



**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6<sup>a</sup> Vara  
Cível - Foro de São Caetano do Sul/SP.**

**Perito** :- **Marcio Monaco Fontes**  
**Processo** :- **1001998-76.2019.8.26.0565**  
**Autos** :- **Execução de Título Extrajudicial**  
**Requerente** :- **Banco Santander (Brasil) S.A.**  
**Requerido** :- **Sendtur Viagens e Turismo Ltda Me**

# LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



# SUMÁRIO

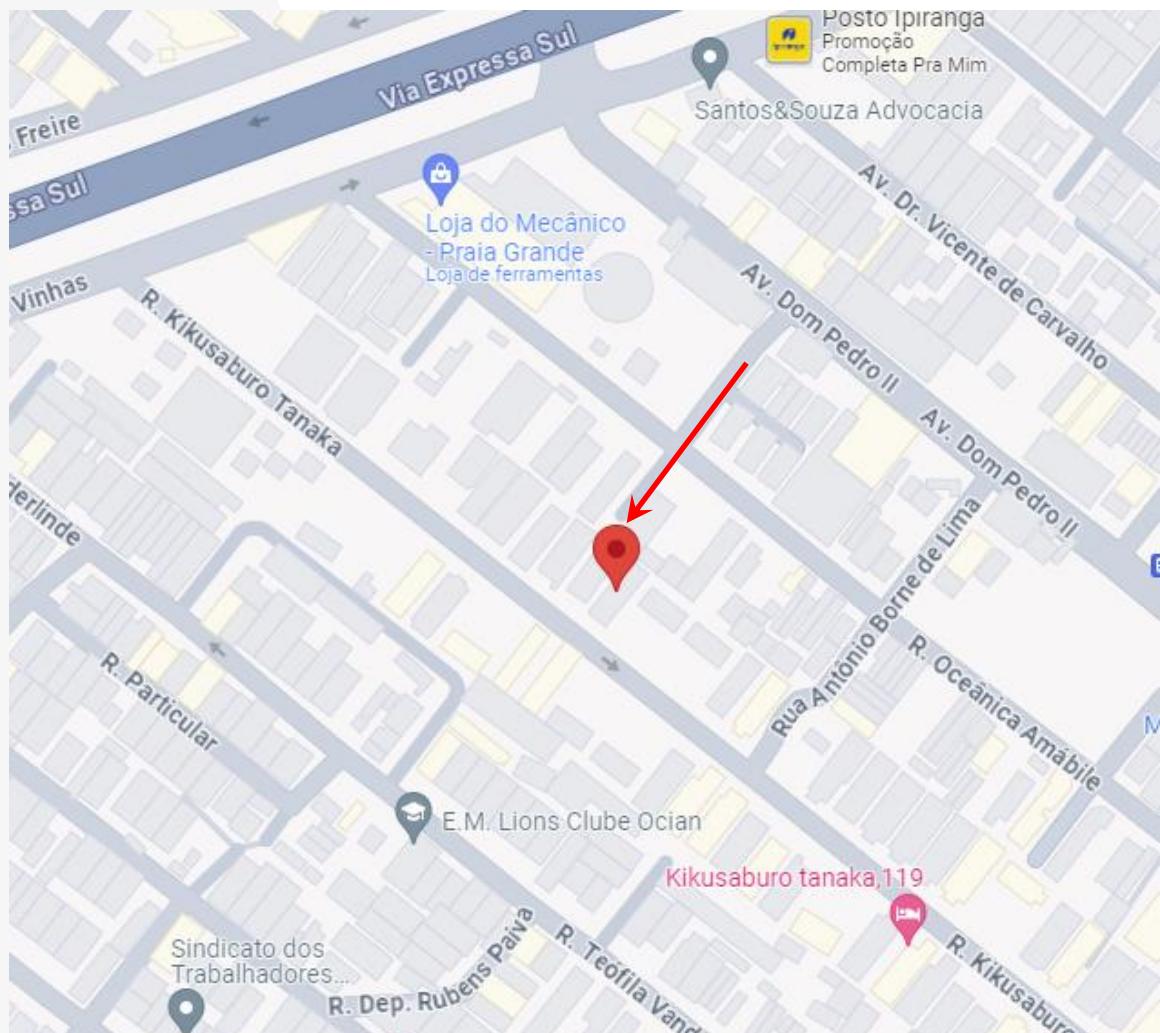
<b>I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>4</b>
<b>II VISTORIA .....</b>	<b>5</b>
II.1    Situação e Características Gerais .....	5
II.2    Zoneamento .....	9
<b>III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>11</b>
III.1    Descrição do Edifício .....	11
III.2    Descrição da Unidade Habitacional.....	14
<b>IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA .....</b>	<b>20</b>
IV.1    Método Comparativo .....	20
IV.2    Tratamento por fatores.....	22
IV.3    Zonas de características homogêneas .....	24
IV.4    Verificação do Grau de Ajustamento .....	26
IV.5    Grau de precisão.....	26
IV.6    Método Ross/Heidecke .....	27
<b>V AVALIAÇÃO .....</b>	<b>31</b>

V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	31
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	31
V.2	Fatores Homogeneizantes .....	39
V.2.i	Grau de Precisão .....	42
V.2.ii	Grau de Fundamentação .....	43
<b>VI</b>	<b>VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL .....</b>	<b>45</b>
VI.1	Grau de Fundamentação .....	46
<b>VII</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>47</b>

## I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 210, Bloco 25-A, localizada no Edifício Pérola, situado à Rua Kikusaburo Tanaka, Nº 322- Cidade Ocian, Praia Grande- SP, matriculado sob Nº 64.697 junto ao Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

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



Acima, temos uma ilustração do "Google Maps", onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

## II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

### II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 210, Bloco 25-A, localizada no Edifício Pérola, situado à Rua Kikusaburo Tanaka, Nº 322 - Cidade Ocián, Praia Grande - SP, matriculado sob Nº 64.697 junto ao Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Edifício Pérola.



Acima, temos uma imagem aérea, onde encontra-se localizado o imóvel avaliado, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

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

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

- ✓ Latitude : - **24° 1'27.41"S**
- ✓ Longitude : - **46°28'58.82"O**
- ✓ Precisão do Ponto : **15 metros**

O Edifício Pérola possui frente para Rua Kikusaburo Tanaka, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

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

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

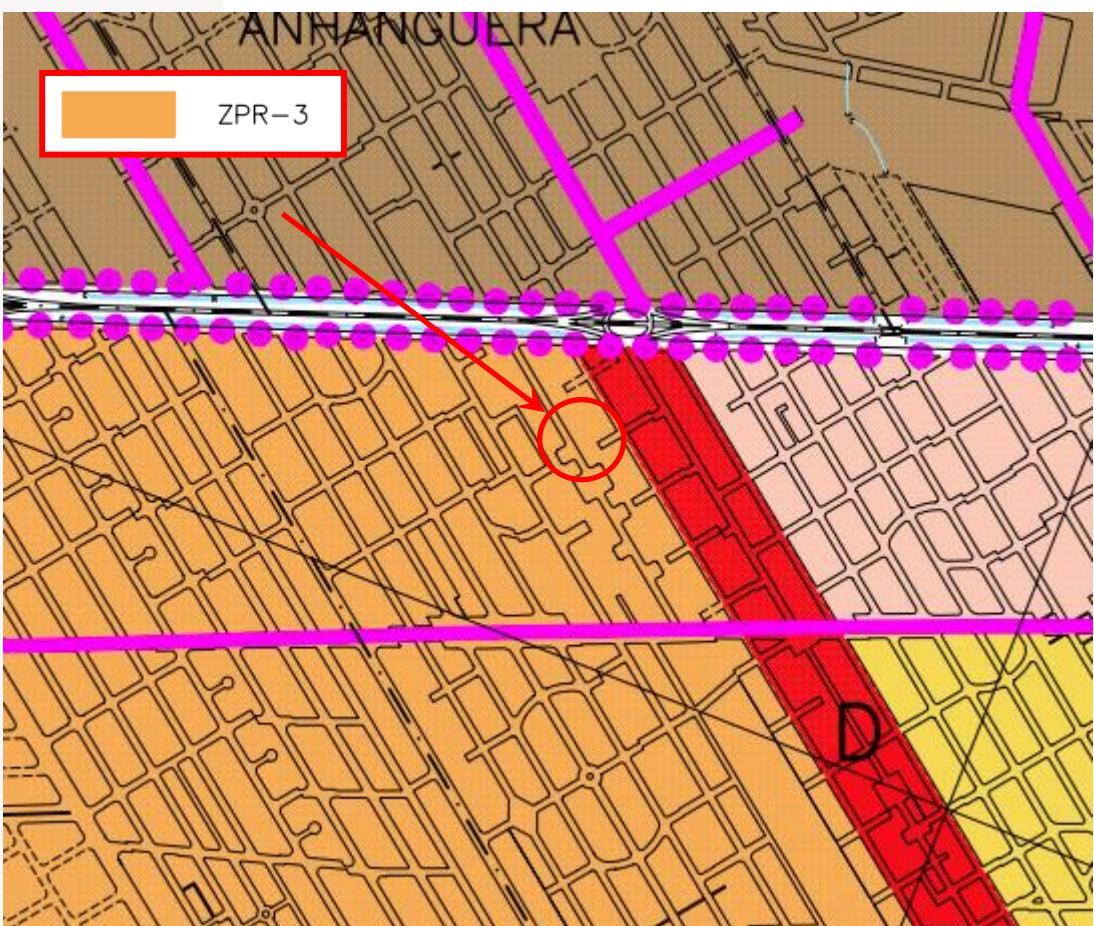


**MONACOFONTES**  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

## II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 615, de 19 (dezenove) de Julho 2011, disciplina o ordenamento do uso, da ocupação e do parcelamento do solo na Estância Balneária de Praia Grande, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZPR-3 - Zona Predominantemente Residencial 3**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:



Acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Praia Grande, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação, com sendo ZPR3 - Zona Predominante Residencial 3.

**Quadro 3**  
Uso e Ocupação por Zona

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	Nível Ruído Max. Permissível (Decibéis)				ALT. min. (m <sup>3</sup> ) (12)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
			Diurno	Noiturno	CA (máx)	TO (máx)		Frente	Lateral	Fundo
ZT	R1, I, II, E, S3	-	55 (1)	50 (1)	0,1	0,1	-	LIVRE	LIVRE	LIVRE
ZRE	R1, R3 (2), I, E	CS	55	50	0,8	0,4	-	5,0	1,5	1,5
ZR	R1, E	-	55	50	1,0	0,5	-	5,0	1,5	1,5
ZPR1	R1, R2, R3 (2), I, II (34), E, CS, C1 (34), C2 (34), S1 (18) (34), S2 (18) (34), S4 (25), CD1 (28) (29) (30) (32) (34)	C1, C2, S1, S2, IN1, IN2 (33), T1, CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	2,0	-	30 (31)	5,0	Para H<10 m = 1,50 (9) Para 10<H<13 m = 2,00 Para H>13m = 1,20+H/15	Para H<10 m = 1,50 Para 10<H<13 m = 2,00 Para H>13m = 1,20+H/15
ZPR2	R1, R2, R3 (2), I, E, CS	C1, C2, S1, S2, IN1, T1	60 (8)	55 (8)	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0		
ZPR3	R1, R2, R3 (2), I, II, E, CS, C1, S1, S2, CD1 (27)	C2, IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60	55	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0		
ZM	R1, R2, I, II, E, CS, C1, C2, CD1 (73), S1, S2	IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	5,5	-	15 (17) (31)	5,0		

Tabela dos índices urbanísticos do município de Praia Grande.

### **III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

#### **III.1 Descrição do Edifício**

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício Pérola, o qual possui Padrão Econômico, com frente para a Rua Kikusaburo Tanaka, Nº 322 – Cidade Ocian, Praia Grande- SP.



**MONACO FONTES**  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Edifício Pérola.

O empreendimento é composto por 01 (uma) torre, com 03 (três) pavimentos e 36 (trinta e seis) apartamentos por andar, com acesso de veículos e pedestres através da Rua Kikusaburo Tanaka, conforme tem-se abaixo:



**MONACO**FONTES  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Acima, tem-se outra tomada do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos pedestres e aos veículos.

### Hall de acesso

A hall de acesso apresenta piso em revestimento cerâmico, paredes em pastilhas cerâmicas, cobertura em estrutura de madeira e telhas de fibrocimento, e, portão em metal.



Acima e abaixo, tem-se o hall de acesso, onde nota-se suas características.



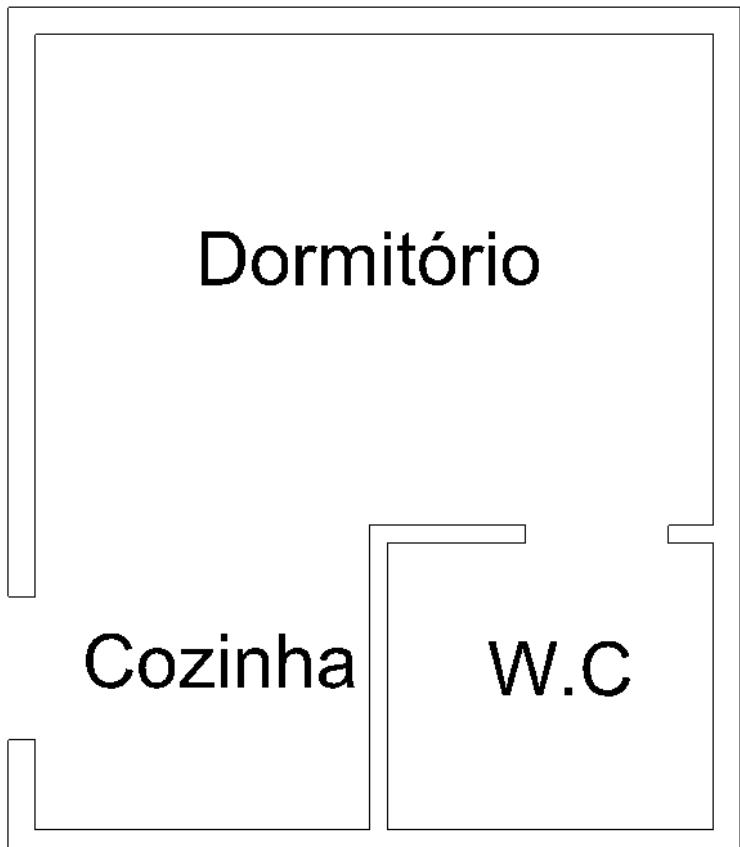
### III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento Nº 210, localizado no 1º andar do Edifício Pérola Bloco 25-A, situado em área urbana, à Rua Kikusaburo Tanaka, Nº 322, Cidade Ocian – Praia Grande – SP, o qual de acordo com a matrícula Nº 64.697, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande, fls. 100/102, possui a seguinte descrição:

*"(...) Apartamento nº 210, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do "EDIFÍCIO PÉROLA – BLOCO 25-A", situado na RUA KIKUSABURO TANAKA, nº322, no lugar denominado Sítio Ubatuba, Batuva ou Bopeva, nesta cidade, com a área útil real privativa de 18,700m<sup>2</sup>, área comum de 4,1612m<sup>2</sup>, englobando a área total construída de 22,8613m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terro, como nas demais partes de utilidades e propriedades de uso comum do condomínio, uma fração ideal equivalente a 2,7778% da totalidade(...)"*

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **18,70 m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados e setenta decímetros quadrados)**.

A seguir temos a disposição dos cômodos, conforme ilustrado no croqui abaixo:



Acima, temos um croqui ilustrativo da unidade habitacional em questão, onde podemos observar a disposição dos cômodos do apartamento.

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://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/71858/pastamf-0006771/tourvirtual/>

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

### **Dormitório**

O dormitório apresenta piso em revestimento cerâmico, paredes e teto em massa fina pintada, e, janela em metal e vidro.



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



### **Cozinha**

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, e porta de madeira.



**MONACOFONTES**  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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



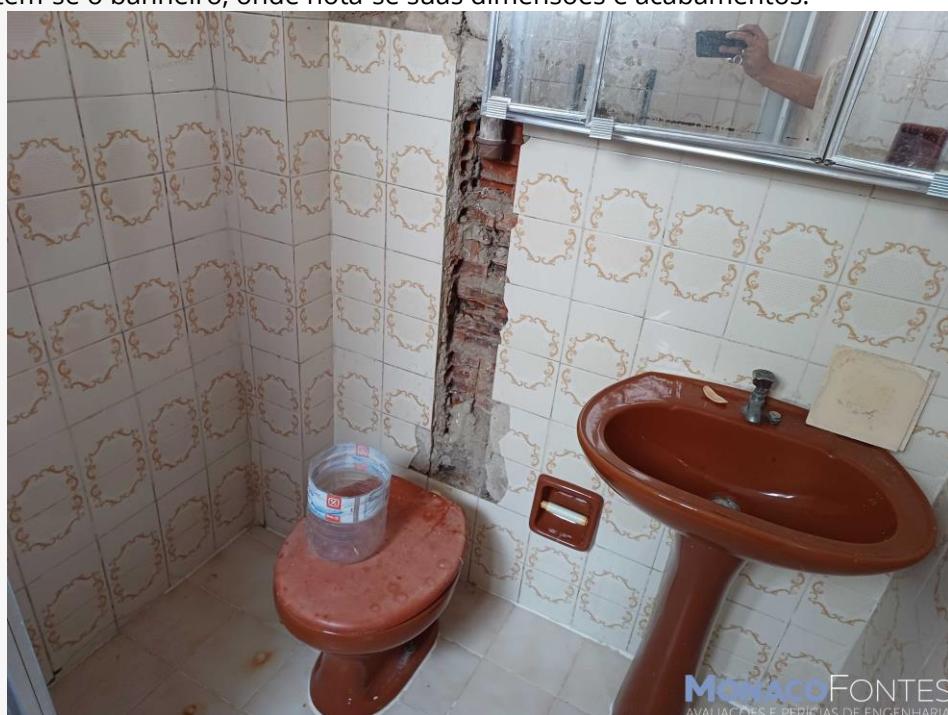
**MONACOFONTES**  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

### **Banheiro**

O banheiro apresenta paredes e piso em revestimento cerâmico, teto em massa fina pintada, janela em alumínio e vidro, e, porta em PVC



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



## **IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA**

### **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 12.721-2006.

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

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil 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 apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do - IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

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

Para a avaliação da unidade habitacional 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 avaliado. 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 pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, 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.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliado e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{p_C} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliado e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliado e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliado e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

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

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{\square}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

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

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

- Tipo de imóvel :- Apartamento Padrão Econômico;
- Idade aparente :- 30 (trinta) anos;
- Estado de Conservação :- Necessitando de Reparos Importantes
- Quantidade de Quartos :- 01 (um)

#### IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Santos de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco 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 II, bem como na 3<sup>a</sup> Zona, Incorporações Residenciais e de Comércio.

A 3<sup>a</sup> Zona é dotada de infraestrutura completa com concentração de população de renda média-alta. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior, atualmente com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de rendas mais altas.

**A Norma recomenda que para a referida Zona a área de referência do Lote é de 480,00m<sup>2</sup> mínimo:**

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade						Área	Área de referência do lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
		Referências	Frente de Referência Fr	Prof. Mínima Pmi	Prof. Máxima Pma	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"				
I	1 <sup>a</sup> Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	200 a 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área
	2 <sup>a</sup> Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400	
II	3 <sup>a</sup> Zona Incorporações Residenciais e de Comercio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área e analizar a eventual influencia da esquina ou frentes múltiplas.
	4 <sup>a</sup> Zona Comercio e Serviços	6	30	50	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 600	
III	5 <sup>a</sup> Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área e analizar a eventual influencia da esquina ou frentes múltiplas.	

Acima, temos as características para a 3<sup>a</sup> Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos- IBAPE/SP – 2011.

#### 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.

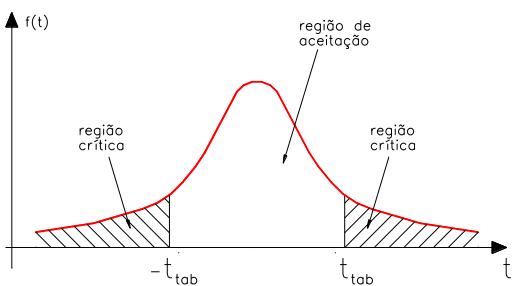
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

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

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 Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**.

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, obsoletismo, 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

Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

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 (le) e sua vida referencial (lr), 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 obsoletismo 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**

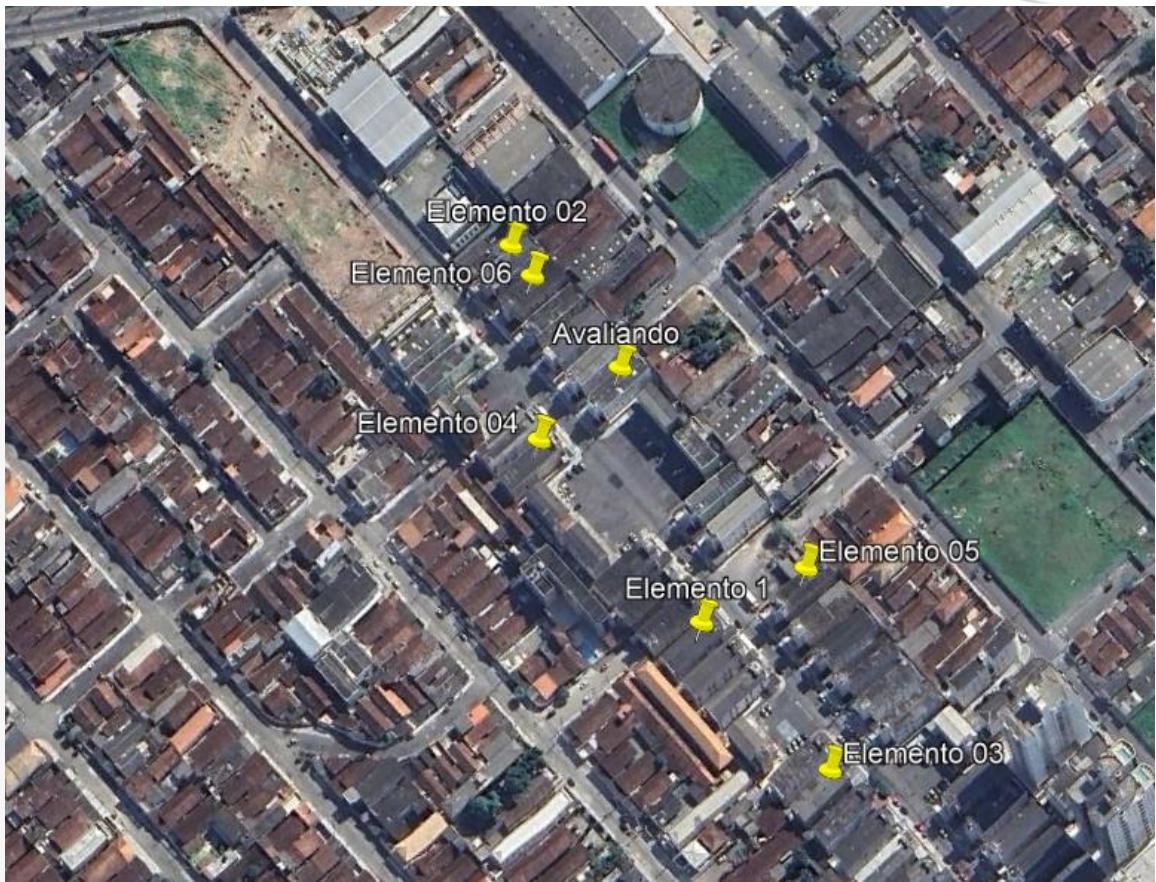
#### **V.1.i Pesquisa de Campo**

Nesta importante fase do trabalho, foram percorridas 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, vagas de garagem, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores “Valorizante” ou “Desvalorizante” do imóvel.

**Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:**



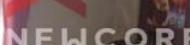
Acima temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.



### ELEMENTO 01

Endereço: <u>R. Kikusaburo Tanaka, 44</u>	Ofertante: <u>USUÁRIO NEWCORE</u>	
Cidade: <u>Praia Grande</u>	Informante: <u>USUÁRIO NEWCORE</u>	
Bairro: <u>Cidade Oceano</u>	Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>1</u>	Telefone: <u>(11) 4580-4274</u>	
Setor: <u>z</u>	Data: <u>ago/24</u>	
Lat: <u>24° 1'30.77"S</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cidade-ocean-bairros-praia-grande-20m2-venda-RS114340_id_2734424258/</u>	
Long: <u>46°28'56.91"O</u>		
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		
Área Útil (m <sup>2</sup> ): <u>20,00m<sup>2</sup></u>		
Andar: <u>1º</u>		
Quantidade de Quartos: <u>1 quartos</u>		
Vagas de Garagem: <u>0 vagas</u>		
<b>DADOS DO EDIFÍCIO</b>		
Segurança: <u>0</u>		
Sistema de Lazer (opções): <u>0</u>		
<b>BENFEITORIAS</b>		
<b>Cota Parte Construção</b>		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Econômico	<u>20,00</u>	<u>30</u>
Classe de Conservação	<u>e</u>	
Termo	<u>médio</u>	<u>2</u>
Ir = 60	<u>%vida:</u>	<u>50</u>
K = 0,512	<u>R = 20</u>	
Foc:	<u>0,6096</u>	
Fator de ponderação do padrão:	<u>0,620</u>	
H82N:	<u>R\$ 2.010,79/m<sup>2</sup></u>	
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 15.199,64</b>		
<b>VALOR TOTAL</b>		
<b>R\$ 114.340,00</b>		
<b>ELEMENTO</b>		
		
<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>		
<b>R\$ 4.957,02/m<sup>2</sup></b>		





**13 fotos** **Video** **Mapa**

**Venda / SP / Apartamentos à venda em Praia Grande / Cidade Oceano / Rua Kikusaburo Tanaka**

**R\$ 114.340** **Condomínio R\$ 233** **IPTU R\$ 800/ano**

20 m<sup>2</sup> 1 quarto 1 banheiro

ACEITA ANIMAIS

Endereço: Rua Kikusaburo Tanaka, 100 - Cidade Oceano, Praia Grande - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

**Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 20 m<sup>2</sup> por R\$ 114.340**

(Código do anunciante: 379284D | Código no VivaReal: 2734424258)

Apartamento no Nossa Senhora Das Mercês à venda em Rua Kikusaburo Tanaka - Oceano - Praia Grande/SP

kitnet próximo de todo comércio na vila oceano em praia grande

**Envie uma mensagem**

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 114.340, Rua Kikusaburo Tanaka, 100 - Oceano

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

**Enviar mensagem**

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

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

•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

•Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião



### ELEMENTO 02

Endereço: R. Kikusaburo Tanaka, 398

Cidade: Praia Grande Bairro: Cidade Oceano

IF:

1

Setor:

z

Quadra:

z

Lat:

24° 1'25.97"S

Long:

46°29'0.81"O

Ofertante: Márcio Castilho

Informante: Márcio Castilho

Tipo: oferta

Telefone: (13) 99683-3173

Data: ago/24

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cidade-ocean-bairros-praia-grande-19m2-venda-R\$105000\_id-2621849400/

### DADOS DO ELEMENTO

Área Útil (m<sup>2</sup>): 19,00m<sup>2</sup>

Andar: 1º

Quantidade de Quartos: 1 quartos

Vagas de Garagem: 0 vagas

### DADOS DO EDIFÍCIO

Segurança: 0

Sistema de Lazer (opções): 0

### BENFEITORIAS

#### Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Econômico	19,00	25
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	42
K = 0,683	R = 20	
Foc:	0,7464	
Fator de ponderação do padrão:	0,620	
H82N:	R\$ 2.010,79/m <sup>2</sup>	

#### VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 17.680,06

#### VALOR TOTAL

R\$ 105.000,00

### ELEMENTO



Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Praia Grande / Cidade Oceano / Rua Kikusaburo Tanaka

Venda

**R\$ 105.000**

Condomínio R\$ 220

IPTU R\$ 77/ano

19 m<sup>2</sup>

1 quarto

1 banheiro

1 andar

Endereço:  
Rua Kikusaburo Tanaka - Cidade Oceano, Praia Grande - SP

Explore a localização do imóvel

**Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 19 m<sup>2</sup> por R\$ 105.000**

(Código do anuncianta: A98985 | Código no VivaReal: 2621849400)

RUA KIKUSABURO TANAKA, - OCIAN \*\*NOVIDADE\*\*

DESCRIÇÃO->>>> SALA, COZINHA, BANHEIRO E PRÉDIO SEM GARAGEM \*ÁREA ÚTIL 18,70 m<sup>2</sup> \*

CONDÔMÍNIO: R\$ 227,27 + TAXA DE R\$ 22,73 IPTU: R\$ 64,68

VALOR A VISTA->>> R\$ 105 MIL Financiamento

VALOR A PRAZO ->>> R\$ 110 MIL P/ TROCA OU ENTRADA DE R\$ 70 MIL + 40 X DE R\$ 1 MIL - ESTUDA PROPOSTA

Márcio Castilho

Desde 28 de outubro de 2021

12 imóveis cadastrados

Nenhuma classificação

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:  
Apartamento, R\$ 105.000, Rua Kikusaburo Tanaka, - Oceano, Praia

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

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

•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

•Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

## ELEMENTO 03

Endereço: R. Kikusaburo Tanaka, 119

Cidade: Praia Grande Bairro: Cidade Ocian

IF: 1

Setor: 2

Quadra: 2

Lat: 24° 1'32.52"S

Long: 46°28'54.56"O

Ofertante: USUÁRIO NEWCORE

Informante: USUÁRIO NEWCORE/ Tipo: oferta

Telefone: (11) 4580-4274

Data: ago/24

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cidade-ocian-bairros-praia-grande-18m2-venda-R\$114.330-id-2733850224/

## DADOS DO ELEMENTO

Área Útil (m<sup>2</sup>): 18,00m<sup>2</sup>

Andar: 1º

Quantidade de Quartos: 1 quartos

Vagas de Garagem: 0 vagas

## DADOS DO EDIFÍCIO

Segurança: 0

Sistema de Lazer (opções): 0

## BENFEITORIAS

## Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Econômico	18,00	25
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	42
K = 0,683	R = 20	
Foc:	0,7464	
Fator de ponderação do padrão:	0,620	
H82N:	R\$ 2.010,79/m <sup>2</sup>	

## VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 16.749,53

## VALOR TOTAL

R\$ 114.330,00

## ELEMENTO



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Apartamentos à venda em Praia Grande / Cidade Ocian / Rua Kikusaburo Tanaka

**R\$ 114.330** • Condomínio R\$ 200 IPTU R\$ 900/ano

18 m<sup>2</sup> 1 quarto 1 banheiro

ACEITA ANIMAIS

Endereço  
Rua Kikusaburo Tanaka, 100 - Cidade Ocian, Praia Grande - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 18 m<sup>2</sup> por R\$ 114.330

(Código do anunciante: 3801698 | Código no VivaReal: 2733850224)

Apartamento no São Mamede à venda em Rua Kikusaburo Tanaka - Ocian - Praia Grande/SP

kitnet ampla na vila ociana em praia grande

com 18 mts

**USUÁRIO NEWCORE**

Desde 27 de março de 2018  
62.510 imóveis cadastrados  
4.5 (177 classificações)

## Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:  
Apartamento, R\$ 114.330, Rua  
Kikusaburo Tanaka, 100 - Ocian Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.[Enviar mensagem](#)Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

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

•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

•Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião



### ELEMENTO 04

Endereço: <u>R. Kikusaburo Tanaka, 319</u>	Ofertante: <u>USUÁRIO NEWCORE</u>	
Cidade: <u>Praia Grande</u>	Bairro: <u>Cidade Oceano</u>	
IF: <u>1</u>		
Setor: <u>z</u>	Quadra: <u>z</u>	
Lat: <u>24° 1'28.61"S</u>	Long: <u>46°28'59.87"O</u>	
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		
Área Útil (m <sup>2</sup> ): <u>18,00m<sup>2</sup></u>		
Andar: <u>1º</u>		
Quantidade de Quartos: <u>1 quartos</u>		
Vagas de Garagem: <u>0 vagas</u>		
<b>DADOS DO EDIFÍCIO</b>		
Segurança: <u>0</u>		
Sistema de Lazer (opções): <u>0</u>		
<b>BENFEITORIAS</b>		
<b>Cota Parte Construção</b>		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Econômico	18,00	35
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	58
K = 0,498	R = 20	
Foc:	0,5984	
Fator de ponderação do padrão:	0,620	
H82N:	R\$ 2.010,79/m <sup>2</sup>	
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 13.428,35</b>		
<b>VALOR TOTAL</b>		
<b>R\$ 104.560,00</b>		
<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>		
<b>R\$ 5.062,87/m<sup>2</sup></b>		





USUÁRIO NEWCORE

Desde 27 de março de 2018

62.510 imóveis cadastrados

4.5 (177 classificações)

**Envie uma mensagem**

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 104.560, Rua Kikusaburo Tanaka, 319 - Oceano

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

[Enviar mensagem](#)

[Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em Praia Grande](#) / [Cidade Oceano](#) / [Rua Kikusaburo Tanaka](#)

**R\$ 104.560**

Condomínio: **R\$ 235** | IPTU: **R\$ 900/ano**

18 m<sup>2</sup> | 1 quarto | 1 banheiro

ACEITA ANIMAIS

Endereço: Rua Kikusaburo Tanaka, 100 - Cidade Oceano, Praia Grande - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

**Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 18 m<sup>2</sup> por R\$ 104.560**

(Código do anunciante: 379972C | Código no Vivareal: 2734291698)

Apartamento no Rubi à venda em Rua Kikusaburo Tanaka - Oceano - Praia Grande/SP

kinet a venda na vila oceano em praia grande

com 18 MTS

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

•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

•Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião



### ELEMENTO 05

Endereço: R. Kikusaburo Tanaka, 202

Cidade: Praia Grande Bairro: Cidade Oceano

IF :

1

Setor

z

Quadra

=

Lat

24° 1'29.76"S

Long

46°28'55.46"O

Ofertante: USUÁRIO NEWCORE

Informante: USUÁRIO NEWCORE / Tipo: oferta

Telefone: (11) 4580-4274

Data: ago/24

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cidade-ocean-bairros-praia-grande-18m2-venda-R\$114800\_id-2734296349/

### DADOS DO ELEMENTO

Área Útil (m<sup>2</sup>): 18,00m<sup>2</sup>

Andar: 2º

Quantidade de Quartos: 1 quartos

Vagas de Garagem: 0 vagas

### DADOS DO EDIFÍCIO

Segurança: 0

Sistema de Lazer (opções): 0

### BENFEITORIAS

#### Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Econômico	18,00	30
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	50
K = 0,574	R = 20	
Foc:	0,6592	
Fator de ponderação do padrão:	0,620	
H82N:	R\$ 2.010,79/m <sup>2</sup>	

#### VALOR DA CONSTRUÇÃO

**R\$ 14.792,72**

#### VALOR TOTAL

**R\$ 114.890,00**

### ELEMENTO



#### VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

**R\$ 5.560,96/m<sup>2</sup>**



[Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em Praia Grande](#) / [Cidade Oceano](#) / [Rua Kikusaburo Tanaka](#)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda **R\$ 114.890** Condomínio **R\$ 235** IPTU **R\$ 900/ano**

18 m<sup>2</sup>

1 quarto

1 banheiro

Acelta animais

Endereço  
Rua Kikusaburo Tanaka, 100 – Cidade Oceano, Praia Grande – SP

[Explore a localização do imóvel](#)

**Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 18 m<sup>2</sup> por R\$ 114.890**

(Código do anunciante: 379970C | Código no VivaReal: 2734296349)

Apartamento no Santa Joana à venda em Rua Kikusaburo Tanaka – Oceano – Praia Grande/SP

kitnet à venda na vila oceano em praia grande

com 18 MTS



#### Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:  
Apartamento, R\$ 114.890, Rua Kikusaburo Tanaka, 100 – Oceano

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

**Enviar mensagem**

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciantes.

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

•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

•Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

## ELEMENTO 06

Endereço: <u>R. Kikusaburo Tanaka, 384</u>	Ofertante: <u>USUÁRIO NEWCORE</u>	
Cidade: <u>Praia Grande</u>	Informante: <u>USUÁRIO NEWCORE</u>	
Bairro: <u>Cidade Ocián</u>	Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>1</u>	Telefone: <u>(11) 4580-4274</u>	
Setor: <u>z</u>	Data: <u>ago/24</u>	
Lat: <u>24° 1'26.34"S</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cidade-ocián-bairros-praia-grande-18m2-venda-RS123410_id-2733940856/</u>	
Long: <u>46°29'0.40"O</u>		
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		
Área Útil (m <sup>2</sup> ): <u>18,00m<sup>2</sup></u>		
Andar: <u>1º</u>		
Quantidade de Quartos: <u>1 quartos</u>		
Vagas de Garagem: <u>0 vagas</u>		
<b>DADOS DO EDIFÍCIO</b>		
Segurança: <u>0</u>		
Sistema de Lazer (opções): <u>0</u>		
<b>BENFEITORIAS</b>		
<b>Cota Parte Construção</b>		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Econômico	18,00	25
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	42
K = 0,683	R = 20	
Foc:	0,7464	
Fator de ponderação do padrão:	0,620	
H82N:	R\$ 2.010,79/m <sup>2</sup>	
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 16.749,53</b>		
<b>VALOR TOTAL</b>		
<b>R\$ 123.410,00</b>		
<b>ELEMENTO</b>		
		



**VALOR TOTAL**  
R\$ 123.410,00



**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**  
R\$ 5.925,58/m<sup>2</sup>



**Venda / SP / Apartamentos à venda em Praia Grande / Cidade Ocián / Rua Kikusaburo Tanaka**

**R\$ 123.410**

Condomínio: R\$ 200 | IPTU: R\$ 720/ano

18 m<sup>2</sup> | 1 quarto | 1 banheiro

ACEITA ANIMAIS

Endereço: Rua Kikusaburo Tanaka, 100 – Cidade Ocián, Praia Grande – SP

[Explore a localização do imóvel](#)

**Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 18 m<sup>2</sup> por R\$ 123.410**

(Código do anunciante: 3938701 | Código na VivaReal: 2733849856)

Apartamento no Sofira à venda em Rua Kikusaburo Tanaka - Ocián - Praia Grande/SP

kitnet à venda na vila ociána em praia grande

01 dorm

**Envie uma mensagem**

Nome: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 123.410, Rua Kikusaburo Tanaka, 100 – Ocián

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

**Enviar mensagem**

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

## V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros 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, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 759,98/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 746,02/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 821,82/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 4.385,32/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 4.043,15/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 4.785,97/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 4.481,98/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 4.922,68/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 5.239,97/m <sup>2</sup>

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 759,98/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 759,98/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 746,02/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 746,02/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 821,82/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 821,82/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 759,98/m <sup>2</sup>	0,94	-49,01	-0,06	R\$ 710,97/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>	0,90	-94,56	-0,10	R\$ 835,97/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>	0,90	-94,56	-0,10	R\$ 835,97/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 746,02/m <sup>2</sup>	0,94	-45,52	-0,06	R\$ 700,50/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 821,82/m <sup>2</sup>	0,92	-64,94	-0,08	R\$ 756,88/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>	0,90	-94,56	-0,10	R\$ 835,97/m <sup>2</sup>

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 759,98/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 759,98/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 746,02/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 746,02/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 821,82/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 821,82/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 759,98/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 759,98/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 746,02/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 746,02/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 821,82/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 821,82/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 930,53/m <sup>2</sup>

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.385,32/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.385,32/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 4.043,15/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.043,15/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 4.785,97/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.785,97/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 4.481,98/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.481,98/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 4.922,68/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.922,68/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 5.239,97/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.239,97/m <sup>2</sup>

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.385,32/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.385,32/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 4.043,15/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.043,15/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 4.785,97/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.785,97/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 4.481,98/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.481,98/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 4.922,68/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.922,68/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 5.239,97/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.239,97/m <sup>2</sup>

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2024**.

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 Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 5.096,29/m <sup>2</sup>
2	R\$ 4.879,13/m <sup>2</sup>
3	R\$ 5.621,94/m <sup>2</sup>
4	R\$ 5.182,48/m <sup>2</sup>
5	R\$ 5.679,56/m <sup>2</sup>
6	R\$ 6.075,94/m <sup>2</sup>
<b>média</b>	<b>R\$ 5.422,56/m<sup>2</sup></b>
<b>desvio</b>	<b>R\$ 445,45/m<sup>2</sup></b>
<b>CV</b>	<b>8%</b>
<b>Linferior</b>	<b>R\$ 3795,79/m<sup>2</sup></b>
<b>Lsuperior</b>	<b>R\$ 7049,33/m<sup>2</sup></b>

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 5.422,56/m<sup>2</sup> (Cinco Mil, Quatrocentos e Vinte e Dois Reais e Cinquenta e Seis Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

#### V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado 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\$ 5422,56/m <sup>2</sup>	
Desvio-Padrão		R\$ 445,45/m <sup>2</sup>	
Erro-Padrão		268,40	
IC(significância=20%)	R\$ 5154,16/m <sup>2</sup>	< VUmed <	R\$ 5690,95/m <sup>2</sup>
Amplitude do IC		10%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o 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.

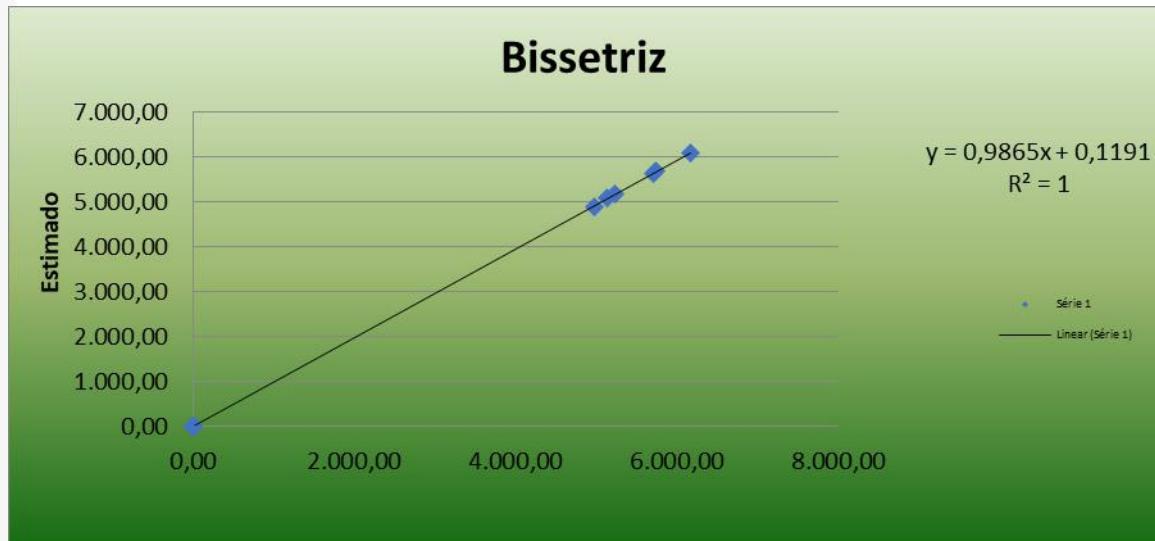
Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	5.145,30	5.096,29	0,99
2	4.973,68	4.879,13	0,98
3	5.716,50	5.621,94	0,98
4	5.228,00	5.182,48	0,99
5	5.744,50	5.679,56	0,99
6	6.170,50	6.075,94	0,98

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = 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 A REFERIDA UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO EDIFÍCIO PÉROLA NO BAIRRO CIDADE OCIAN- PRAIA GRANDE/SP, É DE:**

$$Q = R\$ 5.422,56/m^2$$

**(Cinco Mil, Quatrocentos e Vinte e Dois Reais e Cinquenta e Seis Centavos por Metro Quadrado)**

**Agosto/2024**

## **VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL**

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

<b>IMÓVEL AVALIANDO</b>	
Área útil Avaliando	18,70 m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 5.422,56 /m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Econômico
Andar	1º
Quartos	1
Vagas de Garagem	0
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 101.401,84</b>

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total, para a unidade habitacional, de:-

$$V_I = R\$ 101.401,84$$

**(Cento e Um Mil, Quatrocentos e Um Reais e Oitenta e Quatro Centavos)**  
**Agosto/2024**

Assim, uma vez que a Decisão de fls. 269, terminou a penhora sobre 50% do imóvel, o valor correspondente a cota parte penhorada é de:

$$V_I = R\$ 50.956,74$$

**(Cinquenta Mil, Novecentos e Cinquenta e Seis Reais e Setenta e Quatro Centavos)**  
**Agosto/2024**

## 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 avaliado	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigmática
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 47 (quarenta 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, 21 de agosto de 2024.



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

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

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

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



## Dados básicos informados para cálculo

## Descrição do cálculo

Valor Nominal R\$ 101.401,84

Indexador e metodologia de cálculo TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção 01/08/2024 a 01/12/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período	487 dias	1,060586
Percentual correspondente	487 dias	6,058569 %
Valor corrigido para 01/12/2025	(=)	R\$ 107.545,34
Sub Total	(=)	R\$ 107.545,34
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 107.545,34</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)