



**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 28ª Vara  
Cível do Foro Central Cível, SP.**

**Perito :- Marcio Monaco Fontes**  
**Processo :- 1022803-82.2023.8.26.0100**  
**Autos :- Execução de Título Extrajudicial**  
**Requerente :- BANCO SAFRA S/A**  
**Requerido :- Sbcoaching Corporate Consultoria Em  
Performance Ltda na pessoa de seu sócio  
DALMIRVILLELA**

# **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**



# SUMÁRIO

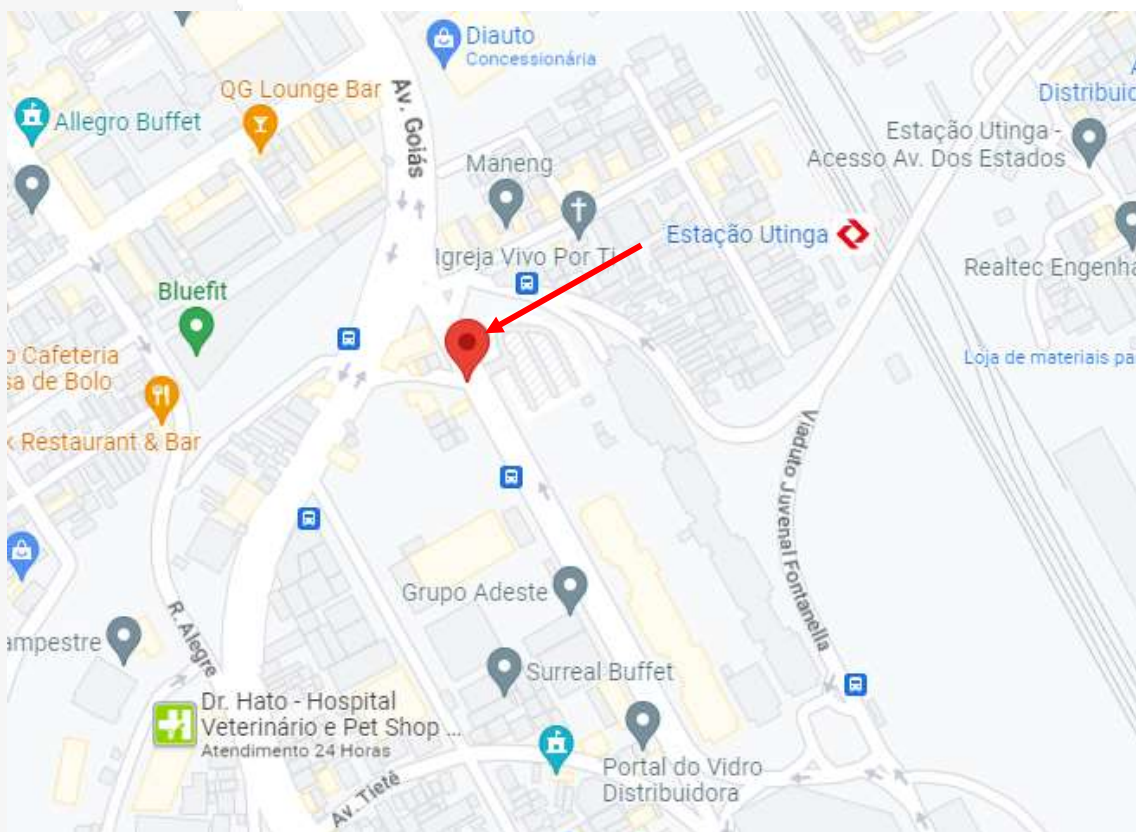
<b>I</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>VISTORIA .....</b>	<b>5</b>
II.1	Situação e Características Gerais .....	5
II.2	Zoneamento .....	9
<b>III</b>	<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>10</b>
III.1	Terreno .....	10
III.2	Benfeitorias .....	12
III.2.i	Edifício .....	12
III.2.ii	Cobertura .....	22
<b>IV</b>	<b>CRITÉRIOS E METODOLOGIAS .....</b>	<b>25</b>
IV.1	Método Comparativo .....	25
IV.2	Tratamento por fatores.....	27
IV.3	Zonas de características homogêneas .....	30
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento .....	31
IV.5	Grau de precisão.....	31

IV.6	Método Ross/Heidecke .....	32
<b>V</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>35</b>
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	35
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	35
V.2	Fatores Homogeneizantes .....	51
V.2.i	Grau de Precisão .....	55
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	56
V.3	Valor do Terreno .....	58
V.4	Valor das Benfeitorias .....	59
V.4.i	Edifício .....	60
V.4.ii	Cobertura .....	61
<b>VI</b>	<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....</b>	<b>62</b>
VI.1	Grau de Fundamentação .....	63
<b>VII</b>	<b>QUESITOS FORMULADOS .....</b>	<b>64</b>
VII.1	PELO REQUERENTE, ÀS FLS. 687/690.....	64
<b>VIII</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>73</b>

## **I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Avenida Industrial, Nº 3.405 - Jardim, Santo André - SP, matriculado sob o Nº 44.333, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

## **II VISTORIA**

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos, conforme anexo.

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 Avenida Industrial, Nº 3.405 - Jardim, Santo André - SP, matriculado sob o Nº 44.333, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

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                               :- **23°37'37.78"S**
- ✓ Longitude                             :- **46°32'48.15"O**
- ✓ Precisão do Ponto               :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Avenida Industrial, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

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

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

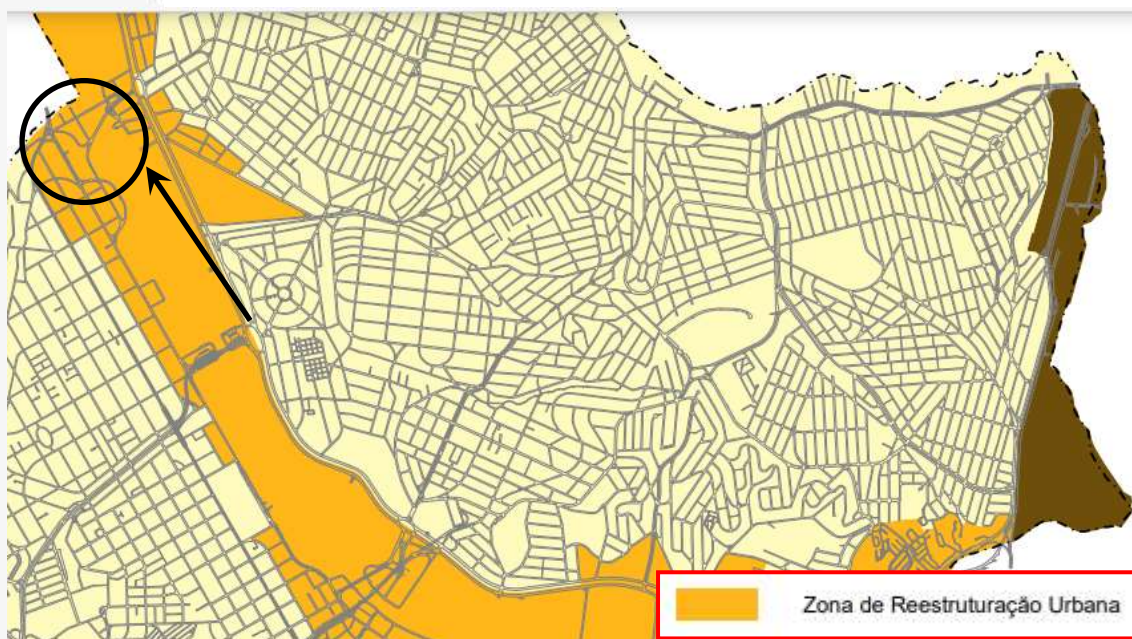


Acima, temos uma ilustração da Avenida Industrial, para qual o imóvel avaliando faz frente, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.



## II.2 Zoneamento

A da Lei Municipal Nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, que instituiu o Plano Diretor do Município de Santo André, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **Zona de Recuperação Urbana**, conforme ilustrado abaixo:



Na ilustração acima, é possível identificar o zoneamento em que o imóvel avaliando está inserido.

### **III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

#### **III.1 Terreno**

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula Nº 44.333, do 1º CRI de Santo André, às fls. 293/294, a qual vem descrita a seguir:

*"(...)UM PRÉDIO, sob Nº 3.405, da Avenida Industrial, e seu respectivo terreno, constituído de parte do lote 15, da quadra 58, situado no Bairro Utinga, nesta cidade e Comarca de Santo André, medindo o terreno, que de forma irregular, 9,85m, de frente para a referida Avenida, 18,50ms. Do lado direito da frente aos fundos, onde confronta com o prédio Nº 3.413, propriedade de Delisio Aleotti; do lado esquerdo também da frente aos fundos, mede 23,90 ms., onde confronta com o prédio 3.397, propriedade de Isabel dos Santos Lena- e nos fundos mede 8.00ms. onde confronta com o lote 14, propriedade de Pão de Açúcar S/A, Ind, e Com. encerrando com a área de 169,60(...)"*

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **169,60m<sup>2</sup> (cento e sessenta e nove metros quadrados e sessenta decímetros quadrados)**.

Por conseguinte, procedeu-se a vistoria ao local, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Avenida Industrial, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 169,60 m<sup>2</sup>  
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 Avenida Industrial.



### III.2 Benfeitorias

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

#### III.2.i Edifício

**- Padrão**

Escritório Padrão Econômico

**- Estado de conservação**

Necessitando de Reparos Importantes

**- Idade aparente**

45 (quarenta e cinco) anos

**- Área construída**

147,20 m<sup>2</sup> (cento e quarenta e sete metros quadrados e vinte decímetros quadrados) – *conforme medição in loco*.

**- Descrição**

*“Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.”*



Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://bit.ly/3YuedGM>

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

### Salão

O salão apresenta piso cerâmico, paredes em massa texturizada, teto em massa fina pintada e porta de enrolar em ferro.



Acima e abaixo, tem-se a vista do salão, onde nota-se suas dimensões e características.



### Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas e em massa fina pintada e teto em massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se a vista da cozinha, onde nota-se suas dimensões e características.







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





### **Salas**

As salas apresentam piso cerâmico, paredes em massa fina pintada e azulejadas, teto sob telhas em barro, janela em alumínio e vidro e portas em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a vista da sala, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se a vista da sala, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se a vista da sala, onde nota-se suas dimensões e características.





### **Banheiros**

Os banheiros apresentam piso em concreto pintado, paredes azulejadas e em massa fina pintada, teto em massa fina pintada e sob telhas em barro, janela em ferro e vidro e portas em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a vista do banheiro, onde nota-se suas dimensões e características.







Acima e abaixo, tem-se a vista do banheiro, onde nota-se suas dimensões e características.



### III.2.ii Cobertura

**- Padrão**

Cobertura Padrão Simples

**- Estado de conservação**

Necessitando de Reparos de Simples a Importante

**- Idade aparente**

20 (vinte) anos

**- Área construída**

30,40 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados e quarenta decímetros quadrados) –  
*conforme 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.”*

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://bit.ly/3YuedGM>

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

### Cobertura

A cobertura apresenta telhas em barro e fibrocimentos apoiadas em paredes e estrutura simples em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a vista da cobertura, onde nota-se suas dimensões e características.





## **IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS**

### **IV.1 Método Comparativo**

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os

coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

## **IV.2 Tratamento por fatores**

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser

utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

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

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

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

### IV.3 Zonas de características homogêneas

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

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo III, onde se insere Comércio ou Serviços de Padrão Médio, bem como na 8ª Zona Comercial Padrão Médio.

A 8ª Zona, é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

**A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente, com área de referência de 200,00m².**

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	"f"	"p"	C <sub>f</sub>	C <sub>p</sub>				
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Regular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª 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	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 8ª - Zona Comercial Padrão Médio.



#### IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

#### IV.5 Grau de precisão

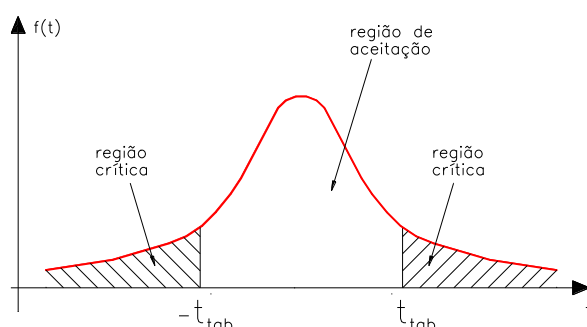
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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 JARDIM), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

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

Onde:

$\bar{X}$  = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

#### IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de

venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

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

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

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

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

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



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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

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

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

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

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

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

## **V AVALIAÇÃO**

### **V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno**

#### **V.1.i Pesquisa de Campo**

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

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

**Desta forma, foi possível obter, a princípio, 07 (sete) 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			
<b>Endereço:</b> <u>Avenida Dom Pedro II, 2530</u> <b>Cidade:</b> <u>Santo André</u> <b>Bairro:</b> <u>Jardim</u> <b>IF :</b> <u>1</u> <b>Setor</b> <u>=</u> <b>Quadra</b> <u>=</u> <b>Lat</b> <u>23°38'5.43"S</u> <b>Long</b> <u>46°32'39.07"O</u>		<b>Ofertante:</b> <u>GUAÍRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS</u> <b>Informante:</b> <u>GUAÍRA NEGÓCIOS</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>996478-3944</u> <b>Data:</b> <u>mar/23</u> <b>Site:</b> <u>https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-santo-andre-jardim-763m2-RS3300000/id-9877829/?gal=1</u>	
<b>DADOS DO ELEMENTO</b> <b>Área Total (m²) :</b> 763,00m² <b>Testada Principal (m) :</b> 18,60m <b>Testada Secundária (m) :</b> - <b>Profundidade Equivalente (m) :</b> 41,02m <b>Topografia :</b> Declive até 5% <b>Consistência do terreno :</b> Terreno Seco		<b>DADOS DA REGIÃO</b> <b>Zona de Ocupação:</b> 8º Zona Comercial Padrão Médio <b>Uso predominante na região:</b> Zona Urbana <b>Localização na Quadra:</b> Meio	
BENFEITORIAS			
<b>Construção 1</b>		<b>Construção 2</b>	
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator - ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.912,60/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 0,00</b>		<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 0,00</b>	
<b>Construção 3</b>		<b>ELEMENTO</b>	
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.912,60/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 0,00</b>			
<b>VALOR TOTAL</b> <b>R\$ 3.300.000,00</b>		<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b> <b>R\$ 4.325,03/m²</b>	



**chaves na mão**

Procurar imóveis ou veículos



**RS 3.300.000** [Simular parcelas](#)

763m² Área

**Terreno à venda Jardim – Santo André – SP**

 Avenida Dom Pedro II, 2530  
Jardim, Santo André

[Terreno](#)

Referência: 80434

Terreno Bairro Campestre, na Avenida Dom Pedro II. Ótimo ponto comercial com 763m² acesso fácil pra São Caetano, São Paulo e centro de Santo André. Fale com um de nossos corretores da imobiliária Guaira e agende uma visita. A Guaira Negócios Imobiliários, conhecida por Imobiliária Guaira tem mais de 30 anos no mercado, com seriedade, honestidade e humanidade. Com 04 agências na região do ABCD – estado de São Paulo e mais de 120 corretores, ajudamos você a encontrar o melhor imóvel, seja comprar, vender ou alugar.

**GUAIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**  
Anunciante

[Mensagem](#) [Agendar Visita](#)

**Mensagem**  
Olá, gostaria de mais informações.

**Email**  
ivanemsql4@gmail.com

**Nome**  
Ivanê

**Telefone/WhatsApp**  
(11) 98053-4726

Você já desistiu? Não desista! Clique em "Enviar Mensagem" para falar com o anunciante.

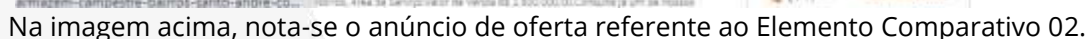
**ENVIAR MENSAGEM**

OU

[Converse pelo WhatsApp](#)

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

ELEMENTO 02			
<b>Endereço:</b> <u>Rua dos Coqueiros, 1530</u> <b>Cidade:</b> <u>Santo André</u> <b>Bairro:</b> <u>Campestre</u> <b>IF :</b> <u>1</u> <b>Setor</b> <u>=</u> <b>Quadra</b> <u>=</u> <b>Lat</b> <u>23°37'48.80"S</u> <b>Long</b> <u>46°32'44.12"O</u>		<b>Ofertante:</b> <u>IUS IMOVEIS E ADMINISTRACAO DE BENS LTD</u> <b>Informante:</b> <u>INVICTUS IMOVEIS E</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>(11) 4432-4112</u> <b>Data:</b> <u>mar/23</u> <b>Site:</b> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-campestre-bairros-santo-andre-com-garagem-650m2-venda-RS2500000-id-2607844579/</u>	
<b>DADOS DO ELEMENTO</b> <b>Área Total (m²) :</b> 400,00m² <b>Testada Principal (m) :</b> 10,00m <b>Testada Secundária (m) :</b> - <b>Profundidade Equivalente (m) :</b> 40,00m <b>Topografia :</b> Terreno Plano <b>Consistência do terreno :</b> Terreno Seco		<b>DADOS DA REGIÃO</b> <b>Zona de Ocupação:</b> 8º Zona Comercial Padrão Médio <b>Uso predominante na região:</b> Zona Urbana <b>Localização na Quadra:</b> Meio	
BENFEITORIAS			
<b>Construção 1</b>		<b>Construção 2</b>	
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>	
Comercial Galpões Simples	350,00m²	2	
Classe de Conservação	A		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	0	
K = 0,985	R = 20		
<b>Foc:</b>		0,98764	
<b>Fator - ponderação do padrão:</b>		1,125	
<b>R8N:</b>		R\$ 1.912,60/m²	
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>	
<b>R\$ 743.778,10</b>		<b>R\$ 0,00</b>	
<b>Construção 3</b>		<b>ELEMENTO</b>	
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
<b>Foc:</b>		0	
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		0	
<b>R8N:</b>		R\$ 1.912,60/m²	
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>	
<b>R\$ 0,00</b>			
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>	
<b>R\$ 2.500.000,00</b>		<b>R\$ 4.390,55/m²</b>	



ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Avenida Dom Pedro II, 3330</u>		Ofertante: <u>Camaro Imóveis</u>	
Cidade: <u>Santo André</u>		Informante: <u>Camaro Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Campestre</u>		Telefone: <u>(11) 4318-7707(11) 9638</u> Data: <u>mar/23</u>	
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-campestre-santo-andre-sp-506m2-id-2597213752/</u>	
Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u>			
Lat: <u>23°37'42,21"S</u> Long: <u>46°32'52,02"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	506,00m²	Zona de Ocupação:	8° Zona Comercial Padrão Médio
Testada Principal (m):	45,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Esquina ou Frentes Múltiplas
Profundidade Equivalente (m):	11,24m		
Topografia:	Em alicive até 10%		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator - ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.912,60/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.912,60/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 2.707,51/m²	
VALOR TOTAL			
R\$ 1.370.000,00			







Terrenos e Lotes Comerciais à Venda / SP / Terrenos e Lotes Comerciais à Venda / Campestre

## Terreno / Lote Comercial à venda, 506m² - Campestre

**Super desconto** lote/terreno para comprar em

Campestre, Santo André - SP

**R\$ 1.370.000**

condomínio edo informado • IPTU R\$ 3.078



506 m²

**Simular Financiamento**

**Criar alerta de imóveis similares**



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)



**Camargo Imóveis**

Cred: 2.7966-J-SP

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 1.370.000, Campestre, Santo André - SP.

**Enviar mensagem**

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso e política de privacidade](#), confirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento dos seus dados com esse e outros anunciantes.

**Fale com o anunciante**

(11) 4318-... [ver telefone](#)

**WhatsApp**

## Descrição Terreno / Lote Comercial à venda - Campestre

SANTO ANDRÉ - CAMPESTRE

ÓTIMO TERRENO COMERCIAL - CAMPESTRE - STº ANDRÉ R\$ 1.370.000,00

506m² - 45m DE FRENTE. DIVISA STº ANDRÉ COM SÃO CAETANO.

TOPOGRAFIA PLANA, LOCAL MOVIMENTADO.

Documentação em dia.

Aceita contra proposta. -



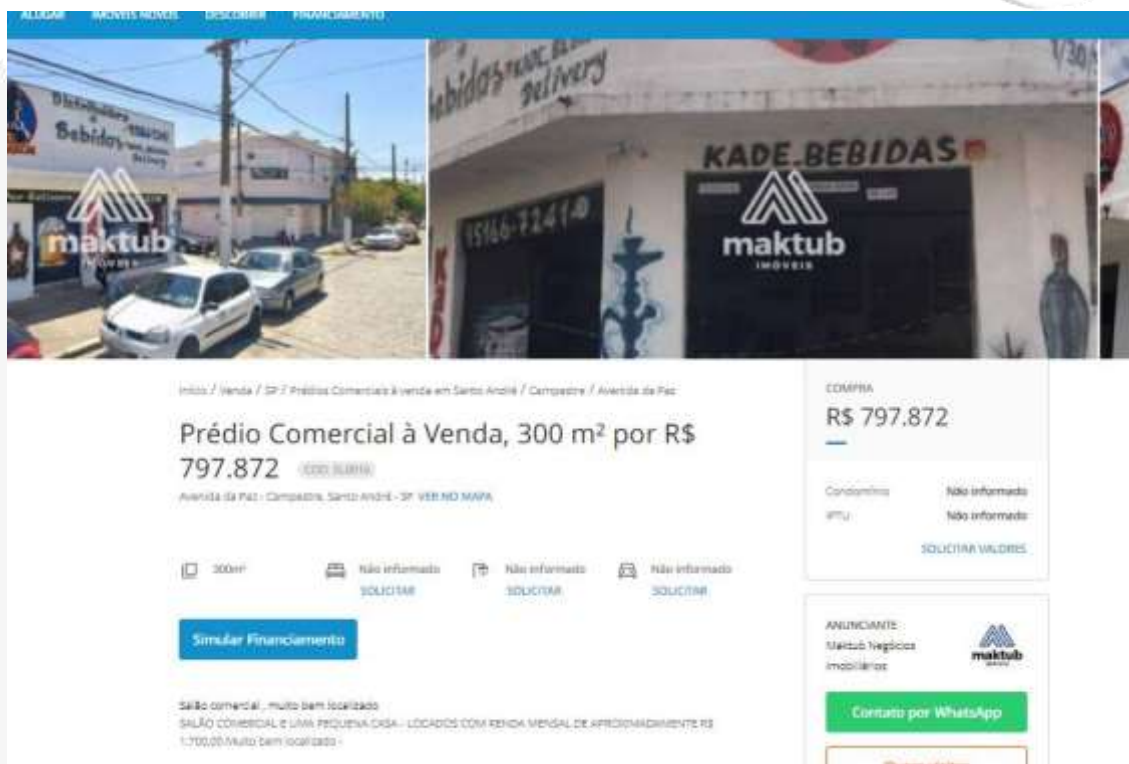
**Favoritar**



**Compartilhar anúncio**

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

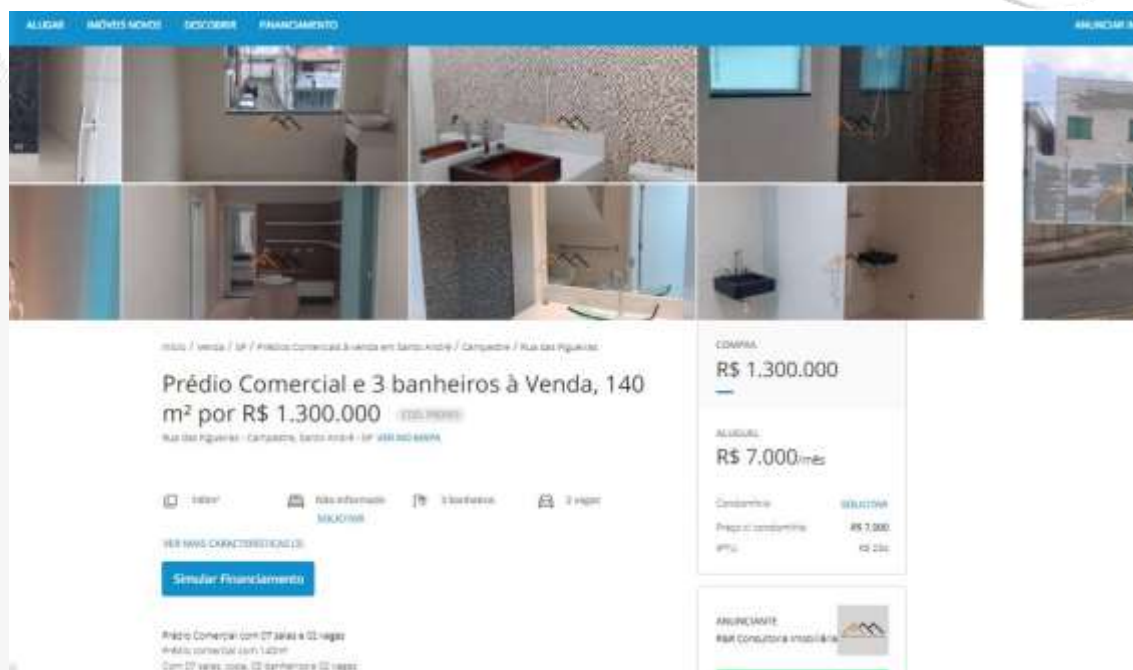
ELEMENTO 04			
<b>Endereço:</b> <u>Avenida da Paz, 171</u> <b>Cidade:</b> <u>Santo André</u> <b>Bairro:</b> <u>Campestre</u> <b>IF :</b> <u>0,9</u> <b>Sector</b> = <b>Quadra</b> = <b>Lat</b> <u>23°37'32.42"S</u> <b>Long</b> <u>46°32'43.46"O</u>		<b>Ofertante:</b> <u>Maktub Negócios Imobiliários</u> <b>Informante:</b> <u>Maktub Negócios Imob</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>(11) 4432-1353(11) 9479</u> <b>Data:</b> <u>mar/23</u> <b>Site:</b> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-campestre-bairros-santo-andre-300m2-venda-RS797872-id-2549393044/</u>	
<b>DADOS DO ELEMENTO</b> <b>Área Total (m²) :</b> 160,00m² <b>Testada Principal (m) :</b> 12,30m <b>Testada Secundária (m) :</b> - <b>Profundidade Equivalente (m) :</b> 13,01m <b>Topografia :</b> Terreno Plano <b>Consistência do terreno :</b> Terreno Seco		<b>DADOS DA REGIÃO</b> <b>Zona de Ocupação:</b> 8º Zona Comercial Padrão Médio <b>Uso predominante na região:</b> Zona Urbana <b>Localização na Quadra:</b> Esquina ou Frentes Múltiplas	
BENFEITORIAS			
<b>Construção 1</b>		<b>Construção 2</b>	
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>	
Comercial Escritório Econômico	72,40m²	35	
<b>Classe de Conservação</b>	F		
<b>Termo</b>	médio	2	
<b>Ir = 70</b>	%vida:	1	
<b>K = 0,418</b>	<b>R = 20</b>		
<b>Foc:</b>	0,534		
<b>Fator - ponderação do padrão:</b>	2,313		
<b>R8N:</b>	R\$ 1.912,60/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 171.032,88</b>		<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 78.341,79</b>	
<b>Construção 3</b>		<b>ELEMENTO</b>	
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>	
Sem Edificação	0,00	0	
<b>Classe de Conservação</b>	0		
<b>Termo</b>	0		
<b>Ir = 0</b>	%vida:		
<b>K = 0,000</b>	<b>R = 0</b>		
<b>Foc:</b>	0		
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>	0		
<b>R8N:</b>	R\$ 1.912,60/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 0,00</b>			
<b>VALOR TOTAL</b> <b>R\$ 797.872,00</b>		<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b> <b>R\$ 3.428,11/m²</b>	



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

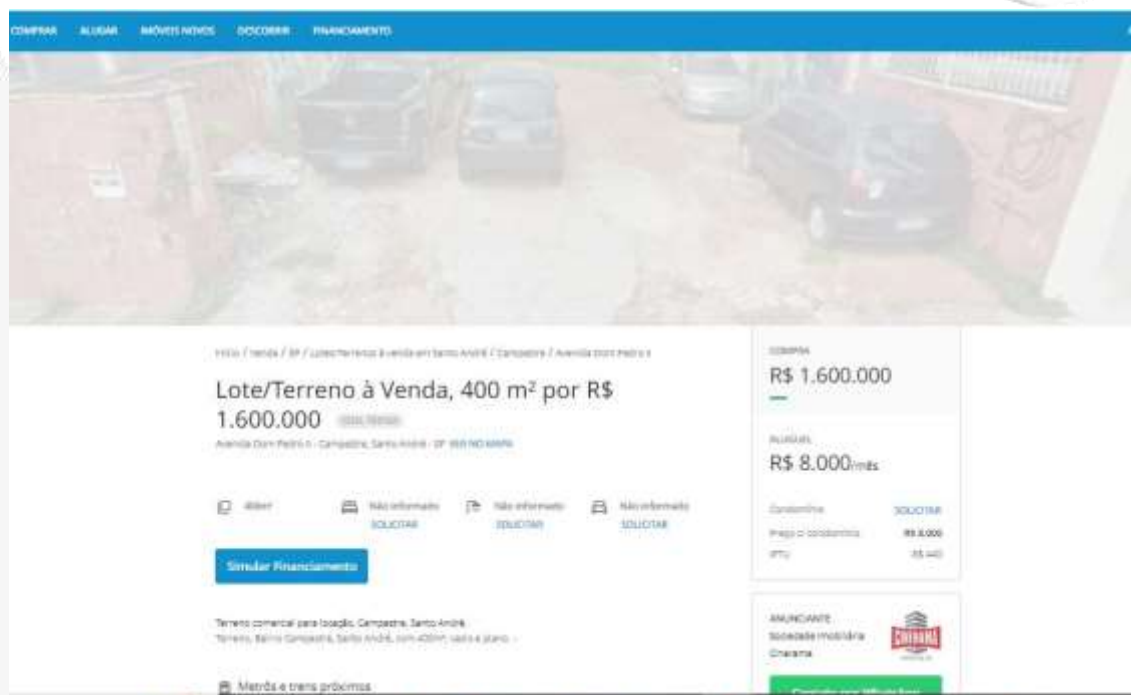
ELEMENTO 05			
<b>Endereço:</b> <u>Rua das Figueiras, 1747</u> <b>Cidade:</b> <u>Santo André</u> <b>Bairro:</b> <u>Campestre</u> <b>IF :</b> <u>0,95</u> <b>Sector</b> = <b>Quadra</b> = <b>Lat</b> <u>23°38'34,92"S</u> <b>Long</b> <u>46°32'37,11"O</u>		<b>Ofertante:</b> <u>R&amp;R Consultoria Imobiliária</u> <b>Informante:</b> <u>R&amp;R Consultoria Imobi</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>(11) 4390-0906(11) 9876</u> <b>Data:</b> <u>mar/23</u> <b>Site:</b> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-campestre-bairros-santo-andre-com-garagem-140m2-venda-RS1300000-id-2614582096/</u>	
<b>DADOS DO ELEMENTO</b> <b>Área Total (m²) :</b> 130,00m² <b>Testada Principal (m) :</b> 7,27m <b>Testada Secundária (m) :</b> - <b>Profundidade Equivalente (m) :</b> 17,88m <b>Topografia :</b> Terreno Plano <b>Consistência do terreno :</b> Terreno Seco		<b>DADOS DA REGIÃO</b> <b>Zona de Ocupação:</b> 8º Zona Comercial Padrão Médio <b>Uso predominante na região:</b> Zona Urbana <b>Localização na Quadra:</b> Meio	
<b>BENFEITORIAS</b>			
<b>Construção 1</b>		<b>Construção 2</b>	
<b>Padrões</b> Comercial Escritório Simples Sem Elevador Classe de Conservação Termo Ir = 70 K = 0,802 R = 20 Foc: Fator - ponderação do padrão: R8N:	<b>Área</b> 140,00m² D mínimo %vida: 0,841862676 3,378 R\$ 1.912,60/m²	<b>Padrões</b> Sem Edificação Classe de Conservação Termo Ir = 0 K = 0,000 R = 0 Foc: Fator de ponderação do padrão: R8N:	<b>Idade</b> 15 1 0 0 0 0 0 R\$ 1.912,60/m²
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 761.470,51</b>		<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 0,00</b>	
<b>Construção 3</b>		<b>ELEMENTO</b>	
<b>Padrões</b> Sem Edificação Classe de Conservação Termo Ir = 0 K = 0,000 R = 0 Foc: Fator de ponderação do padrão: R8N:	<b>Área</b> 0,00 0 0 %vida: 0 R\$ 1.912,60/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 0,00</b>		<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b> <b>R\$ 4.142,53/m²</b>	
<b>VALOR TOTAL</b> <b>R\$ 1.300.000,00</b>			





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

ELEMENTO 06			
<b>Endereço:</b> <u>Avenida Dom Pedro II, 3067</u> <b>Cidade:</b> <u>Santo André</u> <b>Bairro:</b> <u>Campestre</u> <b>IF :</b> <u>1</u> <b>Setor</b> <u>=</u> <b>Quadra</b> <u>=</u> <b>Lat</b> <u>23°37'51.51"S</u> <b>Long</b> <u>46°32'49.63"O</u>		<b>Ofertante:</b> <u>Sociedade Imobiliária Cinerama</u> <b>Informante:</b> <u>Sociedade Imobiliária Cj</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>(11) 4221-4100(11) 9944</u> <b>Data:</b> <u>mar/23</u> <b>Site:</b> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-santo-andre-400m2-venda-RS1600000-id-2567870173/</u>	
<b>DADOS DO ELEMENTO</b> <b>Área Total (m²) :</b> 400,00m² <b>Testada Principal (m) :</b> 9,75m <b>Testada Secundária (m) :</b> - <b>Profundidade Equivalente (m) :</b> 41,03m <b>Topografia :</b> Terreno Plano <b>Consistência do terreno :</b> Terreno Seco		<b>DADOS DA REGIÃO</b> <b>Zona de Ocupação:</b> 8º Zona Comercial Padrão Médio <b>Uso predominante na região:</b> Zona Urbana <b>Localização na Quadra:</b> Meio	
<b>BENFEITORIAS</b>			
<b>Construção 1</b>		<b>Construção 2</b>	
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator - ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.912,60/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 0,00</b>		<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 0,00</b>	
<b>Construção 3</b>		<b>ELEMENTO</b>	
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.912,60/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 0,00</b>			
<b>VALOR TOTAL</b> <b>R\$ 1.600.000,00</b>		<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b> <b>R\$ 4.000,00/m²</b>	

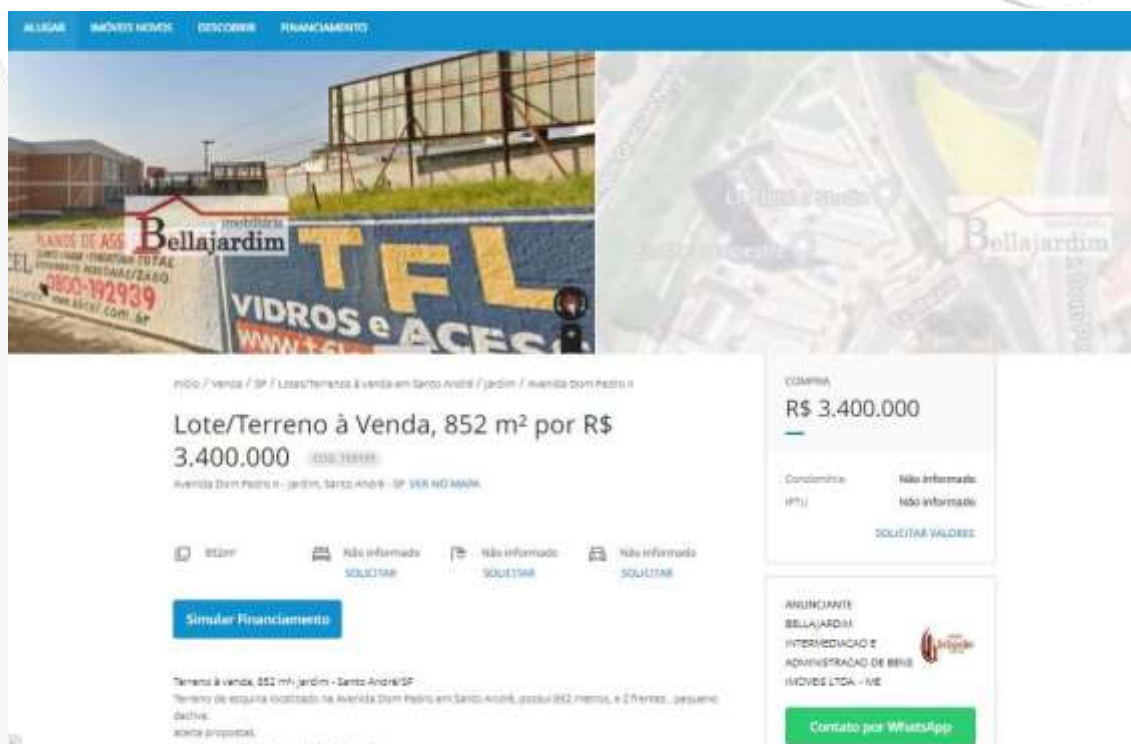


Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 06.

ELEMENTO 07			
Endereço: <u>Avenida Dom Pedro II</u>		Ofertante: <u>ERMEDIAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS IM</u>	
Cidade: <u>Santo André</u>		Informante: <u>BELLAJARDIM INTE</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Campestre</u>		Telefone: <u>(11) 4432-1800(11) 9754</u> Data: <u>mar/23</u>	
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-bairros-santo-andre-852m2-venda-RS3400000-id-2609205105/</u>	
Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u>			
Lat: <u>23°37'42.16"S</u> Long: <u>46°32'53.29"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	852,00m²	Zona de Ocupação:	8º Zona Comercial Padrão Médio
Testada Principal (m):	37,50m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Esquina ou Frentes Múltiplas
Profundidade Equivalente (m):	22,72m		
Topografia:	Declive até 5%		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator - ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.912,60/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.912,60/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 3.990,61/m²	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 3.400.000,00		R\$ 3.990,61/m²	







ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

**Lote/Terreno à Venda, 852 m² por R\$ 3.400.000**

Avenida Dom Pedro II - Jardim, Santo André - SP [VER NO MAPA](#)

**COMPRAR**  
R\$ 3.400.000

Condomínio: (PTI) Não informado: Não informado

**SOLICITAR VALORES**

**ANUNCIANTE**  
BELLAJARDIM  
INTERMEDIACAO E ADMINISTRACAO DE BENS  
IMOVEIS LTDA - ME

**Contato por WhatsApp**

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

## 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\$ 3.892,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 3.765,55/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.436,76/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 2.929,44/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 3.142,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 3.600,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 3.591,55/m <sup>2</sup>

- ✓ **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\$ 3.892,53/m <sup>2</sup>	18,60	0,86	-559,39	-0,14	R\$ 3.333,14/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 3.765,55/m <sup>2</sup>	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.765,55/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.436,76/m <sup>2</sup>	45,00	0,84	-387,70	-0,16	R\$ 2.049,06/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 2.929,44/m <sup>2</sup>	12,30	0,95	-147,75	-0,05	R\$ 2.781,69/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 3.142,53/m <sup>2</sup>	7,27	1,08	260,74	0,08	R\$ 3.403,27/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 3.600,00/m <sup>2</sup>	9,75	1,01	22,86	0,01	R\$ 3.622,86/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 3.591,55/m <sup>2</sup>	37,50	0,84	-571,43	-0,16	R\$ 3.020,12/m <sup>2</sup>

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

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.892,53/m <sup>2</sup>	763,00	1,00	1,21	0,00	R\$ 3.893,74/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 3.765,55/m <sup>2</sup>	400,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.765,55/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.436,76/m <sup>2</sup>	506,00	1,33	813,06	0,33	R\$ 3.249,81/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 2.929,44/m <sup>2</sup>	160,00	1,24	702,95	0,24	R\$ 3.632,39/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 3.142,53/m <sup>2</sup>	130,00	1,06	180,93	0,06	R\$ 3.323,46/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 3.600,00/m <sup>2</sup>	400,00	1,00	1,13	0,00	R\$ 3.601,13/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 3.591,55/m <sup>2</sup>	852,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.591,55/m <sup>2</sup>

- ✓ **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\$ 3.892,53/m <sup>2</sup>	763,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.892,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 3.765,55/m <sup>2</sup>	400,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.765,55/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.436,76/m <sup>2</sup>	506,00	0,96	-86,68	-0,04	R\$ 2.350,08/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 2.929,44/m <sup>2</sup>	160,00	0,91	-263,65	-0,09	R\$ 2.665,79/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 3.142,53/m <sup>2</sup>	130,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.142,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 3.600,00/m <sup>2</sup>	400,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.600,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 3.591,55/m <sup>2</sup>	852,00	0,98	-75,88	-0,02	R\$ 3.515,67/m <sup>2</sup>

- ✓ **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\$ 3.892,53/m <sup>2</sup>	1,05	194,63	0,05	R\$ 4.087,16/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 3.765,55/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.765,55/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.436,76/m <sup>2</sup>	1,05	121,84	0,05	R\$ 2.558,60/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 2.929,44/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.929,44/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 3.142,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.142,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 3.600,00/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.600,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 3.591,55/m <sup>2</sup>	1,05	179,58	0,05	R\$ 3.771,13/m <sup>2</sup>

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.892,53/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.892,53/m²
ELEMENTO 02	R\$ 3.765,55/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.765,55/m²
ELEMENTO 03	R\$ 2.436,76/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.436,76/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.929,44/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.929,44/m²
ELEMENTO 05	R\$ 3.142,53/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.142,53/m²
ELEMENTO 06	R\$ 3.600,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.600,00/m²
ELEMENTO 07	R\$ 3.591,55/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.591,55/m²

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

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.892,53/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.892,53/m²
ELEMENTO 02	R\$ 3.765,55/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.765,55/m²
ELEMENTO 03	R\$ 2.436,76/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.436,76/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.929,44/m²	1,11	325,49	0,11	R\$ 3.254,93/m²
ELEMENTO 05	R\$ 3.142,53/m²	1,05	165,40	0,05	R\$ 3.307,93/m²
ELEMENTO 06	R\$ 3.600,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.600,00/m²
ELEMENTO 07	R\$ 3.591,55/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.591,55/m²

- ✓ **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo III, bem como na 8ª Zona, Comercial Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 200,00 m² e 500,00m².

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

Assim, visando identificar possível correlação entre a área dos elementos comparativos e os valores unitários por metro quadrado realizou-se um teste estatístico, o qual pode ser apreciado no gráfico de dispersão abaixo:



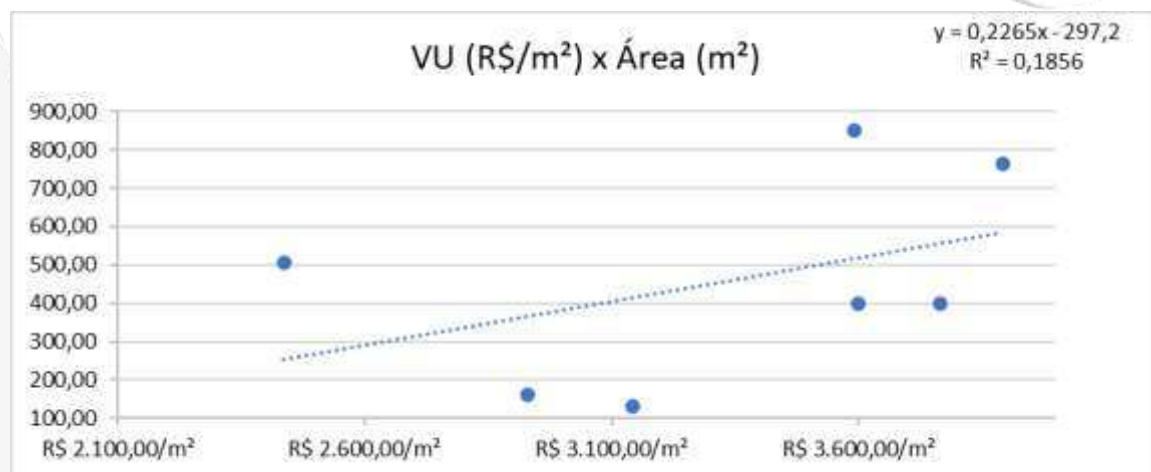


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o  $R^2$  não resultou próximo de 1 (0,1856), razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Março de 2023**.

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\$ 3.528,98/m <sup>2</sup>
2	R\$ 3.765,55/m <sup>2</sup>
3	R\$ 2.897,27/m <sup>2</sup>
4	R\$ 3.546,48/m <sup>2</sup>
5	R\$ 3.749,59/m <sup>2</sup>
6	R\$ 3.623,99/m <sup>2</sup>
7	R\$ 3.123,82/m <sup>2</sup>
<b>média</b>	<b>R\$ 3.462,24/m<sup>2</sup></b>
<b>desvio</b>	R\$ 328,13/m <sup>2</sup>
<b>CV</b>	<b>9%</b>
<b>Linferior</b>	<b>R\$ 2423,57/m<sup>2</sup></b>
<b>Lsuperior</b>	<b>R\$ 4500,91/m<sup>2</sup></b>

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\$ 3.462,24/m<sup>2</sup> (Três Mil, Quatrocentos e Sessenta e Dois Reais e Vinte e Quatro 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\$ 3462,24/m <sup>2</sup>	
Desvio-Padrão		R\$ 328,13/m <sup>2</sup>	
Erro-Padrão		178,56	
IC(significância=20%)	R\$ 3283,68/m <sup>2</sup>	< VUmed <	R\$ 3640,80/m <sup>2</sup>
Amplitude do IC		10%	
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.

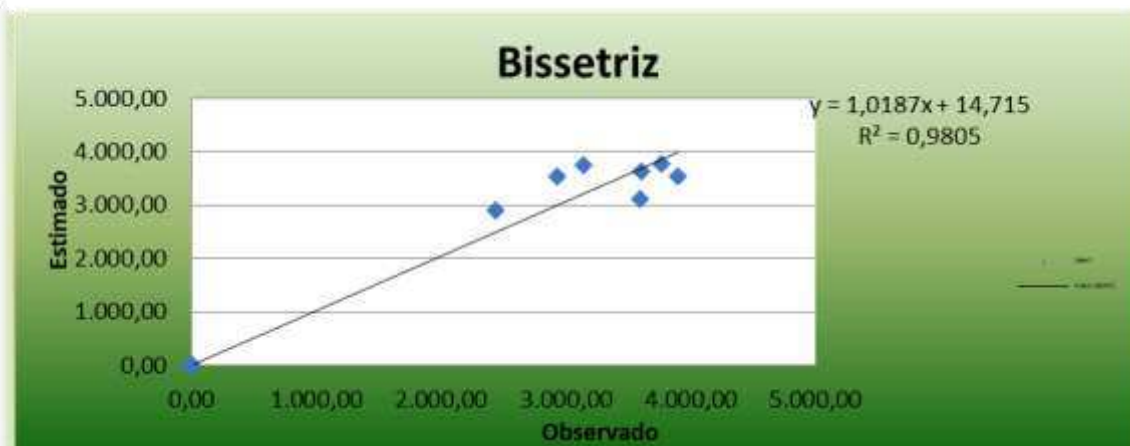
Como os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	3.892,53	3.528,98	0,91
2	3.765,55	3.765,55	1,00
3	2.436,76	2.897,27	1,19
4	2.929,44	3.546,48	1,21
5	3.142,53	3.749,59	1,19
6	3.600,00	3.623,99	1,01
7	3.591,55	3.123,82	0,87

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 JARDIM - SANTO ANDRÉ/SP É DE:**

$$Q = R\$ 3.462,24/m^2$$

**(Três Mil, Quatrocentos e Sessenta e Dois Reais e Vinte e Quatro Centavos por Metro Quadrado)**

**Março/2023**



### V.3 Valor do Terreno

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

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	169,60 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 3.462,24 /m²	
Zona	8º Zona Comercial Padrão Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Esquina	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
9,9m	1,003785557	0,003785557
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
17,22m	1,077755354	0,077755354
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	0,91	-0,09
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
169,60 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 3.491,78/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 592.205,68

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:

**$V_T = R\$ 592.205,68$**

**(Quinhentos e Noventa e Dois Mil, Duzentos e Cinco Reais e Sessenta e Oito Centavos)**

**Março/2023**

#### **V.4 Valor das Benfeitorias**

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIOS E METODOLOGIAS”**, fora possível obter o valor da referida benfeitoria que vem a seguir apresentadas.

V.4.i Edifício

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

<u>Avaliando</u>													
Ordem :-	20												
Classe :-	Comercial												
Tipo :-	Escritório												
Padrão :-	Econômico												
Elevador :-	0												
Nível :-	2 <b>Médio</b>												
Faixa de Valor :-	2,31300 x R\$N												
Conservação:-	<b>G Necessitando de reparos importantes</b>												
Fator Conservação	52,6												
Idade Aparente - I <sub>e</sub> :-	45 Anos												
Vida Referencial - I <sub>r</sub> :-	70 Anos      I <sub>e</sub> /I <sub>r</sub> *100 = 64%												
<b>Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação</b>													
Formula :-	<b>F<sub>oc</sub> = R + K (1 - R)</b>												
Onde:-													
R =	Coefficiente residual correspondente ao padrão;												
K =	Coefficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)												
Aplicação													
R =	20 %												
K =	0,2252												
F <sub>oc</sub> =	0,2 + 0,2252448 *(1 - 0,2) 0,3802												
<b>Valor das Benfeitorias</b>													
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Área</th> <th>R\$N</th> <th>Faixa</th> <th>F<sub>oc</sub></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V<sub>B</sub> = 147,20 m<sup>2</sup></td> <td>x R\$ 1912,60 /m<sup>2</sup></td> <td>x 2,3130</td> <td>x 0,3802</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>V<sub>B</sub> = R\$ 247.579,66</b></td> </tr> </tbody> </table>	Área	R\$N	Faixa	F <sub>oc</sub>	V <sub>B</sub> = 147,20 m <sup>2</sup>	x R\$ 1912,60 /m <sup>2</sup>	x 2,3130	x 0,3802	<b>V<sub>B</sub> = R\$ 247.579,66</b>			
Área	R\$N	Faixa	F <sub>oc</sub>										
V <sub>B</sub> = 147,20 m <sup>2</sup>	x R\$ 1912,60 /m <sup>2</sup>	x 2,3130	x 0,3802										
<b>V<sub>B</sub> = R\$ 247.579,66</b>													

**V<sub>B1</sub> = R\$ 247.579,66**

**(Duzentos e Quarenta e Sete Mil, Quinhentos e Setenta e Nove Reais e Sessenta e Seis Centavos)**

**Março/2023**

#### V.4.ii Cobertura

A cobertura vem classificada como "COBERTURA PADRÃO SIMPLES", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Cobertura</u>	
Ordem :-	33
Classe :-	Especial
Tipo :-	Coberturas
Padrão :-	Simple
Elevador :-	0
Nível :-	2 <b>Médio</b>
Faixa de Valor :-	0,14200 x R8N
Conservação:-	<b>F Necessitando de reparos de simples a importantes</b>
Fator Conservação	33,2
Idade Aparente - I <sub>e</sub> :-	20 Anos
Vida Referencial - I <sub>r</sub> :-	20 Anos      I <sub>e</sub> /I <sub>r</sub> *100 = 100%
<b>Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação</b>	
Formula :-	<b>F<sub>oc</sub> = R + K (1 - R)</b>
Onde:-	
R =	Coefficiente residual correspondente ao padrão;
K =	Coefficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)
Aplicação	
<b>R</b>	<b>= 10%</b>
<b>K</b>	<b>= 0,0000</b>
<b>F<sub>oc</sub></b>	<b>= 0,1 + 0 *(1 - 0,1) = 0,1000</b>
<b>Valor das Benfeitorias</b>	
<b>V<sub>B</sub></b>	<b>Área      R8N      Faixa      F<sub>oc</sub></b>
	30,40 m2      x      R\$ 1912,60 /m2      x      0,1420      x      0,1000
<b>V<sub>B</sub></b>	<b>R\$ 825,63</b>

**V<sub>B2</sub> = R\$ 825,63**

**(Oitocentos e Vinte e Cinco Reais e Sessenta e Três Centavos)**

**Março/2023**



## **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\$ 592.205,68
Valor do Edifício .....	R\$ 247.579,66
Valor da Cobertura .....	R\$ 825,63
<b>Valor Total Apurado.....</b>	<b>R\$ 840.610,97</b>

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

**$V_i = R\$ 840.610,97$**   
**(Oitocentos e Quarenta Mil, Seiscentos e Dez Reais e**  
**Noventa e Sete Centavos)**  
**Março/2023**

## VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

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

## **VII QUESITOS FORMULADOS**

### **VII.1 PELO REQUERENTE, ÀS FLS. 687/690**

#### **QUESITO Nº 01**

Em atendimento ao Art 474 do CPC/2015 – Código de Processo Civil, o Sr. Perito Judicial agendou com antecedência o dia e a hora para proceder às diligências aos locais, comunicando às partes e seus assistentes técnicos da data para comparecimento e acompanhamento das diligências?

#### **RESPOSTA:**

A diligência fora agendada com mais de 30 (trinta) dias de antecedência, bem como peticionado nos autos e comunicada via e-mail aos representantes das partes.

#### **QUESITO Nº 02**

Queira o Sr. Perito informar se os valores de mercado das propriedades em estudo foram determinados por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e atendendo integralmente às recomendações da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

#### **RESPOSTA:**

Este Signatário pede, premissa vênia, para reportar-se ao item “IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS”, o qual atende ao ora indagado.

#### **QUESITO Nº 03**

Queira o Sr. Perito informar qual foi o tratamento matemático empregado para a determinação dos valores dos imóveis em estudo (inferência estatística ou tratamento por fatores).

#### **RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênia, para reporta-se ao quesito anterior.

**QUESITO Nº 04**

No que se diz respeito aos imóveis das tipologias “terreno/casa”:

**QUESITO Nº 04.A**

Queira o Sr. Perito Judicial informar as áreas de terreno e as áreas construídas, consideradas para efeito das avaliações, bem como o zoneamento municipal em que estão inseridos os imóveis em estudo.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reportar-se aos *itens* “II VISTORIA” e “III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL”, os quais atendem ao ora indagado.

**QUESITO Nº 04.B**

Queira o Sr. Perito informar se existem edificações construídas sobre os terrenos e se as edificações estão regularizadas junto à municipalidade. Caso negativo, favor informar fator de depreciação adotado por se tratar de área não regularizada.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reportar-se ao *item* “III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL”.

**QUESITO Nº 04.C**

Queira o Sr. Perito apresentar relação de imóveis comparativos, vendidos ou disponíveis para venda, utilizados no tratamento matemático empregado no Laudo Judicial. Favor indicar no mínimo os dados relativos aos endereços completos dos citados elementos comparativos, fontes de informações (nome e telefone dos contatos), áreas das edificações, áreas de terrenos dos imóveis, valores de oferta ou transação e datas de referência.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reportar-se ao item “V AVALIAÇÃO”, o qual atende ao ora indagado.



**QUESITO Nº 04.D**

Queira o Sr. Perito informar qual foi o fator oferta considerado em relação aos elementos comparativos disponíveis para venda.

**RESPOSTA**

Fora aplicado o fator de 0,9, ou seja, considerou-se um desconto de 10% sobre o preço original dos imóveis ofertados.

**QUESITO Nº 04.E**

Em relação aos elementos comparativos utilizados na amostra, queira o Sr. Perito Judicial informar se os fatores homogeneizantes foram utilizados para avaliação da cota parte do terreno no tocante a topografia, testada, profundidade equivalente, porte (fator área), frente múltiplas, esquina e consistência (seca ou sujeito a alagamentos).

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reportar-se ao item “V AVALIAÇÃO”, o qual atende ao ora indagado.

**QUESITO Nº 04.F**

Queira o Sr. Perito Judicial classificar os padrões construtivos, no tocante às edificações principais e de apoio dos imóveis em estudo, de acordo com o estudo publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) denominado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e indicar os correspondentes coeficientes de padrões construtivos adotados.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reportar-se ao item “III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL”, o qual atende ao ora indagado.

**QUESITO Nº 04.G**

Queira o Sr. Perito Judicial informar as idades aparentes das edificações dos

imóveis objeto da lide.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênia, para reporta-se ao quesito anterior.

**QUESITO Nº 04.H**

Queira o Sr. Perito Judicial informar os estados de conservação das edificações dos imóveis em estudo e comparativos.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênia, para reportar-se aos itens “III *DESCRIÇÃO DO IMÓVEL*” e “V *AVALIAÇÃO*”, os quais atendem ao ora indagado.

**QUESITO Nº 04.I**

Queira o Sr. Perito Judicial calcular os valores de mercado das benfeitorias existentes sobre os imóveis em estudo e comparativos

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênia, para reportar-se ao item “VI *VALOR TOTAL DO IMÓVEL*”, o qual atende ao ora indagado.

**QUESITO Nº 04.J**

Quais foram, para efeito de cálculo, os fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke?

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênia, para reportar-se aos itens “IV *CRITÉRIOS E METODOLOGIA*” e “V *AVALIAÇÃO*”, os quais atendem ao ora indagado.

**QUESITO Nº 04.K**

Caso os valores dos imóveis tenham sido determinados pelo Método Evolutivo, atendendo ao item 8.2.4 da NBR 14.653-2, queira o Sr. Perito indicar qual o fator de comercialização aplicado sobre o somatório dos valores das parcelas de terreno e benfeitorias.

**RESPOSTA**

Para o imóvel em tela utilizou-se o Comparativo Direto de Dados e Mercado.

**QUESITO Nº 04.I**

Queira o Sr. Perito informar os valores anuais de IPTU.

**RESPOSTA**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis objeto, portanto, o quesito ora indagado foge ao escopo dos trabalhos perícias.

**QUESITO Nº 05**

No que se diz respeito aos imóveis das tipologias “apartamentos”:

**QUESITO Nº 05.A**

Queira o Sr. Perito indicar as localizações dos imóveis em estudo.

**RESPOSTA**

O imóvel em estudo trata-se de uma residência, situado à Avenida Industrial, Nº 3.405 - Jardim, Santo André - SP, portanto, o quesito ora indagado não se aplica.

**QUESITO Nº 05.B**

Queira o Sr. Perito Judicial informar as áreas úteis dos imóveis.

**RESPOSTA**

O imóvel em estudo trata-se de uma residência, situado à Avenida Industrial, Nº 3.405 - Jardim, Santo André - SP, portanto, o quesito ora indagado não se aplica.

**QUESITO Nº 05.C**

Os imóveis possuem sacada? Caso positivo, foi utilizado fator de equivalência para as áreas das sacadas?

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reportar-se ao item “III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL”, o qual atende ao ora indagado.

**QUESITO Nº 05.D**

Queira o Sr. Perito Judicial informar quais foram as áreas equivalentes utilizadas para efeito de cálculo.

**RESPOSTA**

O imóvel em estudo trata-se de uma residência, situado à Avenida Industrial, Nº 3.405 - Jardim, Santo André - SP, portanto, o quesito ora indagado não se aplica.

**QUESITO Nº 05.E**

Os imóveis possuem vagas de garagem? Caso positivo, quantas? Cobertas ou descobertas? Determinadas ou rotativas?

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reportar-se ao item “III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL”, o qual atende ao ora indagado.

**QUESITO Nº 05.F**

Queira o Sr. Perito apresentar relação de imóveis comparativos, vendidos ou disponíveis para venda, utilizados no tratamento matemático empregado no Laudo Judicial. Favor indicar no mínimo os dados relativos aos endereços completos dos citados elementos comparativos, fontes de informações (nome e telefone dos contatos), áreas, valores de oferta ou transação e datas de referência.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reportar-se ao item “V AVALIAÇÃO”, o qual atende ao ora indagado.



**QUESITO Nº 05.G**

Queira o Sr. Perito informar qual foi o fator oferta considerado em relação aos elementos comparativos disponíveis para venda.

**RESPOSTA**

Fora aplicado o fator de 0,9, ou seja, considerou-se um desconto de 10% sobre o preço original dos imóveis ofertados.

**QUESITO Nº 05.H**

Em relação aos elementos comparativos utilizados na amostra, queira o Sr. Perito Judicial informar se os fatores homogeneizantes foram utilizados no tocante ao porte (fator área), andar, padrão e fatores de obsolescimento.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênica, para reportar-se aos itens “IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA” e “V AVALIAÇÃO”, os quais atendem ao ora indagado.

**QUESITO Nº 05.I**

Queira o Sr. Perito Judicial classificar os padrões construtivos e indicar os correspondentes coeficientes de padrões construtivos adotados.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênica, para reporta-se ao quesito anterior.

**QUESITO Nº 05.J**

Queira o Sr. Perito Judicial informar as idades aparentes dos imóveis objeto da lide.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênica, para reportar-se ao item “III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL”, o qual atende ao ora indagado para o imóvel objeto do Laudo em tela.

**QUESITO Nº 05.K**

Queira o Sr. Perito Judicial informar os estados de conservação dos imóveis avaliando e elementos comparativos.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênia, para reportar-se aos itens “IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA” e “V AVALIAÇÃO”, os quais atendem ao ora indagado.

**QUESITO Nº 05.I**

Quais foram, para efeito de cálculo, os fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke?

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênia, para reportar-se aos itens “IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA” e “V AVALIAÇÃO”, os quais atendem ao ora indagado.

**QUESITO Nº 05.M**

Qual o valor mensal de condomínio? Qual o valor anual de IPTU?

**RESPOSTA**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis objeto, portanto, o quesito ora indagado foge ao escopo dos trabalhos perícias.

**QUESITO Nº 05.N**

Queira o Sr. Perito Judicial classificar entre baixa, média ou alta a liquidez das propriedades em estudo. Favor justificar considerando a tipologia dos bens, inserção no mercado imobiliário local, aspectos macroeconômicos, entre outros.

**RESPOSTA**

As regiões onde localizam-se dos imóveis apresentação liquidez média.

**QUESITO Nº 06**

Queira o Sr. Perito informar se os imóveis possuem débitos.

**RESPOSTA**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis objeto, portanto, o quesito ora indagado foge ao escopo dos trabalhos perícias.

**QUESITO Nº 07**

Queira o Sr. Perito Judicial classificar entre baixa, média ou alta a liquidez das propriedades em estudo. Favor justificar considerando as tipologias dos bens, inserção no mercado imobiliário local, aspectos macroeconômicos, entre outros.

**RESPOSTA**

As regiões onde localizam-se dos imóveis apresentação liquidez média.

**QUESITO Nº 08**

Considerando as respostas aos quesitos, queira o Sr. Perito Judicial informar os valores de venda forçada dos imóveis objeto da presente avaliação.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênia, para reportar-se ao item “VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL”, o qual atende ao ora indagado para o imóvel objeto do Laudo em tela.

**QUESITO Nº 09**

Queira o Sr. Perito indicar o grau de fundamentação e de precisão atingido, com base no preconizado na NBR ABNT 14653-2, ao efetuar tratamento matemático dos dados (homogeneização ou inferência estatística).

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênia, para reporta-se ao item “V.2 Fatores Homogeneizantes”, o qual atende ao ora indagado.

## **VIII ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 73 (setenta 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, 30 de março de 2023.



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

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

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br  
Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

