u>1630</u> Sector <u>54</u> Quadra <u>55</u> Lat <u>23°57'33.46"S</u> Long <u>46°20'46.79"O</u>		Ofertante: <u>N&C Confiança Imobiliária</u> Informante: <u>N&C Confiança Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 99733-6050</u> Data: <u>jan/26</u> Site: <u>https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cas-a-sobreposta-alta-a-venda-4-quartos-no-marape-em-3019252520.html?sa=Lista&sa=propriedades</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : <u>227,00m²</u> Andar : <u>1º</u> Quantidade de Quartos : <u>4 quartos</u> Vagas de Garagem : <u>2 vagas</u>		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: <u>0</u> Sistema de Lazer (opções) <u>2</u>																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sobreposta Casa Superior</td> <td>227,00</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>K = 0,837</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,8696</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,090</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.123,87/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Sobreposta Casa Superior	227,00	14	Classe de Conservação	c		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	23	K = 0,837	R = 20		Foc:		0,8696	Fator de ponderação do padrão:		1,090	H82N:		R\$ 2.123,87/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Sobreposta Casa Superior	227,00	14																											
Classe de Conservação	c																												
Termo	mínimo	1																											
Ir = 60	%vida:	23																											
K = 0,837	R = 20																												
Foc:		0,8696																											
Fator de ponderação do padrão:		1,090																											
H82N:		R\$ 2.123,87/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 456.982,76																													
VALOR TOTAL R\$ 1.200.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.273,20/m²																											



Casa - 227m² - 4 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 1.200.000

[Me avisar se o preço baixar](#)

IPTU R\$ 700

Publicidade



Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

[Simular agora →](#)

📍 Rua: Saturnino de Brito, Marapé, Santos

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar 📧



227 m² útil



4 banheiros



2 vagas



4 quartos



1 suíte



14 anos

Casa Sobreposta Alta à venda 4 quartos no Marapé em Santos

Casa Sobreposta Alta à venda no Marapé!!!!

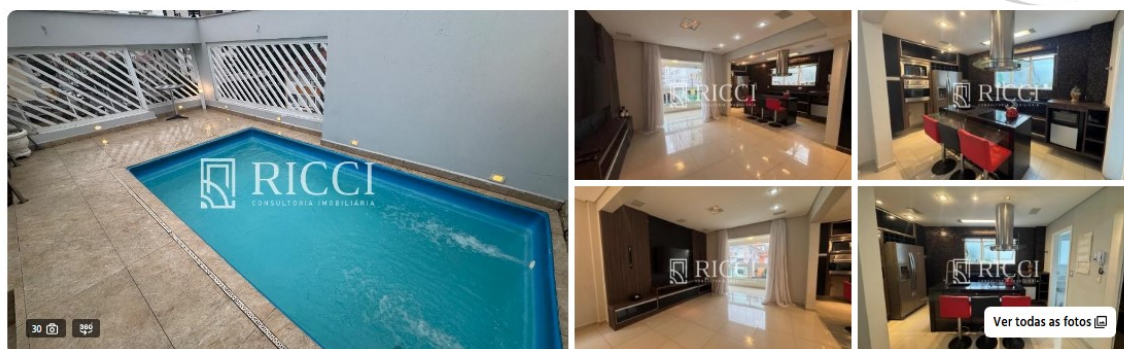
PROCURA CASA AMPLA E COM LAZER PARA REUNIR OS FAMILIARES E AMIGOS???

ACABOU DE ACHAR !!!

[Ler descrição completa](#) ▼

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

ELEMENTO 03																													
Endereço: <u>Rua Saturnino de Brito, 202</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Marapé</u> IF : <u>1630</u> Setor <u>64</u> Quadra <u>43</u> Lat <u>23°57'26.05"S</u> Long <u>46°20'44.31"Q</u>		Ofertante: <u>Rcci Consultoria Imobiliária</u> Informante: <u>Ricci Consultoria Imob</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3345-1671</u> Data: <u>jan/26</u> Site: <u>https://www.imovetweb.com.br/propriedades/cas</u> <u>a-com-lazer-a-venda-no-marape-</u> <u>2083480454.html?cc=Listado&cc=gerenciar</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : <u>307,00m²</u> Andar : <u>1º</u> Quantidade de Quartos : <u>3 quartos</u> Vagas de Garagem : <u>4 vagas</u>		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: <u>0</u> Sistema de Lazer (opções) <u>2</u>																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sobreposta Casa Superior</td> <td>307,00</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>K = 0,761</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,8088</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,320</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.123,87/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Sobreposta Casa Superior	307,00	20	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	33	K = 0,761	R = 20		Foc:		0,8088	Fator de ponderação do padrão:		1,320	H82N:		R\$ 2.123,87/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Sobreposta Casa Superior	307,00	20																											
Classe de Conservação	c																												
Termo	médio	2																											
Ir = 60	%vida:	33																											
K = 0,761	R = 20																												
Foc:		0,8088																											
Fator de ponderação do padrão:		1,320																											
H82N:		R\$ 2.123,87/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 696.115,62																													
VALOR TOTAL R\$ 1.600.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.944,25/m²																											



Casa - 307m² - 3 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 1.600.000

[Me avisar se o preço baixar](#)

IPTU R\$ 620

Publicidade



Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

[Simular agora →](#)

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

[Contatar](#)

📍 Rua Saturnino de Brito,, Marapé, Santos



307 m² tot.



307 m² útil



6 banheiros



4 vagas



3 quartos



1 suíte

Casa com Lazer à venda no Marapé

Casa à venda no Marapé, Porteira Fechada!

Se encante com essa incrível casa com Piscina no Marapé. Ela está sendo vendida porteira fechada, ou seja, fica tudo! Localizada em um ponto estratégico, perto de padarias, farmácias, escolas e fácil acesso as principais avenidas de Santos.

[Ler descrição completa](#)

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

ELEMENTO 04																													
Endereço: <u>Rua 9 de Julho, 104</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Marapé</u> IF : <u>1438</u> Sector <u>54</u> Quadra <u>2</u> Lat <u>23°57'7.66"S</u> Long <u>46°20'52.86"O</u>		Ofertante: <u>Oshiro Imóveis</u> Informante: <u>Oshiro Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3238-2620</u> Data: <u>jan/26</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-marape-bairros-santos-com-garagem-210m2-avenda-R\$1200000-id</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 210,00m² Andar : 1º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 2 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções) 1																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sobreposta Casa Superior</td> <td>210,00</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">a</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>K = 0,990</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,992</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,090</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.123,87/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Sobreposta Casa Superior	210,00	1	Classe de Conservação	a		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	2	K = 0,990	R = 20		Foc:		0,992	Fator de ponderação do padrão:		1,090	H82N:		R\$ 2.123,87/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Sobreposta Casa Superior	210,00	1																											
Classe de Conservação	a																												
Termo	mínimo	1																											
Ir = 60	%vida:	2																											
K = 0,990	R = 20																												
Foc:		0,992																											
Fator de ponderação do padrão:		1,090																											
H82N:		R\$ 2.123,87/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 482.264,61																													
VALOR TOTAL R\$ 1.200.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.417,79/m²																											

Venda / **SP** / Casas à venda em Santos / Marapé / **Rua 9 de Julho**

[Para comprar](#) [Casa](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 210 m² por R\$ 1.200.000

Metragem: **210 m²**
 Quartos: **3**
 Banheiros: **2**
 Vagas: **2**

Aceita animais • Cozinha • Circuito de segurança **+3**

Publicado há 6 meses, atualizado há 5 horas.

Localização

Rua 9 de Julho - Marapé, Santos - SP

Ver mapa ampliado

Portuguesa de Santos

R. Nove de Julho

Dados cartográficos ©2026 Termos Informar erro no mapa

[Saiba mais sobre o imóvel](#)

Valores

Venda: **R\$ 1.200.000**

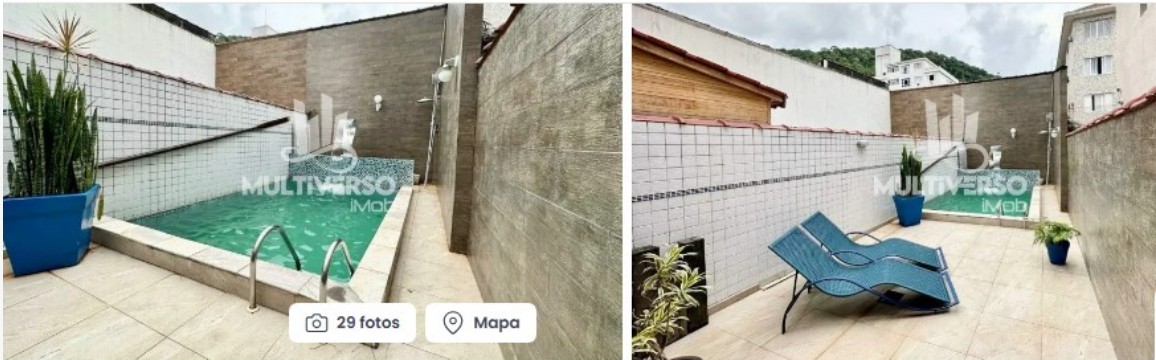
Condomínio: **Isento**

IPTU: **R\$ 390**

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



ELEMENTO 05																													
Endereço: <u>Rua Doutor Francisco de Souza Dantas, 30</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Marapé</u> IF : <u>1630</u> Setor <u>44</u> Quadra <u>15</u> Lat <u>23°57'5.24"S</u> Long <u>46°20'40.70"Q</u>		Ofertante: <u>Multiverso Imob</u> Informante: <u>Multiverso Imob</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3224-1234</u> Data: <u>jan/26</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-marape-bairros-santos-com-garagem-339m2-venda-R\$2000000-id</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 339,00m² Andar : 1º Quantidade de Quartos : 4 quartos Vagas de Garagem : 3 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções) 2																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sobreposta Casa Superior</td> <td>339,00</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>K = 0,823</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,858</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,550</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.123,87/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Sobreposta Casa Superior	339,00	15	Classe de Conservação	c		Termo	máximo	3	Ir = 60	%vida:	25	K = 0,823	R = 20		Foc:		0,858	Fator de ponderação do padrão:		1,550	H82N:		R\$ 2.123,87/m²	ELEMENTO
Padrões	Área	Idade																											
Sobreposta Casa Superior	339,00	15																											
Classe de Conservação	c																												
Termo	máximo	3																											
Ir = 60	%vida:	25																											
K = 0,823	R = 20																												
Foc:		0,858																											
Fator de ponderação do padrão:		1,550																											
H82N:		R\$ 2.123,87/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 957.517,27																													
VALOR TOTAL R\$ 2.000.000,00																													
		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.075,17/m²																											



Venda / SP / Casas à venda em Santos / Marapé / **Rua Doutor Francisco de Souza Dantas**

[Para comprar](#) [Casa](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Casa com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 339 m² por R\$ 2.000.000

Metragem 339 m²	Quartos 4	Banheiros 6	Vagas 3
--------------------	--------------	----------------	------------

Piscina · Varanda · Aquecimento +4

Publicado há 1 mês, atualizado há 13 horas.

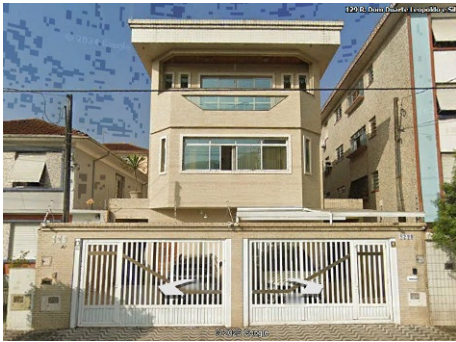
Localização
Rua Doutor Francisco de Souza Dantas – Marapé, Santos – SP

[Ver mapa ampliado](#)

Valores

Venda R\$ 2.000.000	Condomínio Isento	IPTU R\$ 1.217
-------------------------------	-----------------------------	--------------------------

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

ELEMENTO 06																													
Endereço: <u>Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva, 129</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Marapé</u> IF : <u>1519</u> Setor <u>54</u> Quadra <u>25</u> Lat <u>23°57'16.68"S</u> Long <u>46°20'54.06"O</u>		Ofertante: <u>Casabella Imovei</u> Informante: <u>Casabella Imovei</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 94277-6047</u> Data: <u>jan/26</u> Site: <u>https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-5-quartos-com-garagem-sp-santos-marape-260m2-R\$1700000/id-22227517/2eolared Ade=tema</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 237,00m² Andar: 1º Quantidade de Quartos: 5 quartos Vagas de Garagem: 2 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções): 2																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sobreposta Casa Superior</td> <td>237,00</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>K = 0,823</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,858</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,320</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.123,87/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Sobreposta Casa Superior	237,00	15	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	25	K = 0,823	R = 20		Foc:		0,858	Fator de ponderação do padrão:		1,320	H82N:		R\$ 2.123,87/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Sobreposta Casa Superior	237,00	15																											
Classe de Conservação	c																												
Termo	médio	2																											
Ir = 60	%vida:	25																											
K = 0,823	R = 20																												
Foc:		0,858																											
Fator de ponderação do padrão:		1,320																											
H82N:		R\$ 2.123,87/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 570.082,22																													
VALOR TOTAL R\$ 1.700.000,00																													
		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 4.767,59/m²																											





Home > Brasil > SP > Santos > Marapé > Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva

Venda
R\$ 1.700.000
 Condomínio RS - IPTU R\$ 1.034

[Ver parcelas](#)

Rua Dom Duarte Leopoldo
 E Silva, Marapé, Santos/SP

Área útil	Área total	Quartos	Suites	Banheiros	Garagens
237m²	269m²	5	1	4	2

Casa / Sobrado

Casa com 5 dormitórios à venda, 237 m²
 por R\$ 1.700.000,00 - Marapé - Santos/SP

Fale com o anunciante

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

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

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros 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, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.026,10/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 4.301,03/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.013,14/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 2.744,57/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.267,48/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 2.423,08/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.296,50/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 2.846,36/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.824,53/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.485,20/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.405,41/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 4.050,29/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.026,10/m ²	1,07	147,81	0,07	R\$ 2.173,92/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.013,14/m ²	1,07	146,87	0,07	R\$ 2.160,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.267,48/m ²	1,03	74,02	0,03	R\$ 2.341,50/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.296,50/m ²	1,07	167,54	0,07	R\$ 2.464,04/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.824,53/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.824,53/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.405,41/m ²	1,03	78,53	0,03	R\$ 2.483,94/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.026,10/m ²	1,01	21,40	0,01	R\$ 2.047,50/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.013,14/m ²	1,01	23,87	0,01	R\$ 2.037,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.267,48/m ²	1,03	60,39	0,03	R\$ 2.327,87/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.296,50/m ²	0,99	-33,17	-0,01	R\$ 2.263,33/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.824,53/m ²	1,01	41,18	0,01	R\$ 2.865,72/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.405,41/m ²	1,01	35,07	0,01	R\$ 2.440,48/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.026,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.026,10/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.013,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.013,14/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.267,48/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.267,48/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.296,50/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.296,50/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.824,53/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.824,53/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.405,41/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.405,41/m ²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.026,10/m ²	1,01	28,15	0,01	R\$ 2.054,26/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.013,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.013,14/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.267,48/m ²	1,01	31,50	0,01	R\$ 2.298,98/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.296,50/m ²	1,01	31,91	0,01	R\$ 2.328,41/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.824,53/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.824,53/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.405,41/m ²	0,99	-30,85	-0,01	R\$ 2.374,56/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.301,03/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.301,03/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.744,57/m ²	0,99	-38,44	-0,01	R\$ 2.706,13/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.423,08/m ²	0,99	-33,94	-0,01	R\$ 2.389,14/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.846,36/m ²	1,01	31,37	0,01	R\$ 2.877,73/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.485,20/m ²	0,99	-34,81	-0,01	R\$ 2.450,39/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.050,29/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.050,29/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.301,03/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.301,03/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.744,57/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.744,57/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.423,08/m ²	0,98	-55,60	-0,02	R\$ 2.367,47/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.846,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.846,36/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.485,20/m ²	0,99	-36,56	-0,01	R\$ 2.448,64/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.050,29/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.050,29/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Janeiro de 2026**.

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 Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 6.524,50/m ²
2	R\$ 4.890,01/m ²
3	R\$ 4.766,93/m ²
4	R\$ 5.340,50/m ²
5	R\$ 5.279,54/m ²
6	R\$ 6.538,45/m ²
média	R\$ 5.556,65/m²
desvio	R\$ 786,41/m²
CV	14%
Linferior	R\$ 3889,66/m²
Lsuperior	R\$ 7223,65/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 5.556,65/m² (Cinco Mil, Quinhentos e Cinquenta e Seis Reais e Sessenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado 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\$ 5556,65/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 786,41/m ²	
Erro-Padrão		473,83	
IC(significância=20%)	R\$ 5082,82/m ²	< VUmed <	R\$ 6030,49/m ²
Amplitude do IC		17%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o 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 conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	6.327,14	6.524,50	1,03
2	4.757,71	4.890,01	1,03
3	4.690,55	4.766,93	1,02
4	5.142,86	5.340,50	1,04
5	5.309,73	5.279,54	0,99
6	6.455,70	6.538,45	1,01

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

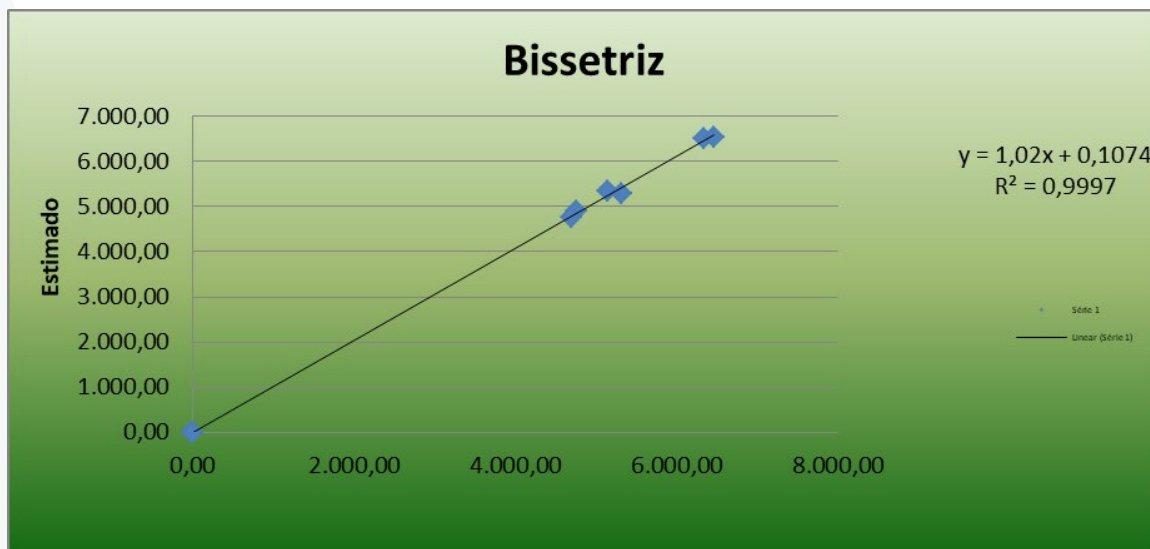


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A REFERIDA UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO BAIRRO MARAPÉ - SANTOS/SP, É DE:

$$Q = \text{R\$ } 5.556,65/\text{m}^2$$

(Cinco Mil, Quinhentos e Cinquenta e Seis Reais e Sessenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)

Janeiro/2026

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	274,75 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 5.556,65 /m ²
Padrão Construtivo	Sobreposta Casa Superior
Andar	1º
Quartos	4
Vagas de Garagem	2
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 1.526.690,96

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total, para a unidade habitacional, de:-

$$V_1 = \text{R\$ } 1.526.690,96$$

(Um Milhão, Quinhentos e Vinte e Seis Mil, Seiscentos e Noventa Reais e Noventa e Seis Centavos)

Janeiro/2026

VII VALOR PARTE IDEAL

Conforme descrito no Termo de Penhora (fl. 695) a penhora recaiu sobre 50% do imóvel objeto.

Portanto, o valor correspondente a 50% é de:

$$VPI = R\$ 1.526.690,96 \times 50\%$$

$$\mathbf{VPI = R\$ 763.345,48}$$

**(Setecentos e Sessenta e Três Mil, Trezentos e Quarenta e
Cinco Reais e Quarenta e Oito Centavos)**

Janeiro/2026

VII.1 Dos Direitos Aquisitivos

Conforme descrito na Decisão de fls. 695, a penhora recaiu sobre os direitos que a executada detém sobre a unidade objeto.

Todavia, o Banco fiduciário (Banco Bradesco S.A) não foi intimado acerca da penhora, bem como para que apresentasse a informação acerca do valor total atualizado da dívida, no que tange ao contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária.

Portanto, fora apurado o valor de mercado do imóvel objeto, restando pendente o valor dos direitos que o executado detém sobre a unidade.

Desta feita, após a juntada da documentação, este Signatário aguarda nova intimação para complementação do Laudo Pericial.

VII.2 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 a 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.

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 66 (sessenta e seis) 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, 28 de Maio de 2026. ¹



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

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code



¹ Na impossibilidade de protocolo pelo Token, esse Jurisperito assina o documento e utiliza-se do Certificado Digital da advogada que o auxilia.