



**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara
Cível - Foro de Santo André, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1030640-92.2019.8.26.0554
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda
Requerido :- Carlos Alberto Batista Moreira

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

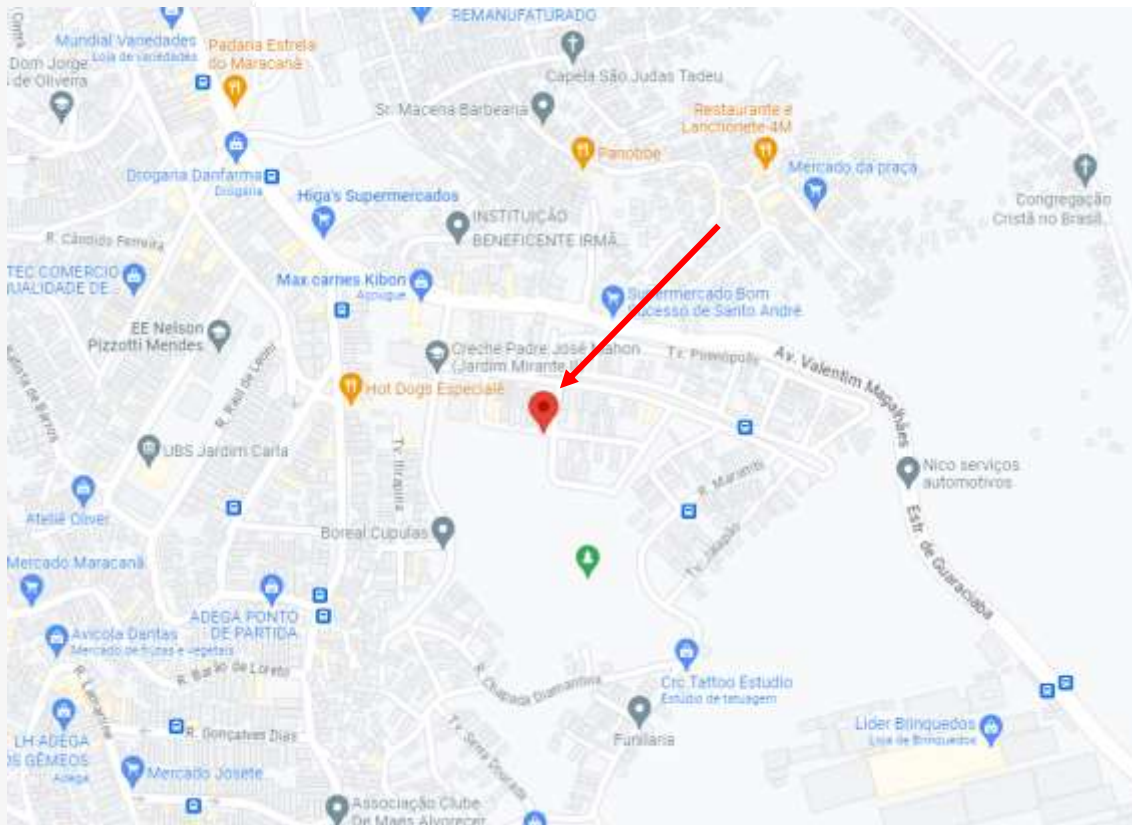
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Terreno	11
III.2	Benfeitoria	13
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	30
IV.1	Método Evolutivo	30
IV.2	Método Comparativo	32
IV.3	Tratamento por fatores.....	34
IV.4	Zonas de características homogêneas	37
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	38
IV.6	Grau de precisão.....	39
IV.7	Método Ross/Heidecke	40

V	AVALIAÇÃO	43
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	43
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	43
V.2	Fatores Homogeneizantes	55
V.2.i	Grau de Precisão	59
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	60
V.3	Valor do Terreno	62
V.4	Valor da Benfeitoria	63
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	65
VI.1	Grau de Fundamentação	66
VII	ENCERRAMENTO	67

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 Travessa Caldas Novas, Nº 21 - Jardim do Mirante, Santo André - SP, matriculado sob o Nº 160.674, junto ao Primeiro Oficial 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.

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 Travessa Caldas Novas, Nº 21 - Jardim do Mirante, Santo André - SP, matriculado sob o Nº 160.674, junto ao Primeiro Oficial 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°41'38.21"S**
- ✓ Longitude :- **46°29'29.49"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

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

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

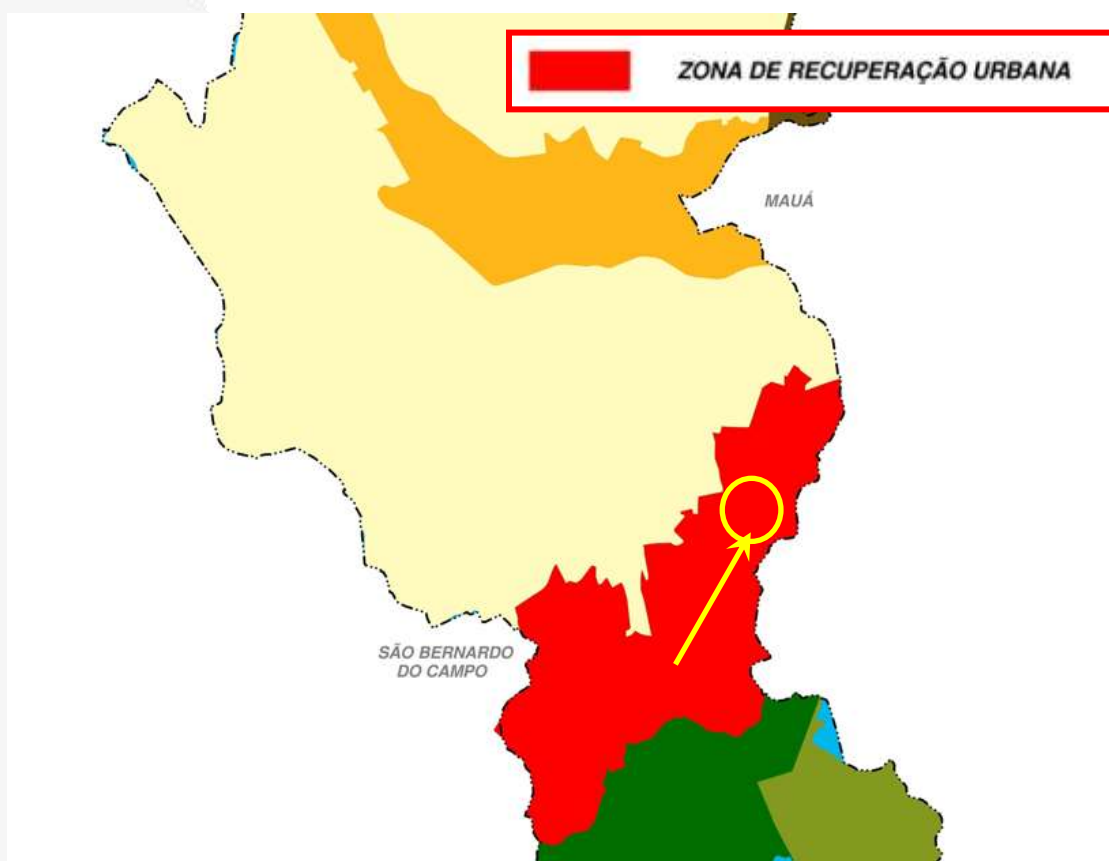
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, tem tomadas da Travessa Caldas Novas, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar 9.924 de 21 de dezembro de 2016, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Territorial, onde dispõe sobre disposição do Uso e Ocupação do Solo de Santo André, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **Zona de Recuperação Urbana**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:-



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Santo André, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel objeto, através do círculo amarelo, bem como sua classificação, como sendo **Zona de Recuperação Urbana**.



Zona	Uso	Categoria	Tamanho	Descrição	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de			Recuos Mínimos Obrigatórios (m) (25)			Número Máximo de Edificações	Cobertura (%)	Área Máxima (m²)	Número Máximo de
					Mínimo (16)	Básico	Máximo (1)	Frontal (2) (73) (72)	Fundo	Lateral	Frontal	Fundo	Lateral				
QUALIFICAÇÃO URBANA E REPERTEÇÃO URBANA	Residencial (21) (22)	Multifamiliar	unifamiliar	apenas 1 unidade por lote	0,2	1,00	-	60%	5	COESA	COESA	4 (15)	3m (18)	-	7 (18)		
			pequena parte	caracterizado por unidades isoladas, justapostas ou geminadas e sobrepostas, com no máximo uma sobre a outra.	0,2	1,34	-	60%	5	1,50 (23)	COESA	4 (15)	3m (18)	20.000	1 / unidade (5)		
			md (3)	caracterizado por unidades habitacionais que poderão ser isoladas, justapostas e as sobrepostas com no máximo uma sobre a outra, desde que garantido o acesso individual direto de todas as unidades para via ou praça interna desobstruída.	0,2	1,34	-	60%	5	COESA	COESA	4 (15)	3m (18)	20.000	5		
			vertical	edificação composta de unidades habitacionais sobrepostas em múltiplos pavimentos.	0,2	2,5	4	Quatro 7	Quatro 7	Quatro 7	Quatro 7	Quatro 7	Quatro 7	URBANA (5)	20.000	(11)	
		Residencial (21) (22)	Residencial (21) (22)	edificado a 1 ou mais das atividades industriais, comerciais, prest. serviços ou institucional (24)	0,2	1,34	3	60%	5	COESA	COESA	4 (15)	3m (18)	-	Quatro 3		
			md (3)	caracterizado por unidades habitacionais que poderão ser isoladas, justapostas e as sobrepostas com no máximo uma sobre a outra, desde que garantido o acesso individual direto de todas as unidades para via ou praça interna desobstruída.	0,2	1,34	-	60%	5	COESA	COESA	4 (15)	3m (18)	20.000	1 / unidade (5)		
REESTRUTURAÇÃO URBANA	Residencial (21) (22)	Multifamiliar	unifamiliar	apenas 1 unidade por lote	0,2	1,00	-	60%	5	COESA	COESA	4 (15)	3m (18)	-	7 (18)		
			pequena parte	caracterizado por unidades isoladas, justapostas ou geminadas e sobrepostas, com no máximo uma sobre a outra.	0,4	1,34	-	60%	5	1,50 (23)	COESA	4 (15)	3m (18)	20.000	1 / unidade (5)		
			md (3)	caracterizado por unidades habitacionais que poderão ser isoladas, justapostas e as sobrepostas com no máximo uma sobre a outra, desde que garantido o acesso individual direto de todas as unidades para via ou praça interna desobstruída.	0,4	1,34	-	60%	5	COESA	COESA	4 (15)	3m (18)	20.000	5		
			vertical	edificação composta de unidades habitacionais sobrepostas em múltiplos pavimentos.	0,4	3	4	Quatro 7	Quatro 7	Quatro 7	Quatro 7	Quatro 7	Quatro 7	URBANA (5)	20.000	-15	
		Residencial (21) (22)	Residencial (21) (22)	edificado a 1 ou mais das atividades industriais, comerciais, prest. serviços ou institucional (24)	0,4	1,5	3	75%	5	COESA	COESA	-	3m (18)	-	Quatro 3		
			md (3)	caracterizado por unidades habitacionais que poderão ser isoladas, justapostas e as sobrepostas com no máximo uma sobre a outra, desde que garantido o acesso individual direto de todas as unidades para via ou praça interna desobstruída.	0,4	1,34	-	60%	5	COESA	COESA	4 (15)	3m (18)	20.000	1 / unidade (5)		

Acima, nota-se o quadro de uso e ocupação do solo, referente ao zoneamento de Santo André.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula № 160.674, do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, à fl. 47, a qual vem descrita a seguir:

"(...)Imóvel: Um terreno constituído pelo lote nº 27 da quadra nº 09, do loteamento denominado Jardim do Mirante, medindo 4,00 m de frente para Travessa Caldas Novas, do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, mede 20,00 m, confrontando com o lote nº 28, e nos fundos mede 4,00 m, confrontando com o lote nº 05, encerrando a área de 80,00 m². (...) "

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **80,00m² (oitenta metros quadrados)**.

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

Área Total..... 80,00 m²
 Topografia Plana
 Formato Regular
 Consistência Seca
 Acessibilidade..... Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Travessa Caldas Novas.

III.2 Benfeitoria

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2019”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 01 (uma) benfeitoria, a qual foi classificada, descrita e medida, assim:

- Padrão

Casa Padrão Médio

- Estado de conservação

Necessitando de reparos de simples a importantes

- Idade aparente

8 (oito) anos

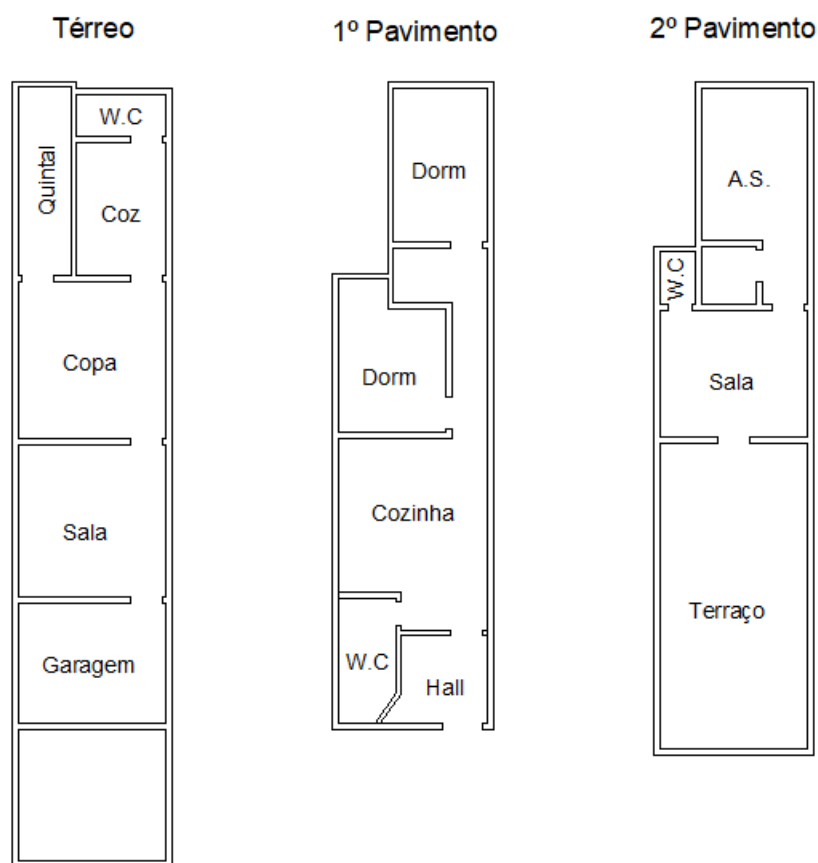
- Área construída

199,09 m² (cento e noventa e nove metros quadrados e nove decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

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

A residência possui a seguinte distribuição, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

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

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



<https://encr.pw/PDfaZ>

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

Garagem

A garagem apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada e portão metálico.



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



Sala Térreo

A sala do térreo apresenta piso cerâmico, paredes revestidas em massa fina pintada, teto revestido em massa fina pintada com acabamento em gesso, janela em metal e vidro e porta em madeira.

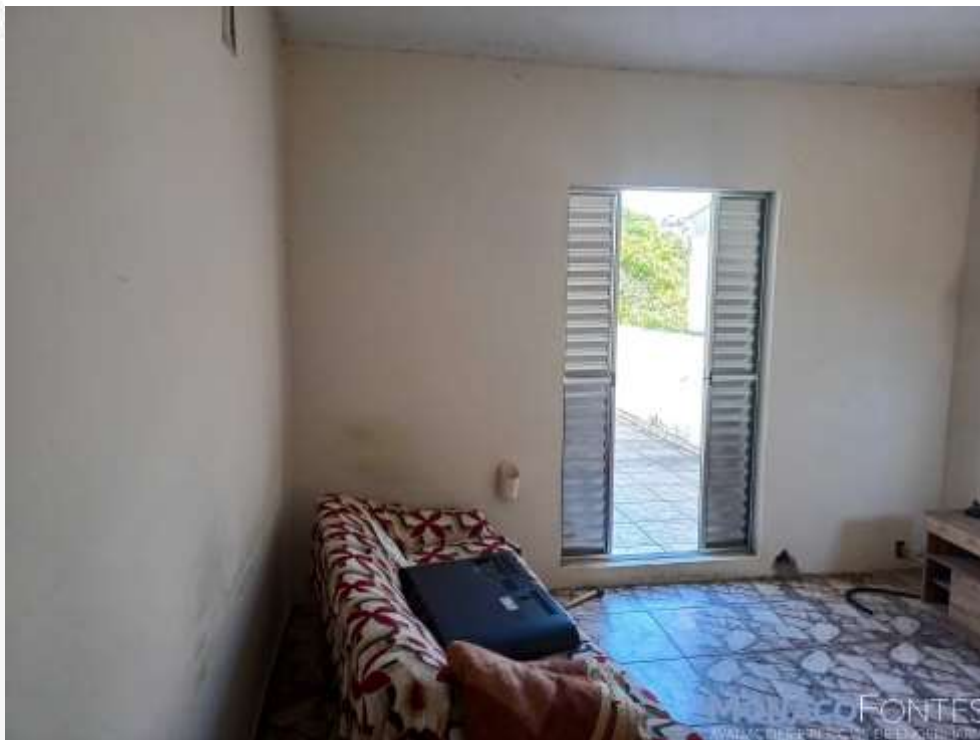


Acima e abaixo, tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala Pavimento Superior

A sala do pavimento superior apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada e portas em metal e vidro.



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



Copa

A copa apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos e massa fina pintada e porta em metal e vidro.



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



Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido em massa fina pintada com acabamento em gesso, janela em metal e vidro e porta em madeira.



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





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



Banheiros

Os banheiros apresentam piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido em massa fina pintada, podendo apresentar acabamento em gesso, janelas em metal e vidro e portas em madeira.



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





Acima e abaixo, tem-se o banheiro do pavimento superior, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Hall

O hall apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada.



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



Dormitórios

Os dormitórios apresentam piso parcialmente em cerâmica e sem revestimento, paredes e teto revestidos em massa fina pintada, janelas em metal e vidro e portas em madeira.



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





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



Área de Serviço/Churrasqueira

A área de serviço/churrasqueira apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada, janela e porta em metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o espaço destinado à área de serviço e churrasqueira, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



W.C.

O W.C. apresenta piso cerâmico, paredes e teto em reboco e porta sanfonada em PVC.



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



Terraço

O terraço apresenta piso cerâmico e paredes revestidas em massa fina pintada.



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



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

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

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, “o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times P_C \times A_C \times FOC$$

Onde:

P_C = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

A_C = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

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

e

$$V_I = V_T + V_B$$

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

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

IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia 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.3 Tratamento por fatores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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.4 Zonas de características homogêneas

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

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 2ª Zona Residencial Horizontal Médio.

A 2ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão Médio, conforme descreve a referida Norma, compreendem as

regiões dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m², podendo ser terras ou assombradas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 250,00m².

Tabela 1 – Grupos I e II											
ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lpte (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{mx}	"f"	"p"	C _f	C _p			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	800	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio.

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

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

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os

quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.6 Grau de precisão

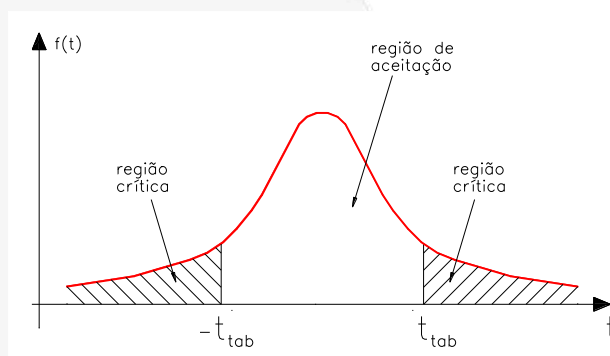
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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/2019”**.

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

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

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

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

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

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

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

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

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

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

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

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

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

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

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo


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

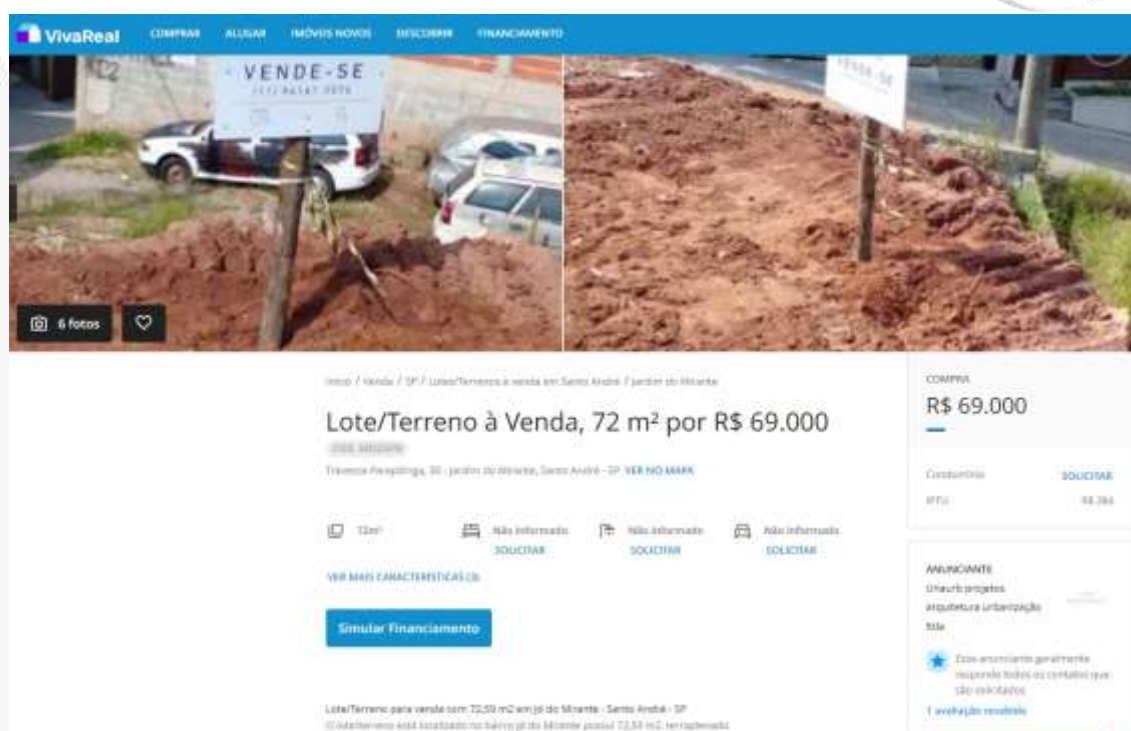
Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas,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

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




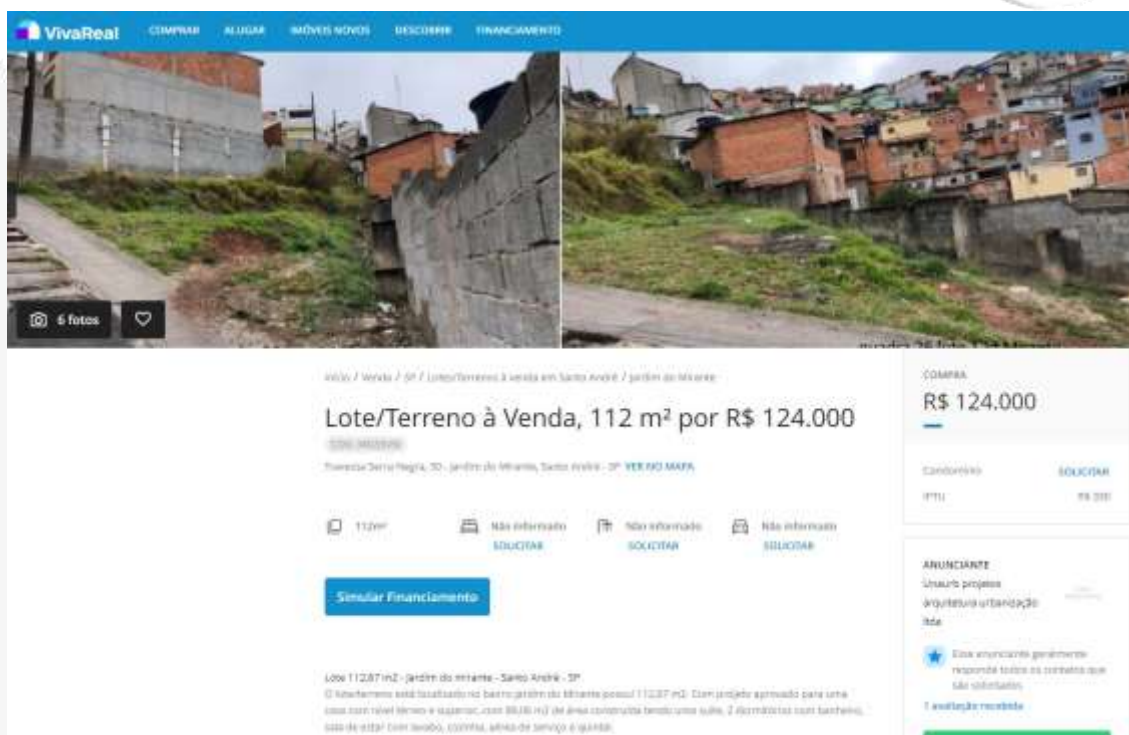
Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Travessa Parapitinga, N° 30</u>		Ofertante: <u>Unaurb projetos arquitetura urbanização Ltda</u>	
Cidade: <u>Santo André</u>		Informante: <u>Unaurb projetos arquitetura</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Jardim do Mirante</u>		Telefone: <u>(11) 99981-7063</u> Data: <u>jun/23</u>	
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-mirante-bairros-santo-andre-72m2-venda-RS69000-id-2532723101/</u>	
Setor: <u>=</u> Quadra: <u>=</u>			
Lat: <u>23°41'39.39"S</u> Long: <u>46°29'18.66"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	072,59m²	Zona de Ocupação:	2° Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	8,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Esquina ou Frentes Múltiplas
Profundidade Equivalente (m):	9,07m		
Topografia:	Em alicive até 10%		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	Padrões
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação
Termo	0		Termo
Ir = 0	%vida:		Ir = 0
K = 0,000	R = 0		K = 0,000
Foc:	0		Foc:
Fator - ponderação do padrão:	0		Fator de ponderação do padrão:
R8N:	R\$ 1.942,27/m²		R8N:
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\$ 1.942,27/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 69.000,00			R\$ 950,54/m²




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

ELEMENTO 02																																																									
Endereço: <u>Travessa Serra Negra, Nº 30</u> Cidade: <u>Santo André</u> Bairro: <u>Jardim do Mirante</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>=</u> Quadra: <u>=</u> Lat: <u>23°41'47.12"S</u> Long: <u>46°29'33.43"O</u>		Ofertante: <u>Unaurb projetos arquitetura urbanização Ltda</u> Informante: <u>Unaurb projetos arquitetura</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 99981-7063</u> Data: <u>jun/23</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-mirante-bairros-santo-andre-112m2-venda-RS124000-id-2532725294/</u>																																																							
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²): 112,67m² Testada Principal (m): 12,50m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 9,01m Topografia: Terreno Plano Consistência do terreno: Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2° Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio																																																							
BENFEITORIAS																																																									
Construção 1 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00m²</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td colspan="2">%vida:</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fator - ponderação do padrão: 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">R8N: R\$ 1.942,27/m²</td> </tr> </tbody> </table>		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\$ 1.942,27/m²			Construção 2 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00m²</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td colspan="2">%vida:</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">R8N: R\$ 1.942,27/m²</td> </tr> </tbody> </table>		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 de ponderação do padrão: 0			R8N: R\$ 1.942,27/m²		
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\$ 1.942,27/m²																																																									
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 de ponderação do padrão: 0																																																									
R8N: R\$ 1.942,27/m²																																																									
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00																																																							
Construção 3 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td colspan="2">%vida:</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">R8N: R\$ 1.942,27/m²</td> </tr> </tbody> </table>		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\$ 1.942,27/m²			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\$ 1.942,27/m²																																																									
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00																																																									
VALOR TOTAL R\$ 124.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.100,56/m²																																																							




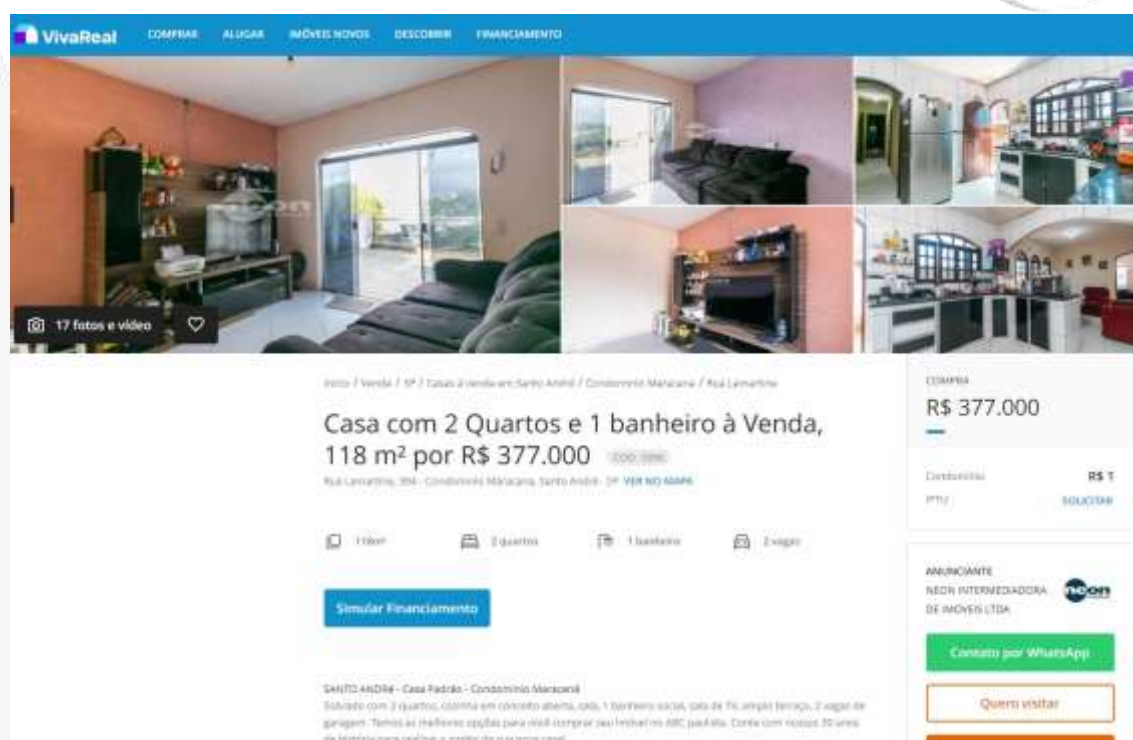
Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Barão de Loreto</u> Cidade: <u>Santo André</u> Bairro: <u>Jardim do Mirante</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>=</u> Quadra: <u>=</u> Lat: <u>23°41'46.60"S</u> Long: <u>46°29'37.91"O</u>		Ofertante: <u>GRUPO 360M2</u> Informante: <u>GRUPO 360M2</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 98145-4360</u> Data: <u>jun/23</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-condominio-maracana-bairros-santo-andre-com-garagem-125m2-venda-RS392200-id-2584976034/</u> Site:	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 125,00m²		Zona de Ocupação: 2ª Zona Residencial Horizontal Médio	
Testada Principal (m): 5,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 25,00m			
Topografia: Em alicive até 10%			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Residencial Casa Simples	130,40m²	Especial Coberturas Simples	77,80m²
Idade	Idade	Idade	Idade
11	11	11	11
Classe de Conservação		Classe de Conservação	
C		C	
Termo		Termo	
mínimo 1		médio 2	
Ir = 70		Ir = 20	
%vida: 0		%vida: 1	
K = 0,884		K = 0,559	
R = 20		R = 10	
Foc: 0,907470848		Foc: 0,60336235	
Fator - ponderação do padrão: 1,251		Fator de ponderação do padrão: 0,142	
R8N: R\$ 1.942,27/m²		R8N: R\$ 1.942,27/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 287.526,04		R\$ 12.946,60	
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 = 0			
%vida:			
K = 0,000			
R = 0			
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.942,27/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 392.200,00		R\$ 733,82/m²	



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

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Lamartine, 394</u> Cidade: <u>Santo André</u> Bairro: <u>Condomínio Maracana</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>=</u> Quadra: <u>=</u> Lat: <u>23°41'49.39"S</u> Long: <u>46°29'42.98"O</u>		Ofertante: <u>NEON INTERMEDIADORA DE IMOVEIS LTDA</u> Informante: <u>NEON INTERMEDIA</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 91090-9659</u> Data: <u>jun/23</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-condominio-maracana-bairros-santo-andre-com-garagem-118m2-venda-RS377000-id-2528668538/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 120,00m²		Zona de Ocupação: 2° Zona Residencial Horizontal	
Testada Principal (m): 5,00m		Médio	
Testada Secundária (m): -		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Profundidade Equivalente (m): 24,00m		Localização na Quadra: Meio	
Topografia: Em alicive até 10%			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Residencial Casa Simples	121,00m²	Especial Coberturas Simples	12,00m²
Idade	20	Idade	5
Classe de Conservação: E		Classe de Conservação: D	
Termo: médio		Termo: médio	
Ir = 70		Ir = 20	
%vida: 0		%vida: 0	
K = 0,666		K = 0,775	
R = 20		R = 10	
Foc: 0,73264484		Foc: 0,797941563	
Fator - ponderação do padrão: 1,497		Fator de ponderação do padrão: 0,142	
R8N: R\$ 1.942,27/m²		R8N: R\$ 1.942,27/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 257.756,88		R\$ 2.640,89	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	0		
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.942,27/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 377.000,00		R\$ 971,69/m²	



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVELS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

17 fotos e vídeo

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 118 m² por R\$ 377.000

Rua Leonardo, 304 - Condomínio Maracaná, Santo André - SP - VER NO MAPA

118m² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

Simular Financiamento

SANTO ANDRÉ - Casa Padrão - Condomínio Maracaná

Sobrado com 2 quartos, cozinha em concreto aberto, sala, 1 banheiro social, sala de TV, ampla varanda, 2 vagas de garagem. Temos as melhores opções para você comprar seu imóvel no ABC paulista. Conte com nossa 30 anos de história para realizar o sonho da sua nova casa!

COMPRAR
R\$ 377.000


Condição de IPTU R\$ 1

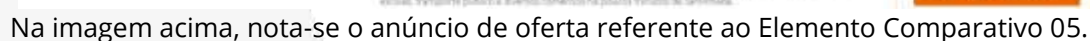
ANUNCIANTE
NEON INTERMEDIADORA DE IMÓVELS LTDA

Contato por WhatsApp

Quer visitar

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

ELEMENTO 05																																																									
Endereço: <u>Rua Benedito Calisto, 101</u> Cidade: <u>Santo André</u> Bairro: <u>Condomínio Maracana</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>=</u> Quadra: <u>=</u> Lat: <u>23°41'30.85"S</u> Long: <u>46°29'44.32"O</u>		Ofertante: <u>Nova Abc Imóveis Consultoria Imobiliária Ltda.</u> Informante: <u>Nova Abc Imóveis Con:</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 95444-7000</u> Data: <u>jun/23</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-condominio-maracana-bairros-santo-andre-com-garagem-113m2-venda-RS250000-id-2569230617/</u> Site:																																																							
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²): 130,00m² Testada Principal (m): 5,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 26,00m Topografia: Declive de 5% até 10% Consistência do terreno: Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2° Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio																																																							
BENFEITORIAS																																																									
Construção 1 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Casa Simples</td> <td>107,00m²</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">E</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 70</td> <td>%vida:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>K = 0,512</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0,6095</td> </tr> <tr> <td>Fator - ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">1,251</td> </tr> <tr> <td>R8N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.942,27/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Casa Simples	107,00m²	35	Classe de Conservação	E		Termo	mínimo	1	Ir = 70	%vida:	1	K = 0,512	R = 20		Foc:	0,6095		Fator - ponderação do padrão:	1,251		R8N:	R\$ 1.942,27/m²		Construção 2 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Especial Coberturas Simples</td> <td>6,00m²</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">D</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 20</td> <td>%vida:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>K = 0,316</td> <td colspan="2">R = 10</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0,384346563</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">0,071</td> </tr> <tr> <td>R8N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.942,27/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Especial Coberturas Simples	6,00m²	15	Classe de Conservação	D		Termo	mínimo	1	Ir = 20	%vida:	1	K = 0,316	R = 10		Foc:	0,384346563		Fator de ponderação do padrão:	0,071		R8N:	R\$ 1.942,27/m²	
Padrões	Área	Idade																																																							
Residencial Casa Simples	107,00m²	35																																																							
Classe de Conservação	E																																																								
Termo	mínimo	1																																																							
Ir = 70	%vida:	1																																																							
K = 0,512	R = 20																																																								
Foc:	0,6095																																																								
Fator - ponderação do padrão:	1,251																																																								
R8N:	R\$ 1.942,27/m²																																																								
Padrões	Área	Idade																																																							
Especial Coberturas Simples	6,00m²	15																																																							
Classe de Conservação	D																																																								
Termo	mínimo	1																																																							
Ir = 20	%vida:	1																																																							
K = 0,316	R = 10																																																								
Foc:	0,384346563																																																								
Fator de ponderação do padrão:	0,071																																																								
R8N:	R\$ 1.942,27/m²																																																								
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 158.461,73		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 318,01																																																							
Construção 3 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td>%vida:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 0</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>R8N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.942,27/m²</td> </tr> </tbody> </table>		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\$ 1.942,27/m²		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\$ 1.942,27/m²																																																								
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00																																																									
VALOR TOTAL R\$ 250.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 701,69/m²																																																							



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\$ 855,49/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 990,50/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 420,06/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 657,52/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 509,39/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 855,49/m ²	8,00	1,05	39,04	0,05	R\$ 894,53/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 990,50/m ²	12,50	0,96	-43,23	-0,04	R\$ 947,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 420,06/m ²	5,00	1,15	62,46	0,15	R\$ 482,52/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 657,52/m ²	5,00	1,15	97,77	0,15	R\$ 755,29/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 509,39/m ²	5,00	1,15	75,74	0,15	R\$ 585,13/m ²

- **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\$ 855,49/m²	72,59	0,71	-250,57	-0,29	R\$ 604,92/m²
ELEMENTO 02	R\$ 990,50/m²	112,67	0,71	-290,11	-0,29	R\$ 700,39/m²
ELEMENTO 03	R\$ 420,06/m²	125,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 420,06/m²
ELEMENTO 04	R\$ 657,52/m²	120,00	1,02	13,56	0,02	R\$ 671,08/m²
ELEMENTO 05	R\$ 509,39/m²	130,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 509,39/m²

- **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\$ 855,49/m²	1,05	42,77	0,05	R\$ 898,26/m²
ELEMENTO 02	R\$ 990,50/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 990,50/m²
ELEMENTO 03	R\$ 420,06/m²	1,05	21,00	0,05	R\$ 441,06/m²
ELEMENTO 04	R\$ 657,52/m²	1,05	32,88	0,05	R\$ 690,39/m²
ELEMENTO 05	R\$ 509,39/m²	1,11	56,03	0,11	R\$ 565,42/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 855,49/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,49/m²
ELEMENTO 02	R\$ 990,50/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 990,50/m²
ELEMENTO 03	R\$ 420,06/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 420,06/m²
ELEMENTO 04	R\$ 657,52/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 657,52/m²
ELEMENTO 05	R\$ 509,39/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 509,39/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\$ 855,49/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,49/m²
ELEMENTO 02	R\$ 990,50/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 990,50/m²
ELEMENTO 03	R\$ 420,06/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 420,06/m²
ELEMENTO 04	R\$ 657,52/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 657,52/m²
ELEMENTO 05	R\$ 509,39/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 509,39/m²

- **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 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:

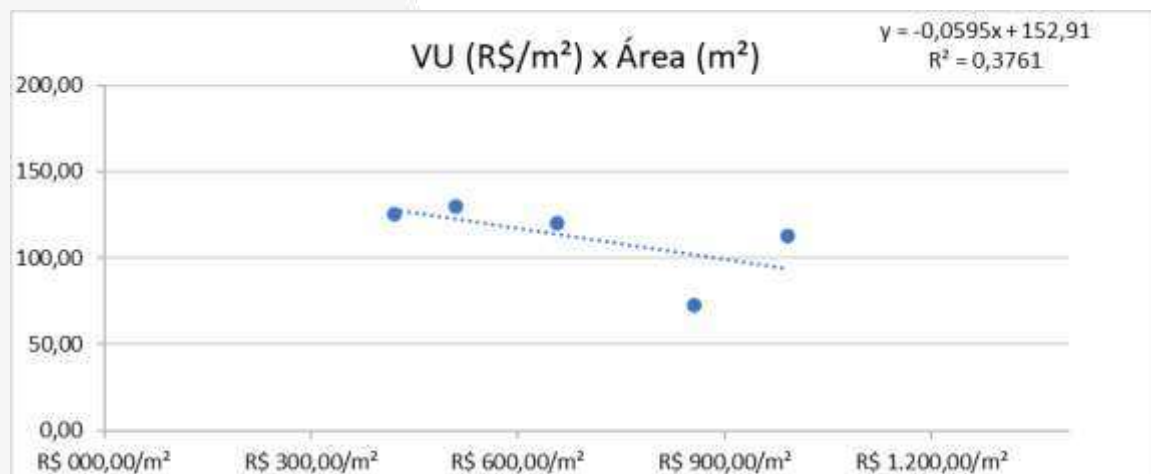


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 resultou em 0,3761, 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 **Junho 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\$ 686,74/m ²
2	R\$ 657,16/m ²
3	R\$ 503,52/m ²
4	R\$ 801,72/m ²
5	R\$ 641,16/m ²
média	R\$ 658,06/m²
desvio	R\$ 106,81/m²
CV	16%
Linferior	R\$ 460,64/m²
Lsuperior	R\$ 855,48/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\$ 658,06/m² (Seiscentos e Cinquenta e Oito Reais e Seis 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\$ 658,06/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 106,81/m²	
Erro-Padrão		73,23	
IC(significância=20%)	R\$ 584,83/m²	< VUmed <	R\$ 731,30/m²
Amplitude do IC		22%	
Grau III			

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

V.2.ii Grau de Fundamentação:

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

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,5 a 2,00, este atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	855,49	686,74	0,80
2	990,50	657,16	0,66
3	420,06	503,52	1,20
4	657,52	801,72	1,22
5	509,39	641,16	1,26

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:

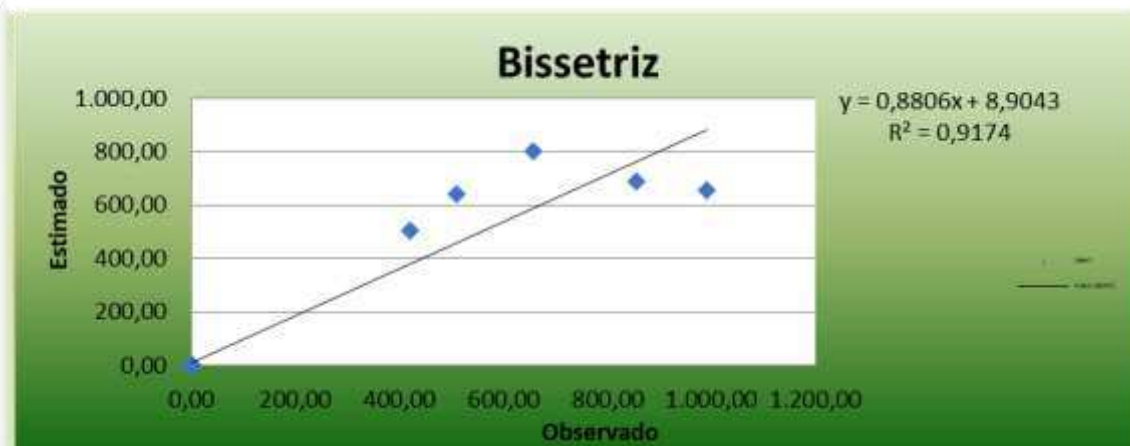


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 O BAIRRO JARDIM DO MIRANTE – SANTO ANDRÉ/SP É DE:**

$$Q = R\$ 658,06/m^2$$

**(Seiscentos e Cinquenta e Oito Reais e Seis Centavos por
Metro Quadrado)
Junho/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	80,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 658,06 /m²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
4,0m	1,148698355	0,148698355
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
20,00m	1,118033989	0,118033989
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
80,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 519,50/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 41.559,69

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:

$V_T = R\$ 41.559,69$

(Quarenta e Um Mil, Quinhentos e Cinquenta e Nove Reais e Sessenta e Nove Centavos)

Junho/2023

V.4 Valor da Benfeitoria

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 benfeitorias, a qual vem classificada como **“CASA PADRÃO MÉDIO”**, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Residência

Ordem :- 7
 Classe :- Residencial
 Tipo :- Casa
 Padrão :- Médio
 Elevador :- 0
 Nível :- 1 **Mínimo**
 Faixa de Valor :- 1,90300 x R8N
 Conservação:- F **Necessitando de reparos de simples a importantes**

 Fator Conservação 33,2
 Idade Aparente - I_e :- 8 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 70 Anos $I_e/I_r * 100 = 11\%$

Depreciação pelo Obsoletismo 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 = 0,6272

$F_{oc} = 0,2 + 0,6272186 * (1 - 0,2) 0,7018$

Valor das Benfeitorias

	<i>Área</i>		<i>R8N</i>		<i>Faixa</i>		<i>F_{oc}</i>
V_B =	199,09 m ²	x	R\$ 1942,27 /m ²	x	1,9030	x	0,7018

V_B = R\$ 516.406,28

V_B = R\$ 516.406,28

**(Quinhentos e Dezesesseis Mil, Quatrocentos e Seis Reais e
Vinte e Oito Centavos)**

Junho/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\$ 41.559,69
Valor da Residência ----- R\$ 516.406,28
Valor Total Apurado----- R\$ 557.965,96

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

$V_i = R\$ 557.965,96$

**(Quinhentos e Cinquenta e Sete Mil, Novecentos e
Sessenta e Cinco Reais e Noventa e Seis Centavos)**

Junho/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 ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 67 (sessenta 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, 22 de Junho 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



Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível - Foro de Santo André - SP

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 1030640-92.2019.8.26.0554**
Ação :- **Execução de Título Extrajudicial**
Requerente :- **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda**
Requerido :- **Carlos Alberto Batista Moreira**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** a Requerente, a qual se manifestou às fls. 209/210, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:

I TÓPICOS CONTESTADOS

Às fls. 209/210, a Requerente apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vem resumidos a seguir:

- Contesta o valor apurado para a benfeitoria, alegando que esta não seria regular.

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe ressaltar que o Laudo Pericial teve por objetivo determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Travessa Caldas Novas, Nº 21 - Jardim do Mirante, Santo André - SP, matriculado sob o Nº 160.674, junto ao Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

Assim, em face da manifestação apresentada pela Requerente, este Profissional vem tecer as seguintes considerações.

Em suma, a Requerente contesta o valor apurado para a benfeitoria objeto, questionando se, quando da elaboração dos trabalhos, fora verificado se o imóvel possui Projeto Aprovado junto a Prefeitura, bem como se o mesmo fora construído em conformidade com as Normas de Construção e Leis da Municipais.

Prossegue, alegando que o valor unitário por metro quadrado construído não reflete a realidade da região, motivo pelo qual o a benfeitoria supostamente estaria supervalorizada.

Contudo, não assiste razão nas alegações da Autora!

Inicialmente, insta salientar que, embora solicitado por este Signatário às fls. 119/120, não fora fornecida pelas Partes documentação pertinente a aprovação da edificação junto a Municipalidade:

Endereço	:- Travessa Caldas Novas - (Lote 27 da Quadra 09) - Jardim do Mirante, Santo André - SP.
Data	:- 30 de Março de 2023.
Horário	:- 13:10 Horas

Solicita-se que as partes juntem nos autos a Planta aprovada do Imóvel avaliando ou a encaminhem, via e-mail, ou ainda a entreguem pessoalmente na data da realização da vistoria.

•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica
•Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

1

documento é cópia do original, assinado digitalmente por conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pa>

Contudo, esclarece este Profissional que, quando da vistoria *in loco*, foram realizadas as medições, juntamente com minucioso relatório fotográfico, de modo a coletar as características necessárias, visando apurar o justo valor de mercado da benfeitoria em questão, como tem-se novamente ilustrado abaixo:

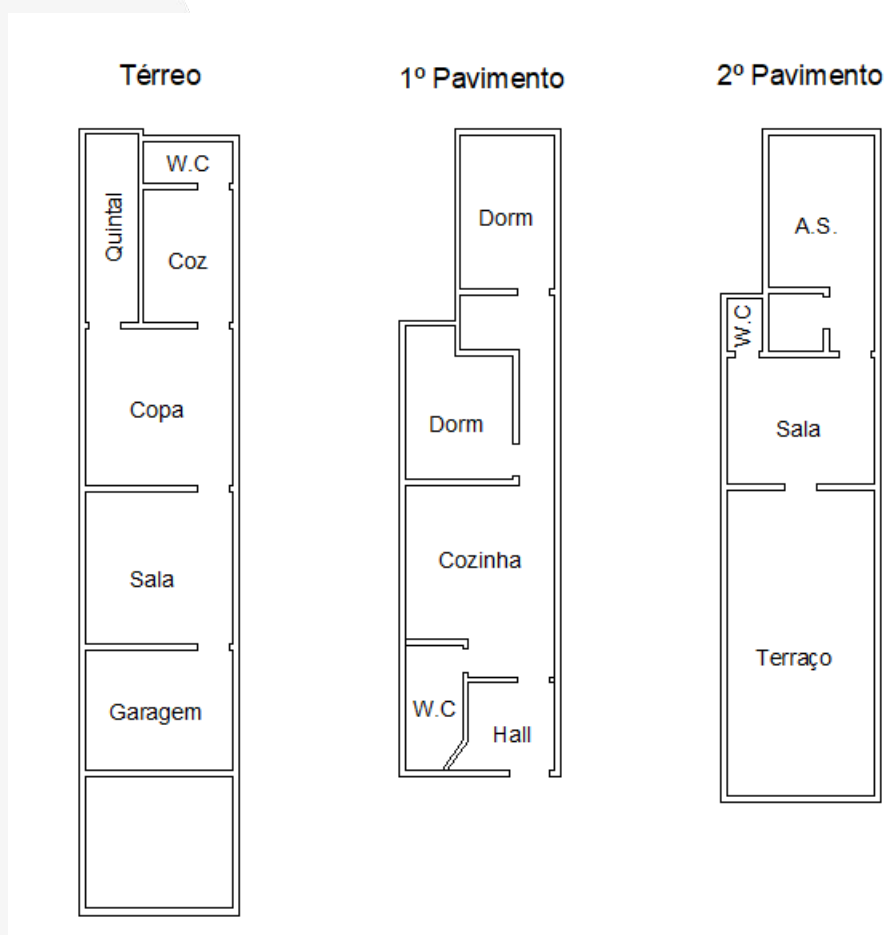


Acima, temos tomadas ilustrando as características mencionadas por este Profissional.



Acima, temos tomadas ilustrando as características mencionadas por este Profissional.

A seguir, tem-se a residência bem como sua distribuição interna, conforme apuração realizada *in loco*:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

Assim, em observância as Normas Técnicas, identificou-se que a edificação em questão se enquadra no Padrão Médio, bem como apresenta estado de conservação “Necessitando de Reparos Simples a Importantes”.

Portanto, ao contrário do que tenta fazer crer a Autora, o Laudo Pericial encontra-se amplamente fundamentado em Normativa Técnica consagrada, além de observar as condições reais do imóvel objeto.

Forçoso ressaltar que as afirmações apresentadas pela Requerente vêm desacompanhadas de qualquer amparo técnico, baseadas meramente em opinião sem fundamentação.

No que refere-se ao custo unitário por metro quadrado, melhor sorte não assiste a Autora!!

Isto porque, em estrita observância as Normas Técnicas, quando da apuração do valor de mercado da referida benfeitoria, este Signatário se valeu do **CUB - O Custo Unitário Básico**, vigente a época, divulgado pelo SINDUSCON-SP, através do Boletim Econômico Mensal.

O Custo Unitário Básico – CUB é o indicador dos custos da construção civil, o qual foi designado pelo Art. 54 da Lei Federal Nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e tem com finalidade estabelecer parâmetros na determinação dos custos dos imóveis por metro quadrado, sendo representado pela simbologia CUB/m², válido para todo do Estado de São Paulo.

Deste modo, resta claro que não merece serem acolhidas as alegações da Autora.

Desta feita, uma vez que não foram apresentados quaisquer dados técnicos que corroborem com o alegado pelo Requerente, ratifica-se na íntegra o valor apurado no Laudo Pericial.

III ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 7 (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, 1 de novembro de 2023.



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

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

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



Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível - Foro de Santo André - SP

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 1030640-92.2019.8.26.0554**
Ação :- **Execução de Título Extrajudicial**
Requerente :- **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda**
Requerido :- **Carlos Alberto Batista Moreira**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** a Requerente, a qual se manifestou às fls. 228/229, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:

I TÓPICOS CONTESTADOS

Às fls. 228/229, a Requerente apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vem resumidos a seguir:

- Contesta o valor apurado para a benfeitoria, alegando que esta não seria regular e que este Signatário tratou como se regularizada fosse.
- Afirma que a obra está supervalorizada por não terem sido considerados os preços de imóveis praticados na região, alegando ser uma zona de padrão muito simples, bem como não foi considerada a depreciação do bem face a sua irregularidade;

II ESCLARECIMENTOS

Cabe lembrar que o Laudo Pericial teve por objetivo determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Travessa Caldas Novas, Nº 21 - Jardim do Mirante, Santo André - SP, matriculado sob o Nº 160.674, junto ao Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

A Requerente novamente contesta o valor apurado para a benfeitoria objeto, alegando que esta não seria regular e que este Signatário tratou como se regularizada fosse.

Aduz, novamente que a obra está supervalorizada por não terem sido considerados os preços de imóveis praticados na região, visto ser uma zona de padrão muito simples, além da ausência de depreciação do bem face a sua irregularidade.

Contudo, não assiste razão nas alegações da Autora!

O valor apurado para a benfeitoria reflete a característica observada “*in loco*”, ou seja, se coaduna com as características constantes no Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/IBAPE!

Ademais, ainda que uma benfeitoria não esteja aprovada junto aos órgãos públicos, o que não está comprovado para o caso em tela, esta é passível de aprovação através de Lei de Anistia, o que acarretará custos (contratação de profissional, taxas e impostos, etc).

Desta feita, uma vez que não foram trazidos argumentos técnicos capazes de contrapor o Laudo Pericial, ratifica-se na íntegra o valor apurado no importe de R\$ 557.965,96 (quinhentos e cinquenta e sete mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa e seis centavos), para junho de 2023.

III ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 04 (quatro) 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, 1 de maio de 2024.



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

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

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



Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível - Foro de Santo André - SP

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 1030640-92.2019.8.26.0554**
Ação :- **Execução de Título Extrajudicial**
Requerente :- **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda**
Requerido :- **Carlos Alberto Batista Moreira**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** a Requerente, a qual se manifestou às fls. 242/243, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:

I TÓPICOS CONTESTADOS

Às fls. 242/243, a Requerente apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vem resumidos a seguir:

- Alega que o imóvel objeto fora supostamente avaliado em padrões superiores à sua região, aduz ainda quanto a irregularidade do imóvel perante a município, e que tal fator não fora levado em consideração no Laudo Pericial.

II ESCLARECIMENTOS

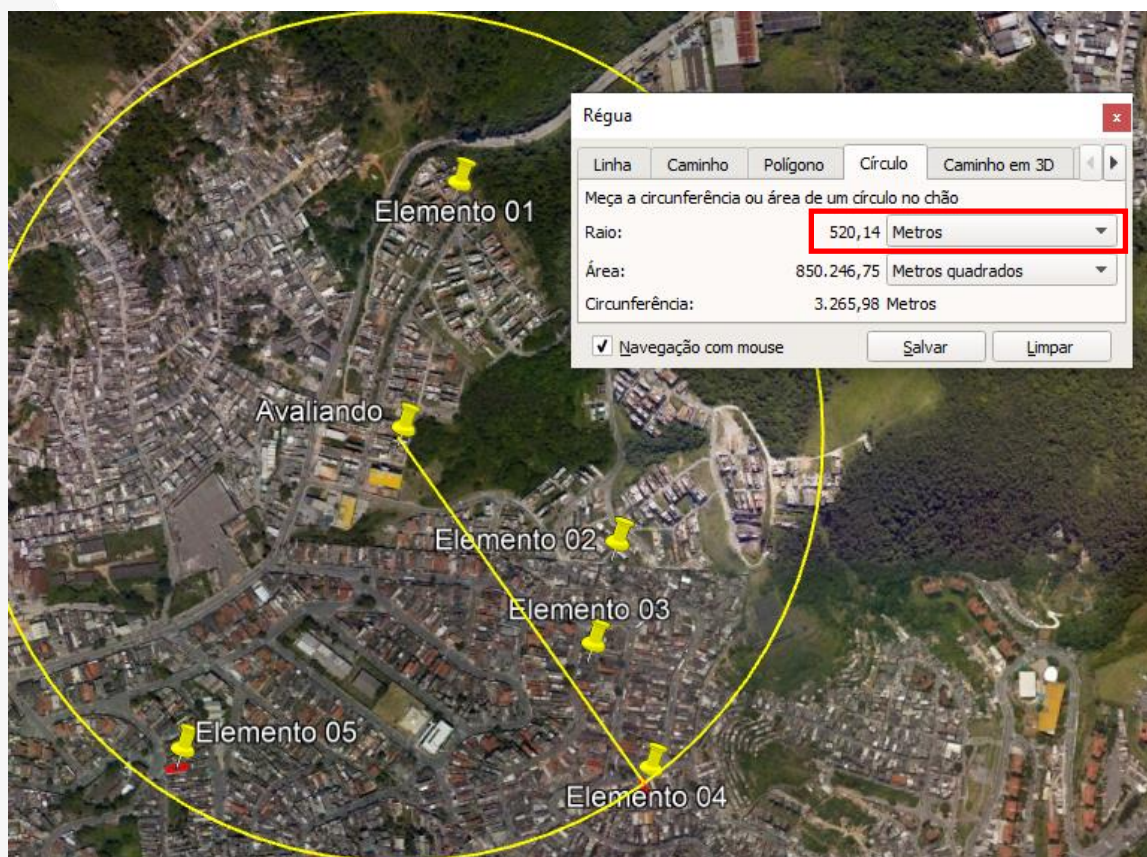
Cabe lembrar que o Laudo Pericial teve por objetivo determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Travessa Caldas Novas, Nº 21 - Jardim do Mirante, Santo André - SP, matriculado sob o Nº 160.674, junto ao Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

A Requerente novamente alega que o imóvel fora avaliado em padrões superiores a região em que está situado, bem como aponta, mais uma vez, para a irregularidade da edificação perante o Município, afirmando que tais fatores implicam diretamente quando da arrematação do imóvel em leilão, o que não teria sido considerado por este Perito.

Contudo, Excelência, **não** assiste razão no que alega a Autora!!!

Como exaustivamente exposto por este Signatário, o Laudo Pericial foi elaborado em estrita consonância com as Normas Técnicas, bem como utiliza pesquisa de mercado representativa e livre de

viés, a qual situa-se a apenas 520,00 METROS do avaliando como pode-se observar abaixo:



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

Além disto, em estrita observância as Normas Técnicas, fora efetuado a devida homogeneização da amostra, de modo a transpor qualquer eventual divergência entre o avaliando e elementos.

Portanto, resta claro que o valor apurado por este Signatário encontram-se compatível com o mercado para a região em questão!

No que refere-se a parcela de edificada do imóvel em questão, como minuciosamente demonstrado, no item III.2 Benfeitoria, trata-se de uma edificação com 3 pavimentos, a qual dispõe de garagem, 2

dormitórios, 3 banheiros, cozinha, copa, área de serviço e terraço, a qual pode ser melhor visualizada no tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.



<https://encr.pw/PDfaZ>

Assim, conforme o consagrado estudo de “Edificações Valores de Venda – 2019” – IBAPE/SP, a referida edificação classifica-se como “Casa Padrão Médio”, de modo que não merece prosperar a alegação de que a casa não condiz com a região, visto que ela foi avaliada por suas PRÓPRIAS CARACTERÍSTICAS!!!

ALÉM DISTO, É FORÇOSO RESSALTAR QUE A REQUERENTE NÃO APONTA UM ÚNICO LAPSO COMETIDO NO LAUDO PERICIAL, LIMITANDO-SE, GENERICAMENTE, A CONTESTAR O VALOR APURADO SEM QUALQUER EMBASAMENTO!

Diante da ausência de argumentos técnicos que sustentem as alegações da Autora, resta claro, a este Signatário que as alegações sobre o Laudo Pericial, deram-se justamente porque as análises ensejaram uma conclusão em seu desfavor.

Desta feita, ante a ausência de argumentos, ratifica-se na integra o valor apurado no Laudo Pericial.

III ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 5 (cinco) 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, 23 de setembro de 2024.


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

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

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

