



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara  
Cível do Foro Regional IV - Lapa, SP.**

**Perito :- Marcio Monaco Fontes**

**Processo :- 0104453-93.2007.8.26.0004**

**Autos :- Execução Hipotecária do Sistema  
Financeiro de Habitação**

**Requerente :- Banco Bradesco S/A**

**Requerido :- Fábio Foster**

# **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>11</b>
III.1	Terreno .....	11
III.2	Benfeitorias .....	13
III.2.i	Residência .....	13
III.2.ii	Cobertura .....	22
<b>IV</b>	<b>CRITÉRIOS E METODOLOGIAS .....</b>	<b>24</b>
IV.1	Método Comparativo .....	24
IV.2	Tratamento por fatores.....	26
IV.3	Zonas de características homogêneas .....	29
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento .....	30
IV.5	Grau de precisão.....	31

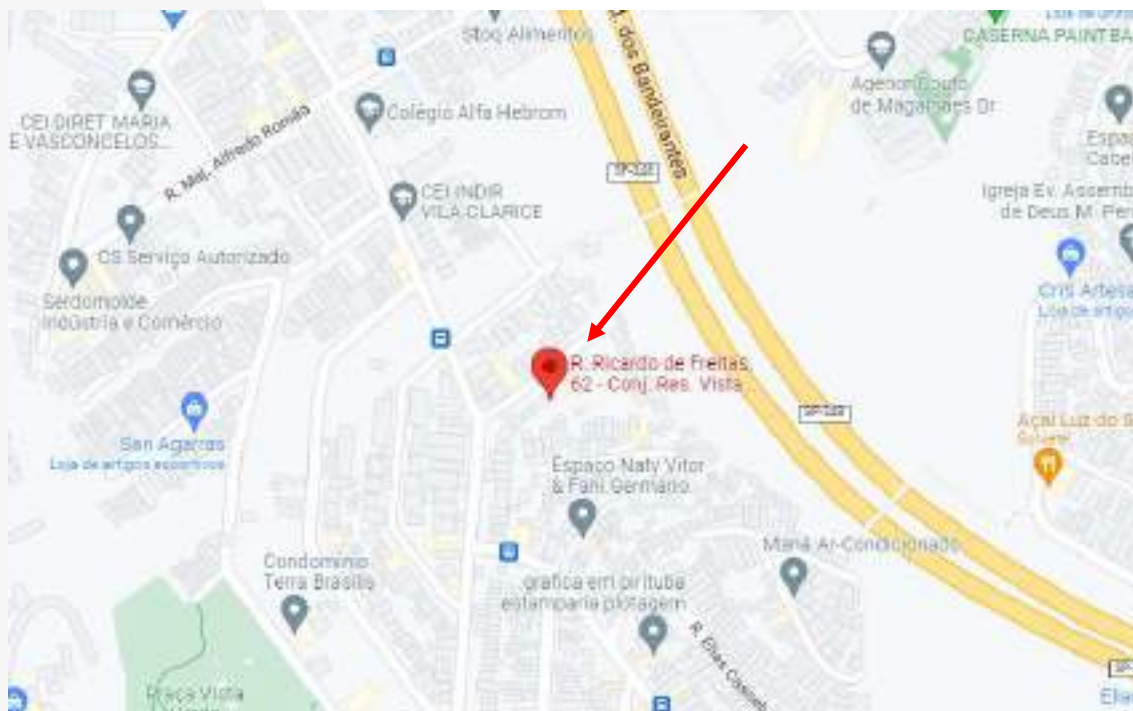


IV.6	Método Ross/Heidecke .....	32
<b>V</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>35</b>
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	35
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	35
V.2	Fatores Homogeneizantes .....	51
V.2.i	Grau de Precisão .....	55
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	56
V.3	Valor do Terreno .....	58
V.4	Valor da Benfeitoria.....	59
V.4.i	Residência .....	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>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>64</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 Rua Ricardo de Freitas, 62 - Conjunto Residencial Vista Verde, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 61.508, junto ao 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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 Rua Ricardo de Freitas, 62 - Conjunto Residencial Vista Verde, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 61.508, junto ao 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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°28'24.32"S**
- ✓ Longitude                               :- **46°44'56.97"O**
- ✓ Precisão do Ponto                   :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Rua Ricardo de Freitas, 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 Rua Ricardo de Freitas, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.



## II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de Março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZM - Zona Mista** -, na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



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



TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
		ZM				
	ZMa					
	ZMIS					
	ZMISa					
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

Acima e abaixo, nota-se o quadro de parâmetros de parcelamento do solo, referente ao zoneamento de São Paulo.

TIPO DE ZONA	ZONA (H)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (f)	Fundos e laterais: Altura da edificação menor ou igual a 30 metros Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	1 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZMIS	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

### III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula № 61.508, do 16º CRI da Capital, às fls. 128/131, a qual vem descrita a seguir:

“(…)UMA CASA, SOB Nº 5, situada à Rua Quatorze, do tipo “D”, do Conjunto 8, integrante do Conjunto Residencial denominado “VISTAVERDE”, com a área construída de 96,66m<sup>2</sup>, no 31º subdistrito-Pirituba, e seu terreno localizado na quadra “J” medindo 8,50m de frente para a citada rua; por 15,73m do lado direito de quem do terreno olha para a Rua Quatorze, onde confronta com a casa nº 4; do lado esquerdo mede 16,13m onde confronta com a casa nº 6; tendo nos fundos 8,51m, onde confronta com a área de terras de Joaquim Alvaro Pereira Leite, encerrando a área de 136,43m<sup>2</sup>(…)”.

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **136,43m<sup>2</sup> (cento e trinta e seis metros quadrados e quarenta e três decímetros quadrados)**.

Por conseguinte, procedeu-se a vistoria *in situ*, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Rua Ricardo de Freitas, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 136,43 m<sup>2</sup>  
 Topografia .....Plano  
 Formato ..... Irregular  
 Consistência ..... Seca  
 Acessibilidade.....Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Ricardo de Freitas.





### 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 Residência

**- Padrão**

Casa Padrão Simples

**- Estado de conservação**

Entre Regular E Necessitando Reparos Simples

**- Idade aparente**

35 (trinta e cinco) anos

**- Área construída**

114,11 m<sup>2</sup> (cento e quatorze metros quadrados e onze decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

**- Descrição**

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

*sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.”.*

Ademais, 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.

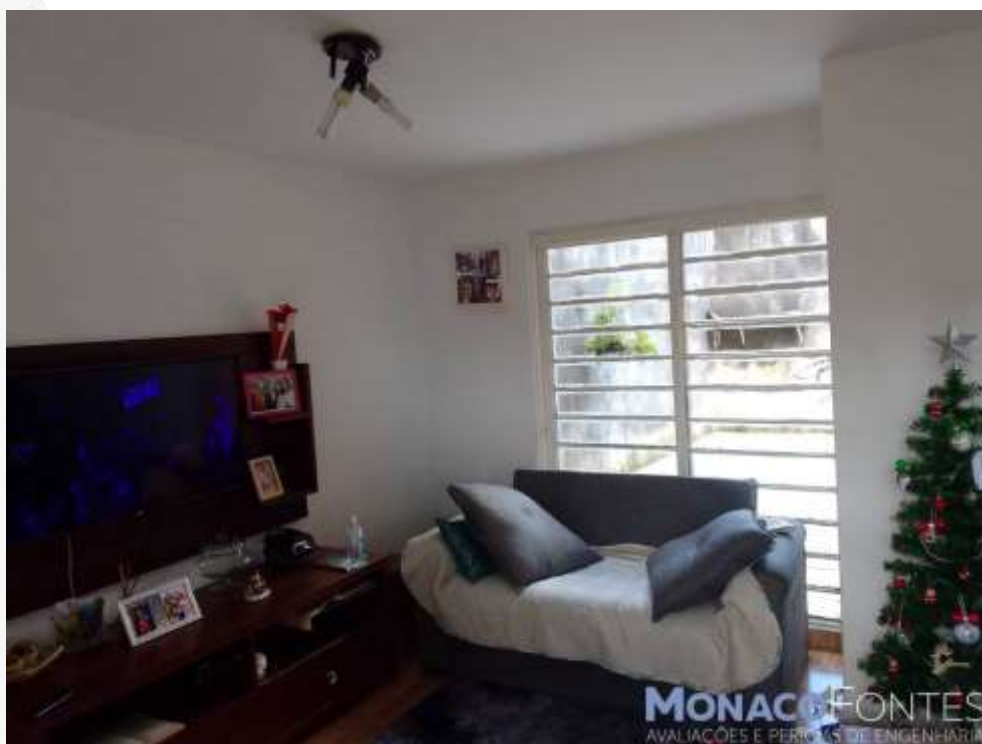


<https://bit.ly/3WQbGFQ>

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

## Salas De Estar E Jantar/Dormitórios

Os dormitórios, assim como as salas, apresentam piso cerâmico, paredes e teto com pintura sobre massa fina, portas e janelas de vidro, madeira e metal.



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





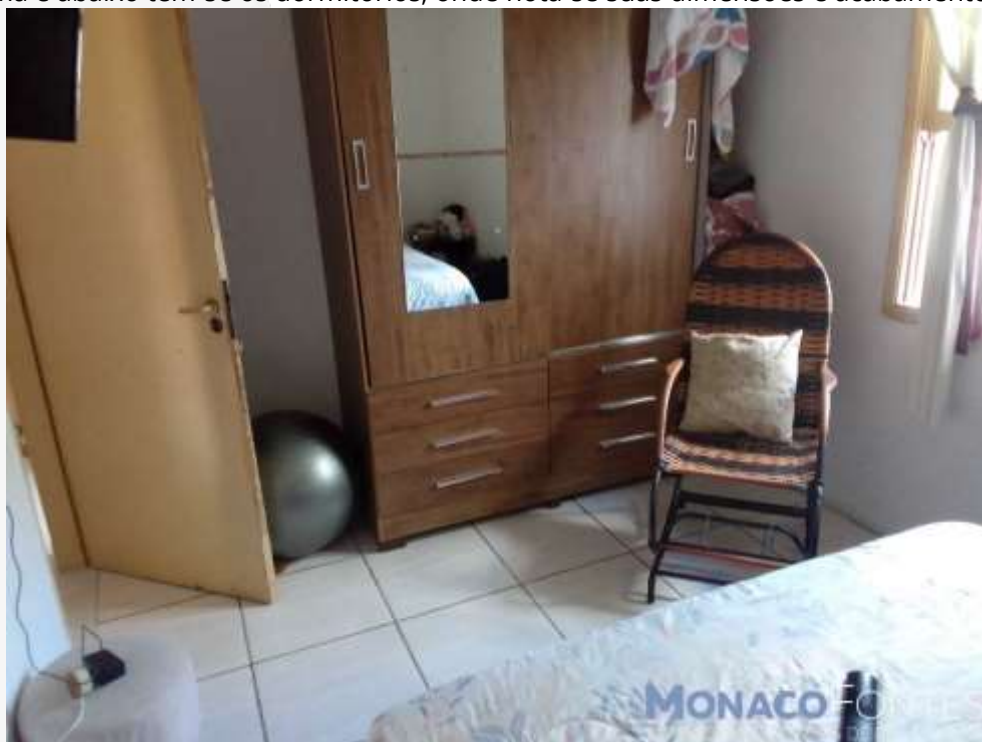
Acima e abaixo tem-se os dormitórios, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.







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



### Cozinha/W.C

A cozinha, assim como os banheiros, apresentam piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com pintura sobre massa fina, portas e janelas de vidro, madeira e metal.



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





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





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



## Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico e massa fina pintada e teto com pintura sobre massa.



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



### III.2.ii Cobertura

**- Padrão**

Cobertura Padrão Simples

**- Estado de conservação**

Regular

**- Idade aparente**

15 (quinze) anos

**- Área construída**

24,54 m<sup>2</sup> (cinte e quatro metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

**- Descrição**

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

## Cobertura

A Cobertura apresenta estrutura simples em madeira apoiado nos muros adjacentes e fechamento em telhas de fibrocimento.



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





## **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 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 250m<sup>2</sup>, 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 250,00m<sup>2</sup>.**

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade							Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C <sub>f</sub>	Coef. de área C <sub>a</sub>				
	Frente de Referência F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>m</sub>	Prof. Máxima P <sub>M</sub>								
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.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporações)	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	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1.200- 4.000 (1)*	

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

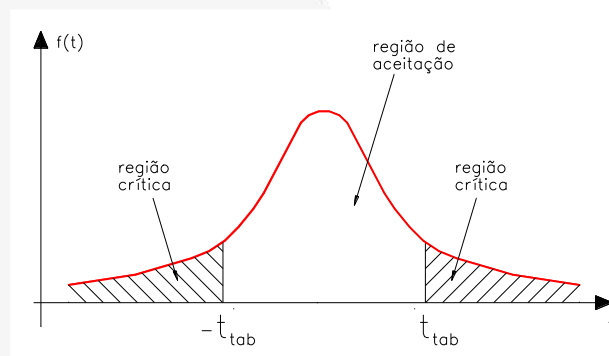
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

$\bar{X}$  = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

#### **IV.6 Método Ross/Heidecke**

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o 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, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

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

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

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

Onde:

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



K -= Coeficiente de Ross/Heidecke

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

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

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

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m<sup>2</sup>);

R8N = Índice (R\$/m<sup>2</sup>);

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					
Endereço: <u>R DESEM JOAQUIM BANDEIRA DE MELLO, 389</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Conj. Res. Vista Verde</u> IF: <u>1009</u> Setor: <u>124</u> Quadra: <u>91</u> Lat: <u>23°28'26.49"S</u> Long: <u>46°44'59.58"O</u>		Ofertante: <u>Citi Lar Imóveis</u> Informante: <u>ANDRE LUIZ DUGAL</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 99594-3837</u> Data: <u>jan/23</u> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-conjunto-residencial-vista-verde-zona-norte-sao-paulo-sp-135m2-id-2557822964/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-conjunto-residencial-vista-verde-zona-norte-sao-paulo-sp-135m2-id-2557822964/</a>			
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
Área Total (m²): 136,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal			
Testada Principal (m): 3,95m		Médio			
Testada Secundária (m): -		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Profundidade Equivalente (m): 34,43m		Localização na Quadra: Meio			
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	141,00m²	11	Especial Coberturas Simples	10,00m²	11
Classe de Conservação		C	Classe de Conservação		C
Termo		mínimo 1	Termo		médio 2
Ir = 70		%vida: 0	Ir = 20		%vida: 1
K = 0,884	R = 20		K = 0,559	R = 10	
Foc:		0,907470848	Foc:		0,60336235
Fator - ponderação do padrão: 1,903			Fator de ponderação do padrão: 0,142		
R8N: R\$ 1.913,72/m²			R8N: R\$ 1.913,72/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>			<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 465.981,83</b>			<b>R\$ 1.639,63</b>		
Construção 3			<b>ELEMENTO</b>		
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\$ 1.913,72/m²					
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>					
<b>R\$ 0,00</b>					
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>		
<b>R\$ 732.000,00</b>			<b>R\$ 1.943,96/m²</b>		



Casas à Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Norte / Conjunto Residencial Vista Verde / Rua Desembargador Joaquim Bandeira de Melo

**Casa com 3 Quartos à venda, 135m<sup>2</sup> - Conjunto Residencial Vista...**

sobrado para comprar em  
 Rua Desembargador Joaquim Bandeira de Melo, 389 - Conjunto Residencial Vista Verde, São Paulo - SP

**R\$ 732.000**

condomínio não informado • IPTU R\$ 79

135 m<sup>2</sup> • 3 quartos • 3 vagas • 3 banheiros

Citi Lar Imóveis  
 Creci: 28717-J-SP  
 Contato  
 WhatsApp

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



<b>ELEMENTO 02</b>					
Endereço: <u>R DESEM RAPHAEL FLEURY F. DE SAMPAIO, S/N</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Conj. Res. Vista Verde</u> IF: <u>986</u> Setor: <u>124</u> Quadra: <u>91</u> Lat: <u>23°28'23,09"S</u> Long: <u>46°45'3,47"O</u>		Ofertante: <u>A.F. Imobiliária</u> Informante: <u>JOSE FRANCISCO AN</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2193-1548</u> Data: <u>jan/23</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-conjunto-residencial-vista-verde-zona-norte-sao-paulo-135m2-venda-RS250000-id-2607039129/</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²) :	135,00m²	Zona de Ocupação:	2º 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) :	27,00m				
Topografia :	Declive de 10% até 20%				
Consistência do terreno :	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo	0		Termo	0	
Ir = 0	%vida:		Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator - ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.913,72/m²			R8N: R\$ 1.913,72/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\$ 1.913,72/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 250.000,00			R\$ 1.851,85/m²		



Imóvel / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Norte / Conjunto Residencial Vista Verde

## Lote/Terreno à Venda, 135 m<sup>2</sup> por R\$ 250.000

(COEL. 1900007-20)

Conjunto Residencial Vista Verde, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

135m<sup>2</sup> Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)**

[Simular Financiamento](#)

São Paulo - Terreno Padrão - CONJUNTO RESIDENCIAL VISTA VERDE  
 (CO)100 Terreno para venda no bairro Conjunto Residencial Vista Verde, 135m<sup>2</sup>, Frente: 5 m, Fundo: 3 m, Lado direito: 27 m, Lado esquerdo: 27 m.  
 - Área Privativa: Área PPT.  
 - Área de Lazer: Área verde.  
 - Infra Estrutura: Água Individualizada.

COMPRA  
**R\$ 250.000**

C Condomínio: Não informado  
 IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
 A.F. Imobiliária

[Contato por WhatsApp](#)


[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

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





ELEMENTO 03		
<b>Endereço:</b> R DR FERNANDO DE OLIVEIRA SIMOES, 55 <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Bairro:</b> Conj. Res. Vista Verde <b>IF:</b> 1015 <b>Setor:</b> 124 <b>Quadra:</b> 91 <b>Lat:</b> 23°28'26.50"S <b>Long:</b> 46°45'8.42"O		<b>Ofertante:</b> Lucro Certo Consultoria de Imóveis <b>Informante:</b> Imobiliária <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> (11) 3805-8956 <b>Data:</b> jan/23 <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-conjunto-residencial-vista-verde-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS750000-id-2599778622/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-conjunto-residencial-vista-verde-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS750000-id-2599778622/</a>
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		<b>DADOS DA REGIÃO</b>
Área Total (m²) : 150,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal
Testada Principal (m) : 5,00m		Médio
Testada Secundária (m) : -		Uso predominante na região: Zona Urbana
Profundidade Equivalente (m) : 30,00m		Localização na Quadra: Meio
Topografia : Terreno Plano		
Consistência do terreno : Terreno Seco		
BENFEITORIAS		
Construção 1		
Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	170,50m²	40
Classe de Conservação		d
Termo		médio 2
Ir = 70	%vida:	1
K = 0,508	R = 20	
Foc:		0,606278964
Fator - ponderação do padrão:		2,154
R8N:		R\$ 1.913,72/m²
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 426.109,27</b>		
Construção 2		
Padrões	Área	Idade
Especial Coberturas Simples	29,50m²	20
Classe de Conservação		d
Termo		médio 2
Ir = 20	%vida:	1
K = 0,000	R = 10	
Foc:		0,1
Fator de ponderação do padrão:		0,142
R8N:		R\$ 1.913,72/m²
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 801,66</b>		
Construção 3		
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\$ 1.913,72/m²
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 0,00</b>		
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>
<b>R\$ 750.000,00</b>		<b>R\$ 2.153,93/m²</b>
		<b>ELEMENTO</b>
		



Inicio / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Norte / Conjunto Residencial Vista Verde / Rua Doutor Fernando de Oliveira Simões

### Casa com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 200 m² por R\$ 750.000

Rua Doutor Fernando de Oliveira Simões, 371 - Conjunto Residencial Vista Verde, São Paulo - SP - VER NO MAPA

200m² | 3 quartos | 4 banheiros | 1 suite | 2 vagas

**COMPRAR**  
**R\$ 750.000**

**ALUGUEL**  
**R\$ 3.500/mês**

Contato: **SOLTEIRA**  
 Preço do condomínio: R\$ 3.500  
 IPTU: R\$ 200

**ANUNCIANTE**  
 Luiza Certo Consultora de Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Casa com 3 dormitórios, 200 m² - venda por R\$ 750.000,00 ou aluguel por R\$ 3.500,00/mês - Conjunto R  
 Casa com 3 dormitórios, 200 m² - venda por R\$ 750.000 ou aluguel por R\$ 3.500/mês - Conjunto Residencial Vista Verde - São Paulo/SP - Rua sem saída super tranquila.  
 Casa planejada na Rua Doutor Fernando de Oliveira Simões.  
 São 3 dormitórios, sendo uma suíte e mais um banheiro (parte de cima).  
 Piso de baixo tem sala, lavabo grande, um espaço amplo de cozinha que serve para guardar colchas, costura e mais um banheiro e quarto de amarrados, área de serviço. Ambientes amplos e confortáveis.  
 Agende sua visita!

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



ELEMENTO 04		
Endereço: <u>R ROBERTO BOYLE, 204</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Conj. Res. Vista Verde</u> IF: <u>1002</u> Setor: <u>124</u> Quadra: <u>91</u> Lat: <u>23°28'22.44"S</u> Long: <u>46°45'7.87"O</u>		Ofertante: <u>MAX - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTI</u> Informante: <u>LUIZ MEDEIROS</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 3832-1212</u> Data: <u>jan/23</u> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-conjunto-residencial-vista-verde-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS850000-id-2560497221/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-conjunto-residencial-vista-verde-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS850000-id-2560497221/</a> Site:
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		<b>DADOS DA REGIÃO</b>
Área Total (m²): 146,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal
Testada Principal (m): 5,00m		Médio
Testada Secundária (m): -		Uso predominante na região: Zona Urbana
Profundidade Equivalente (m): 29,20m		Localização na Quadra: Meio
Topografia: Em aclive até 10%		
Consistência do terreno: Terreno Seco		
BENFEITORIAS		
<b>Construção 1</b>		
Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	200,00m²	30
Classe de Conservação		e
Termo		médio 2
Ir = 70	%vida:	0
K = 0,567	R = 20	
Foc:		0,65375876
Fator - ponderação do padrão:		2,154
R8N:		R\$ 1.913,72/m²
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 538.978,71</b>		
<b>Construção 2</b>		
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\$ 1.913,72/m²
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 0,00</b>		
<b>Construção 3</b>		
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\$ 1.913,72/m²
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 0,00</b>		
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>
<b>R\$ 850.000,00</b>		<b>R\$ 2.130,28/m²</b>
<b>ELEMENTO</b>		



Imóvel / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Norte / Conjunto Residencial Vista Verde / Rua Roberto Rojky

**Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 220 m<sup>2</sup> por R\$ 850.000** COM IMÓVEL

Rua Roberto Rojky, 204 - Conjunto Residencial Vista Verde, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

220m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (8)

[Simular Financiamento](#)

Casa para venda possui 220 metros quadrados com 3 quartos

A casa no bairro Conjunto Residencial Vista Verde possui 220 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suíte e 2 banheiros

Possui espaço gourmet e mobiliário. Ao permitir com apartamento no portal dos Resaleiros

COMPRA  
**R\$ 850.000**

Condômino SOLICITAR  
 IPTU R\$ 532

ANUNCIANTE  
 SIMAR  
 EMPREENDIMENTOS  
 NOVOS IMÓVEIS LTDA

[Contato por WhatsApp](#)

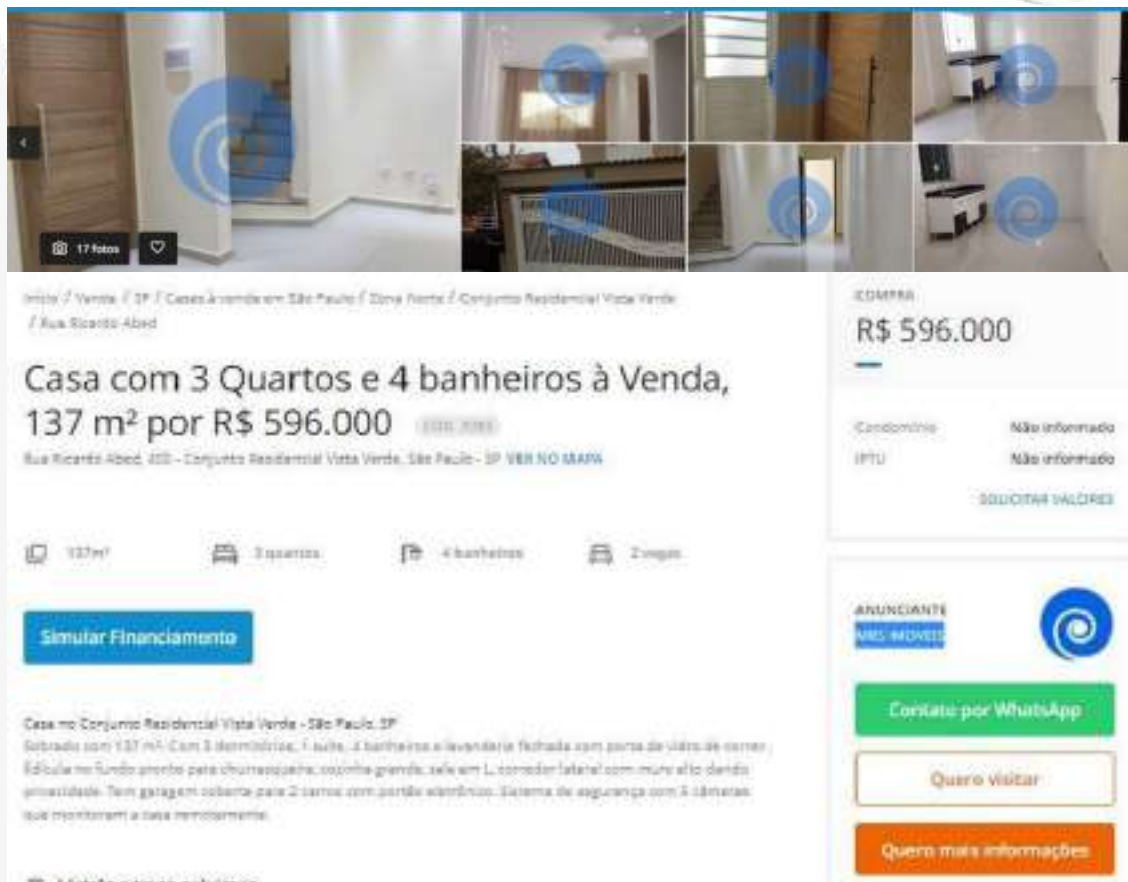
[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

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



ELEMENTO 05					
Endereço: <u>R. Ricardo Abed, 400</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Conj. Res. Vista Verde</u> IF: <u>924</u> Setor: <u>124</u> Quadra <u>91</u> Lat: <u>23°28'40.57"S</u> Long: <u>46°45'4.61"O</u>		Ofertante: <u>MRS IMOVEIS</u> Informante: <u>MARCIO MARRONE</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 3443-9199</u> Data: <u>jan/23</u> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-conjunto-residencial-vista-verde-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-137m2-venda-RS596000-id-2527964714/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-conjunto-residencial-vista-verde-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-137m2-venda-RS596000-id-2527964714/</a>			
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
Área Total (m²): 125,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal			
Testada Principal (m): 4,97m		Médio			
Testada Secundária (m): -		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Profundidade Equivalente (m): 25,15m		Localização na Quadra: Meio			
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	116,00m²	30	Especial Coberturas Simples	38,00m²	15
Classe de Conservação		c	Classe de Conservação		c
Termo		médio 2	Termo		médio 2
Ir = 70		%vida: 0	Ir = 20		%vida: 1
K = 0,675		R = 20	K = 0,282		R = 10
Foc: 0,740078192		Foc: 0,353378125			
Fator - ponderação do padrão: 2,154		Fator de ponderação do padrão: 0,142			
R8N: R\$ 1.913,72/m²		R8N: R\$ 1.913,72/m²			
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>			<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 353.882,99</b>			<b>R\$ 3.649,14</b>		
Construção 3			<b>ELEMENTO</b>		
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			<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>		
R8N: R\$ 1.913,72/m²					
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>			<b>R\$ 1.907,74/m²</b>		
<b>R\$ 0,00</b>					
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>		
<b>R\$ 596.000,00</b>			<b>R\$ 1.907,74/m²</b>		



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



ELEMENTO 06					
Endereço: <u>R DESEM DACIO REZENDE DE CAMPOS MAIA, 73</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Conj. Res. Vista Verde</u> IF: <u>998</u> Setor: <u>124</u> Quadra: <u>91</u> Lat: <u>23°28'36,81"S</u> Long: <u>46°45'2,24"O</u>		Ofertante: <u>Financial Consultoria imobiliária</u> Informante: <u>Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(80)0878-2430</u> Data: <u>jan/23</u> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-conjunto-residencial-vista-verde-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-7016m2-venda-RS352000-id-2608557276/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-conjunto-residencial-vista-verde-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-7016m2-venda-RS352000-id-2608557276/</a> Site:			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	097,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal		
Testada Principal (m):	3,50m		Médio		
Testada Secundária (m):	-	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Profundidade Equivalente (m):	27,71m	Localização na Quadra:	Meio		
Topografia:	Terreno Plano				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	103,00m²	39	Especial Coberturas Simples	18,50m²	25
Classe de Conservação	e		Classe de Conservação	e	
Termo	máximo	3	Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	1	Ir = 20	%vida:	1
K = 0,461	R = 20		K = 0,000	R = 10	
Foc:	0,56900864		Foc:	0,1	
Fator - ponderação do padrão:	1,743		Fator de ponderação do padrão:	0,142	
R8N:	R\$ 1.913,72/m²		R8N:	R\$ 1.913,72/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 195.493,30			R\$ 502,73		
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\$ 1.913,72/m²				
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 352.000,00			R\$ 1.608,29/m²		



Inicio / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Norte / Conjunto Residencial Vista Verde / Rua Desembargador Décio Rezende de Carmos Maia

**Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 7016 m<sup>2</sup> por R\$ 352.000**

Rua Desembargador Décio Rezende de Carmos Maia, 73 - Conjunto Residencial Vista Verde, São Paulo - SP  
 VER NO MAPA

2016m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 suite

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (9)

[Simular Financiamento](#)

Casa para venda tem 7016 metros quadrados com 2 quartos  
 A casa está localizada no bairro Conjunto Residencial Vista Verde possui 7016 metros quadrados com 2 quartos, sendo 1 suite e 1 banheiro.  
 Venda para Urgente!!!  
 Matrícula Disponível

COMPRA  
**R\$ 352.000**

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

ANUNCIANTE  
 CASA SINDICADORA  
 IMOBILIÁRIA  
[Quero visitar](#)  
[Quero mais informações](#)  
 (80) 011 VER TELEFONE

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





ELEMENTO 07					
Endereço: <u>R DESEM JOAQUIM BANDEIRA DE MELLO, 649</u>		Ofertante: <u>TO &amp; SANTOS IMOVEIS E ADMINISTRACAO LTDA</u>			
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>FRANCISCO MENEZ</u> Tipo: <u>oferta</u>			
Bairro: <u>Conj. Res. Vista Verde</u>		Telefone: <u>(11) 3975-5411</u> Data: <u>jan/23</u>			
IF: <u>1009</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-conjunto-residencial-vista-verde-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-76m2-venda-RS350000.id.2512218807/</u>			
Setor: <u>124</u> Quadra: <u>91</u>					
Lat: <u>23°28'36.54"S</u> Long: <u>46°45'0.42"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	090,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal		
Testada Principal (m):	3,60m		Médio		
Testada Secundária (m):	-	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Profundidade Equivalente (m):	25,00m	Localização na Quadra:	Meio		
Topografia:	Em aclive até 10%				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	76,00m²	39	Especial Coberturas Simples	18,00m²	15
Classe de Conservação		D	Classe de Conservação		D
Termo		médio 2	Termo		médio 2
Ir = 70		%vida: 1	Ir = 20		%vida: 1
K = 0,518	R = 20		K = 0,316	R = 10	
Foc:		0,614109696	Foc:		0,384346563
Fator - ponderação do padrão:		1,497	Fator de ponderação do padrão:		0,142
R8N:		R\$ 1.913,72/m²	R8N:		R\$ 1.913,72/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 133.708,72			R\$ 1.880,02		
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\$ 1.913,72/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 350.000,00			R\$ 2.382,35/m²		



Roberto & Santos  
IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA - ME

8 fotos

Imóvel / Venda  
/ SP / Casas de Condomínio à venda em São Paulo / Zona Norte / Conjunto Residencial Vila Verde  
/ Rua Desembargador Joaquim Sandara de Melo

### Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 76 m² por R\$ 350.000

COD. 12316

Rua Desembargador Joaquim Sandara de Melo - Conjunto Residencial Vila Verde, São Paulo - SP VER NO MAPA

Perfil 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

[Simular Financiamento](#)

Casa de Condomínio em São Paulo  
Señado localizado em condomínio aberto próximo a avenida de grande circulação com transporte público e amplo comércio.  
Conto 2 dormitórios, sala 2 ambientes, cozinha com despensa, área de serviço, suíte e vaga de garagem. Anote

COMPRAR  
**R\$ 350.000**

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

ANUNCIANTE  
ROBERTO & SANTOS  
IMÓVEIS E  
ADMINISTRAÇÃO LTDA - ME

Exatamente  
[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

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\$ 1.405,72/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.666,67/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.653,93/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.548,09/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.430,94/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.245,40/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 1.993,46/m <sup>2</sup>

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

Ref.	Valor Unitário	Frente				VUcorr.
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 1.405,72/m <sup>2</sup>	3,95	1,15	209,03	0,15	R\$ 1.614,75/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.666,67/m <sup>2</sup>	5,00	1,15	247,83	0,15	R\$ 1.914,50/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.653,93/m <sup>2</sup>	5,00	1,15	245,94	0,15	R\$ 1.899,86/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.548,09/m <sup>2</sup>	5,00	1,15	230,20	0,15	R\$ 1.778,29/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.430,94/m <sup>2</sup>	4,97	1,15	212,78	0,15	R\$ 1.643,72/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.245,40/m <sup>2</sup>	3,50	1,15	185,19	0,15	R\$ 1.430,59/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 1.993,46/m <sup>2</sup>	3,60	1,15	296,42	0,15	R\$ 2.289,88/m <sup>2</sup>

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

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				VUcorr.
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 1.405,72/m <sup>2</sup>	136,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.405,72/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.666,67/m <sup>2</sup>	135,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.666,67/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.653,93/m <sup>2</sup>	150,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.653,93/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.548,09/m <sup>2</sup>	146,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.548,09/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.430,94/m <sup>2</sup>	125,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.430,94/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.245,40/m <sup>2</sup>	97,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.245,40/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 1.993,46/m <sup>2</sup>	90,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.993,46/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				VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.	
ELEMENTO 01	R\$ 1.405,72/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.405,72/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 02	R\$ 1.666,67/m <sup>2</sup>	1,25	416,67	0,25	R\$ 2.083,33/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 03	R\$ 1.653,93/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.653,93/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 04	R\$ 1.548,09/m <sup>2</sup>	1,05	77,40	0,05	R\$ 1.625,50/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 05	R\$ 1.430,94/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.430,94/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 06	R\$ 1.245,40/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.245,40/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 07	R\$ 1.993,46/m <sup>2</sup>	1,05	99,67	0,05	R\$ 2.093,13/m <sup>2</sup>	

Ref.	Valor Unitário	Consistência				VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.	
ELEMENTO 01	R\$ 1.405,72/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.405,72/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 02	R\$ 1.666,67/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.666,67/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 03	R\$ 1.653,93/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.653,93/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 04	R\$ 1.548,09/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.548,09/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 05	R\$ 1.430,94/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.430,94/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 06	R\$ 1.245,40/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.245,40/m <sup>2</sup>	
ELEMENTO 07	R\$ 1.993,46/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.993,46/m <sup>2</sup>	

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

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.405,72/m <sup>2</sup>	0,92	-110,06	-0,08	R\$ 1.295,66/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.666,67/m <sup>2</sup>	0,94	-94,66	-0,06	R\$ 1.572,01/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.653,93/m <sup>2</sup>	0,92	-138,51	-0,08	R\$ 1.515,42/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.548,09/m <sup>2</sup>	0,93	-111,24	-0,07	R\$ 1.436,85/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.430,94/m <sup>2</sup>	1,01	9,29	0,01	R\$ 1.440,23/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.245,40/m <sup>2</sup>	0,93	-84,86	-0,07	R\$ 1.160,54/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 1.993,46/m <sup>2</sup>	0,92	-156,08	-0,08	R\$ 1.837,38/m <sup>2</sup>

- **Fator Área:**

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

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:

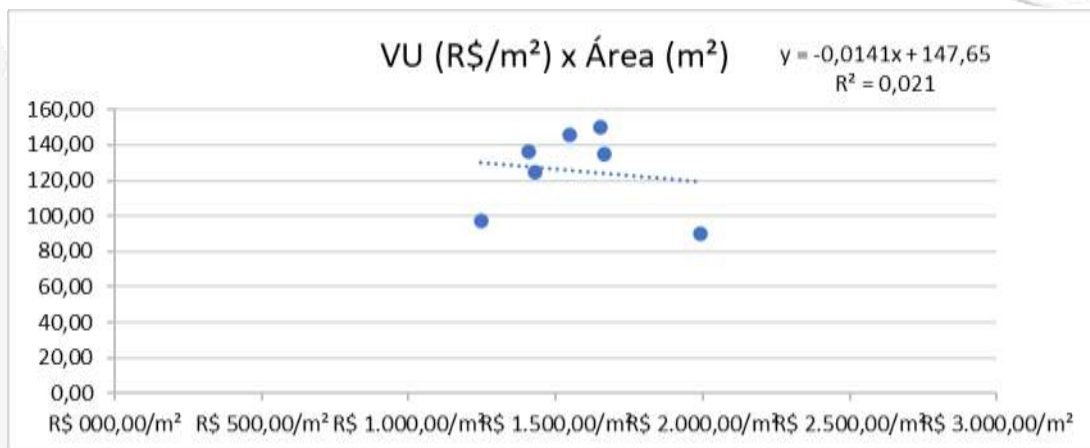


Gráfico 01 – Valor Unitário versus Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R<sup>2</sup> resultou em 0,021, ou seja, distante de 1, 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 **Janeiro 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\$ 1.504,69/m <sup>2</sup>
2	R\$ 2.236,51/m <sup>2</sup>
3	R\$ 1.761,36/m <sup>2</sup>
4	R\$ 1.744,45/m <sup>2</sup>
5	R\$ 1.653,01/m <sup>2</sup>
6	R\$ 1.345,73/m <sup>2</sup>
7	R\$ 2.233,48/m <sup>2</sup>
<b>média</b>	<b>R\$ 1.782,75/m<sup>2</sup></b>
<b>desvio</b>	R\$ 340,61/m <sup>2</sup>
<b>CV</b>	<b>19%</b>
<b>Linferior</b>	<b>R\$ 1247,92/m<sup>2</sup></b>
<b>Lsuperior</b>	<b>R\$ 2317,57/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\$ 1.782,75/m<sup>2</sup> (Um Mil, Setecentos e Oitenta e Dois Reais e Setenta e Cinco 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\$ 1782,75/m <sup>2</sup>	
Desvio-Padrão		R\$ 340,61/m <sup>2</sup>	
Erro-Padrão		185,35	
IC(significância=20%)	R\$ 1597,39/m <sup>2</sup>	< VUmed <	R\$ 1968,10/m <sup>2</sup>
Amplitude do IC		21%	
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**.

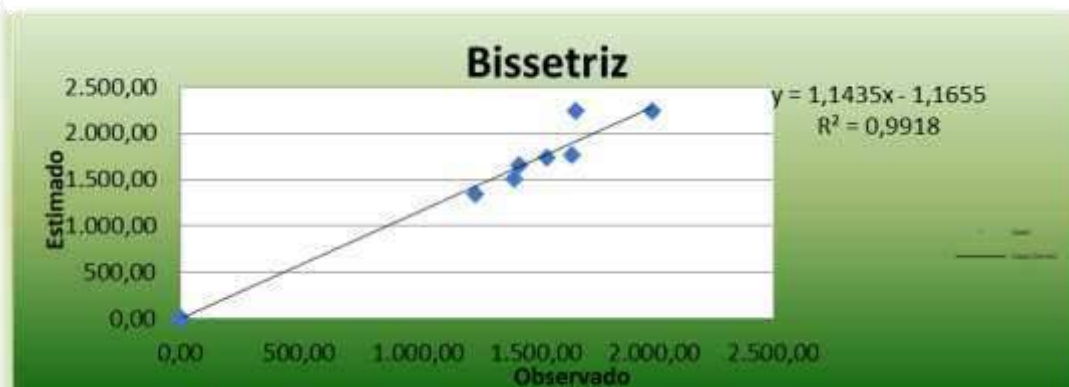
Ref.	Vu	Combinação	FG
1	1.405,72	1.504,69	1,07
2	1.666,67	2.236,51	1,34
3	1.653,93	1.761,36	1,06
4	1.548,09	1.744,45	1,13
5	1.430,94	1.653,01	1,16
6	1.245,40	1.345,73	1,08
7	1.993,46	2.233,48	1,12

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 CONJUNTO RESIDENCIAL VISTA VERDE - SÃO PAULO/SP É DE:**

$$Q = R\$ 1.782,75/m^2$$

**(Um Mil, Setecentos e Oitenta e Dois Reais e Setenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)**

**Janeiro/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	136,43 m <sup>2</sup>	
VU Homogeneizado	R\$ 1.782,75 /m <sup>2</sup>	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
8,5m	1,033037804	0,033037804
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
16,05m	1,248028571	0,248028571
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 Frontes Múltiplas		
Frontes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
136,43 m	1	0
<b>VU CORRIGIDO</b>		<b>R\$ 1.391,61/m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>		<b>R\$ 189.857,65</b>

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:

**$V_T = R\$ 189.857,65$**

**(Cento e Oitenta e Nove Mil, Oitocentos e Cinquenta e Sete Reais e Sessenta e Cinco Centavos)**

**Janeiro/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 “**CRITÉRIO E METODOLOGIA**”, fora possível obter o valor das referidas benfeitorias que vem a seguir apresentadas.

V.4.i Residência

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

<u>Residência</u>									
Ordem :-	6								
Classe :-	Residencial								
Tipo :-	Casa								
Padrão :-	Simple								
Elevador :-	0								
Nível :-	3 <b>Máximo</b>								
Faixa de Valor :-	1,74300 x R8N								
Conservação:-	<b>D Entre regular e necessitando reparos simples</b>								
Fator Conservação	8,09								
Idade Aparente - I <sub>e</sub> :-	35 Anos								
Vida Referencial - I <sub>r</sub> :-	70 Anos      I <sub>e</sub> /I <sub>r</sub> *100 = 50%								
<b>Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação</b>									
Formula :-	<b>F<sub>oc</sub> = R + K (1 - R)</b>								
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;								
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)								
Aplicação									
<b>R</b>	= 20%								
<b>K</b>	= 0,5744								
<b>F<sub>oc</sub></b>	= 0,2 + 0,5744375 *(1 - 0,2) 0,6596								
<b>Valor das Benfeitorias</b>									
	<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Área</th> <th style="text-align: center;">R8N</th> <th style="text-align: center;">Faixa</th> <th style="text-align: center;">F<sub>oc</sub></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">114,11 m2</td> <td style="text-align: center;">x R\$ 1913,72 /m2</td> <td style="text-align: center;">x 1,7430</td> <td style="text-align: center;">x 0,6596</td> </tr> </tbody> </table>	Área	R8N	Faixa	F <sub>oc</sub>	114,11 m2	x R\$ 1913,72 /m2	x 1,7430	x 0,6596
Área	R8N	Faixa	F <sub>oc</sub>						
114,11 m2	x R\$ 1913,72 /m2	x 1,7430	x 0,6596						
<b>V<sub>B</sub></b>	<b>R\$ 251.042,48</b>								

**V<sub>B1</sub> = R\$ 251.042,48**

**(Duzentos e Cinquenta e Um Mil, Quarenta e Dois Reais e Quarenta e Oito Centavos)**

**Janeiro/2023**



V.4.ii Cobertura

A benfeitoria 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>C Regular</b>		
Fator Conservação	2,52		
Idade Aparente - I <sub>e</sub> :-	15 Anos		
Vida Referencial - I <sub>r</sub> :-	20 Anos	I <sub>e</sub> /I <sub>r</sub> *100 =	75%
<b>Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação</b>			
Formula :-	<b>F<sub>oc</sub> = R + K (1 - R)</b>		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)		
Aplicação	R = 10%		
	K = 0,3351		
	F <sub>oc</sub> = 0,1 + 0,3350875 *(1 - 0,1) 0,4016		
<b>Valor das Benfeitorias</b>			
	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>
V <sub>B</sub> =	24,54 m <sup>2</sup>	x R\$ 1913,72 /m <sup>2</sup>	x 0,1420
			x 0,4016
V <sub>B</sub> =	<b>R\$ 2.678,01</b>		

**V<sub>B2</sub> = R\$ 2.678,01**

**(Dois Mil, Seiscentos e Setenta e Oito Reais e Um Centavo)**

**Janeiro/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\$ 189.857,65
Valor da Residência -----	R\$ 251.042,48
Valor da Cobertura -----	R\$ 2.678,01
<b>Valor Total Apurado-----</b>	<b>R\$ 443.578,14</b>

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

**$V_1 = R\$ 443.578,14$**

**(Quatrocentos e Quarenta e Três Mil, Quinhentos e Setenta e Oito Reais e Quatorze Centavos)**

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

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

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



## VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 64 (sessenta e 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, 7 de fevereiro 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

