



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

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0002929-42.2018.8.26.0562
Autos :- Cumprimento de Sentença
**Requerente :- IMEP - Instituto Metropolitano De Educação E
Pesquisa LTDA**
Requerido :- Deslivalda Moraes de Oliveira

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

| | | |
|------------|---|-----------|
| I | CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES..... | 4 |
| II | VISTORIA | 5 |
| II.1 | Situação e Características Gerais | 5 |
| II.2 | Zoneamento | 9 |
| III | DESCRIÇÃO DO IMÓVEL | 11 |
| III.1 | Terreno | 11 |
| III.2 | Benfeitorias | 13 |
| III.2.i | Residência | 13 |
| III.2.ii | Cobertura | 17 |
| IV | CRITÉRIOS E METODOLOGIAS | 20 |
| IV.1 | Método Evolutivo | 20 |
| IV.2 | Método Comparativo | 22 |
| IV.3 | Tratamento por fatores..... | 24 |
| IV.4 | Zonas de características homogêneas | 28 |
| IV.5 | Verificação do Grau de Ajustamento | 29 |



| | | |
|------------|--|-----------|
| IV.6 | Grau de precisão..... | 30 |
| IV.7 | Método Ross/Heidecke | 31 |
| V | AVALIAÇÃO | 34 |
| V.1 | Obtenção do valor metro quadrado do Terreno..... | 34 |
| V.1.i | Pesquisa de Campo..... | 34 |
| V.1 | Fatores Homogeneizantes | 50 |
| V.1.i | Grau de Precisão | 54 |
| V.1.ii | Grau de Fundamentação:..... | 55 |
| V.2 | Valor do Terreno | 57 |
| V.3 | Valor da Benfeitoria..... | 58 |
| V.3.i | Residência | 59 |
| V.3.ii | Coberturas | 60 |
| VI | VALOR TOTAL DO IMÓVEL..... | 61 |
| VI.1 | Grau de Fundamentação | 62 |
| VII | ENCERRAMENTO | 63 |

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, **entretanto, quando da vistoria, não havia ninguém no imóvel, impossibilitando o acesso à sua área privativa.**

Assim, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade, este Signatário se coloca à disposição para novo agendamento de vistoria.

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 Apiacás, 309 - Vila Tupi, Praia Grande – SP (Esquina com a Rua Sertanista Francisco Meirelles), matriculado sob o № 103.593, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Praia Grande.

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



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



De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.



Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **24° 1'4.73"S**
- ✓ Longitude :- **46°27'59.32"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

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



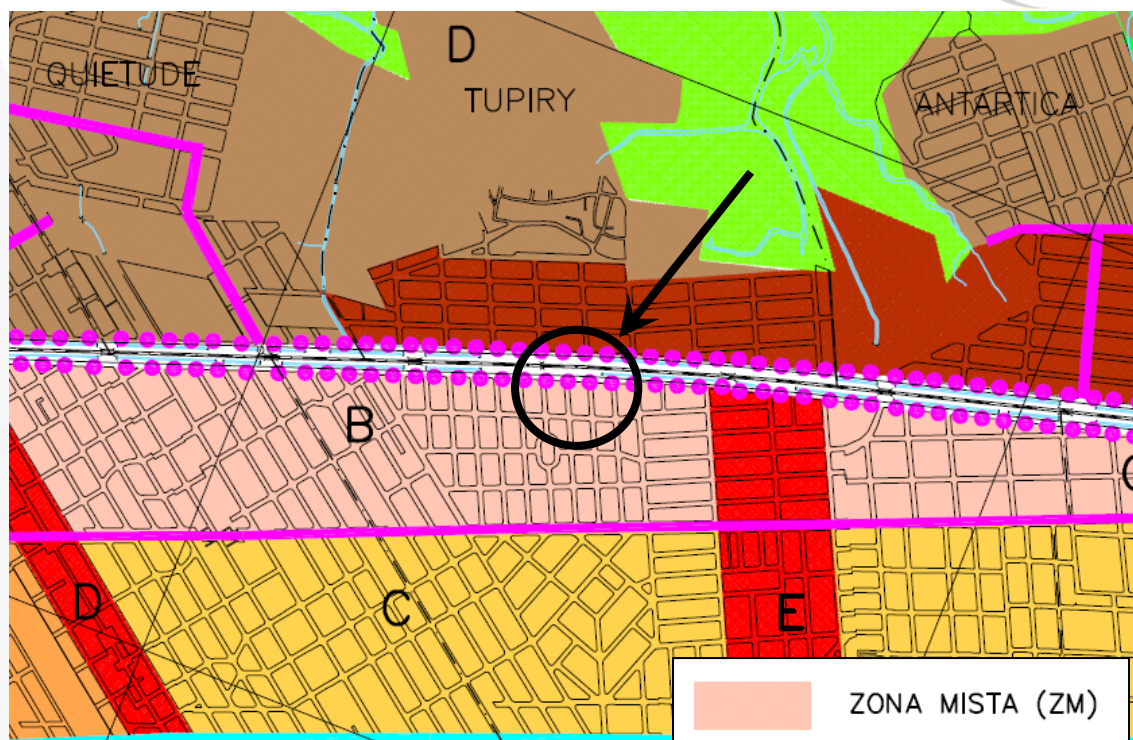
Acima temos uma tomada da Rua Apiacás, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

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

| ZONA | USOS PERMITIDOS | USOS PERMISSÍVEIS | Nível Ruído Max. Permissível (Decibéis) | | CA (máx) | TO (máx) | Alt. mín. (m²) (12) | RECUOS MÍNIMOS (m) | | |
|------|---|---|---|----------|----------|----------|---------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|
| | | | Diurno | Nocturno | | | | Frente | Lateral | Fundo |
| ZT | R1, T, TI, E, S3 | - | 55 (1) | 50 (1) | 0,1 | 0,1 | - | LIVRE | LIVRE | LIVRE |
| ZRE | R1, R3 (2), T, E | C3 | 55 | 50 | 0,8 | 0,4 | - | 5,0 | 1,5 | 1,5 |
| ZR | R1, E | - | 55 | 50 | 1,0 | 0,5 | - | 5,0 | 1,5 | 1,5 |
| ZPR1 | R1, R2, R3 (2), T, TI (34), E, CS, C1 (34), C2 (34), S1(18) (34), S2 (18) (34), S4 (25), CD1 (28) (29) (30) (32) (34) | C1, C2, S1, S2, IN1, IN2 (33), TI, CD1 (18) | 60 (8) | 55 (8) | 2,0 | - | 30 (31) | 5,0 | Para H≤10 m = 1,50 (9) | Para H>10 m = 1,50 |
| ZPR2 | R1, R2, R3 (2), T, E, CS | C1, C2, S1, S2, IN1, TI | 60 (8) | 55 (8) | 5,5 (10) | - | 15 (31) | 5,0 | Para 10<H≤13 m = 2,00 | Para 10<H≤13 m = 2,00 |
| ZPR3 | R1, R2, R3 (2), T, TI, E, CS, C1, S1, S2 | C2, IN1, IN2 (33) CD1 | 60 | 55 | 5,5 (10) | - | 15 (31) | 5,0 | Para H>13m = 20+H/15 | Para H>13m = 1,20+H/15 |
| ZM | R1, R2, T, TI, E, CS, C1, C2, CD1(13), S1, S2 | IN1, IN2 (33), CD1 (18) | 60 (8) | 55 (8) | 5,5 | - | 15 (17) (31) | 5,0 | | |
| ZC1 | R1, R2, R3 (2), T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1 (22) | CD1, CD2 (3) (21), IN1, IN2 (33) | 65 | 60 | 5,5 (10) | - | 30 (31) | 5,0 (20) | 1,20 + H/15 (5)(15) (20) | 1,20 + H/15 |
| ZC2 | R1, R3 (2), T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1 | CD2 (21), CD3 (21), IN1, IN2 (33) | 65 | 60 | 1,0 | 0,4 | - | 10,0 (6) | 5,0 | 5,0 |
| ZC3 | R1, R2(18), T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, S3(18), CD1, CD2 (21), CD3 (21) (26) | IN1, IN2 (33), IN3 (23) | 65 | 60 | 0,8 | 0,4 | - | 10,0 | 10,0 | 10,0 |
| CC1 | R1, R2, T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1, CD2 (3) (21), IN1, IN2 (33) | - | 65 | 60 | 3,0(10) | - | 100 (11) (31) | 5,0 (7) (20) | 1,20 + H/15 (5) (20) | 1,20 + H/15 |
| CC2 | R1, R2, T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, S5 CD1, CD2 (3) (21) CD3(16) (21), IN1, IN2 (33) | - | 65 | 60 | 3,0 | - | 100 (31) | 5,0 (6) | 1,20 + H/15 (5) | 1,20 + H/15 |

Tabela dos índices urbanísticos do município de Praia Grande.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Praia Grande, 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 Mista - ZM**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Rua Apiacás e Rua Sertanista Francisco Meirelles, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

| | |
|---------------------|----------------------|
| Área Total..... | 96,58 m ² |
| Topografia | Plana |
| Formato | Irregular |
| Consistência | Seca |
| Acessibilidade..... | Direta |



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Apiacás e Rua Sertanista Francisco Meirelles.

Por conseguinte, observou-se ainda a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula Nº 103.593, do Cartório de Registro de Imóveis da Praia Grande, às fls. 305/307, a qual vem descrita a seguir:

“(…)Terreno constituído de parte do lote 04, da quadra 36, Segunda Gleba da Vila Tupiry, nesta cidade medindo, 9,75 metros de frente na confluência da Rua sertanista Francisco Meirelles com a Rua Apiacás, nos fundos 6,725 metros, onde confronta com a parte remanescente do lote 04, onde acha-se construída a casa 03 da planta, à esquerda 15,15 metros de quem da referida Rua sertanista Francisco Meirelles olha para o imóvel, confronta com a parte remanescente do lote 04, onde acha ser construída a casa 01 da planta, que recebeu o número 506 da Rua sertanista Francisco Meirelles, e a direita 9,20 metros, confrontando com a Rua Apiacás encerrando a área de 96,58 m². (...)”.

Desta forma, diante descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **96,58m² (noventa e seis metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados)**.



III.2 Benfeitorias

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

III.2.i Residência

- Padrão

Casa Padrão Simples

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Importantes

- Idade aparente

19 (dezenove) anos

- Área construída

49,23 m² (quarenta e nove metros quadrados e vinte e três decímetros quadrados) – *de acordo com medição área*

- Descrição

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

principal”.

A Residência possui a localização, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação.



Acima e abaixo tem-se tomadas do imóvel, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se tomadas do imóvel, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.ii Cobertura

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

19 (quinze) anos

- Área construída

43,21 m² (quarenta e três metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

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

As coberturas possuem a localização, conforme croqui

abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação.



Acima e abaixo tem-se tomadas das coberturas, 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 São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

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

e

$$V_I = V_T + V_B$$

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

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

IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo - SP - 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 do terreno, 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 terreno 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 do imóvel 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 Área: Utilizado dentro dos limites de áreas previstos, quando não utilizada a aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo.}$$

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

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

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

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

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

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

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

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

Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima

$$P_e = 3P_{ma}$$

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

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

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

| Topografia | Depreciação | Fator* |
|--|-------------|--------|
| Situação Paradigma: Terreno Plano | - | 1,00 |
| Declive até 5% | 5% | 1,05 |
| Declive de 5% até 10% | 10% | 1,11 |
| Declive de 10% até 20% | 20% | 1,25 |
| Declive acima de 20% | 30% | 1,43 |
| Em 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 abaixo:

| 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.

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

- Fator Frentes Múltiplas ou Esquina: Em terrenos de esquina ou de múltiplas frentes, devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo:

| Zona | Valorização | Fator* |
|---|-------------|--------|
| 4ª Zona Incorporações Padrão Popular | 10% | 0,91 |
| 5ª Zona Incorporações Padrão Médio | 10% | 0,91 |
| 6ª Zona Incorporações Padrão Alto | 5% | 0,95 |
| 7ª Zona Comercial Padrão Popular | 10% | 0,91 |
| 8ª Zona Comercial Padrão Médio | 10% | 0,91 |
| 9ª Zona Comercial Padrão Alto | 5% | 0,95 |
| *Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6 | | |

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

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



- Área: 280,00m²;
- Frente10,00m;
- TopografiaPlano;
- Consistência..... Seco.

IV.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região em questão de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, bem como na 2ª Zona Residencial de Padrão Médio a Alto.

A 2ª Zona caracteriza-se por regiões dotadas de infraestrutura completa, com população concentrada em renda média/alta, com predominância de edificações horizontais de padrão médio a alto, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados; Além da presença de empreendimentos residenciais verticais e de comércio, atividades recreativas e turísticas.

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



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

Acima, temos as características para a 1ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos- IBAPE/SP – 2011.

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

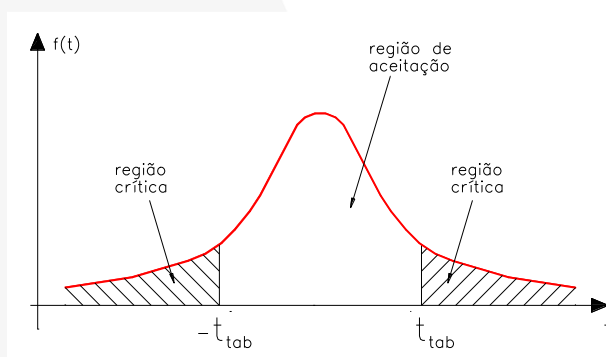
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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/2007”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

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

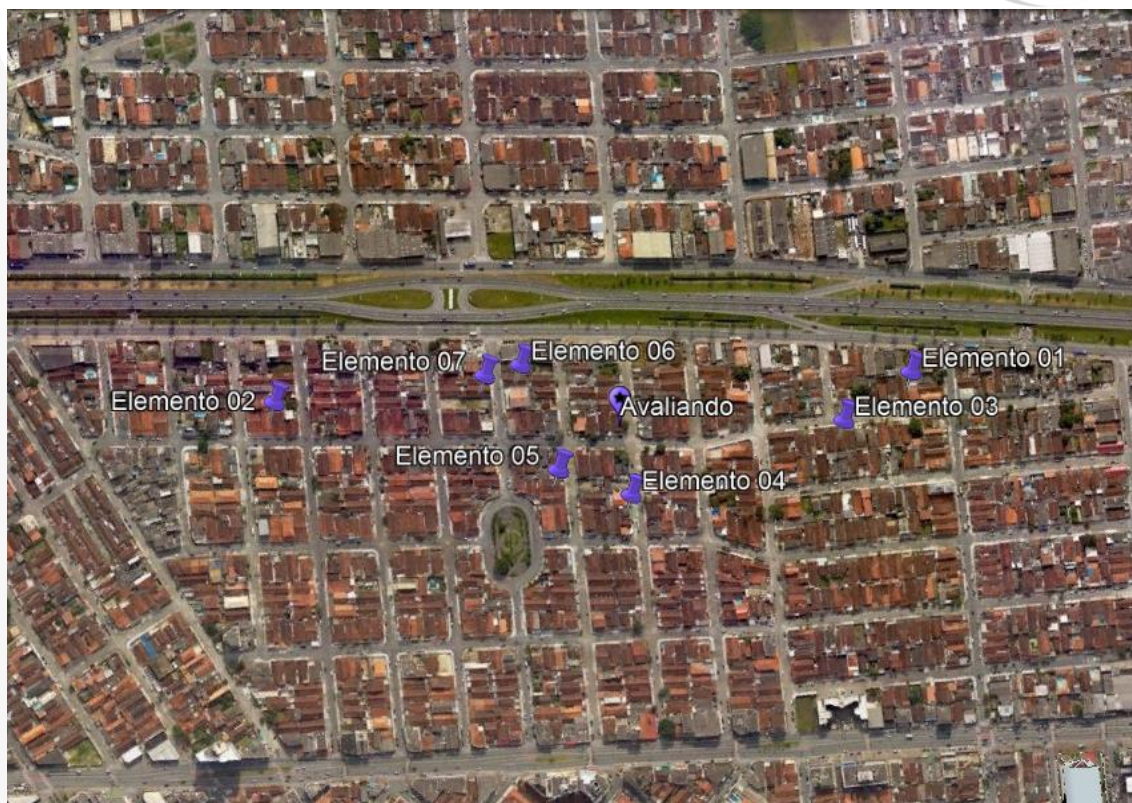
V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

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.

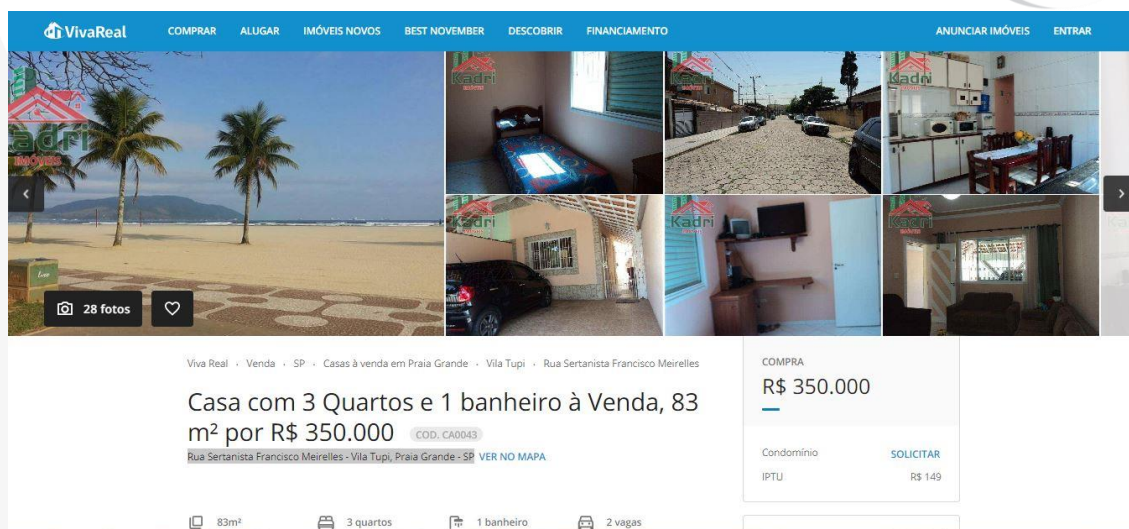
Desta forma, foi possível obter, a princípio, 07 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:




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 Sertanista Francisco Meirelles, 210</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: <u>Vila Tupy</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>24° 1'0.63"S</u> Long: <u>46°27'50.34"O</u> | | | Ofertante: <u>Kadri Imóveis</u> Informante: <u>Kadri Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3494-9424</u> Data: <u>nov/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-83m2-venda-RS350000-id-2433421669/?__vt=psc:a</u> | |
| DADOS DO ELEMENTO | | | DADOS DA REGIÃO | |
| Área Total (m²): 136,00m² Testada Principal (m): 4,50m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 30,22m Topografia: Terreno Plano Consistência do terreno: Terreno Seco | | | Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio | |
| BENFEITORIAS | | | | |
| Construção 1 | | | Construção 2 | |
| Padrões | Área | Idade | Padrões | Área |
| Residencial Casa Médio | 107,00m² | 20 | Especial Coberturas Simples | 28,80m² |
| Classe de Conservação | D | | Classe de Conservação | D |
| Termo | médio | 2 | Termo | mínimo |
| Ir = 70 | %vida: | 29 | Ir = 20 | %vida: |
| K = 0,747 | R = 20 | | K = 0,316 | R = 10 |
| Foc: 0,7976 | | | Foc: 0,38395 | |
| Fator de ponderação do padrão: 1,3 | | | Fator de ponderação do padrão: 0,06 | |
| R8N: R\$ 1.517,65/m² | | | R8N: R\$ 1.517,65/m² | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | VALOR DA CONSTRUÇÃO | |
| R\$ 168.377,44 | | | R\$ 1.006,91 | |
| Construção 3 | | | ELEMENTO | |
| Padrões | Área | Idade | | |
| Sem Edificação | 0,00 | 0 | | |
| Classe de Conservação | 0 | | | |
| Termo | 0 | | | |
| Ir = 6 | %vida: | 0 | | |
| K = 0,000 | R = 7 | | | |
| Foc: 0 | | | | |
| Fator de ponderação do padrão: 0 | | | | |
| R8N: R\$ 1.517,65/m² | | | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | | |
| R\$ 0,00 | | | | |
| VALOR TOTAL | | | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO | |
| R\$ 350.000,00 | | | R\$ 1.328,06/m² | |

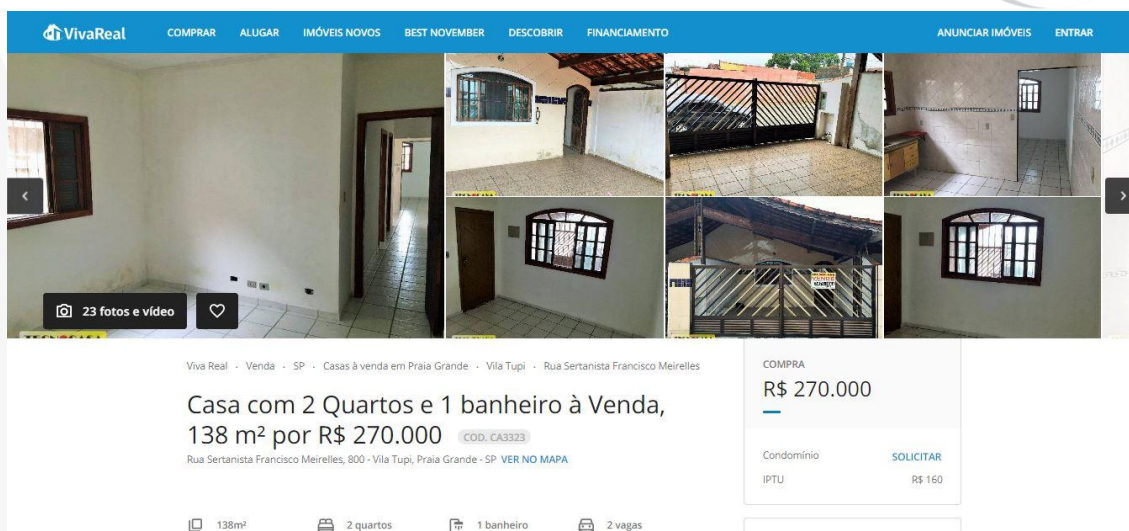


Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

| ELEMENTO 02 | | | | | |
|--|-------------|--------------|--|-------------|----|
| Endereço: <u>Rua Sertanista Francisco Meirelles, 846</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: <u>Vila Tupy</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>24° 1'8,22"S</u> Long: <u>46°28'10,95"O</u> | | | Ofertante: <u>Rota Certa Imóveis</u> Informante: <u>Rota Certa Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3591-8810</u> Data: <u>nov/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-116m2-venda-RS375000-id-2454547293/?__vt=psc:a</u> | | |
| DADOS DO ELEMENTO | | | DADOS DA REGIÃO | | |
| Área Total (m²): 155,00m² Testada Principal (m): 6,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 25,83m Topografia: Terreno Plano Consistência do terreno: Terreno Seco | | | Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio | | |
| BENFEITORIAS | | | | | |
| Construção 1 | | | Construção 2 | | |
| Padrões | Área | Idade | Padrões | Área | |
| Residencial Casa Médio | 98,00m² | 15 | Especial Coberturas Simples | 43,20m² | |
| Classe de Conservação | C | | Classe de Conservação | C | |
| Termo | médio | 2 | Termo | mínimo | 1 |
| Ir = 70 | %vida: | 21 | Ir = 20 | %vida: | 50 |
| K = 0,851 | R = 20 | | K = 0,609 | R = 10 | |
| Foc: 0,8808 | | | Foc: 0,6481 | | |
| Fator de ponderação do padrão: 1,3 | | | Fator de ponderação do padrão: 0,06 | | |
| R8N: R\$ 1.517,65/m² | | | R8N: R\$ 1.517,65/m² | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | VALOR DA CONSTRUÇÃO | | |
| R\$ 170.301,46 | | | R\$ 2.549,46 | | |
| Construção 3 | | | ELEMENTO | | |
| Padrões | Área | Idade |  | | |
| Sem Edificação | 0,00 | 0 | | | |
| Classe de Conservação | 0 | | | | |
| Termo | 0 | | | | |
| Ir = 6 | %vida: | 0 | | | |
| K = 0,000 | R = 7 | | | | |
| Foc: 0 | | | | | |
| Fator de ponderação do padrão: 0 | | | | | |
| R8N: R\$ 1.517,65/m² | | | | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | | | |
| R\$ 0,00 | | | | | |
| VALOR TOTAL | | | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO | | |
| R\$ 375.000,00 | | | R\$ 1.304,19/m² | | |

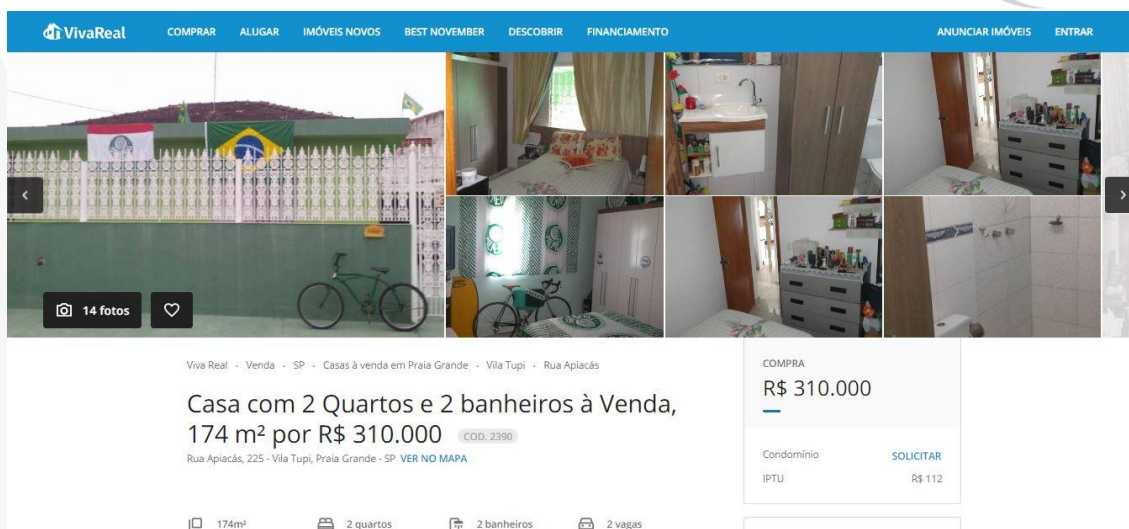


Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.



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

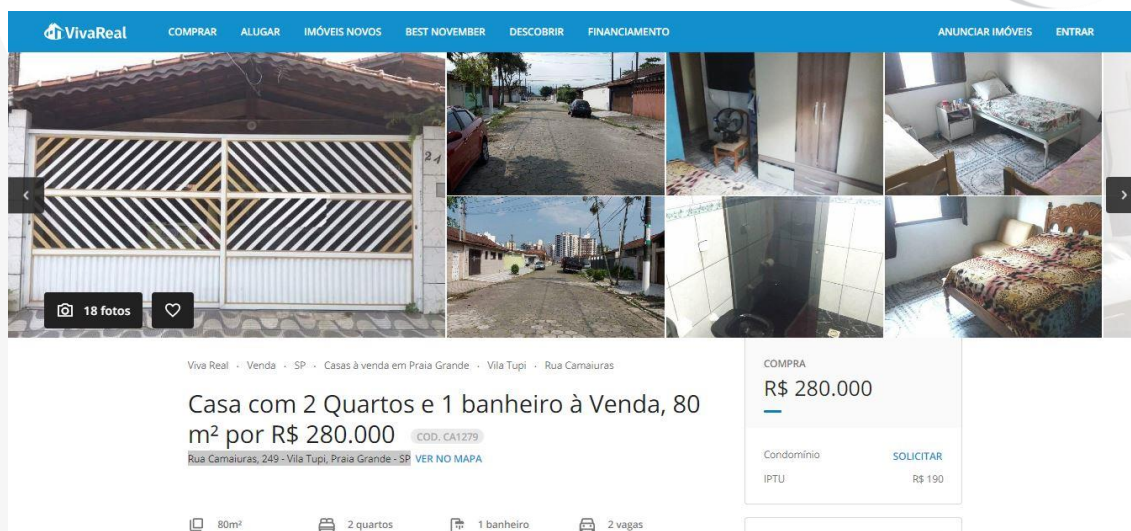
| ELEMENTO 04 | | | | | |
|--|-----------------------------|-------|--|-----------------------------|-------|
| Endereço: <u>Rua Apiacás, 225</u> | | | Ofertante: <u>Ribeiro & Prado Imobiliária</u> | | |
| Cidade: <u>Praia Grande</u> | | | Informante: <u>Ribeiro & Prado Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u> | | |
| Bairro: <u>Vila Tupy</u> | | | Telefone: <u>(13) 3472-9196</u> Data: <u>nov/20</u> | | |
| IF: <u>1</u> | | | Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-174m2-venda-RS310000-id-2502141225/?__vt=psc:a</u> | | |
| Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> | | | | | |
| Lat: <u>24° 17,22"S</u> Long: <u>46°27'58,15"O</u> | | | | | |
| DADOS DO ELEMENTO | | | DADOS DA REGIÃO | | |
| Área Total (m ²): <u>175,00m²</u> | | | Zona de Ocupação: <u>2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto</u> | | |
| Testada Principal (m): <u>13,10m</u> | | | Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u> | | |
| Testada Secundária (m): <u>-</u> | | | Localização na Quadra: <u>Meio</u> | | |
| Profundidade Equivalente (m): <u>13,36m</u> | | | | | |
| Topografia: <u>Terreno Plano</u> | | | | | |
| Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u> | | | | | |
| BENFEITORIAS | | | | | |
| Construção 1 | | | Construção 2 | | |
| Padrões | Área | Idade | Padrões | Área | Idade |
| Residencial Casa Simples | 80,40m ² | 25 | Especial Coberturas Simples | 14,00m ² | 15 |
| Classe de Conservação | C | | Classe de Conservação | D | |
| Termo | máximo | 3 | Termo | mínimo | 1 |
| Ir = 70 | %vida: | 36 | Ir = 20 | %vida: | 75 |
| K = 0,736 | R = 20 | | K = 0,316 | R = 10 | |
| Foc: | 0,7888 | | Foc: | 0,38395 | |
| Fator de ponderação do padrão: | 1,04 | | Fator de ponderação do padrão: | 0,06 | |
| R8N: | R\$ 1.517,65/m ² | | R8N: | R\$ 1.517,65/m ² | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | VALOR DA CONSTRUÇÃO | | |
| R\$ 100.098,58 | | | R\$ 489,47 | | |
| Construção 3 | | | ELEMENTO | | |
| Padrões | Área | Idade | | | |
| Sem Edificação | 0,00 | 0 | | | |
| Classe de Conservação | 0 | | | | |
| Termo | | 0 | | | |
| Ir = 6 | %vida: | 0 | | | |
| K = 0,000 | R = 7 | | | | |
| Foc: | 0 | | | | |
| Fator de ponderação do padrão: | 0 | | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.196,64/m² | | |
| R8N: | R\$ 1.517,65/m ² | | | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | VALOR TOTAL R\$ 310.000,00 | | |
| R\$ 0,00 | | | | | |



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



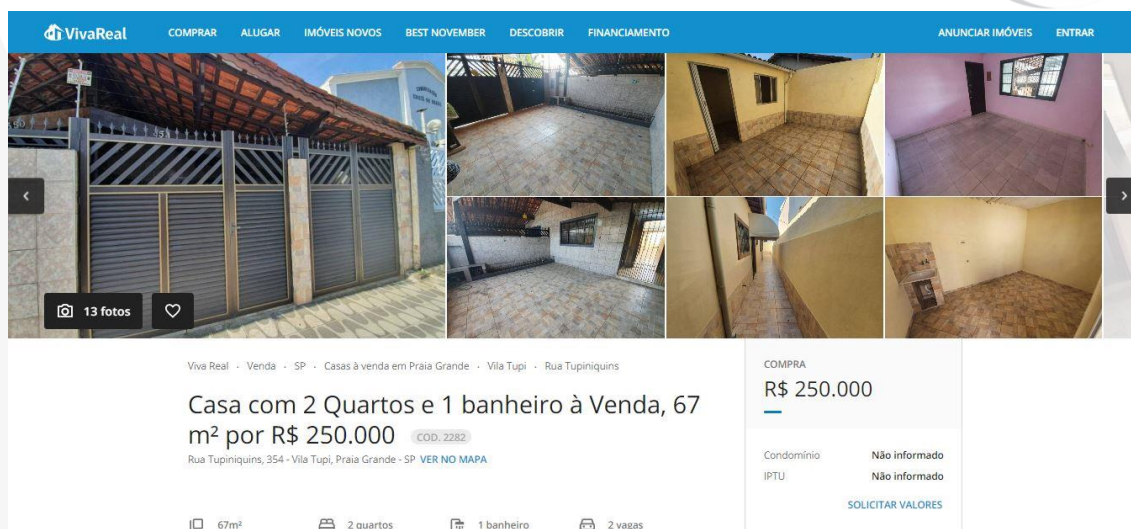
| ELEMENTO 05 | | | | | |
|---|----------|---|-------------------------------------|---------|-------|
| Endereço: <u>Rua Camaiuras, 249</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: <u>Vila Tupy</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra <u>-</u> Lat: <u>24° 1'7,24"S</u> Long: <u>46°28'0,83"O</u> | | Ofertante: <u>Grupo SCULP</u> Informante: <u>Grupo SCULP</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3356-6714</u> Data: <u>nov/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-80m2-venda-RS280000-id-2493913379/?__vt=psc:a</u> | | | |
| DADOS DO ELEMENTO | | DADOS DA REGIÃO | | | |
| Área Total (m²): 158,00m² | | Zona de Ocupação: 2° Zona Residencial Horizontal Médio e Alto | | | |
| Testada Principal (m): 6,45m | | Uso predominante na região: Zona Urbana | | | |
| Testada Secundária (m): - | | Localização na Quadra: Meio | | | |
| Profundidade Equivalente (m): 24,50m | | | | | |
| Topografia: Terreno Plano | | | | | |
| Consistência do terreno: Terreno Seco | | | | | |
| BENFEITORIAS | | | | | |
| Construção 1 | | | Construção 2 | | |
| Padrões | Área | Idade | Padrões | Área | Idade |
| Residencial Casa Simples | 107,00m² | 25 | Especial Coberturas Simples | 37,40m² | 15 |
| Classe de Conservação | D | | Classe de Conservação | D | |
| Termo | máximo | 3 | Termo | mínimo | 1 |
| Ir = 70 | %vida: | 36 | Ir = 20 | %vida: | 75 |
| K = 0,694 | R = 20 | | K = 0,316 | R = 10 | |
| Foc: 0,7552 | | | Foc: 0,38395 | | |
| Fator de ponderação do padrão: 1,04 | | | Fator de ponderação do padrão: 0,06 | | |
| R8N: R\$ 1.517,65/m² | | | R8N: R\$ 1.517,65/m² | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | VALOR DA CONSTRUÇÃO | | |
| R\$ 127.541,27 | | | R\$ 1.307,58 | | |
| Construção 3 | | | ELEMENTO | | |
| Padrões | Área | Idade | | | |
| Sem Edificação | 0,00 | 0 | | | |
| Classe de Conservação | 0 | | | | |
| Termo | 0 | | | | |
| Ir = 6 | %vida: | 0 | | | |
| K = 0,000 | R = 7 | | | | |
| Foc: 0 | | | | | |
| Fator de ponderação do padrão: 0 | | | | | |
| R8N: R\$ 1.517,65/m² | | | | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | | | |
| R\$ 0,00 | | | | | |
| VALOR TOTAL | | | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO | | |
| R\$ 280.000,00 | | | R\$ 956,65/m² | | |



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



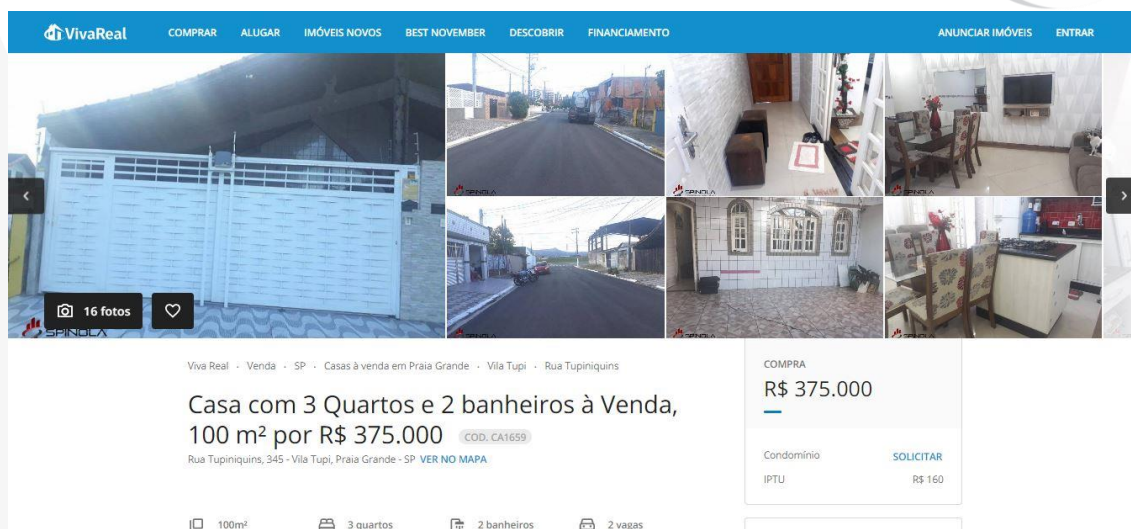
| ELEMENTO 06 | | | | | |
|---|---------|-------|---|---------|-------|
| Endereço: <u>Rua Tupiniquins, 354</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: <u>Vila Tupy</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra <u>-</u> Lat: <u>24° 1'4.52"S</u> Long: <u>46°28'3.27"O</u> | | | Ofertante: <u>Ribeiro & Prado Imobiliária</u> Informante: <u>Ribeiro & Prado Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3472-9196</u> Data: <u>nov/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-67m2-venda-RS250000-id-2502141638/?__vt=psc:a</u> | | |
| DADOS DO ELEMENTO | | | DADOS DA REGIÃO | | |
| Área Total (m²): 158,00m² | | | Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto | | |
| Testada Principal (m): 6,40m | | | Uso predominante na região: Zona Urbana | | |
| Testada Secundária (m): - | | | Localização na Quadra: Meio | | |
| Profundidade Equivalente (m): 24,69m | | | | | |
| Topografia: Terreno Plano | | | | | |
| Consistência do terreno: Terreno Seco | | | | | |
| BENFEITORIAS | | | | | |
| Construção 1 | | | Construção 2 | | |
| Padrões | Área | Idade | Padrões | Área | Idade |
| Residencial Casa Simples | 91,90m² | 25 | Residencial Casa Econômico | 11,10m² | 15 |
| Classe de Conservação | D | | Classe de Conservação | C | |
| Termo | médio | 2 | Termo | mínimo | 1 |
| Ir = 70 | %vida: | 36 | Ir = 70 | %vida: | 21 |
| K = 0,694 | R = 20 | | K = 0,851 | R = 20 | |
| Foc: 0,7552 | | | Foc: 0,8808 | | |
| Fator de ponderação do padrão: 0,91 | | | Fator de ponderação do padrão: 0,73 | | |
| R8N: R\$ 1.517,65/m² | | | R8N: R\$ 1.517,65/m² | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | VALOR DA CONSTRUÇÃO | | |
| R\$ 95.849,65 | | | R\$ 10.831,65 | | |
| Construção 3 | | | ELEMENTO | | |
| Padrões | Área | Idade | | | |
| Especial Coberturas Simples | 27,30 | 20 | | | |
| Classe de Conservação | D | | | | |
| Termo | mínimo | 1 | | | |
| Ir = 20 | %vida: | 100 | | | |
| K = 0,000 | R = 10 | | | | |
| Foc: 0,1 | | | | | |
| Fator de ponderação do padrão: 0,06 | | | | | |
| R8N: R\$ 1.517,65/m² | | | | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | | | |
| R\$ 248,59 | | | | | |
| VALOR TOTAL | | | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO | | |
| R\$ 250.000,00 | | | R\$ 905,51/m² | | |



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



| ELEMENTO 07 | | | | | |
|---|----------|-------|--|---------|-------|
| Endereço: <u>Rua Tupiniquins, 345</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: <u>Vila Tupy</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra <u>-</u> Lat: <u>24° 1'5.21"S</u> Long: <u>46°28'4.33"O</u> | | | Ofertante: <u>Spinola Consultoria Imobiliária</u> Informante: <u>Spinola Consultoria Imobi</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3477-7457</u> Data: <u>nov/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-100m2-venda-RS375000-id-2501529073/?__vt=psc:a</u> | | |
| DADOS DO ELEMENTO | | | DADOS DA REGIÃO | | |
| Área Total (m²): 157,00m² | | | Zona de Ocupação: 2° Zona Residencial Horizontal Médio e Alto | | |
| Testada Principal (m): 6,35m | | | Uso predominante na região: Zona Urbana | | |
| Testada Secundária (m): - | | | Localização na Quadra: Meio | | |
| Profundidade Equivalente (m): 24,72m | | | Consistência do terreno: Terreno Seco | | |
| Topografia: Terreno Plano | | | | | |
| BENFEITORIAS | | | | | |
| Construção 1 | | | Construção 2 | | |
| Padrões | Área | Idade | Padrões | Área | Idade |
| Residencial Casa Médio | 120,00m² | 20 | Especial Coberturas Simples | 28,00m² | 25 |
| Classe de Conservação | D | | Classe de Conservação | D | |
| Termo | médio | 2 | Termo | mínimo | 1 |
| Ir = 70 | %vida: | 29 | Ir = 20 | %vida: | 125 |
| K = 0,747 | R = 20 | | K = 0,000 | R = 10 | |
| Foc: 0,7976 | | | Foc: 0,1 | | |
| Fator de ponderação do padrão: 1,3 | | | Fator de ponderação do padrão: 0,06 | | |
| R8N: R\$ 1.517,65/m² | | | R8N: R\$ 1.517,65/m² | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | VALOR DA CONSTRUÇÃO | | |
| R\$ 188.834,51 | | | R\$ 254,97 | | |
| Construção 3 | | | ELEMENTO | | |
| Padrões | Área | Idade | | | |
| Sem Edificação | 0,00 | 0 | | | |
| Classe de Conservação | 0 | | | | |
| Termo | 0 | | | | |
| Ir = 6 | %vida: | 0 | | | |
| K = 0,000 | R = 7 | | | | |
| Foc: 0 | | | | | |
| Fator de ponderação do padrão: 0 | | | | | |
| R8N: R\$ 1.517,65/m² | | | | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO | | |
| R\$ 0,00 | | | R\$ 1.184,14/m² | | |
| VALOR TOTAL | | | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO | | |
| R\$ 375.000,00 | | | R\$ 1.184,14/m² | | |



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 07.

V.1 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

| Ref. | Valor Unitário |
|-------------|-----------------------------|
| ELEMENTO 01 | R\$ 1.070,70/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.062,25/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.223,18/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.019,50/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 779,44/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 747,28/m ² |
| ELEMENTO 07 | R\$ 945,29/m ² |

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

| Ref. | Valor Unitário | Frente | | | | |
|-------------|-----------------------------|-------------------------|-------|-----------|-----------------|-----------------------------|
| | | Frente dos Comparativos | Fator | Diferença | Efeito do fator | VUcorr. |
| ELEMENTO 01 | R\$ 1.070,70/m ² | 4,50 | 1,07 | 76,85 | 0,07 | R\$ 1.147,55/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.062,25/m ² | 6,00 | 1,05 | 55,67 | 0,05 | R\$ 1.117,92/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.223,18/m ² | 5,00 | 1,07 | 87,79 | 0,07 | R\$ 1.310,98/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.019,50/m ² | 13,10 | 0,97 | -27,16 | -0,03 | R\$ 992,34/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 779,44/m ² | 6,45 | 1,04 | 34,94 | 0,04 | R\$ 814,38/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 747,28/m ² | 6,40 | 1,05 | 34,11 | 0,05 | R\$ 781,38/m ² |
| ELEMENTO 07 | R\$ 945,29/m ² | 6,35 | 1,05 | 43,92 | 0,05 | R\$ 989,21/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\$ 1.070,70/m ² | 136,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.070,70/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.062,25/m ² | 155,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.062,25/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.223,18/m ² | 125,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.223,18/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.019,50/m ² | 175,00 | 1,06 | 65,94 | 0,06 | R\$ 1.085,43/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 779,44/m ² | 158,00 | 1,00 | 1,59 | 0,00 | R\$ 781,03/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 747,28/m ² | 158,00 | 1,00 | 0,94 | 0,00 | R\$ 748,22/m ² |
| ELEMENTO 07 | R\$ 945,29/m ² | 157,00 | 1,00 | 1,05 | 0,00 | R\$ 946,34/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\$ 1.070,70/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.070,70/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.062,25/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.062,25/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.223,18/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.223,18/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.019,50/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.019,50/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 779,44/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 779,44/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 747,28/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 747,28/m ² |
| ELEMENTO 07 | R\$ 945,29/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 945,29/m ² |

| Ref. | Valor Unitário | Consistência | | | VUcorr. |
|-------------|-----------------------------|--------------|-----------|-----------------|-----------------------------|
| | | Fator | Diferença | Efeito do fator | |
| ELEMENTO 01 | R\$ 1.070,70/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.070,70/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.062,25/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.062,25/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.223,18/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.223,18/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.019,50/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.019,50/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 779,44/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 779,44/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 747,28/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 747,28/m ² |
| ELEMENTO 07 | R\$ 945,29/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 945,29/m ² |



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

| Ref. | Valor Unitário | Localização | | | |
|-------------|-----------------------------|-------------|-----------|-----------------|-----------------------------|
| | | Fator | Diferença | Efeito do fator | VUcorr. |
| ELEMENTO 01 | R\$ 1.070,70/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.070,70/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.062,25/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.062,25/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.223,18/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.223,18/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.019,50/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.019,50/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 779,44/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 779,44/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 747,28/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 747,28/m ² |
| ELEMENTO 07 | R\$ 945,29/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 945,29/m ² |

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo II, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona, de Padrão Médio/Alto, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 280,00m².

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

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

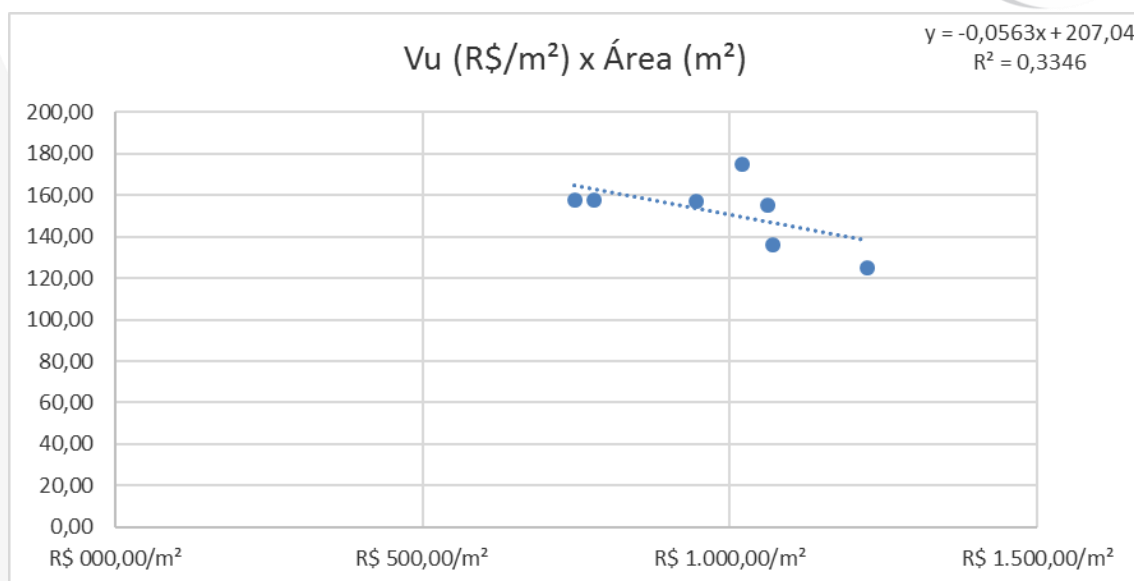


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 se não se aproximou de 1 (0,3346), conforme consta no gráfico acima, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exercem influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Novembro de 2020.**

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

Combinações Testadas

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

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

| Ref. | Combinação |
|------------------|-----------------------------------|
| 1 | R\$ 1.147,55/m ² |
| 2 | R\$ 1.117,92/m ² |
| 3 | R\$ 1.310,98/m ² |
| 4 | R\$ 1.058,27/m ² |
| 5 | R\$ 815,97/m ² |
| 6 | R\$ 782,33/m ² |
| 7 | R\$ 990,26/m ² |
| média | R\$ 1.031,90/m² |
| desvio | R\$ 187,08/m ² |
| CV | 18% |
| Linferior | R\$ 722,33/m² |
| Lsuperior | R\$ 1341,46/m² |

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 1.031,90/m² (Mil e Trinta e Um Reais e Noventa Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

V.1.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\$ 1031,90/m ² | |
| Desvio-Padrão | | R\$ 187,08/m ² | |
| Erro-Padrão | | 101,81 | |
| IC(significância=20%) | R\$ 930,09/m ² | < VUmed < | R\$ 1133,70/m ² |
| Amplitude do IC | 20% | | |
| Grau III | | | |

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

V.1.ii Grau de Fundamentação:

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

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

| Ref. | Vu | Combinação | FG |
|------|----------|------------|------|
| 1 | 1.070,70 | 1.147,55 | 1,07 |
| 2 | 1.062,25 | 1.117,92 | 1,05 |
| 3 | 1.223,18 | 1.310,98 | 1,07 |
| 4 | 1.019,50 | 1.058,27 | 1,04 |
| 5 | 779,44 | 815,97 | 1,05 |
| 6 | 747,28 | 782,33 | 1,05 |
| 7 | 945,29 | 990,26 | 1,05 |

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:

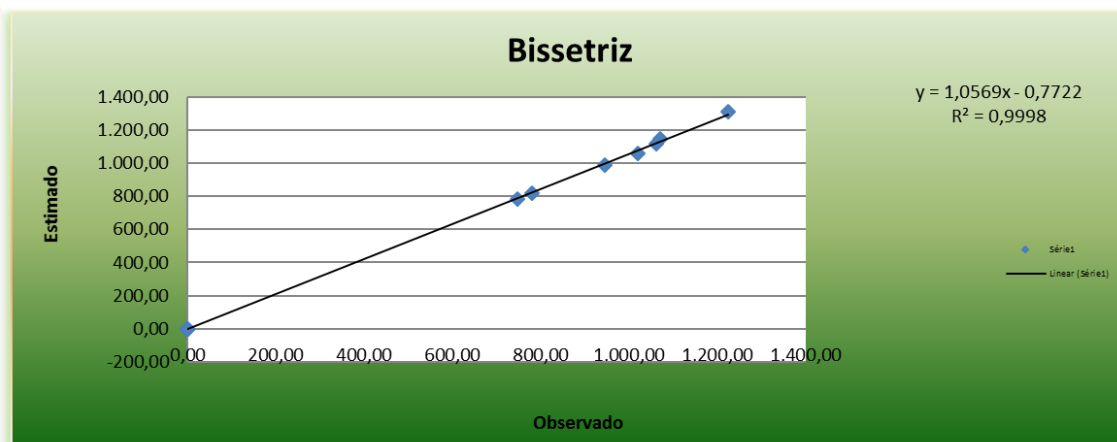


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 VILA TUPY – PRAIA GRANDE/SP É DE:

$$Q = R\$ 1.031,90/m^2$$

(Mil e Trinta e Um Reais e Noventa Centavos por Metro Quadrado)

Novembro/2020

V.2 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 | 96,58 m ² | |
| VU Homogeneizado | R\$ 1.031,90 /m ² | |
| Zona | 2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto | |
| Topografia | Terreno Plano | |
| Consistência | Terreno Seco | |
| Localização | Esquina | |
| Aplicação do Fator Frente | | |
| Frente | Fator | Diferença |
| 9,8m | 0,997471421 | 0,002534988 |
| Aplicação do Fator Profundidade | | |
| Profundidade | Fator | Diferença |
| 9,91m | 1,071773463 | -0,066967008 |
| Aplicação do Fator Topografia | | |
| Topografia | Fator | Diferença |
| Terreno Plano | 1 | 0 |
| Aplicação do Fator Consistência | | |
| Consistência | Fator | Diferença |
| Terreno Seco | 1 | 0 |
| Aplicação do Fator Frentes Múltiplas | | |
| Frentes Múltiplas ou Esquina | Fator | Diferença |
| Esquina | 1 | 0 |
| Aplicação do Fator Área | | |
| Área do Avaliando | Fator | Diferença |
| 96,58 m | 1 | 0 |
| VU CORRIGIDO | R\$ 1.102,96/m² | |
| VALOR TOTAL DO AVALIANDO | R\$ 106.524,07 | |

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:

$V_T = R\$ 106.524,07$

(Cento e Seis Mil, Quinhentos e Vinte e Quatro Reais e Sete Centavos)

Novembro/2020

V.3 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2007”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor das referidas benfeitorias que vem a seguir apresentadas.

V.3.i Residência

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

| <u>Residência</u> | |
|---|---|
| Ordem :- | 2 |
| Classe :- | Residencial |
| Tipo :- | Casa |
| Padrão :- | Simple |
| Elevador :- | 0 |
| Nível :- | 2 Médio |
| Faixa de Valor :- | 0,91000 x R8N |
| Conservação:- | g Necessitando de reparos importantes |
| Fator Conservação | 52,6 |
| Idade Aparente - I _e :- | 19 Anos |
| Vida Referencial - I _r :- | 70 Anos I _e /I _r *100 = 27 % |
| 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 = 0,3925 F_{oc} = 0,2 + 0,3925 *(1 - 0,2) = 0,5140 |
| Valor das Benfeitorias | |
| <i>Área</i> | <i>R8N</i> |
| <i>Faixa</i> | <i>F_{oc}</i> |
| V _B = 49,23 m ² x R\$ 1517,65 /m ² x 0,9100 x 0,5140 | |
| V_B = R\$ 34.946,68 | |

V_{B1} = R\$ 34.946,68

(Trinta e Quatro Mil, Novecentos e Quarenta e Seis Reais e Sessenta e Oito Centavos)

Outubro/2020

V.3.ii Coberturas

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

| <u>Coberturas</u> | |
|---|---|
| Ordem :- | 29 |
| Classe :- | Especial |
| Tipo :- | Coberturas |
| Padrão :- | Simple |
| Elevador :- | 0 |
| Nível :- | 2 Médio |
| Faixa de Valor :- | 0,12000 x R8N |
| Conservação:- | E Necessitando de reparos simples |
| Fator Conservação | 18,1 |
| Idade Aparente - I _e :- | 19 Anos |
| Vida Referencial - I _r :- | 20 Anos I _e /I _r *100 = 95 % |
| 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 | = 0,0600 |
| F_{oc} | = 0,1 + 0,06 *(1 - 0,1) = 0,1540 |
| Valor das Benfeitorias | |
| <i>Área</i> | <i>R8N</i> |
| <i>Faixa</i> | <i>F_{oc}</i> |
| V _B = 43,21 m ² x R\$ 1517,65 /m ² x 0,1200 x 0,1540 | |
| V _B = | R\$ 1.211,88 |

V_{B2} = R\$ 1.211,88

(Um Mil, Duzentos e Onze Reais e Oitenta e Oito Centavos)

Outubro/2020



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\$ 106.524,07 |
| Valor da Residência ----- | R\$ 34.946,68 |
| Valor da Coberturas ----- | R\$ 1.211,88 |
| Valor Total Apurado----- | R\$ 142.682,63 |

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

$V_i = R\$ 142.682,63$

**(Cento e Quarenta e Dois Mil, Seiscentos e Oitenta e
Dois Reais e Sessenta e Três Centavos)**

Novembro/2020

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 63 (sessenta e três) 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, 01 de Dezembro de 2020.



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

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





Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível, TJSP, Santos, SP.

Referência : - **Levantamento de Honorários Periciais**
Processo : - **0002929-42.2018.8.26.0562**
Ação : - **Cumprimento de Sentença**
Requerente : - **IMEP - INSTITUTO METROPOLITANO DE EDUCAÇÃO E PESQUISA LTDA**
Requerido : - **Deslivalda Moraes de Oliveira**

MARCIO MONACO FONTES, nomeado e devidamente habilitado nos autos da Ação em referência, tendo efetuado a entrega de seu **Laudo Pericial**, vem, respeitosamente, **REQUERER**, que se digne Vossa Excelência, a determinar o levantamento da importância depositada conforme comprovante de **fls. 341/342**, a título de **Honorários Periciais**, a ser expedido em nome de **MonacoFontes Consultoria EIRELI ME (CNPJ 19.960.645/0001-02)**, com posterior intimação por e-mail para retirada de guia ou alternativamente, para expedição de MLE, com **crédito em conta**, conforme o formulário preenchido (anexo), tendo em vista o Comunicado Conjunto nº 474/2017.

Termos em que, pede e espera
DEFERIMENTO.

São Paulo, 7 de julho de 2020.



MARCIO MONACO FONTES

Perito Judicial

CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283



**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

Número do processo (*padrão CNJ*): **0002929-42.2018.8.26.0562**

Nome do beneficiário do levantamento: **MonacoFontes Consultoria
Eireli – ME**

CNPJ: **19.960.645/0001-02**

Perito Judicial / CREA: **5061409897**

Tipo de levantamento: () Parcial ou **(X) Total**

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:
Fls. 341/342.

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 4.000,00**

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;
(X) II - Crédito em conta do Banco do

Brasil;

() III – Crédito em conta para outros
bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Agência:- 6998-1 – Conta Corrente:- 777777-9

Observações: Com Juros e Correções Monetárias

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

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

