MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

SUMÁRIO

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4

II VISTORIA 5

II.1 Situação e Características Gerais 5

II.2 Zoneamento 9

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 11

III.1 Descrição do Edifício 11

III.2 Descrição da Unidade Habitacional 14

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA 20

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

V AVALIAÇÃO 31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL 45

VI.1 Grau de Fundamentação 46

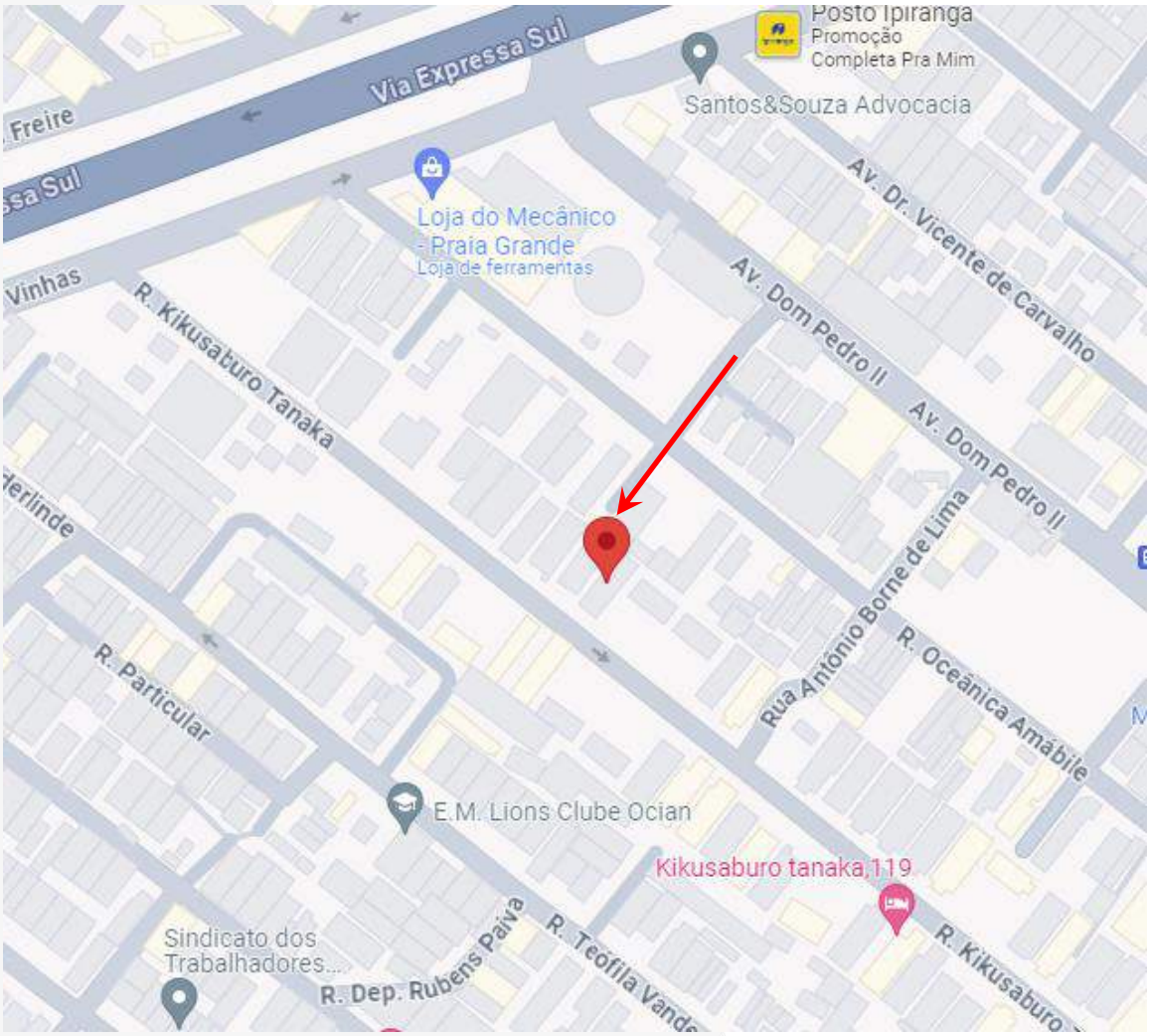
VII ENCERRAMENTO 47

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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 № 210, Bloco 25-A, localizada no Edifício Pérola, situado à Rua Kikusaburo Tanaka, № 322 - Cidade Ocian, Praia Grande – SP, matriculado sob № 64.697 junto ao Oficio 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

Acima, temos uma imagem aérea, onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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

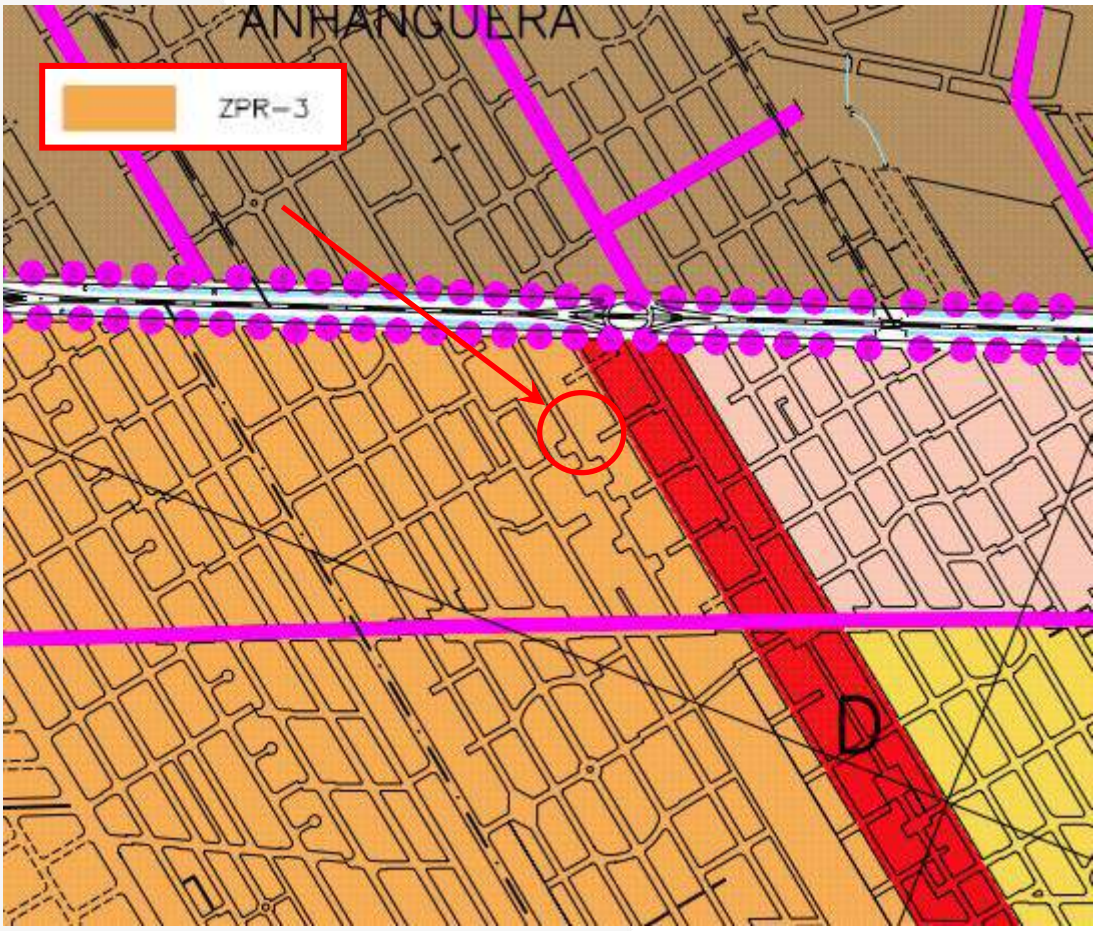
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar № 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

Quadro 3
Uso e Ocupação por Zona

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	Nível Sonido Max. Permissível (Decibéis)		CA (máx)	TO (máx)	Afl. mín. (m²) (11)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
			Diurno	Noturno				Frente	Lateral	Fundo
[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Tabela dos índices urbanísticos do município de Praia Grande.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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, № 322 – Cidade Ocian, Praia Grande– SP.

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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

III.2 Descrição da Unidade Habitacional

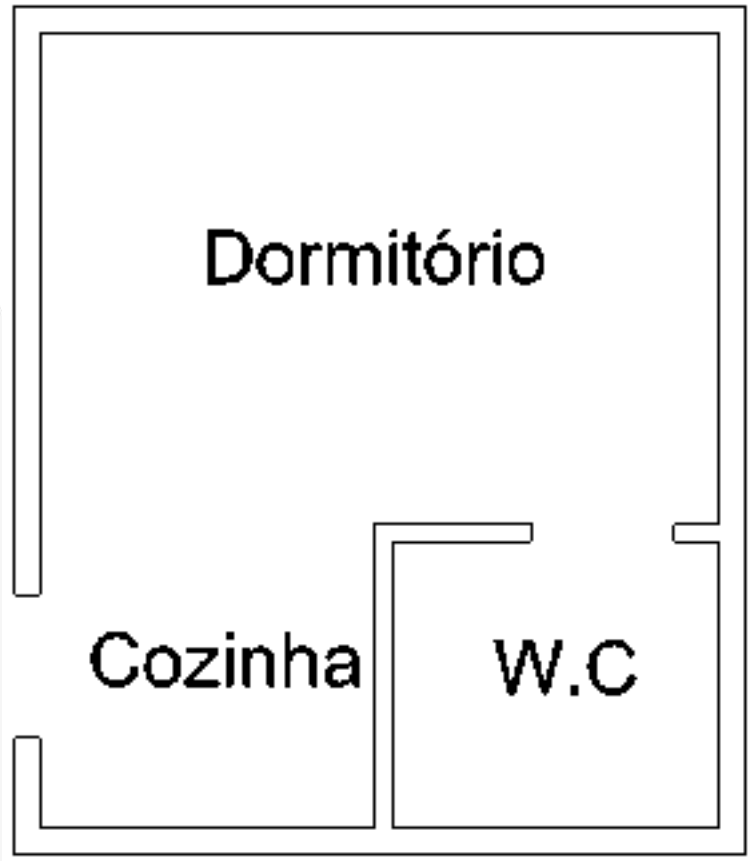
O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento № 210, localizado no 1º andar do Edifício Pérola Bloco 25-A, situado em área urbana, à Rua Kikusaburo Tanaka, № 322, Cidade Ocian – Praia Grande – SP, o qual de acordo com a matrícula № 64.697, do 3° Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande, fls.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

> *"(...) Apartamento n° 210, localizado no 1° andar ou 2° pavimento do "EDIFÍCIO PÉROLA – BLOCO 25-A", situado na RUA KIKUSABURO TANAKA, n°322, no lugar denominado Sítio Ubatuba, Batuva ou Bopeva, nesta cidade, com a área útil real privativa de 18,700m², área comum de 4,1612m², englobando a área total construída de 22,8613m², 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 m² (dezoito metros quadrados e setenta decímetros quadrados).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

Cozinha

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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 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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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

$$F_{pC} = \left(F_{PCA} / F_{PCE}\right)^{0,2}$$

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

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

- 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 Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

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

- 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 Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

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

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 Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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

- 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.

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

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

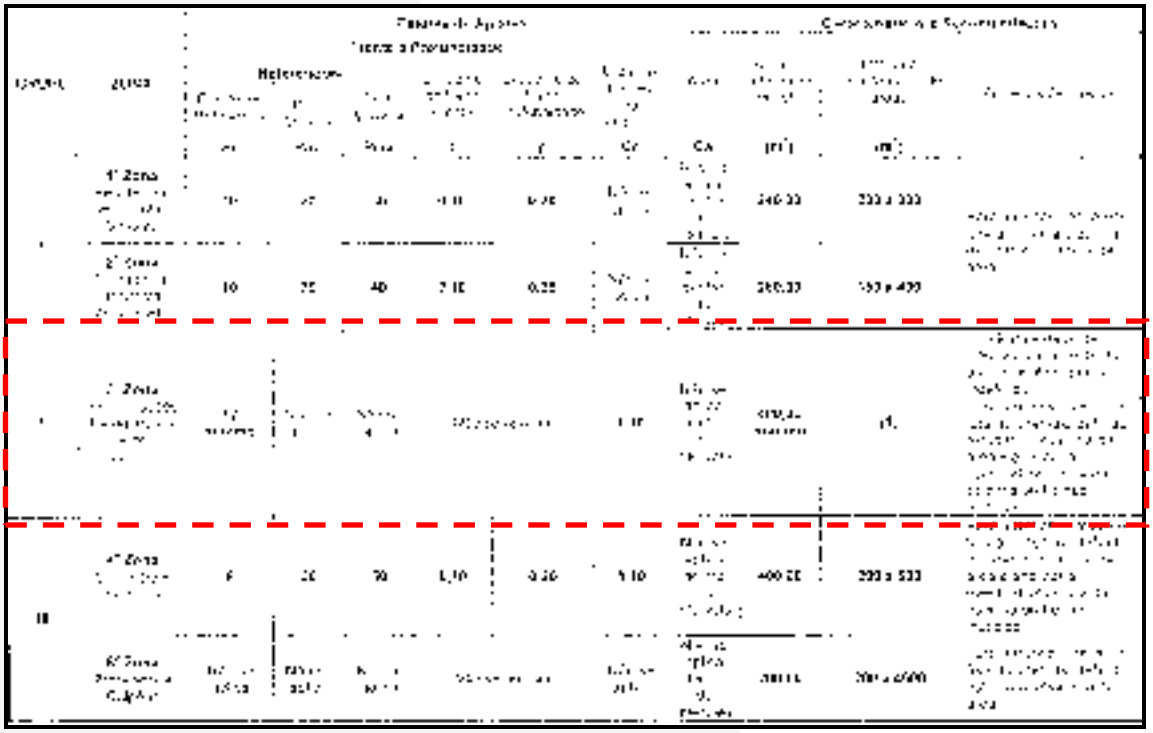
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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 3ª Zona, Incorporações Residenciais e de Comércio.

A 3ª 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.

<u>A Norma recomenda que para a referida Zona a área de referência do Lote é de 480,00m² mínimo:</u>



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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:

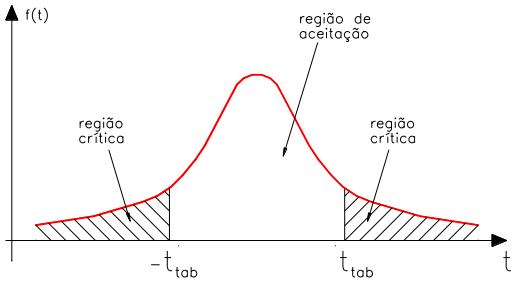
$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right)\cdot\sqrt{\pi\nu}}\left(1+\frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \le t \le \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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:

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

Onde:

$\overline{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para = 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"**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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 (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:

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

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R$/m²);

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

Foc = fator de adequação ao 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,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

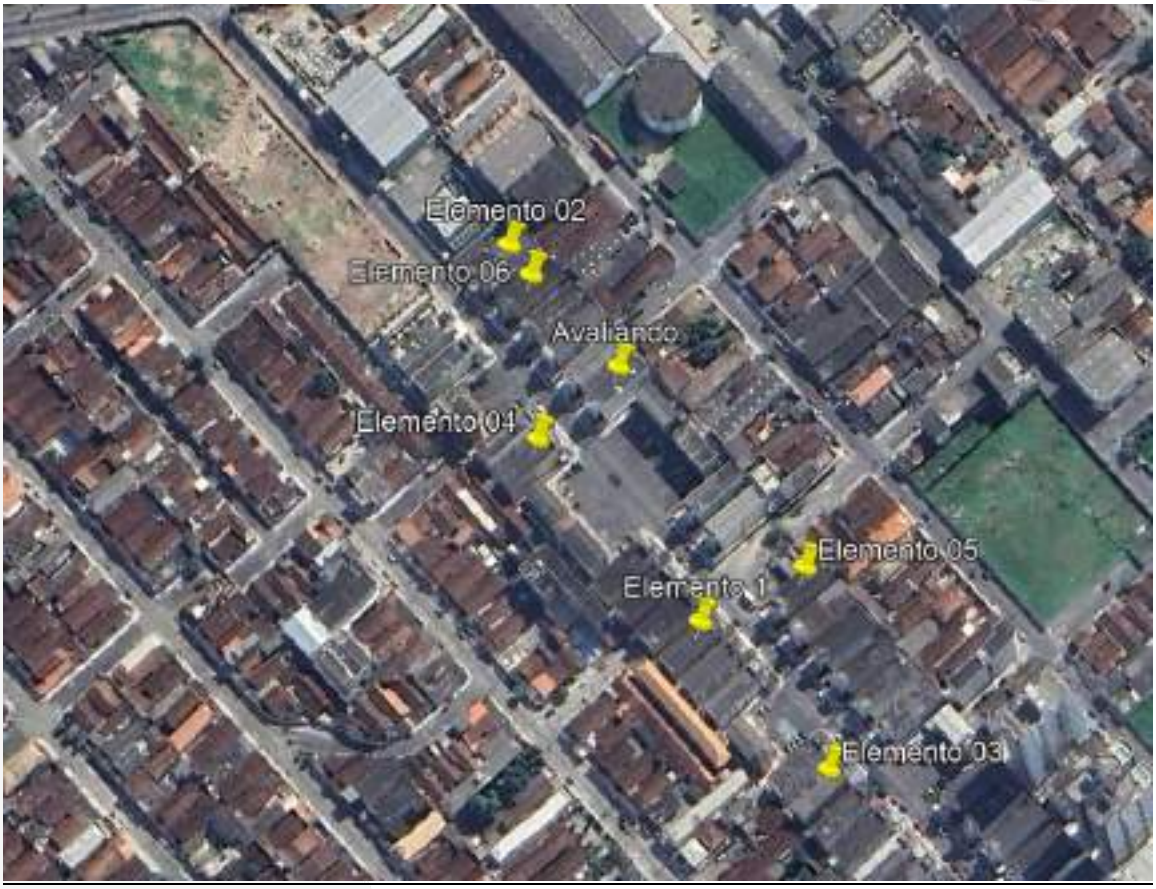
Nesta importante fase do trabalho, foram percorridas diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica 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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 01

Endereço:	R. Kikusaburo Tanaka, 44		
Cidade:	Praia Grande	**Bairro:**	Cidade Ocian
IF :	1		
Setor	-	**Quadra**	-
Lat	24° 1'30.77"S	**Long**	46°28'56.91"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-20m2-venda-RS114340-id-2734424258/		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	20,00m²
Andar :	1°
Quantidade de Quartos :	1 quartos
Vagas de Garagem :	0 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	0
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

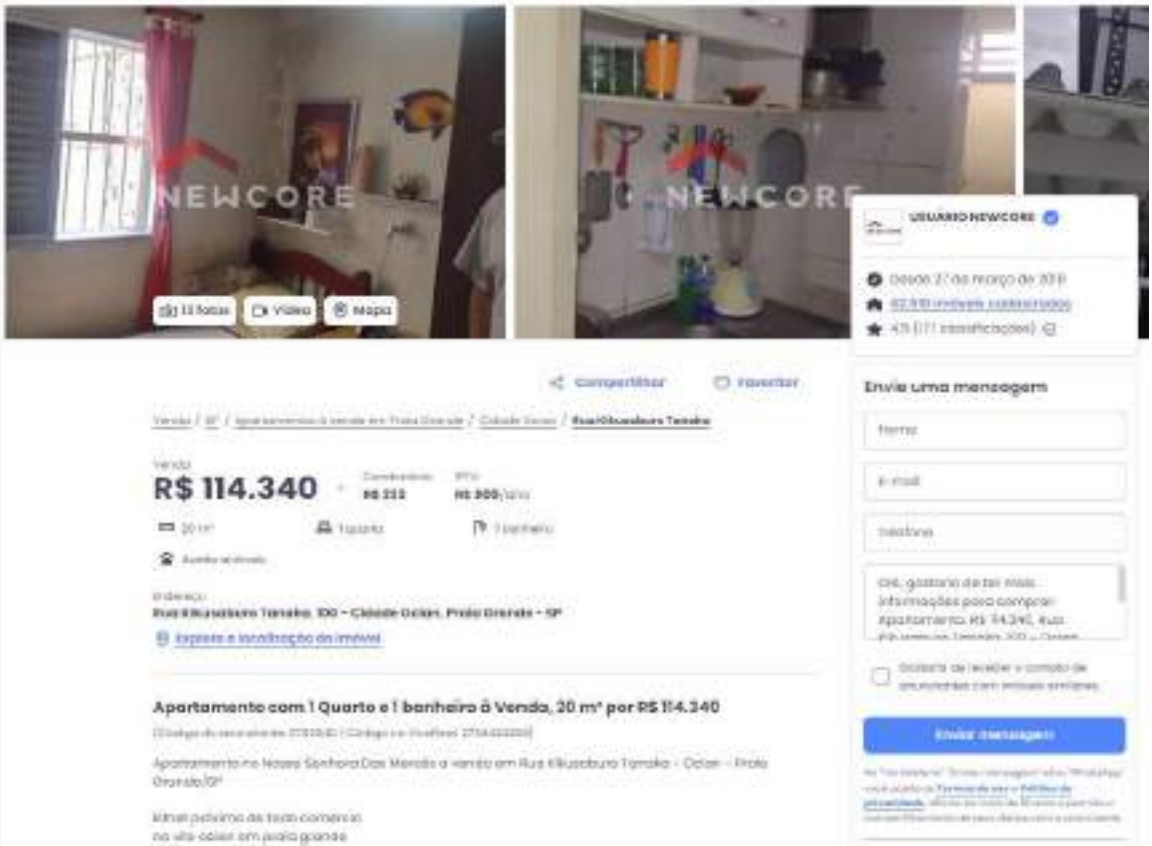
Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Residencial Apartamento Econômico	20,00	30
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	50
K = 0,512	R = 20	
Foc:	0,6096	
Fator de ponderação do padrão:	0,620	
H82N:	R$ 2.010,79/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 15.199,64

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 114.340,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 4.957,02/m²



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 02

Endereço:	R. Kikusaburo Tanaka, 398		
Cidade:	Praia Grande	**Bairro:**	Cidade Ocian
IF :	1		
Setor	-	**Quadra**	-
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-ocian-bairros-praia-grande-19m2-venda-RS105000-id-2621849400/		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	19,00m²
Andar :	1°
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/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 17.680,06

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 105.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 4.595,79/m²

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 03

Endereço:	R. Kikusaburo Tanaka, 119		
Cidade:	Praia Grande	**Bairro:**	Cidade Ocian
IF :	1		
Setor	-	**Quadra**	-
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-RS114330-id-2733850224/		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	18,00m²
Andar :	1°
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/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 16.749,53

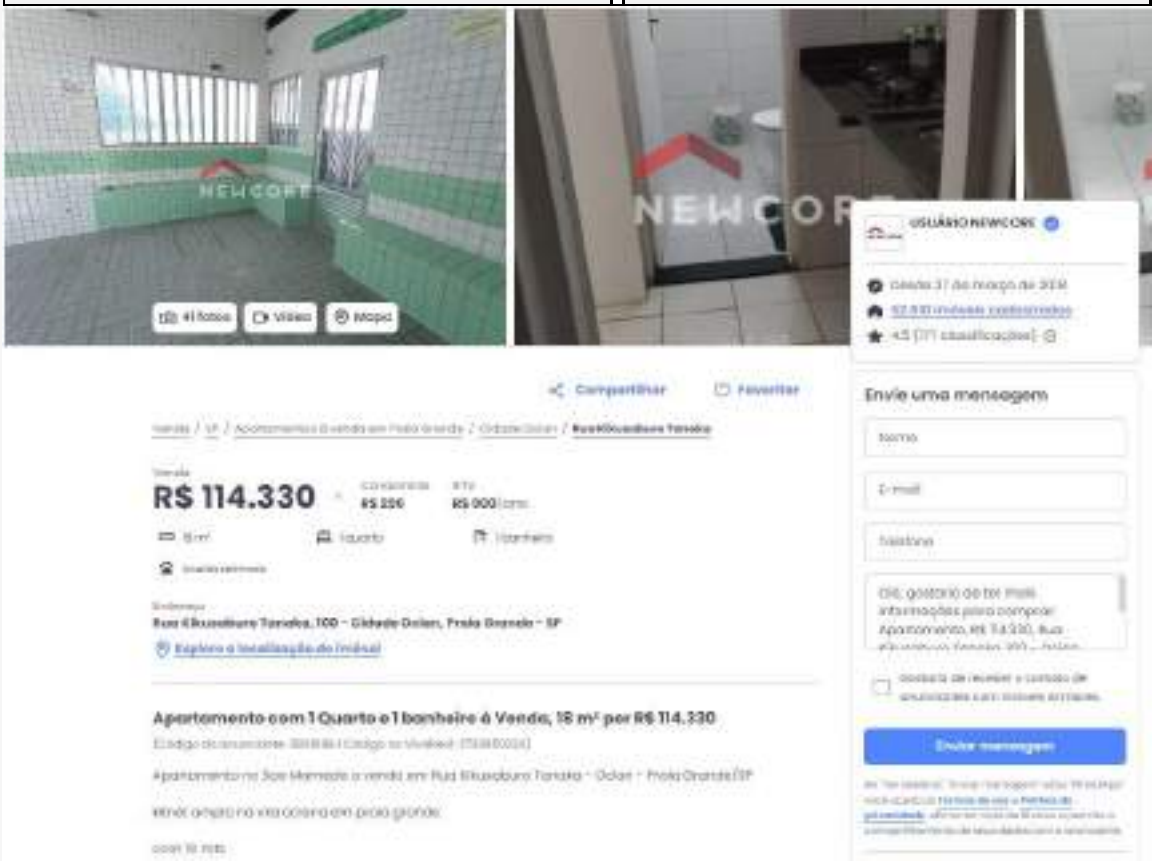
ELEMENTO

VALOR TOTAL

R$ 114.330,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 5.421,14/m²



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 04

Endereço:	R. Kikusaburo Tanaka, 319		
Cidade:	Praia Grande	**Bairro:**	Cidade Ocian
IF :	1		
Setor	-	**Quadra**	-
Lat	24° 1'28.61"S	**Long**	46°28'59.87"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-RS104560-id-2734291698/		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	18,00m²
Andar :	1°
Quantidade de Quartos :	1 quartos
Vagas de Garagem :	0 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	0
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

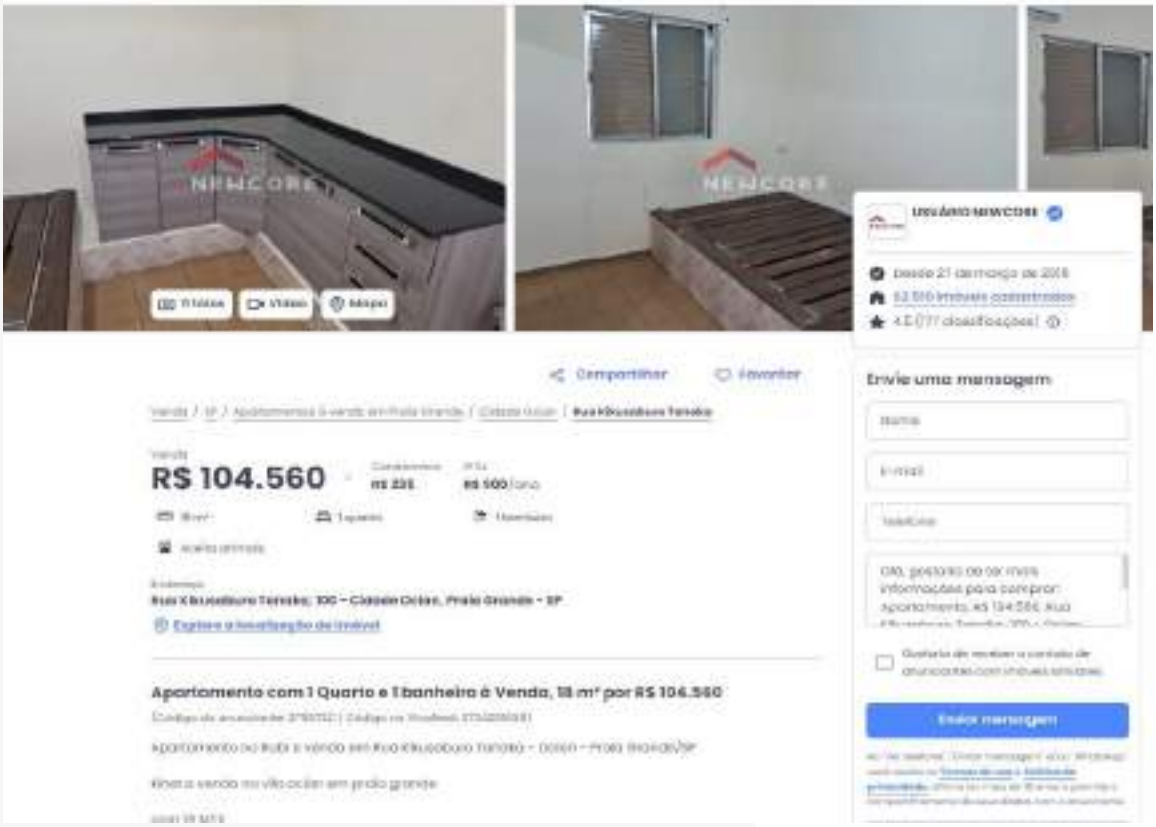
Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Residencial Apartamento Econômico	18,00	35
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	58
K = 0,498	R = 20	
Foc:	0,5984	
Fator de ponderação do padrão:	0,620	
H82N:	R$ 2.010,79/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 13.428,35

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 104.560,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 5.062,87/m²



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 05

Endereço:	R. Kikusaburo Tanaka, 202		
Cidade:	Praia Grande	**Bairro:**	Cidade Ocian
IF :	1		
Setor	-	**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-ocian-bairros-praia-grande-18m2-venda-RS114890-id-2734296349/		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	18,00m²
Andar :	2°
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/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 14.792,72

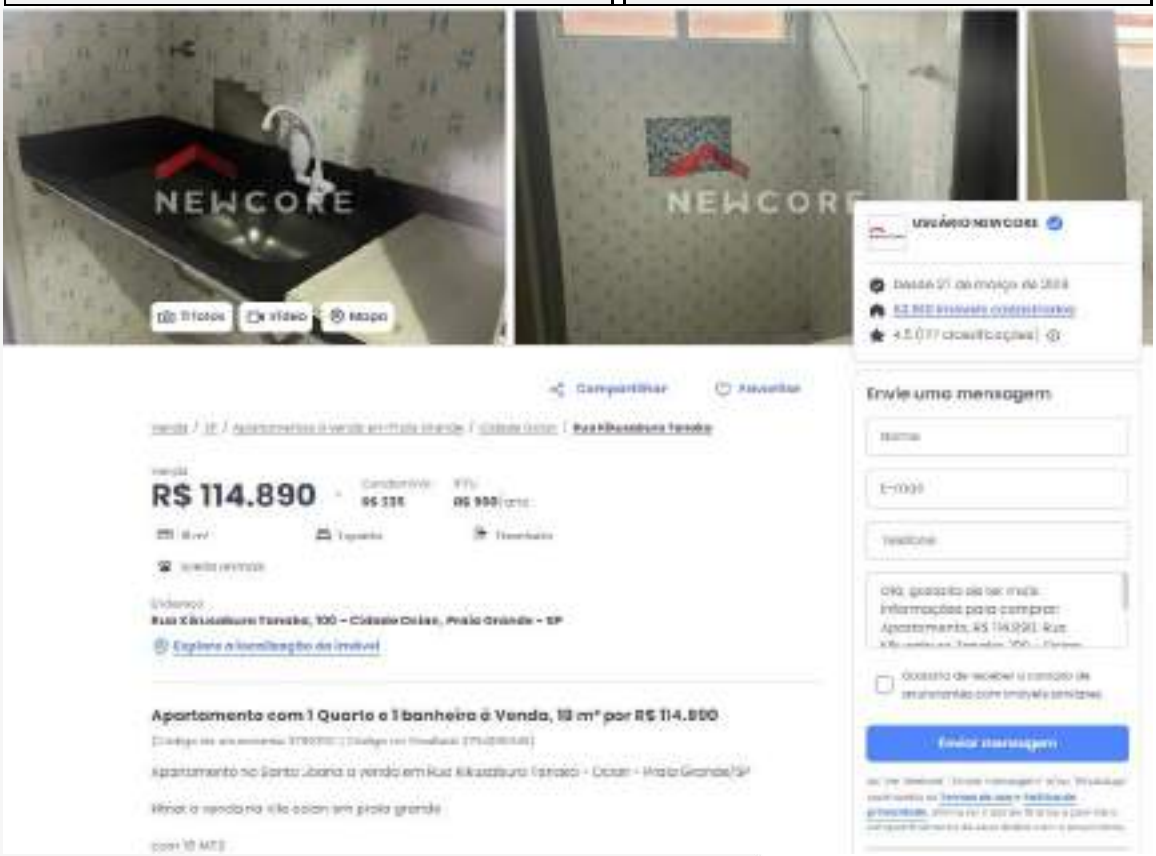
ELEMENTO

VALOR TOTAL

R$ 114.890,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 5.560,96/m²



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 06

Endereço:	R. Kikusaburo Tanaka, 384		
Cidade:	Praia Grande	**Bairro:**	Cidade Ocian
IF :	1		
Setor	-	**Quadra**	-
Lat	24° 1'26.34"S	**Long**	46°29'0.40"O

Ofertante:	USUÁRIO NEWCORE		
Informante:	USUÁRIO NEWCOR	**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-RS123410-id-2733849856/		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	18,00m²
Andar :	1°
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/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 16.749,53

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 123.410,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 5.925,58/m²

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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/m²
ELEMENTO 02	R$ 930,53/m²
ELEMENTO 03	R$ 930,53/m²
ELEMENTO 04	R$ 746,02/m²
ELEMENTO 05	R$ 821,82/m²
ELEMENTO 06	R$ 930,53/m²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R$ 4.385,32/m²
ELEMENTO 02	R$ 4.043,15/m²
ELEMENTO 03	R$ 4.785,97/m²
ELEMENTO 04	R$ 4.481,98/m²
ELEMENTO 05	R$ 4.922,68/m²
ELEMENTO 06	R$ 5.239,97/m²

- **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/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 759,98/m²
ELEMENTO 02	R$ 930,53/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 930,53/m²
ELEMENTO 03	R$ 930,53/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 930,53/m²
ELEMENTO 04	R$ 746,02/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 746,02/m²
ELEMENTO 05	R$ 821,82/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 821,82/m²
ELEMENTO 06	R$ 930,53/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 930,53/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

- **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/m²	0,94	-49,01	-0,06	R$ 710,97/m²
ELEMENTO 02	R$ 930,53/m²	0,90	-94,56	-0,10	R$ 835,97/m²
ELEMENTO 03	R$ 930,53/m²	0,90	-94,56	-0,10	R$ 835,97/m²
ELEMENTO 04	R$ 746,02/m²	0,94	-45,52	-0,06	R$ 700,50/m²
ELEMENTO 05	R$ 821,82/m²	0,92	-64,94	-0,08	R$ 756,88/m²
ELEMENTO 06	R$ 930,53/m²	0,90	-94,56	-0,10	R$ 835,97/m²

- **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/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 759,98/m²
ELEMENTO 02	R$ 930,53/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 930,53/m²
ELEMENTO 03	R$ 930,53/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 930,53/m²
ELEMENTO 04	R$ 746,02/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 746,02/m²
ELEMENTO 05	R$ 821,82/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 821,82/m²
ELEMENTO 06	R$ 930,53/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 930,53/m²

- **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/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 759,98/m²
ELEMENTO 02	R$ 930,53/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 930,53/m²
ELEMENTO 03	R$ 930,53/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 930,53/m²
ELEMENTO 04	R$ 746,02/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 746,02/m²
ELEMENTO 05	R$ 821,82/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 821,82/m²
ELEMENTO 06	R$ 930,53/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 930,53/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

- **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/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.385,32/m²
ELEMENTO 02	R$ 4.043,15/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.043,15/m²
ELEMENTO 03	R$ 4.785,97/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.785,97/m²
ELEMENTO 04	R$ 4.481,98/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.481,98/m²
ELEMENTO 05	R$ 4.922,68/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.922,68/m²
ELEMENTO 06	R$ 5.239,97/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 5.239,97/m²

- **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/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.385,32/m²
ELEMENTO 02	R$ 4.043,15/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.043,15/m²
ELEMENTO 03	R$ 4.785,97/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.785,97/m²
ELEMENTO 04	R$ 4.481,98/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.481,98/m²
ELEMENTO 05	R$ 4.922,68/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.922,68/m²
ELEMENTO 06	R$ 5.239,97/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 5.239,97/m²

✓ **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:

<u>Combinações Testadas</u>

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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/m²
2	R$ 4.879,13/m²
3	R$ 5.621,94/m²
4	R$ 5.182,48/m²
5	R$ 5.679,56/m²
6	R$ 6.075,94/m²
média	R$ 5.422,56/m²
desvio	R$ 445,45/m²
CV	**8%**
Linferior	**R$ 3795,79/m²**
Lsuperior	**R$ 7049,33/m²**

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/m² (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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R$ 5422,56/m²	
Desvio-Padrão		R$ 445,45/m²	
Erro-Padrão		268,40	
IC(significância=20%)	R$ 5154,16/m²	< VUmed <	R$ 5690,95/m²
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;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

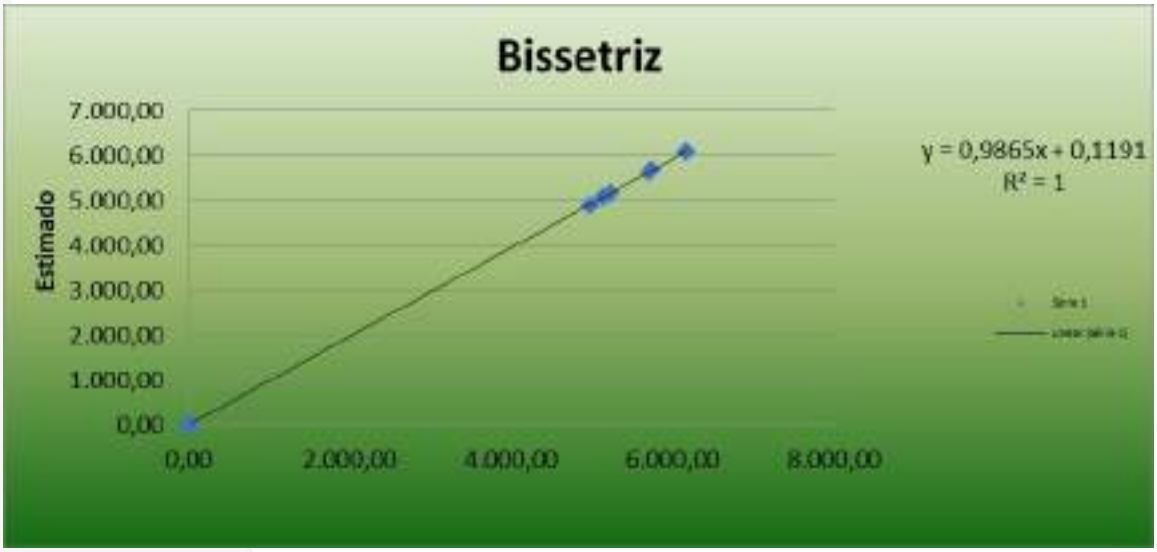


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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/m²

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

Agosto/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

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

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	18,70 m²
VU Homogeneizado	R$ 5.422,56 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Econômico
Andar	1°
Quartos	1
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 101.401,84**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

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 1283

Em atenção ao que determina o Provimento № 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 10:40 , sob o número WSCS24700972130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001998-76.2019.8.26.0565 e código YLpNTNYW.

Cálculo de Atualização Monetária

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 01/09/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	761 dias	1,096142
Percentual correspondente	761 dias	9,614157 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 111.150,77
Sub Total	(=)	R$ 111.150,77
Valor total	**(=)**	**R$ 111.150,77**

Retornar Imprimir

-14% -14% -14% -14% -14%

Cadeira Dot Gra... ~~R$ 799~~
Cadeira Dot Yell... ~~R$ 799~~
Cadeira Uni Bla... ~~R$ 1.145~~
Cadeira Dot Gra... ~~R$ 799~~
Cadei ~~R$ 7~~