

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

Processo: Nº 0001853-46.2019.8.26.0562

MONACO FONTES, empresa, devidamente habilitada e honrada com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica, movida por **CAROLINNE DE SOUZA CASEIRO** em face de **N.J. FERREIRA LTDA. (SMAQ LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA)**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação imóvel situado à Rua Maestro Joaquim Xavier Teixeira, nº 315, Centro - Peruíbe/SP**, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte: -

L A U D O

P E R I C I A L

D E A V A L I A Ç Ã O

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	Terreno	10
III.2	Benfeitorias	17
III.2.i	Benfeitoria 01	17
III.2.ii	Benfeitoria 02	39
III.2.iii	Benfeitoria 03	45
III.2.iv	Benfeitoria 04	49
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	52
IV.1	Método Evolutivo	52
IV.2	Método Comparativo	54
IV.3	Tratamento por fatores.....	56
IV.4	Zonas de características homogêneas	61
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	62

IV.6	Grau de precisão.....	63
IV.7	Método Ross/Heidecke	64
V	AVALIAÇÃO	67
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	67
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	67
V.2	Fatores Homogeneizantes	79
V.2.i	Grau de Precisão	84
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	85
V.3	Valor do Terreno	87
V.4	Valor das Benfeitorias	88
V.4.i	Benfeitoria 01	89
V.4.ii	Benfeitoria 02	90
V.4.iii	Benfeitoria 03	91
V.4.iv	Benfeitoria 04	92
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	94
VI.1	Fração Ideal	95
VI.2	Grau de Fundamentação	96
VII	ENCERRAMENTO	97

II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor.

Sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, passa a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos 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 constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Maestro Joaquim Xavier Teixeira, Nº 315, Centro – Peruíbe/SP, composto pela junção dos lotes 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09, matriculados sob os Nº 119.223, 158.611, 56.692, 151.885 e 132.483, junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém.

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 foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado na seta vermelha. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde observa-se 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°19'16.47"S**
- ✓ Longitude :- **47° 0'31.02"O**
- ✓ Precisão do Ponto: - **15 metros**

A Rua Maestro Joaquim Xavier Teixeira, para qual o imóvel avaliando faz frente, é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora-mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

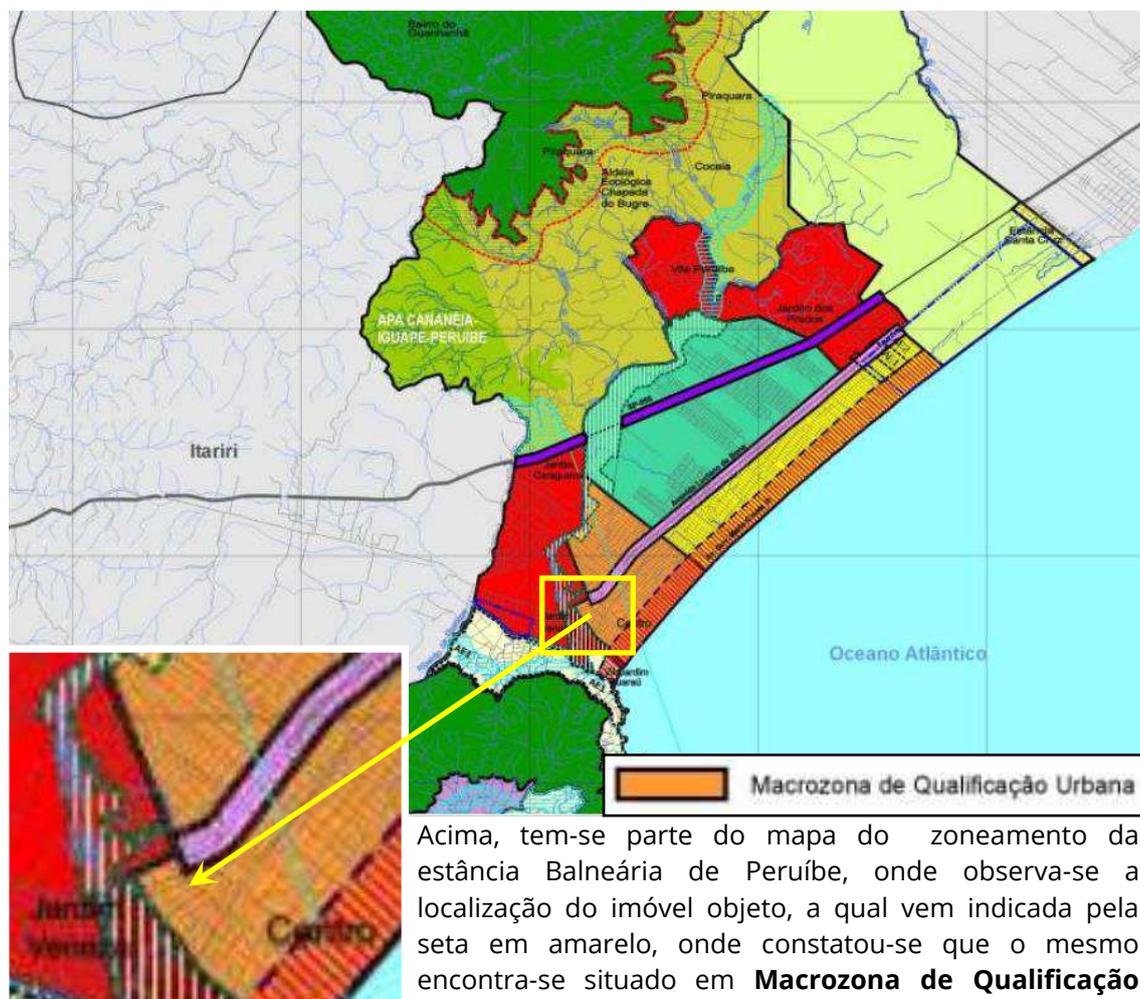
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma ilustração da Rua Maestro Joaquim Xavier Teixeira, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes.

II.2 Zoneamento

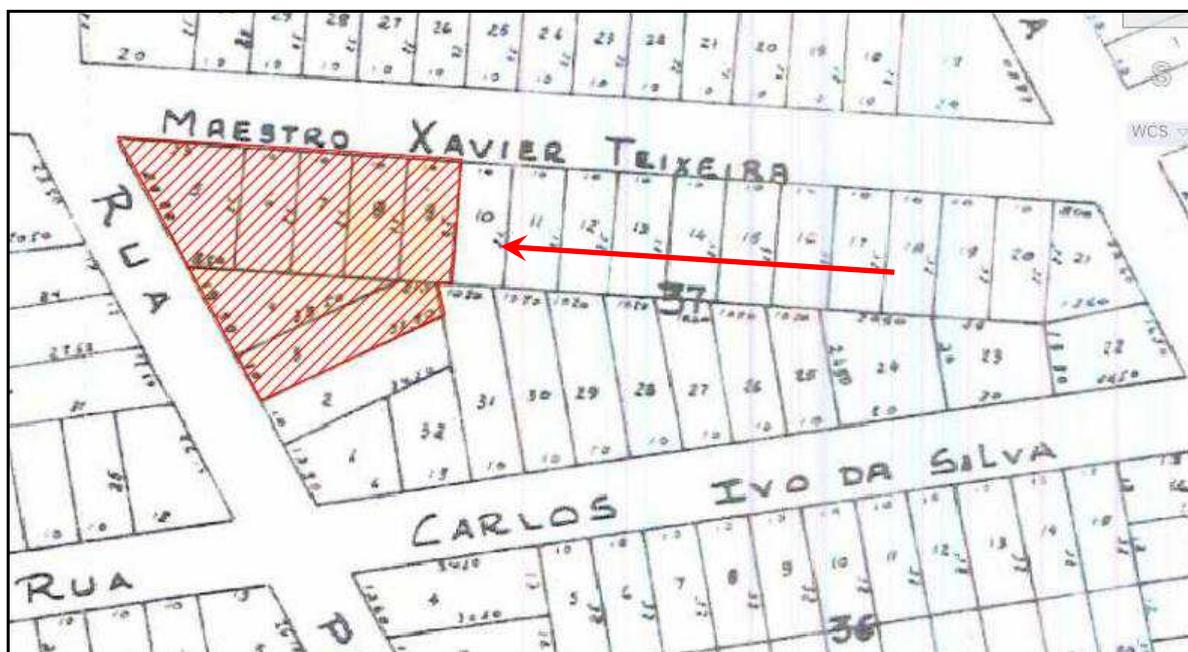
A Lei Complementar Nº 100, de 29 (vinte e nove) de março de 2.007, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo da Estância Balneária de Peruíbe, bem como identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **Macrozona de Qualificação Urbana**, como podemos observar abaixo:



III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Assim, inicialmente, em análise as informações constantes nas Matrículas Nos 119.223; 158.611; 56.692; 151.885 e 132.483 do CRI de Itanhaém, podemos identificar que o referido imóvel é composto pela junção dos lotes 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 da Quadra 37, como podemos observar na imagem abaixo:



Por conseguinte, observou-se ainda a descrição perimétrica do imóvel, contida nas referidas matrículas, registradas junto ao Registro de Imóveis de Itanhaém, as quais vêm descritas a seguir:

Matrícula nº 119.223 – Lotes 03 e parte do lote 04

“Um terreno formado pelo lote 3 e parte do lote 4 da quadra 37, situado no município de Peruíbe, medindo 15,00ms de frente para a rua 59; por 37,50ms da frente aos fundos de um lado onde confina com o lote 2; 33,50ms da frente aos fundos do outro lado onde confina com parte remanescente do lote 4, e nos fundos para os lotes 9 e 31, onde mede 7,10ms, aí formando um ângulo, encerrando a área de 461,75m²(...)”

Matrícula nº 158.611 – Remanescente do lote 04

“Um terreno formado por parte do lote 004 da quadra 037, situado no município de Peruíbe, medindo 14,50ms de frente para a Rua Pio XII, antiga Rua 59; 33,50ms de um lado da frente aos fundos, confrontando com a outra parte do lote 04; 38,50ms de outro lado da frente aos fundos, confrontando com os lotes 05, 06, 07 e 08, terminando em zero, onde confronta com o lote 08, encerrando a área de 244,00m²(...)”

Matrícula nº 56.692 – Junção dos lotes 05, 06 e 07

“Uma casa de Moradia, situada à Rua Maestro Joaquim Xavier Teixeira, ex rua 40, dentro do município de Peruíbe, com suas dependências, instalações, benfeitorias e seu respectivo terreno que é formado pela junção dos lotes 5, 6 e 7 da quadra 37 do Plano de Arruamento da prefeitura

Municipal, medindo em sua integridade 43,00ms. de frente para a citada rua; 28,00ms da frente aos fundos, do lado que confronta com a rua 59; 25,00ms da frente aos fundos, do outro lado, onde confina com o lote 08 e 28,50ms de largura nos fundos, onde confina com o lote 04, todos da mesma quadra, com a área total de 883,75m² (...)

Matrícula nº 151.885 – Lote 08

“Uma casa e seu respectivo terreno formado pelo lote 008 da quadra 037, situado no município de Peruíbe, medindo 10,00ms de frente para a Rua Maestro Joaquim Xavier Teixeira, por 25,00ms da frente aos fundo de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 250,00m², confinando de um lado com o lote 07, de outro lado com o lote 09 e nos fundos com o lote 04(...)”

Matrícula nº 132.483 – Lote 09

“O lote de terreno sob nº 09, da quadra 37, situado no município de Peruíbe, medindo 10,00ms de frente para a Rua Maestro Joaquim Xavier Teixeira, por 25,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 250,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 8, do lado esquerdo com o lote 10 e nos

*fundos com os lotes 3 e 31; terreno esse situado no plano
de arruamento da prefeitura Municipal(...)*

Portanto, nota-se que o terreno avaliando possui uma área total de **2.089,50m² (dois mil, oitenta e nove metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados)**.

E, após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, observando sua posição com frente principal para a Rua Maestro Joaquim Xavier Teixeira, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total.....	2.089,50m ²
Topografia	Plana
Formato	Regular
Consistência	Seca
Acessibilidade.....	Direta

Nas imagens a seguir, tem-se demonstrações da testada do imóvel, apresentando acessibilidade direta, formato irregular, consistência seca e topografia plana.



Nas imagens acima e abaixo, tem-se uma demonstração da fachada do imóvel para a Rua Maestro Joaquim Xavier Teixeira, onde nota-se as suas características de acesso e topografia.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

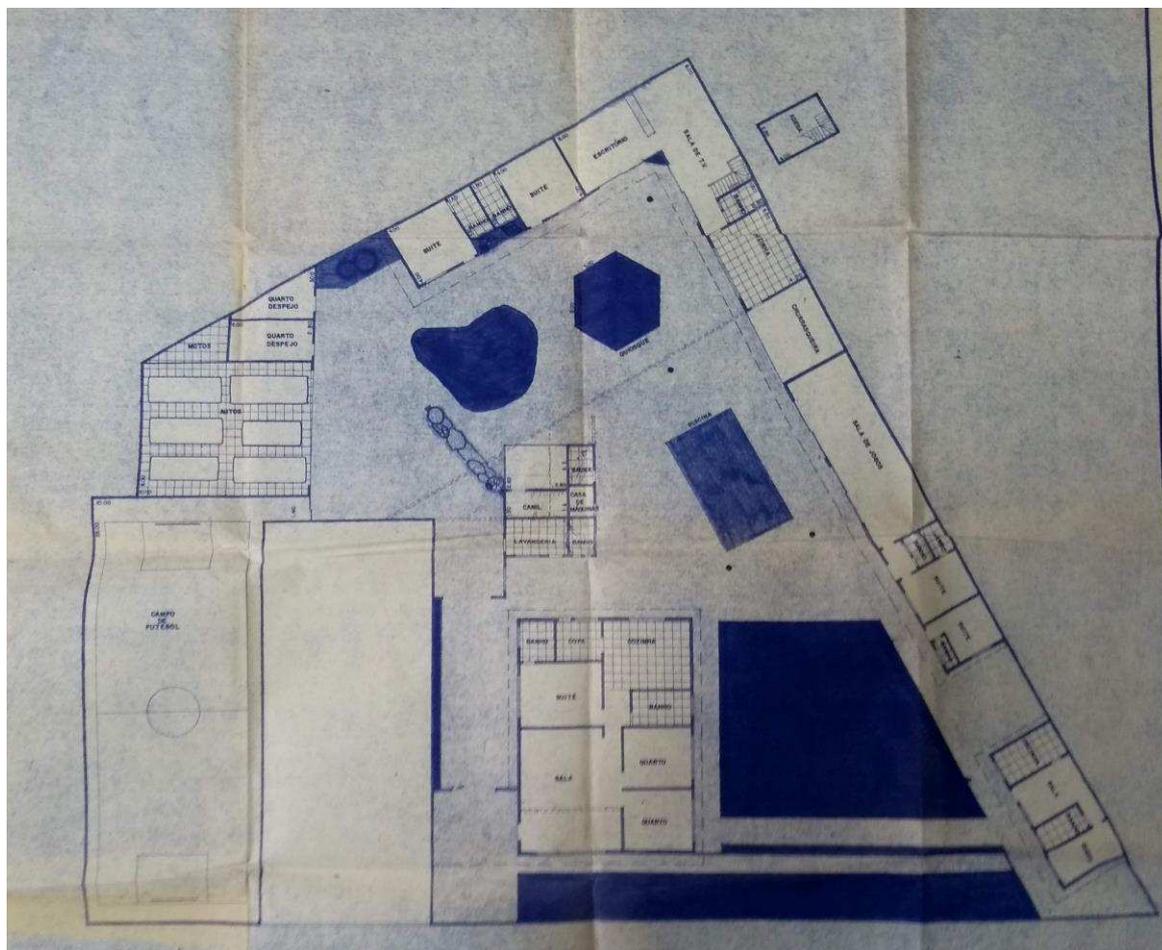
Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

A seguir tem-se a Planta do imóvel ilustrando a disposição das benfeitorias existentes no referido terreno.



Acima, temos a Planta que ilustra a disposição das benfeitorias no referido terreno.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

No QR Code abaixo, é possível observar as características do imóvel avaliando, através do tour virtual 360°. O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone; caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/86333/pastamf-0007090---casa/tourvirtual/>

III.2 Benfeitorias

Quando da vistoria, constatou-se a existência de 04 (quatro) benfeitorias, as quais de acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2011”, foram classificadas, descritas e medidas, assim:

III.2.i Benfeitoria 01

- Padrão

Casa Padrão Médio

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

35 (trinta e cinco) anos

- Área construída

423,01m² (quatrocentos e vinte e três metros quadrados e um decímetro quadrado) – *extraída da planta*

- Descrição

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

Suítes

As suítes apresentam piso cerâmico, paredes e teto com pintura sobre massa fina, portas de madeira e janelas de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se imagens da suíte 01, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se imagens da suíte 02, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se imagens da suíte 03, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se imagens da suíte 04, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se imagens da suíte 05, onde nota-se suas dimensões e características.



W.C - Suítes

Os banheiros das suítes apresentam piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com pintura sobre massa fina, portas de madeira e janelas de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se tomadas dos banheiros das suítes 01 e 02, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se tomadas dos banheiros das suítes 03 e 05, onde nota-se suas dimensões e características.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Copa/Área da Churrasqueira

A copa apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com pintura sobre massa fina, portas de madeira e janela de alumínio e vidro.



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





Acima e abaixo, tem-se a área da churrasqueira, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Salão de Jogos

O salão de jogos apresenta piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa fina, cobertura em telhas de fibrocimento e portas balcão de vidro e alumínio.



Acima e abaixo, tem-se o salão de jogos, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



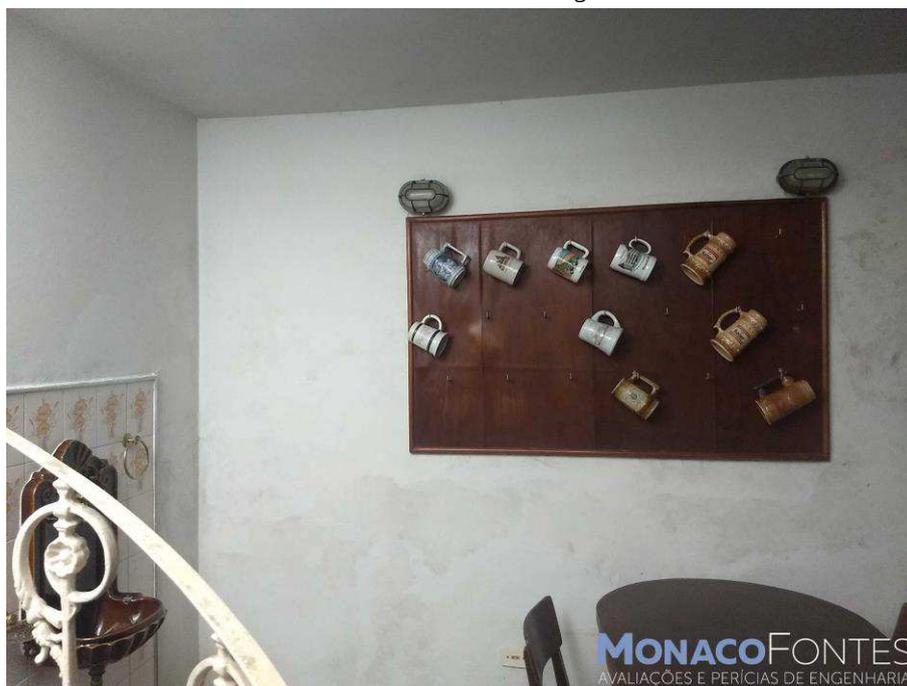
Sala de TV/Vinícola

A sala de TV apresenta piso cerâmico, paredes e teto com pintura sobre massa fina e portas de alumínio e vidro.



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





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



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Copa/W.C

A copa apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com pintura sobre massa fina, portas de madeiras e janela de alumínio e vidro.



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



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

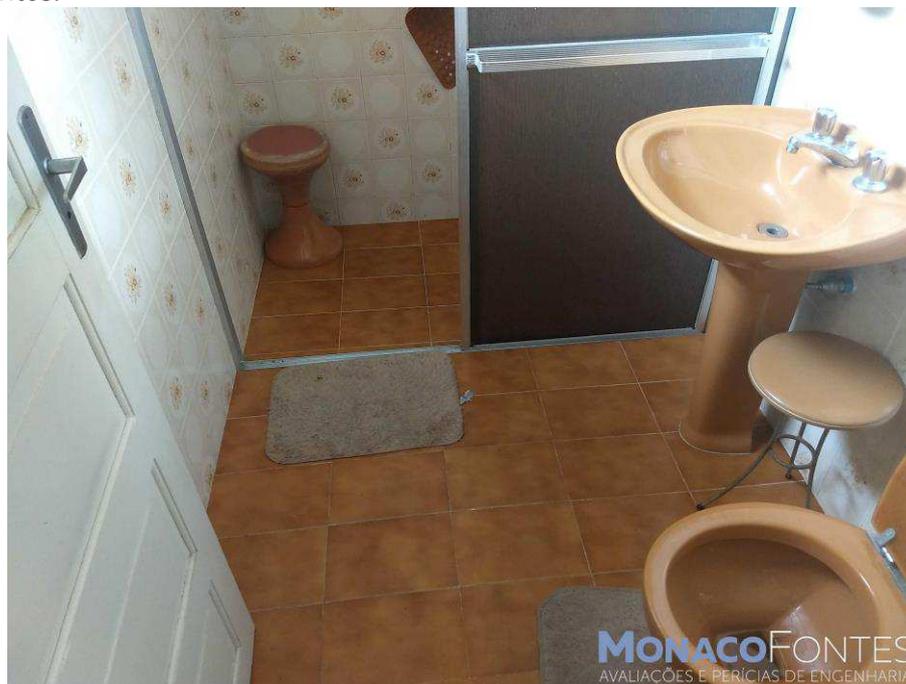
Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



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



Suíte

A suíte apresenta piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa fina, teto com acabamento em forro de madeira, portas e janelas de madeira e vidro.



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



Sala de Estar/Dormitórios

Os dormitórios apresentam piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa fina, teto com acabamento em forro de madeira, portas de madeira e janelas de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se os Dormitórios, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





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



Lavanderia/W.C/Casa de Máquina

A lavanderia apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com pintura sobre massa fina, portas de madeira e janela de alumínio e vidro.



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





Acima e abaixo, tem-se o banheiro e a casa de máquinas, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sauna

A sauna apresenta piso, paredes e teto revestidos com madeira tratada e porta de madeira.



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



III.2.ii Benfeitoria 02

- Padrão

Cobertura Padrão Médio

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

35 (trinta e cinco) anos

- Área construída

154,72m² (cento e cinquenta e quatro metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados) – *conforme medidas constantes na Planta do Imóvel*

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio muros ou paredes de outras edificações”.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

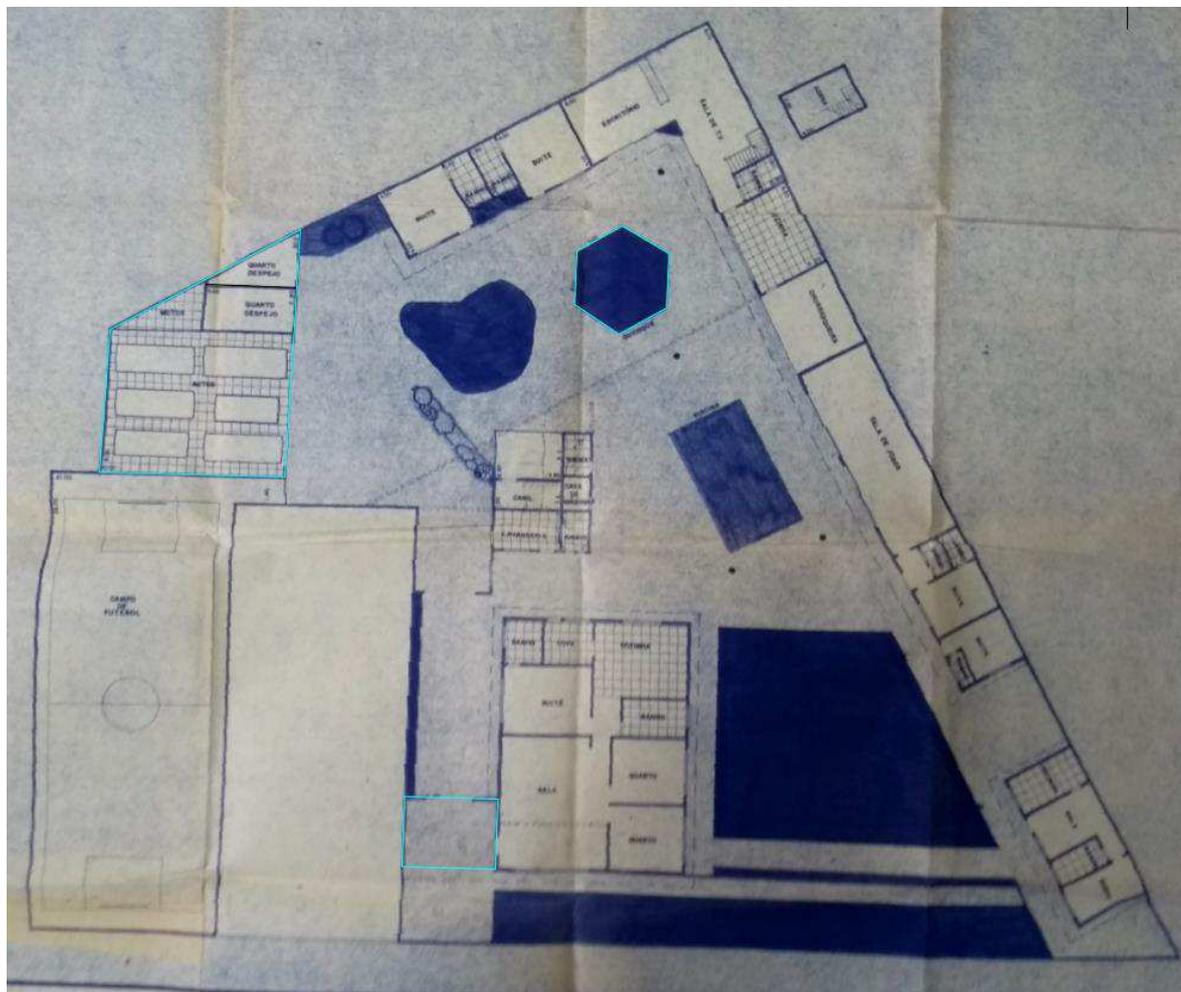
Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

A seguir tem-se a Planta do imóvel ilustrando a disposição da referida benfeitoria delimitada pelas linhas na cor Azul:



Acima, temos a Planta que ilustra a disposição da benfeitoria 02.

Garagens

As garagens apresentam piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas com azulejo e massa fina pintada, teto em telhas cerâmicas e de fibrocimento, apoiadas sobre estrutura de madeira à mostra.



Acima e abaixo, tem-se imagens da garagem, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se a garagem 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Despejo

O despejo apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto em telhas de fibrocimento, porta e janela de alumínio e vidro.



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



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Quiosque

O quiosque apresenta piso em pedras e teto em telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira à mostra.



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



III.2.iii Benfeitoria 03

- Padrão

Casa Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples à Importantes

- Idade aparente

35 (trinta e cinco) anos

- Área construída

38,00m² (trinta e oito metros quadrados) – *conforme medidas constantes na Planta do Imóvel*

- Descrição

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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

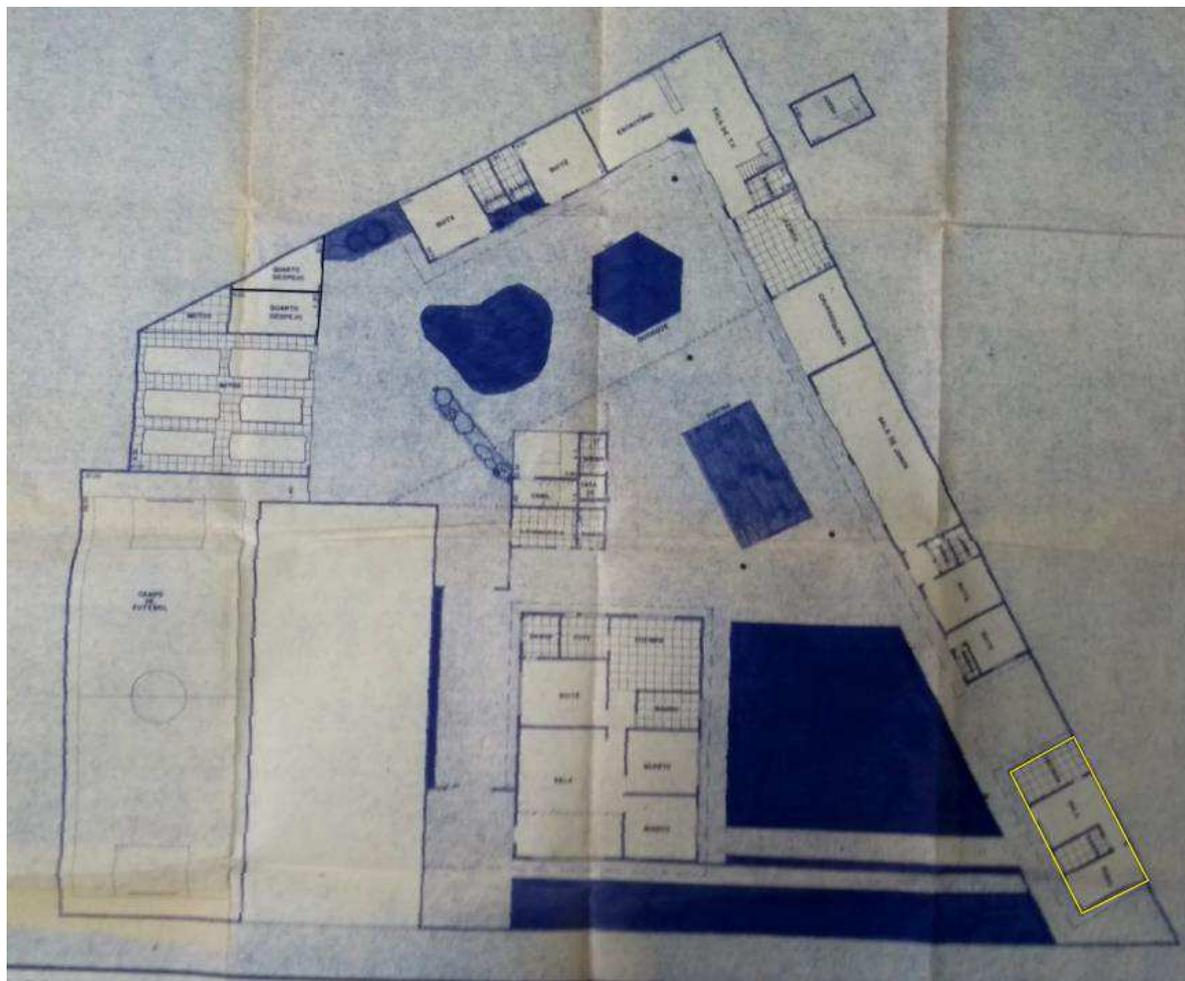
Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

A seguir tem-se a Planta do imóvel ilustrando a disposição da referida benfeitoria delimitada pelas linhas na cor amarelo:



Acima, temos a Planta que ilustra a disposição da benfeitoria 03.

Sala de Estar/Dormitório

A sala de estar apresenta piso cerâmico, paredes e teto com pintura sobre massa fina, porta de madeira e janela de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se imagens da sala de estar e do dormitório, onde nota-se suas dimensões e características.



Copa/W.C

A copa apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com pintura sobre massa fina, porta de madeira e janela de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se imagens da sala da copa e do banheiro, onde nota-se suas dimensões e características.



III.2.iv Benfeitoria 04

- Padrão

Médio

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

35 (trinta e cinco) anos

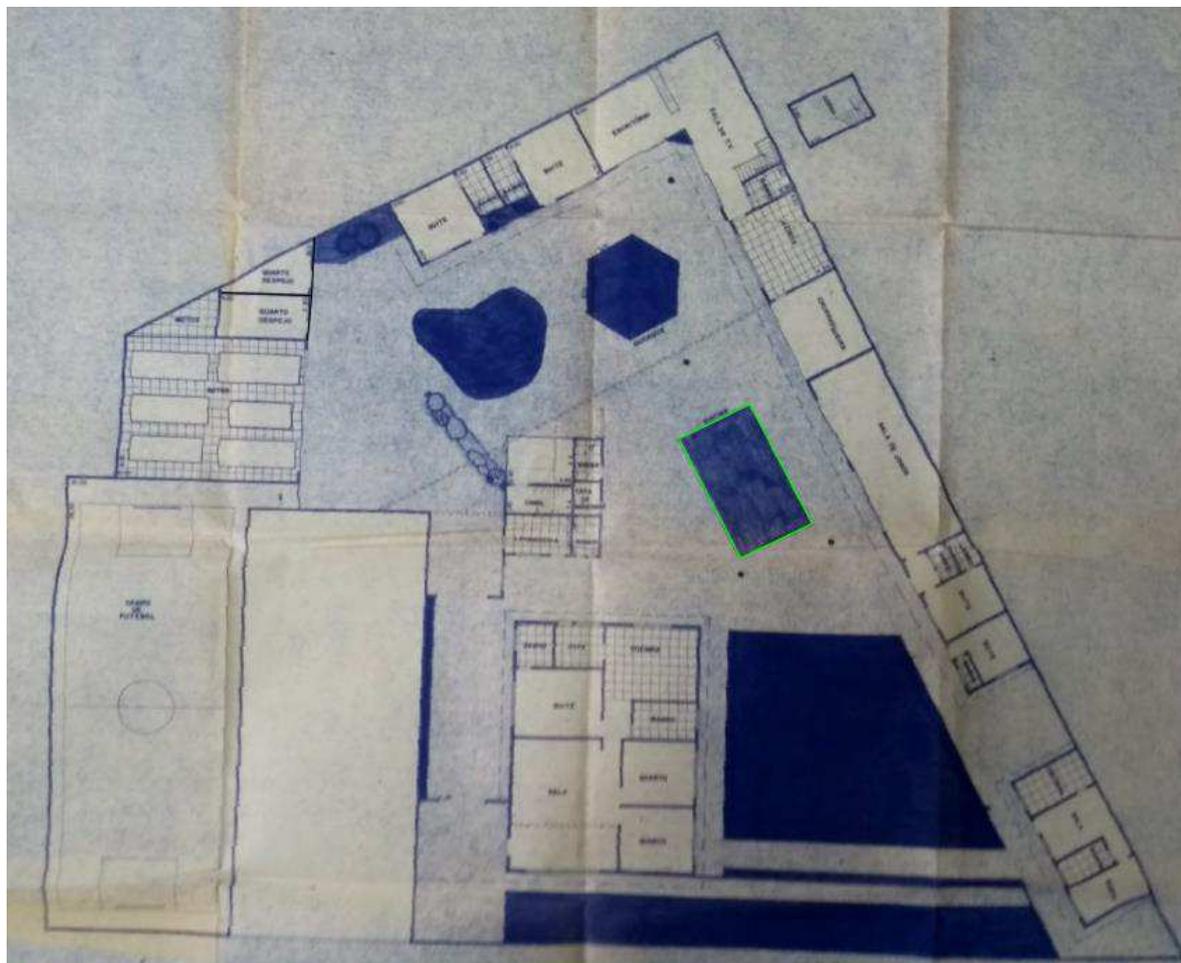
- Área construída

34,00m² (trinta e quatro metros quadrados) – *conforme medidas constantes na Planta do Imóvel*

- Descrição

“Piscina retangular totalmente azulejada, e possuindo revestimento de pedras em seus arredores”.

A seguir tem-se a Planta do imóvel ilustrando a disposição da referida benfeitoria delimitada pelas linhas na cor verde:



Acima, temos a Planta que ilustra a disposição da benfeitoria 04.

Piscina

A piscina apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico e borda revestida com pedras naturais.



Acima e abaixo, tem-se imagens da piscina, onde nota-se suas dimensões e características.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

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

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela 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 alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

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

- 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	FATORES DE AJUSTE						
	Frente e Profundidade					Múltiplas Frentes ou Esquina	Coef de Área
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima				
F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a	
1ª Zona Residencial Horizontal	10	20	30	0,1	0,2	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,1	0,1	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo
3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comércio	12	-	-	Não se aplicam	Não se aplicam	1,1	Não se aplica dentro do intervalo
4ª Comércio e Serviços	6	30	50	0,1	0,2	1,1	Não se aplica dentro do intervalo
5ª Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam	Não se aplicam	Aplica-se o fator em relação a zona	Não se aplica dentro do intervalo
6ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo
Rural	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo

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: 2.089,50m²;
- Frente63,00m;
- Topografia Terreno Plano;
- 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 Horizontal Médio e Alto.

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

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

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						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 influencia da área e analisar a eventual influencia da esquina ou frentes múltiplas.
III	4ª Zona Comercio e Serviços	6	30	50	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área e analisar a eventual influencia da esquina ou frentes múltiplas.
	5ª Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área

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

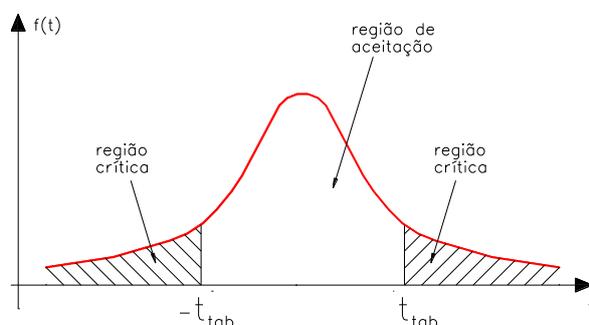
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

IV.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011”**.

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

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

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



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

ELEMENTO 01					
Endereço: <u>Rua Maestro Joaquim Xavier Teixeira, 404</u> Cidade: <u>Peruibe</u> Bairro: <u>Centro</u> IF: <u>1</u> Sector: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>24°19'16.46"S</u> Long: <u>47° 0'35.38"O</u>			Ofertante: <u>GREGÓRIO IMÓVEIS</u> Informante: <u>ANESIO REGANIN</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 3782-4933</u> Data: <u>abr/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-peruibe-com-garagem-100m2-venda-RS265000-id-2461497829/</u>		
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): 250,00m² Testada Principal (m): 10,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 25,00m Topografia: Em aclave até 10% Consistência do terreno: Terreno Seco			Zona de Ocupação: 2° Zona Residencial Horizontal Médio e Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio		
BENFEITÓRIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	100,00m²	15	Especial Coberturas Simples	73,00m²	15
Classe de Conservação	d		Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo	1	Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	21	Ir = 20	%vida:	75
K = 0,803	R = 20		K = 0,316	R = 10	
Foc: 0,842			Foc: 0,38395		
Fator de ponderação do padrão: 1,05			Fator de ponderação do padrão: 0,12		
R8N: R\$ 1.438,67/m²			R8N: R\$ 1.438,67/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 127.192,81			R\$ 4.838,83		
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\$ 1.438,67/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 265.000,00			R\$ 531,87/m²		

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Via Real - Venda - SP - Casas à venda em Peruíbe - Centro - Rua Maestro Joaquim Xavier Teixeira

Casa com 2 Quartos à Venda, 100 m² por R\$ 265.000 COD. CA4101

Rua Maestro Joaquim Xavier Teixeira, 404 - Centro, Peruíbe - SP [VER NO MAPA](#)

100m² 2 quartos 2 banheiros 6 vagas 1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Casa à venda, 100 m² por R\$ 265.000,00 - Peruíbe - Peruíbe/SP
Excelente casa terrea! imóvel tem 250 metros de terreno, sendo 100 de área construída, compõem também em sua distribuição 2 dormitórios, sendo uma suíte com banheiro de hidrô, 1 sala, 1 cozinha, quintal com churrasqueira. Imóvel fica em uma distância de 15 minutos da praia a pé.

Agende sua visita!

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

COMPRA
R\$ 265.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
GREGÓRIO IMÓVEIS

[Quero visitar](#)
[Quero mais informações](#)

(11) [VER TELEFONE](#)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Av. Antônio da Costa Carneiro, 218</u> Cidade: <u>Peruibe</u> Bairro: <u>Jd. Guarau</u> IF: <u>1,25</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>24°20'0.74"S</u> Long: <u>47° 0'10.10"O</u>		Ofertante: <u>Geo Imobiliária</u> Informante: <u>DIVINO ANGELO DE</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4725-3711</u> Data: <u>abr/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-7-quartos-peruibe-com-garagem-700m2-venda-RS2200000-id-2457850417/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	760,00m²	Zona de Ocupação:	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto
Testada Principal (m):	28,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Esquina
Profundidade Equivalente (m):	27,14m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Fino	700,00m²	15	
Classe de Conservação	c		
Termo	mínimo	1	
Ir = 60	%vida:	25	
K = 0,823	R = 20		
Foc:	0,858		
Fator de ponderação do padrão:	1,61		
R8N:	R\$ 1.438,67/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 1.391.144,98		R\$ 0,00	
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\$ 1.438,67/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 2.200.000,00		R\$ 1.064,28/m²	

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Peruibe

Casa com 7 Quartos à Venda, 700 m² por R\$ 2.200.000 CCO. CA0017

Avenida Antônio da Costa Carneiro, 1 - Jardim Guarau, Peruibe - SP [VER NO MAPA](#)

700m² 7 quartos 7 banheiros 7 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(11\)](#)

Casa Espetacular na Praia
Linda Casa (Pé na Areia) com 2 piscinas sendo uma para adulto e uma para criança, casa ampla e confortável, ambientes amplos e arejados, terceiro andar da casa com salão e mirante para o mar. Janelas todas com Vidros, Melhor local de Peruibe. Aceita proposta.

COMPRA: **R\$ 2.200.000**

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE: **GI** Geo Imobiliária

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) [VER TELEFONE](#)

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Ernesto Antônio Soares Pinto, 85</u> Cidade: <u>Peruibe</u> Bairro: <u>Centro</u> IF: <u>11</u> Setor = Quadra = Lat <u>24°19'4.65"S</u> Long <u>46°59'43.97"O</u>		Ofertante: <u>USUÁRIO NEWCORE</u> Informante: <u>Edison Aparecido Pires</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 98925-1160</u> Data: <u>abr/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-peruibe-com-garagem-146m2-venda-RS400001-id-2478670702/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 260,00m²		Zona de Ocupação: 2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
Testada Principal (m): 11,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 23,64m			
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Residencial Casa Médio	146,00m²	Residencial Casa Simples	82,00m²
Idade	Idade	Idade	Idade
30	30	30	30
Classe de Conservação e		Classe de Conservação f	
Termo mínimo 1		Termo médio 2	
Ir = 70 %ovida: 43		Ir = 70 %ovida: 43	
K = 0,568 R = 20		K = 0,463 R = 20	
Foc: 0,654		Foc: 0,57	
Fator de ponderação do padrão: 1,05		Fator de ponderação do padrão: 0,91	
R8N: R\$ 1.438,67/m²		R8N: R\$ 1.438,67/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 144.238,46		R\$ 61.191,53	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	Idade		
0	0		
Classe de Conservação	Classe de Conservação		
0	0		
Termo	Termo		
0	0		
Ir = 6 %ovida: 0	Ir = 6 %ovida: 0		
K = 0,000 R = 7	K = 0,000 R = 7		
Foc: 0	Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0	Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.438,67/m²	R8N: R\$ 1.438,67/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 748,35/m²	
VALOR TOTAL		VALOR TOTAL	
R\$ 400.001,00		R\$ 400.001,00	

Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Peruíbe - Centro - Rua Ernesto Antonio Pinto Soares

Casa com 3 Quartos à Venda, 146 m² por R\$ 400.001 COB: 88613

Rua Ernesto Antonio Pinto Soares - Centro, Peruíbe - SP [VER NO MAPA](#)

146m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRA
R\$ 400.001

Condomínio [SOLICITAR](#)
IPTU R\$ 2.439

ANUNCIANTE
USUÁRIO NEWCORE [NEWCORE](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) [VER TELEFONE](#)

Casa para venda - Centro, 3 quartos, 146 m²
Casa com 3 dormitórios no centro de Peruíbe.
Aqui está sua oportunidade de morar perto de tudo e não depender de carro, inclusive próximo da praia. Casa com 3 dormitórios,sala ,cozinha, tvcc social, Área na frente do imóvel com jardim.
Edícula com um dormitório suite, tvcc é espaço gourmet.
com uma área construída de 146 m2.
Anúncio do corretor de imóveis Edison Aparecido Pires CRECI: 131312

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Isaac Zuskim, 98</u> Cidade: <u>Peruibe</u> Bairro: <u>Jd. Guarau</u> IF: <u>11</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>24°19'37.87"S</u> Long: <u>47° 0'2.08"O</u>		Ofertante: <u>USUÁRIO NEWCORE</u> Informante: <u>Edison Aparecido Pires</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 98925-1160</u> Data: <u>abr/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-peruibe-com-garagem-157m2-venda-RS550001-id-2478672414/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	425,00m²	Zona de Ocupação:	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto
Testada Principal (m):	10,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	42,50m		
Topografia:	Em aclave até 10%		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	191,00m²	30	
Classe de Conservação	d		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%ovida:	43	
K = 0,637	R = 20		
Foc:	0,7092		
Fator de ponderação do padrão:	1,3		
R8N:	R\$ 1.438,67/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 253.341,67		R\$ 1.139,43	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 6	%ovida:	0	
K = 0,000	R = 7		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.438,67/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 695,34/m²	
VALOR TOTAL			
R\$ 550.001,00			

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Peruíbe - Centro - Rua Isaac Zuskim

Casa com 3 Quartos à Venda, 157 m² por R\$ 550.001 COD. 87868

Rua Isaac Zuskim - Centro, Peruíbe - SP [VER NO MAPA](#)

157m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Casa para venda - Centro, 3 quartos, 157 m²
 Casa em Peruíbe localizada no centro a 150 metros da praia com 3 dormitórios sendo 1 suíte, cozinha, WC Social, edícula completa, churrasqueira e 3 vagas na garagem.
 Anúncio do corretor de Imóveis Luiz Claudio Lazzari Filho CRECI: 204947

COMPRA
R\$ 550.001

Condomínio [SOLICITAR](#)
 IPTU R\$ 2.400

ANUNCIANTE
 USUÁRIO NEWCORE

[Quero visitar](#)
[Quero mais informações](#)
 (11) 3101-2672 [VER TELEFONE](#)

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Rua Taquaritinga, 462</u> Cidade: <u>Peruibe</u> Bairro: <u>Centro</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>24°19'1.24"S</u> Long: <u>46°59'56.56"O</u>		Ofertante: <u>Diva Silveira Gonçalves</u> Informante: <u>Diva Silveira Gonçalves</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 3365-2552</u> Data: <u>abr/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-peruibe-com-garagem-221m2-venda-RS500000-id-2476649483/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	587,00m²	Zona de Ocupação:	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto
Testada Principal (m):	15,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Esquina
Profundidade Equivalente (m):	39,13m	Consistência do terreno:	Terreno Seco
Topografia:	Terreno Plano		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	146,00m²	35	
Classe de Conservação	e		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%ovida:	50	
K = 0,512	R = 20		
Foc:	0,6096		
Fator de ponderação do padrão:	1,3		
R8N:	R\$ 1.438,67/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 166.457,11		R\$ 1.294,80	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 6	%ovida:	0	
K = 0,000	R = 7		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.438,67/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 566,01/m²	
VALOR TOTAL			
R\$ 500.000,00			



Vila Real - Venda - SP - Casas à venda em Peruíbe - Centro - Rua Taquaritinga

Casa com 3 Quartos à Venda, 221 m² por R\$ 500.000
COD: CA3066
 Rua Taquaritinga, 462 - Centro, Peruíbe - SP [VER NO MAPA](#)

221m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 10 vagas

Casas à venda em Peruíbe/SP - Compre a sua casa aqui!
 Casa possuindo 3 dormitórios, suíte, 2 w.c.s, sala, cozinha, área de serviço, garagem e área gourmet.

Aceita troca por casa de menor valor nas proximidades de Valinhos.

COMPRA
R\$ 500.000
 Condomínio Não informado
 IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 Diva Silveira Gonçalves

[Quero visitar](#)
[Quero mais informações](#)
 (19) [VER TELEFONE](#)

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

V.2 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 425,87/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 774,81/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 594,50/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 565,93/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 480,83/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Frente				VUcorr.
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 425,87/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 425,87/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 774,81/m ²	28,00	0,93	-51,89	-0,07	R\$ 722,92/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 594,50/m ²	11,00	0,99	-5,64	-0,01	R\$ 588,86/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 565,93/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 565,93/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 480,83/m ²	15,00	0,96	-19,11	-0,04	R\$ 461,73/m ²

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação normativa, admitindo que o avaliando está situado em 2ª Zona para a qual as profundidades limites eficientes para aproveitamento máximo resultam no seguinte resultado:

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 425,87/m ²	250,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 425,87/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 774,81/m ²	760,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 774,81/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 594,50/m ²	260,00	1,01	3,34	0,01	R\$ 597,85/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 565,93/m ²	425,00	1,00	0,20	0,00	R\$ 566,13/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 480,83/m ²	587,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 480,83/m ²

- **Fator Múltiplas Frentes ou Esquina:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Múltiplas Frentes ou Esquina				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 425,87/m ²	250,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 425,87/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 774,81/m ²	760,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 774,81/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 594,50/m ²	260,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 594,50/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 565,93/m ²	425,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 565,93/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 480,83/m ²	587,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 480,83/m ²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 425,87/m ²	1,05	21,29	0,05	R\$ 447,17/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 774,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 774,81/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 594,50/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 594,50/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 565,93/m ²	1,05	28,30	0,05	R\$ 594,23/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 480,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 480,83/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 425,87/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 425,87/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 774,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 774,81/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 594,50/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 594,50/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 565,93/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 565,93/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 480,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 480,83/m ²

- **Fator Índice Fiscal/Local:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultou na seguinte tabela:

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 425,87/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 425,87/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 774,81/m ²	0,80	-154,96	-0,20	R\$ 619,85/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 594,50/m ²	0,91	-54,05	-0,09	R\$ 540,46/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 565,93/m ²	0,91	-51,45	-0,09	R\$ 514,48/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 480,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 480,83/m ²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona, Residencial Horizontal de Padrão Médio e Alto, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 150,00 m² e 400,00m².

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

Assim, relacionando os valores unitários com a área dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores, dessa vez com a variável

relacionada à área. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

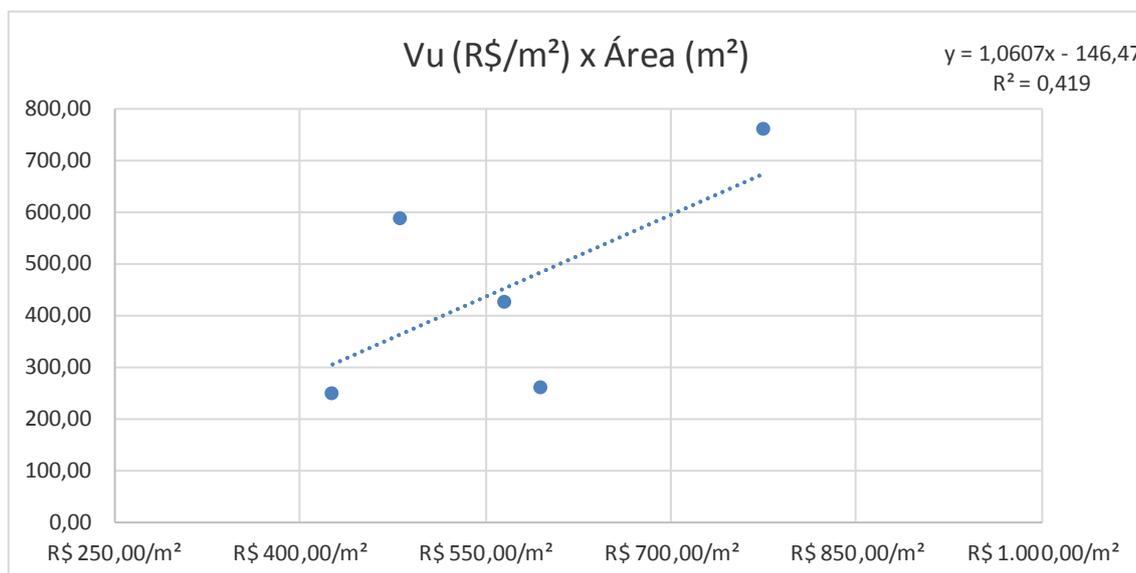


Gráfico 01 – Valor Unitário versus Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário possui correlação moderada com a variável área de terreno, uma vez que o R² se aproximou de 1 (0,419), conforme consta no gráfico acima, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos exerce influência sobre o valor unitário do terreno, de forma

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 425,87/m²	250,00	1,30	129,45	0,30	R\$ 555,32/m²
ELEMENTO 02	R\$ 774,81/m²	760,00	1,13	104,41	0,13	R\$ 879,22/m²
ELEMENTO 03	R\$ 594,50/m²	260,00	1,30	176,91	0,30	R\$ 771,41/m²
ELEMENTO 04	R\$ 565,93/m²	425,00	1,22	124,66	0,22	R\$ 690,59/m²
ELEMENTO 05	R\$ 480,83/m²	587,00	1,17	82,70	0,17	R\$ 563,53/m²

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **abril 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\$ 576,61/m ²
2	R\$ 672,37/m ²
3	R\$ 715,07/m ²
4	R\$ 667,64/m ²
5	R\$ 544,43/m ²
média	R\$ 635,22/m²
desvio	R\$ 71,56/m ²
CV	11%
Linferior	R\$ 444,66/m²
Lsuperior	R\$ 825,79/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\$ 635,22/m²** (**Seiscentos e Trinta e Cinco Reais e Vinte e Dois Centavos por Metro Quadrado**) conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R\$ 635,22/m ²		
Desvio-Padrão	R\$ 71,56/m ²		
Erro-Padrão	49,07		
IC(significância=20%)	R\$ 586,15/m ²	< VUmed <	R\$ 684,29/m ²
Amplitude do IC	15%		
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 os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0,50 a 2,00, o conjunto dos fatores atingiu o GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	425,87	576,61	1,35
2	774,81	672,37	0,87
3	594,50	715,07	1,20
4	565,93	667,64	1,18
5	480,83	544,43	1,13

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:

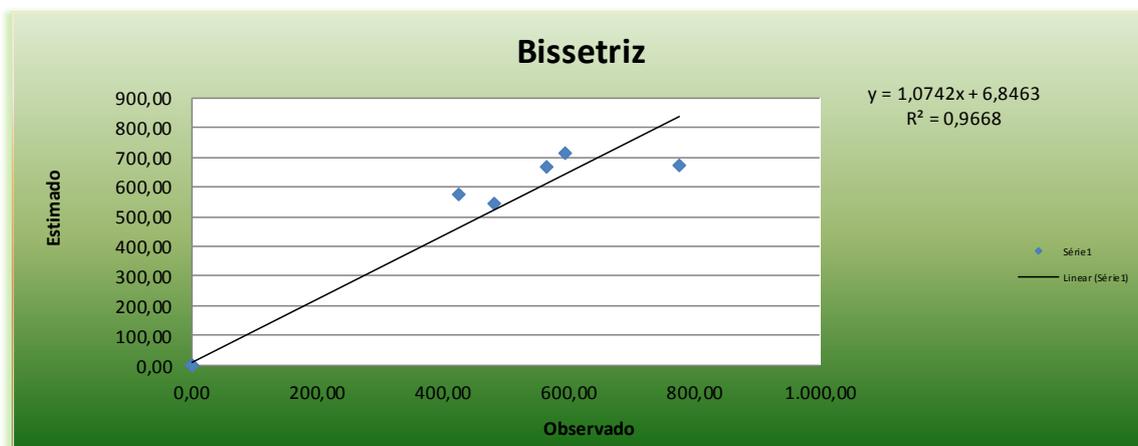


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

Não houve valores discrepantes.

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO SITUADO NO CENTRO DE PERUÍBE, É DE:**

R\$ 635,22/m²

(Seiscentos e Trinta e Cinco Reais e Vinte e Dois Centavos por Metro Quadrado)

Abril/2020

V.3 Valor do Terreno

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

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	2089,50 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 635,22 /m ²	
Zona	2° Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Esquina	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
63,0m	1,071773463	-0,066967008
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
33,17m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Esquina	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
2089,50 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 680,82/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 1.422.567,00

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_T = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_T = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator de Topografia

F_4 = Fator de Consistência

$$V_T = R\$ 1.422.567,00$$

(Um Milhão, Quatrocentos e Vinte e Dois Mil, Quinhentos e Sessenta e Sete Reais)

Abril/2020

V.4 Valor das Benfeitorias

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, teremos as edificações ora objetivadas, conforme segue:

V.4.i Benfeitoria 01

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

<u>Avaliando</u>	
Ordem :-	3
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Médio
Elevador :-	0
Nível :-	2 Médio
Faixa de Valor :-	1,30000 x R8N
Conservação:-	e Necessitando de reparos simples
Fator Conservação	18,1
Idade Aparente - I _e :-	35 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 50 %
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão; K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)
Aplicação	R = 20% K = 0,5120 F_{oc} = 0,2 + 0,512 *(1 - 0,2) = 0,6096
Valor das Benfeitorias	
V_B =	Área R8N Faixa F_{oc}
	423,01 m2 x R\$ 1438,67 /m2 x 1,3000 x 0,6096
V_B =	R\$ 482.280,98

V_{B1} = R\$ 482.280,98
(Quatrocentos e Oitenta e Dois Mil, Duzentos e Oitenta Reais e Noventa e Oito Centavos)
Abril/2020

V.4.ii Benfeitoria 02

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

<u>Avaliando</u>	
Ordem :-	30
Classe :-	Especial
Tipo :-	Coberturas
Padrão :-	Médio
Elevador :-	0
Nível :-	2 Médio
Faixa de Valor :-	0,24600 x R8N
Conservação:-	e Necessitando de reparos simples
Fator Conservação	18,1
Idade Aparente - I _e :-	35 Anos
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos I _e /I _r *100 = 175 %
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão; K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)
Aplicação	R = 10% K = 0,0000 F_{oc} = 0,1 + 0 *(1 - 0,1) = 0,1000
Valor das Benfeitorias	
V_B =	Área R8N Faixa F_{oc}
	154,72 m2 x R\$ 1438,67 /m2 x 0,2460 x 0,1000
V_B =	R\$ 5.475,74

V_{B2} = R\$ 5.475,74
(Cinco Mil, Quatrocentos e Setenta e Cinco Reais e Setenta e Quatro Centavos)
Abril/2020

V.4.iii Benfeitoria 03

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

<u>Avaliando</u>	
Ordem :-	1
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Econômico
Elevador :-	0
Nível :-	2 Médio
Faixa de Valor :-	0,75000 x R8N
Conservação:-	f Necessitando de reparos de simples a importantes
Fator Conservação	33,2
Idade Aparente - I _e :-	35 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 50 %
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão; K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)
Aplicação	R = 20% K = 0,4180 F_{oc} = 0,2 + 0,418 *(1 - 0,2) = 0,5344
Valor das Benfeitorias	
V_B =	Área R8N Faixa F_{oc}
	38,00 m2 x R\$ 1438,67 /m2 x 0,7500 x 0,5344
V_B =	R\$ 21.911,52

V_{B3} = R\$ 21.911,52
(Vinte e Um Mil, Novecentos e Onze Reais e Cinquenta e Dois Centavos)
Abril/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2020 às 16:41, sob o número WJST20701012331. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001853-46.2019.8.26.0562 e código 505757F.

V.4.iv Benfeitoria 04

A referida benfeitoria trata-se de uma piscina de padrão médio, com acabamentos internos em azulejo, com área de 34,00m² (trinta e quatro metros quadrados). De acordo com a Revista “Guia da Construção 141” da PINI, o valor unitário para as piscinas no Estado de São Paulo é de R\$ 1.226,00/m² (um mil, duzentos e vinte e seis reais).

PISCINAS		
Piscina de concreto		
ESPECIFICAÇÕES	UN	SP
Revestimento com azulejo	m ²	1226,00

Acima, temos tabela retirada da Revista “Guia da Construção 141” da PINI, onde nota-se o valor unitário indicado.

Portanto, considerando que a piscina em questão apresenta estado de conservação “Necessitando de Reparos Simples”, bem como apresenta idade de 35 (trinta e cinco) anos, este Profissional aplicará o seguinte cálculo:

$$V_p = A_p \times V_u \times F_{oc}$$

Onde:

V_p = Valor da Piscina

A_p = Área da Piscina = 34,00m²

V_u = Valor Unitário = R\$ 1.226,00/m²

F_{oc} = Fator Obsolescência e Estado de Conservação = 0,2 + 0,5120 x (1-0,2)

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

34,00 m² x R\$ 1.226,00/m² x 0,6096

De acordo com os cálculos realizados, foi possível apurar um valor de:-

V_{B4} = R\$ 25.410,57**(Vinte e Cinco Mil, Quatrocentos e Dez Reais e Cinquenta e Sete Centavos)****Abril/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 da área em questão, conforme segue:

Valor do Terreno -----	R\$ 1.422.567,00
Valor da Benfeitoria 01 -----	R\$ 482.280,98
Valor da Benfeitoria 02 -----	R\$ 5.475,74
Valor da Benfeitoria 03 -----	R\$ 21.911,52
Valor da Benfeitoria 04 -----	R\$ 25.410,57
Valor Total Apurado-----	R\$ 1.957.645,80

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

V_i = R\$ 1.957.645,80

**(Um Milhão, Novecentos e Cinquenta e Sete Mil,
 Seiscentos e Quarenta e Cinco Reais e Oitenta
 Centavos)**

Abril/2020

VI.1 Fração Ideal

Em análise à decisão acostada aos autos as fls. 192/193, observou-se que a penhora recaiu sobre a fração ideal de 50% pertencente a Requerida.

Portanto, o valor correspondente a 50% é de:

$$VPI = R\$ 1.957.645,80 \times 50\%$$

$$\mathbf{VPI = R\$ 978.822,90}$$

**(Novecentos e Setenta e Oito Mil, Oitocentos e Vinte e Dois
Reais e Noventa Centavos)**

Abril/2020

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

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

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

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 97 (noventa e sete) 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, 13 de Abril de 2020.



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.