



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara  
Cível - Foro de Praia Grande, SP.**

**Perito :- Marcio Monaco Fontes**  
**Processo :- 0003117-57.2022.8.26.0477**  
**Autos :- Liquidação por Arbitramento**  
**Requerente :- João Bosco de Lima**  
**Requerido :- Maria Cecília Bastiani**

# **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**





# SUMÁRIO

<b>I</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>VISTORIA .....</b>	<b>5</b>
II.1	Situação e Características Gerais .....	5
II.2	Zoneamento .....	9
<b>III</b>	<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>11</b>
III.1	Terreno .....	11
III.2	Benfeitorias .....	13
<b>IV</b>	<b>CRITÉRIOS E METODOLOGIA .....</b>	<b>27</b>
IV.1	Método Evolutivo .....	27
IV.2	Método Comparativo .....	29
IV.3	Tratamento por fatores.....	31
IV.4	Zonas de características homogêneas .....	35
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento .....	36
IV.6	Grau de precisão.....	37
IV.7	Método Ross/Heidecke .....	38
<b>V</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>41</b>
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	41



V.1.i	Pesquisa de Campo.....	41
V.2	Fatores Homogeneizantes .....	55
V.2.i	Grau de Precisão .....	59
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	60
V.3	Valor do Terreno .....	62
V.4	Valor da Benfeitoria.....	63
<b>VI</b>	<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....</b>	<b>65</b>
VI.1	Valor Parte Ideal.....	66
<b>VII</b>	<b>VALOR DE LOCAÇÃO .....</b>	<b>67</b>
VII.1	Atual .....	67
VII.2	Valor de Locação – Devido ao Autor .....	72
VII.3	Grau de Fundamentação .....	74
<b>VIII</b>	<b>QUESITOS FORMULADOS .....</b>	<b>75</b>
VIII.1	PELO AUTOR, ÀS FLS. 34/35.....	75
<b>IX</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>78</b>





## **II VISTORIA**

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição dos mesmos, 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, passa 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 venda e locação para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua das Orquídeas, 88 - Balneário Flórida, Praia Grande - SP, matriculado sob o Nº 67.024, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade.



De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.



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

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

- ✓ Latitude                                :- **24° 4'24.14"S**
- ✓ Longitude                               :- **46°34'31.69"O**
- ✓ Precisão do Ponto               :- **15 metros**

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

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

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

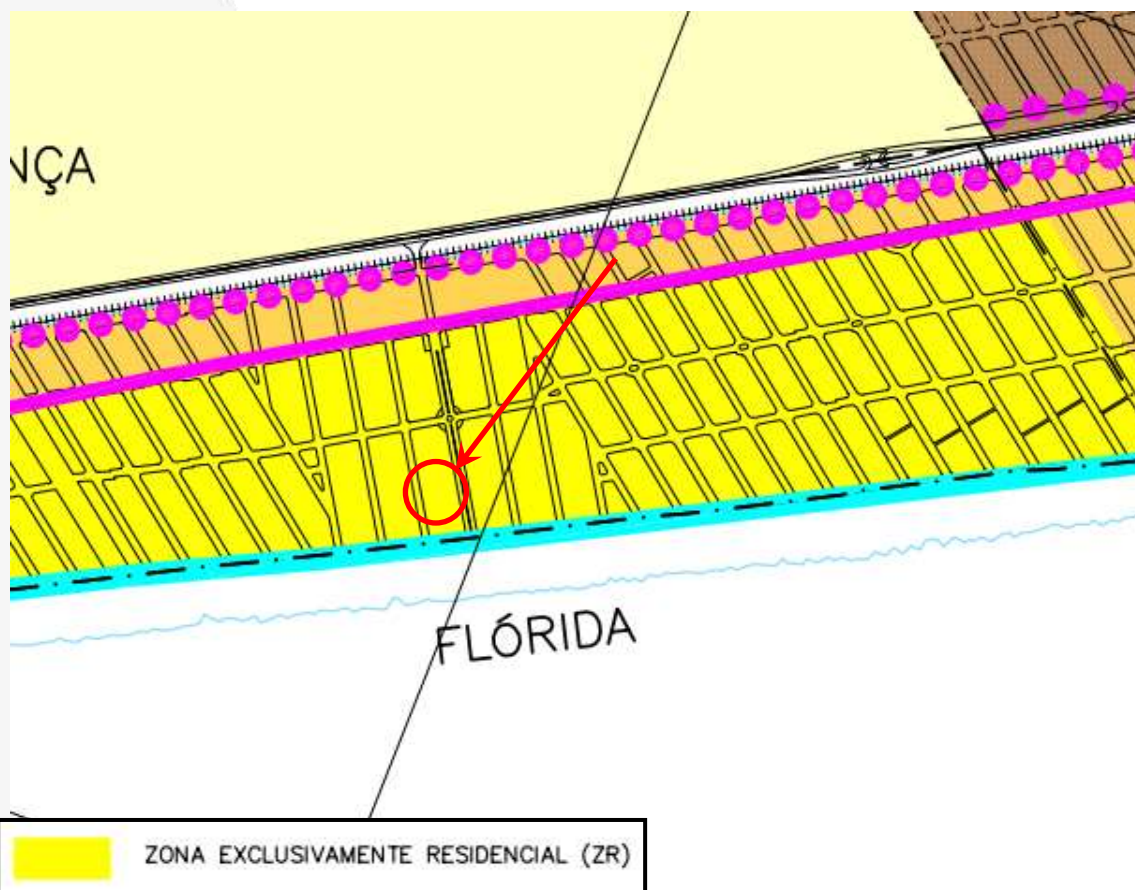


Acima, temos uma tomada da Rua das Orquídeas, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.



## II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 615, de 19 (dezenove) de Julho 2011, que dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Praia Grande, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZR - Zona Exclusivamente Residencial**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Praia Grande, onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **ZR - Zona Exclusivamente Residencial**.



ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	Nível Ruído Max. Permissível (Decibéis)	
			Diurno	Noturno
ZT	R1, T, T1, E, S3	-	55 (1)	50 (1)
ZRE	R1, R3 (2), T, E	CS	55	50
ZR	R1, E	-	55	50
ZPR1	R1, R2, R3 (2), T, T1 (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)
ZPR2	R1, R2, R3 (2), T, E, CS.	C1, C2, S1, S2, IN1, T1	60 (8)	55 (8)
ZPR3	R1, R2, R3 (2), T, T1, E, CS, C1, S1, S2 CD1 (27)	C2, IN1, IN2 (33) CD1 (18)	60	55
ZM	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, C2, CD1(13), S1, S2	IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60 (8)	55 (8)

ZONA	CA (máx)	TO (máx)	AIT. min. (m²) (12)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
				Frente	Lateral	Fundo
ZT	0,1	0,1	-	LIVRE	LIVRE	LIVRE
ZRE	0,8	0,4	-	5,0	1,5	1,5
ZR	1,0	0,5	-	5,0	1,5	1,5
ZPR1	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
ZPR2	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0		Para 10<H≤13 m = 2,00
ZPR3	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0		Para H>13m = 1,20+H/15
ZM	5,5	-	15 (17) (31)	5,0		Para H>13m = 1,20+H/15

Acima temos as tabelas dos índices urbanísticos do município de Praia Grande.



### III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### III.1 Terreno

Inicialmente procedeu-se a análise das informações constantes na Matrícula Nº 67.024 do CRI de Praia Grande, às fls. 41/42 dos autos principais, na qual tem-se a seguinte descrição perimétrica:

“LOTE DE TERRENO nº 04, da quadra “T”, do BALNEÁRIO FLÓRIDA, nesta cidade, medindo 12,00 metros de frente para a RUA 9, por 32,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando a esquerda com o lote nº 03, a direita com o lote nº 05, e nos fundos com o lote nº 21, encerrando a área de 384,00m<sup>2</sup>(...)”

Ainda em análise ao documento em questão, observou-se a averbação nº 02, a qual discorre acerca da atual denominação da Rua 9, conforme segue:

“Nos termos do Decreto Municipal nº 177, de 31 de março de 1.971, a Rua 9 se denomina atualmente RUA DAS ORQUÍDEAS(...)”

Portanto, nota-se que o imóvel avaliando possui uma área de terreno de **384,00 m<sup>2</sup> (trezentos e oitenta e quatro metros quadrados)**.

Em continuidade, após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, observando sua posição com frente para a Rua das Orquídeas, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 384,00 m<sup>2</sup>  
Topografia ..... Plana  
Formato ..... Regular  
Consistência ..... Seca  
Acessibilidade..... Direta

A seguir, tem-se demonstrações da testada do imóvel, apresentando acessibilidade direta, formato regular, consistência seca e topografia plana.



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



### III.2 Benfeitorias

Quando da vistoria, constatou-se a existência de 01 (uma) benfeitoria, a qual de acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2006”, vem classificada, descrita e medida, assim:

**- Padrão**

Casa Padrão Superior

**- Estado de conservação**

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

**- Idade aparente**

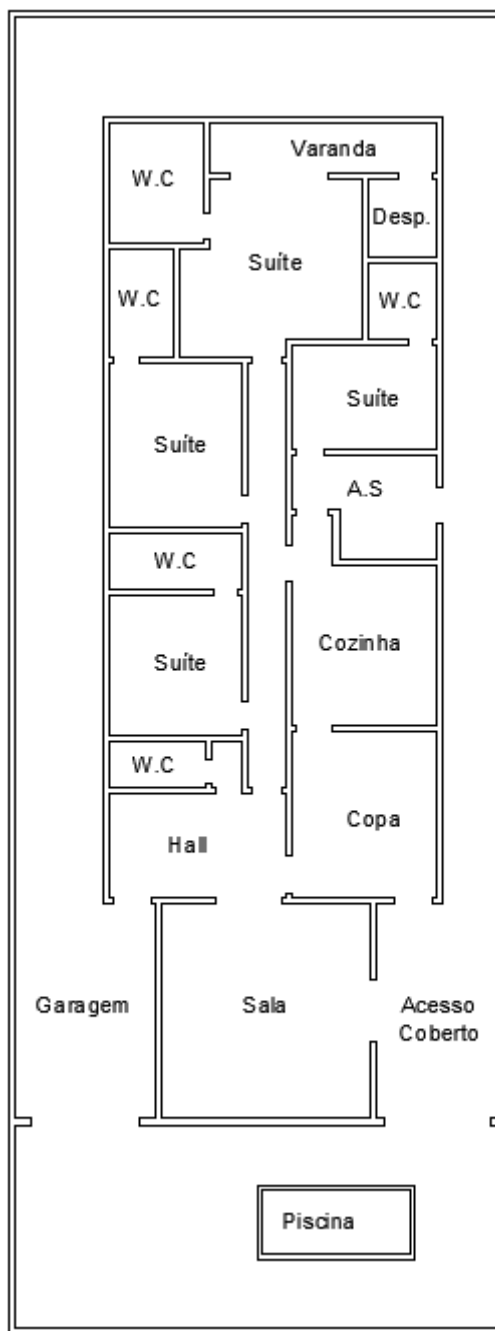
20 (vinte) anos

**- Área construída**

220,41 m<sup>2</sup> (duzentos e vinte metros quadrados e quarenta e um decímetros quadrados) – *conforme medição in loco*

**- Descrição**

*“Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente”.*



Acima, temos o croqui que ilustra a disposição interna da residência.

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

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



<https://bit.ly/3VYCh4m>

Na sequência serão apresentadas as características internas do imóvel, com seus detalhes e acabamentos.

## Área da Piscina

A área da piscina apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas com pedras e pintura sobre massa fina.



Acima e abaixo, tem-se a área da piscina, onde nota-se suas dimensões e características.





### **Hall de Acesso/Garagem**

O hall de acesso, assim como a garagem apresentam piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas e revestidas com massa fina pintada, teto com pintura sobre massa fina e portas de madeira e vidro.



Acima e abaixo, tem-se tomadas do hall de acesso e a garagem, onde nota-se suas dimensões e características.



## Hall/Sala de Estar/Copa

O hall de circulação, sala de estar e copa apresentam piso cerâmico, paredes e teto com pintura sobre massa fina, portas e janelas de vidro e madeira.

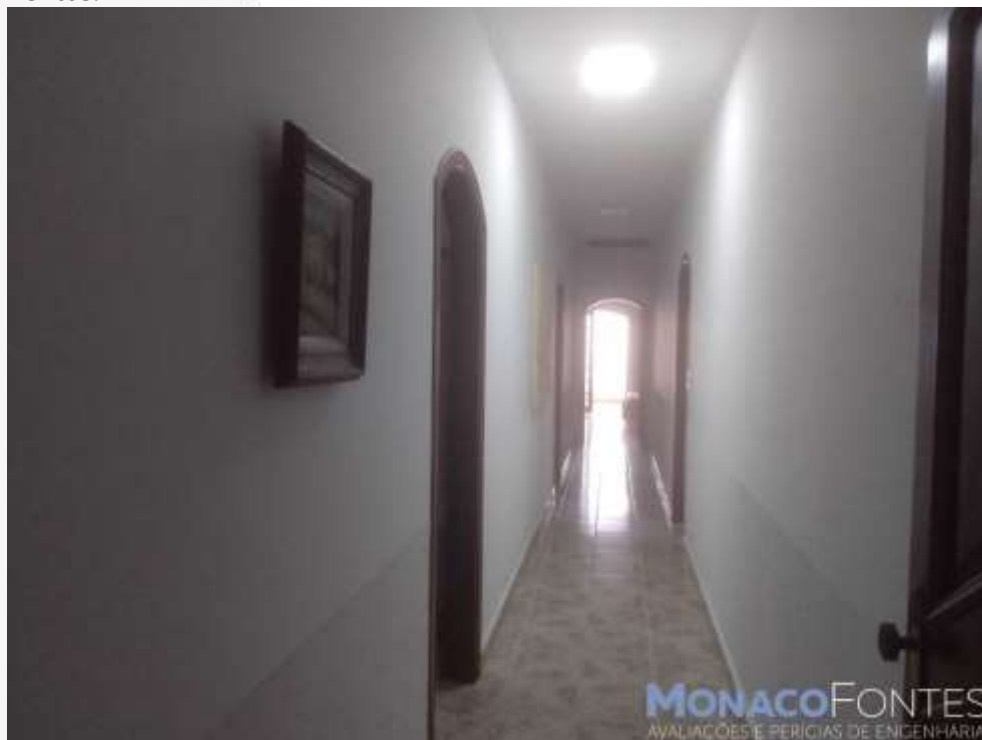


Acima e abaixo, tem-se o hall de entrada e a sala de estar, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo, tem-se a copa e o hall de circulação, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



**Cozinha/A.S/W.C/Depósito**

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



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





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





Acima e abaixo, tem-se o lavabo e o banheiro de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo, tem-se o banheiro da suíte 01 e da suíte principal, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



## Suítes

As suítes apresentam piso cerâmico, paredes e teto com pintura sobre massa fina, portas e janelas de vidro e madeira.



Acima e abaixo, tem-se a suíte de serviço e suíte 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.







Acima e abaixo, tem-se a suíte 02 e a suíte principal, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



### Varanda/Quintal

A varanda, assim como o quintal apresentam piso cerâmico e paredes com pintura sobre massa fina.



Acima e abaixo, tem-se a varanda e o quintal, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





## **IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA**

### **IV.1 Método Evolutivo**

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

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

Onde:

$V_I$  = Valor do Imóvel

$V_T$  = Valor do Terreno

$C_B$  = Custo de Reedição da Benfeitoria

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

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

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

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

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

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

$V_I$  = Valor de Mercado do Imóvel

$V_T$  = Valor do Terreno

$V_B$  = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

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

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

Onde:

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

$A_c$  = Área construída da edificação em apreço

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

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



Assim sendo, tem-se que:

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

e

$$V_I = V_T + V_B$$

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

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

## IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo - SP - IBAPE/SP e NBR 12.721-2011.

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

Para o caso vertente, diante das características do terreno, 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 terreno 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 imóvel.

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

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo



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

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

### **IV.3 Tratamento por fatores**

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

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

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

- Fator Área: Utilizado dentro dos limites de áreas previstos, quando não utilizada a aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo.}$$

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

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

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

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

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

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

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



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

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

$$P_e = 3P_{ma}$$

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

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

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

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

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



desvalorização, conforme tabela abaixo:

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

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

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

- Fator Frentes Múltiplas ou Esquina: Em terrenos de esquina ou de múltiplas frentes, devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo:

ZONA	FATORES DE AJUSTE						
	Frente e Profundidade					Múltiplas Frentes ou Esquina	Coef de Área
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima				
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	"f"	"p"	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>	
1ª Zona Residencial Horizontal	10	20	30	0,1	0,2	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,1	0,1	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo
3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comércio	12	-	-	Não se aplicam	Não se aplicam	1,1	Não se aplica dentro do intervalo
4ª Comércio e Serviços	6	30	50	0,1	0,2	1,1	Não se aplica dentro do intervalo
5ª Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam	Não se aplicam	Aplica-se o fator em relação a zona	Não se aplica dentro do intervalo
6ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo
Rural	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo



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

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

- Área: ..... 280,00m<sup>2</sup>;
- Frente .....10,00m;
- Topografia ..... Terreno Plano;
- Consistência ..... Seco.

#### **IV.4 Zonas de características homogêneas**

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

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, bem como na 2ª Zona, Residencial Horizontal Médio e Alto.

A 2ª Zona são regiões são dotadas de infraestrutura completa, com população concentrada em renda média/alta, com predominância de edificações horizontais de padrão médio e alto, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados; além da presença de empreendimentos residenciais verticais e de comércio,

atividades recreativas e turísticas.

**A norma recomenda que para a referida Zona sejam aplicados os fatores frente e profundidade, onde a área de referência do Lote é de 280,00m<sup>2</sup>.**

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			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina "Ce"				
Frente de Referência "Fr"	Prof. Mínima "Pmi"	Prof. Máxima "Pma"	Área "Ca"								
I	1ª 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 influência da área
	2ª 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	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comércio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	(1) - Para este grupo, o intervalo varia de 480m <sup>2</sup> até um limite superior indefinido. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
III	4ª Zona Comércio e Serviços	6	30	50	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	5ª Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área

Acima, temos as características para a 2ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos- IBAPE/SP.

#### IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

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

#### IV.6 Grau de precisão

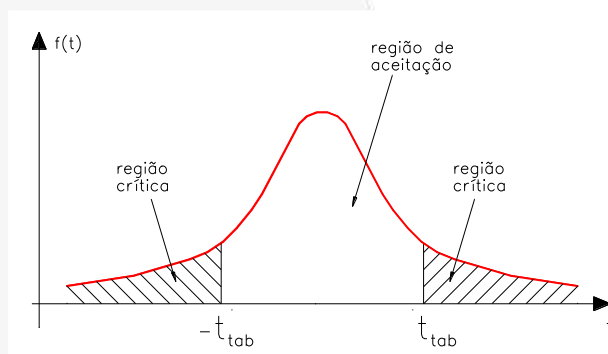
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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





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

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

Onde:

$\bar{X}$  = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

#### **IV.7 Método Ross/Heidecke**

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/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, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

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

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

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

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

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

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

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

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

R8N = Índice (R\$/m<sup>2</sup>);

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

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

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





## **V AVALIAÇÃO**

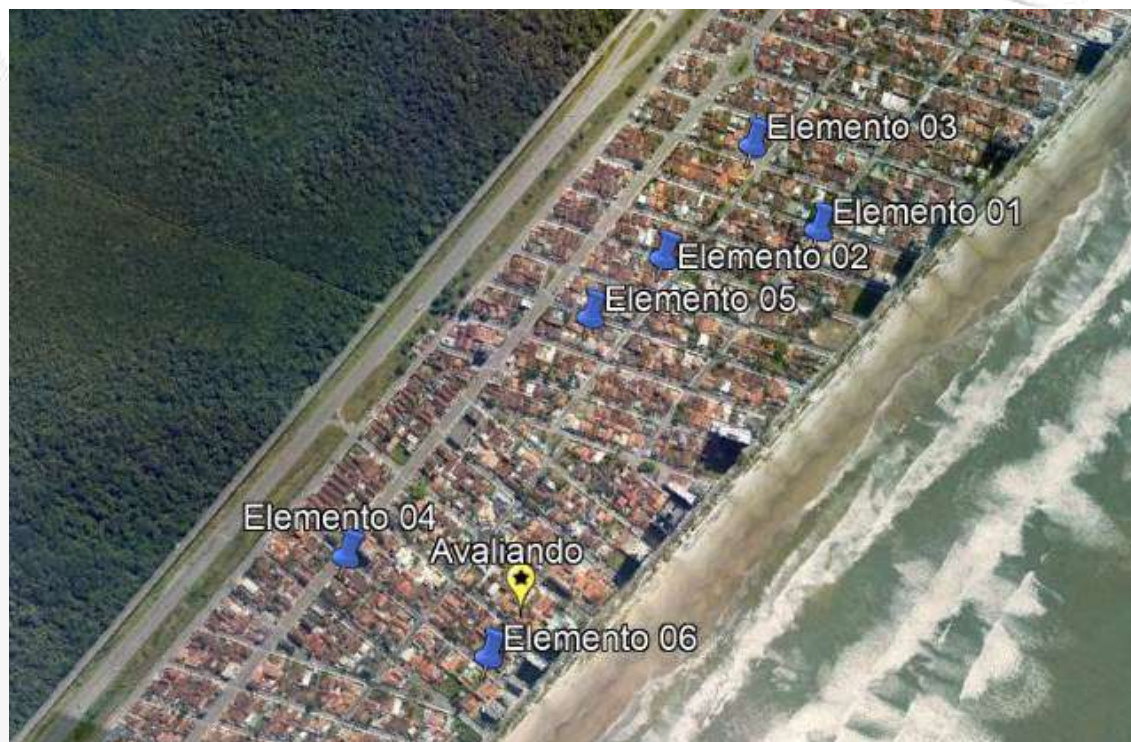
### **V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno**

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


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

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

**Desta forma, foi possível obter, a princípio, 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. Girassois, 154</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: <u>Balneário Flórida</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>24° 4'11.78"S</u> Long: <u>46°34'9.62"O</u>		Ofertante: <u>DANIEL ANTONIO LAZARO</u> Informante: <u>Corretor</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 98371-3893</u> Data: <u>out/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-balneario-florida-bairros-praia-grande-com-garagem-220m2-venda-RS720000-id-2427703696/</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m <sup>2</sup> ): 435,00m <sup>2</sup>		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto			
Testada Principal (m): 21,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Esquina			
Profundidade Equivalente (m): 20,71m					
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Superior	206,00m <sup>2</sup>	30	Especial Coberturas Simples	20,78m <sup>2</sup>	15
Classe de Conservação	d		Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2	Termo	mínimo	1
Ir = 70	%vida:	43	Ir = 20	%vida:	75
K = 0,637	R = 20		K = 0,316	R = 10	
Foc: 0,7092			Foc: 0,38395		
Fator de ponderação do padrão: 1,13			Fator de ponderação do padrão: 0,06		
R8N: R\$ 1.906,94/m <sup>2</sup>			R8N: R\$ 1.906,94/m <sup>2</sup>		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 314.812,10</b>			<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 912,87</b>		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 6	%vida:	0			
K = 0,000	R = 7				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 1.906,94/m <sup>2</sup>			<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b> <b>R\$ 929,37/m<sup>2</sup></b>		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 0,00</b>			<b>VALOR TOTAL</b> <b>R\$ 720.000,00</b>		



Início / Venda / SP / Casas à venda em Praia Grande / Balneário Florida / Rua dos Girassóis

### Casa com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 220 m<sup>2</sup> por R\$ 720.000

COD. ZAP1322454

Rua dos Girassóis - Balneário Florida, Praia Grande - SP. [VER NO MAPA](#)

220m<sup>2</sup> 4 quartos 4 banheiros 1 suíte 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(24\)](#)

Casa de 220 metros quadrados no bairro Balneário Florida com 4 quartos  
 Casa térrea, com churrasqueira e piscina, na quadra da praia, na rua do batalhão de polícia e no melhor bairro da Praia Grande. Estudo aluguel sem ser para temporada.

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

COMPRA  
**R\$ 720.000**

Condomínio Não informado  
 IPTU Não informado


[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
 DANIEL ANTONIO LAZARO

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

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

ELEMENTO 02					
<b>Endereço:</b> <u>R. Hortências, 338</u> <b>Cidade:</b> <u>Praia Grande</u> <b>Bairro:</b> <u>Balneário Flórida</u> <b>IF:</b> <u>1</u> <b>Setor:</b> <u>-</u> <b>Quadra:</b> <u>-</u> <b>Lat:</b> <u>24° 4'10.44"S</u> <b>Long:</b> <u>46°34'18.37"O</u>			<b>Ofertante:</b> <u>Jose Carlos dos Santos</u> <b>Informante:</b> <u>Corretor</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>(13) 3235-3707</u> <b>Data:</b> <u>out/22</u> <b>Site:</b> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-balneario-florida-bairros-praia-grande-com-garagem-200m2-venda-RS890000-id-2427782788/</u>		
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
<b>Área Total (m²):</b> 421,00m²			<b>Zona de Ocupação:</b> 2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto		
<b>Testada Principal (m):</b> 12,30m			<b>Uso predominante na região:</b> Zona Urbana		
<b>Testada Secundária (m):</b> -			<b>Localização na Quadra:</b> Esquina		
<b>Profundidade Equivalente (m):</b> 34,23m					
<b>Topografia:</b> Terreno Plano					
<b>Consistência do terreno:</b> Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>	<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	
Residencial Casa Superior	200,00m²	20	Especial Coberturas Simples	55,50m²	
Classe de Conservação	c		Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2	Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	29	Ir = 20	%vida:	75
K = 0,793	R = 20		K = 0,335	R = 10	
<b>Foc:</b> 0,834			<b>Foc:</b> 0,4015		
<b>Fator de ponderação do padrão:</b> 1,13			<b>Fator de ponderação do padrão:</b> 0,12		
<b>R8N:</b> R\$ 1.906,94/m²			<b>R8N:</b> R\$ 1.906,94/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>			<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 359.427,68</b>			<b>R\$ 5.099,14</b>		
Construção 3			ELEMENTO		
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 6	%vida:	0			
K = 0,000	R = 7				
<b>Foc:</b> 0					
<b>Fator de ponderação do padrão:</b> 0					
<b>R8N:</b> R\$ 1.906,94/m²					
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>			<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>		
<b>R\$ 0,00</b>			<b>R\$ 1.248,15/m²</b>		
<b>VALOR TOTAL</b>					
<b>R\$ 890.000,00</b>					



Início / Venda / SP / Casas à venda em Praia Grande / Balneário Florida / Rua das Hortênsias

### Casa com 3 Quartos e 6 banheiros à Venda, 200 m<sup>2</sup> por R\$ 890.000

COD. ZAP1400759

Rua das Hortênsias - Balneário Florida, Praia Grande - SP. [VER NO MAPA](#)

200m<sup>2</sup>   3 quartos   6 banheiros 3 suítes   2 vagas

**Casa de 200 metros quadrados no bairro Balneário Florida com 3 quartos**  
 LINDA CASA EM BALNEÁRIO FLORIDA, PRÓXIMO AO MERCADO, FARMÁCIAS, BANCOS, A 1 QUADRA DA DELEGACIA DE POLICIA, TEM ALARMES DENTRO E FORA BEM SEGURO. DOS 200 METROS TEMOS TRÊS QUARTOS COM SUITE, UMA SALA DE 86M, COZINHA GRANDE, NOS FUNDOS MAIS UM QUARTO COM SUITE E UMA LAVANDERIA TOTALMENTE FECHADA, EM CIMA SOLÁRIO, GARAGEM PARA DOIS CARROS, PDRTÃO ELETRÔNICO VÁRIOS VASOS DE PLANTAS, PISCINA GRANDE E CHURRASQUEIRA EM FRENTE UMA MESA DE ARDOSIA VALE A PENA VER.

**COMPRA**  
**R\$ 890.000**

Condomínio **R\$ 1**  
 IPTU **R\$ 497**

**ANUNCIANTE**  
 Jose Carlos dos Santos

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(13) 32 [VER TELEFONE](#)

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





Início / Venda / SP / Casas à venda em Praia Grande / Balneário Flórida / Rua das Dália

## Casa com 7 Quartos e 4 banheiros à Venda, 430 m<sup>2</sup> por R\$ 1.150.000

COD: DALIAS

Rua das Dália - Balneário Flórida, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

- 430m<sup>2</sup>
- 7 quartos
- 4 banheiros  
2 suítes
- 6 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Casa para venda com aprox. 300m<sup>2</sup> de construção e 430m<sup>2</sup> de terreno de esquina

A casa principal possui 3 dormitórios (sendo 2 suítes), mais wc/social, cozinha com armários, lavanderia, sala jantar, sala tv, varanda, +6 vagas. Todos os ambientes amplos e arejados. A edícula é do tipo sobrado e possui 4 dormitórios todos com varandas e portas balcão, 2 wc/social, lavanderia, cozinha americana, sala de estar. Entradas individuais com 2 portões de alumínio de acionamento automatizado independentes. Possui a área construída total de aproximadamente 300m<sup>2</sup>, e área de terreno em esquina de aproximadamente 460m<sup>2</sup>. Tudo em esquadrias em alumínio anodizado branco, grades de ferro, e está parcialmente mobiliada. Com pé direito 3 metros, a edificação foi totalmente reformada e atualizada, possui box de vidro nos wcs. A casa principal é isolada no terreno, possui um belo jardim com palmeiras e gramado, tem espaço para piscina. Valor R\$1.150.000,00 sem permutas. O Balneário Flórida conta com uma linda orla e calçadão com cicloviás, calçadas arborizadas e limpas e organizadas. O local é bem iluminado e oferece infraestrutura para caminhadas despreocupadas e seguras pela orla. A grande faixa de areia é ideal para caminhadas à beira mar. A água do mar é azul e possui ondas fortes nos dias mais frios. No local existem restaurantes utilizados pelos banhistas para tomar uma deliciosa água de coco e porções. O Balneário Flórida é principal bairro nobre da Praia Grande, com zoneamento z1 estritamente residencial de terrenos grandes, foi idealizado para atrair edificações de grande monta e espaçosas, tem ruas largas e arborizadas que garante um ambiente familiar e de qualidade, com toda a comodidade de grandes supermercados, acessibilidade, farmácias, etc... por ser um bairro exclusivo a sua praia é impecável e limpa o ano todo, e a conservação do seu calçadão é diferenciada, com ciclovia conservadíssima e áreas de repouso. Localiza-se no perímetro de segurança pública do 45º BPM que fica à 2 quadras. Por não haver hotéis, nem pousadas ou restaurantes no bairro não necessita de alimentação e garante bem estar e privacidade para seus moradores. A casa fica à

COMPRA

**R\$ 1.150.000**

---

Condomínio: [SOLICITAR](#)

IPTU: R\$ 5.000

ANUNCIANTE

MARCELO AUGUSTO DOS SANTOS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 22 [VER TELEFONE](#)

Mais 34 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

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







Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Praia Grande / Balneário Flórida / Avenida Presidente Kennedy

### Lote/Terreno à Venda, 372 m<sup>2</sup> por R\$ 385.000

**COD. TE0315**

Avenida Presidente Kennedy - Balneário Flórida, Praia Grande - SP. [VER NO MAPA](#)

372m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado  
 SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

**EXCELENTE TERRENO À VENDA NO FLÓRIDA - 372m<sup>2</sup>**  
 Terreno na Av. Presidente Kennedy, excelente localização no Flórida.  
 372m<sup>2</sup> totalmente plano.  
 Documentação Ok.  
 Entre em contato, agende uma visita!!!

A Praia Grande é destino certo para aqueles que desejam desfrutar de uma infraestrutura completa com belas paisagens, muito verde e uma grande vegetação.  
 Sua proximidade com São Paulo, localizada a aproximadamente 70 quilômetros de distância da capital, está entre os principais motivos que levam os paulistanos a aproveitar as belezas da cidade em seus 23 quilômetros de praias. A Praia Grande possui uma orla arborizada com muitos coqueiros e conta com quiosques, bares, restaurantes e uma extensa ciclovia.  
 Localizada em um bairro nobre de Praia Grande, o Balneário Flórida conta com uma linda orla que possui ciclovias, calçadas arborizadas e bem organizadas. O local é bem iluminado e oferece infraestrutura para caminhadas despreocupadas pela orla. -

COMPRA  
**R\$ 385.000**

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

ANUNCIANTE  
 R3 Real Estate


[Quero visitar](#)  
[Quero mais informações](#)

(13) 30 VER TELEFONE

Mais 4 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

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

ELEMENTO 05			
<b>Endereço:</b> <u>R. Mario Possani, 338</u> <b>Cidade:</b> <u>Praia Grande</u> <b>Bairro:</b> <u>Balneário Flórida</u> <b>IF:</b> <u>1</u> <b>Sector:</b> <u>-</u> <b>Quadra:</b> <u>-</u> <b>Lat:</b> <u>24° 4'12.04"S</u> <b>Long:</b> <u>46°34'23.34"O</u>		<b>Ofertante:</b> <u>CARLOS FRANCO IMOVEIS</u> <b>Informante:</b> <u>CARLOS HENRIQUE D</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>(11) 95000-3703</u> <b>Data:</b> <u>out/22</u> <b>Site:</b> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-balneario-florida-bairros-praia-grande-com-garagem-171m2-venda-RS730000-id-2573253272/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
<b>Área Total (m²):</b> 384,00m²		<b>Zona de Ocupação:</b> 2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
<b>Testada Principal (m):</b> 16,00m		<b>Uso predominante na região:</b> Zona Urbana	
<b>Testada Secundária (m):</b> -		<b>Localização na Quadra:</b> Meio	
<b>Profundidade Equivalente (m):</b> 24,00m			
<b>Topografia:</b> Terreno Plano			
<b>Consistência do terreno:</b> Terreno Seco			
BENFEITÓRIAS			
Construção 1		Construção 2	
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Padrões</b>	<b>Área</b>
Residencial Casa Médio	124,00m²	Especial Coberturas Simples	76,00m²
<b>Idade</b>	<b>Idade</b>	<b>Idade</b>	<b>Idade</b>
40	40	25	25
<b>Classe de Conservação</b> e		<b>Classe de Conservação</b> e	
<b>Termo</b> máximo 3		<b>Termo</b> mínimo 1	
<b>Ir = 70</b> %vida: 57		<b>Ir = 20</b> %vida: 125	
<b>K = 0,453</b> <b>R = 20</b>		<b>K = 0,000</b> <b>R = 10</b>	
<b>Foc:</b> 0,562		<b>Foc:</b> 0,1	
<b>Fator de ponderação do padrão:</b> 1,11		<b>Fator de ponderação do padrão:</b> 0,06	
<b>R8N:</b> R\$ 1.906,94/m²		<b>R8N:</b> R\$ 1.906,94/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 147.508,83		R\$ 869,56	
Construção 3		ELEMENTO	
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>		
Residencial Casa Simples	78,60		
<b>Idade</b>	<b>Idade</b>		
40	40		
<b>Classe de Conservação</b> e			
<b>Termo</b> médio 2			
<b>Ir = 70</b> %vida: 57			
<b>K = 0,453</b> <b>R = 20</b>			
<b>Foc:</b> 0,562			
<b>Fator de ponderação do padrão:</b> 0,56			
<b>R8N:</b> R\$ 1.906,94/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 47.171,96			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 730.000,00		R\$ 1.391,80/m²	



Início / Venda / SP / Casas à venda em Praia Grande / Balneário Florida / Rua Mário Possani

### Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 171 m² por R\$ 730.000

COD. CF83174

Rua Mário Possani - Balneário Florida, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

171m²    3 quartos    2 banheiros 1 suite    5 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

**CASA À VENDA, BALNEÁRIO FLÓRIDA, 3 DORMITÓRIOS (1 SUÍTE), EDÍCULA ESPAÇOSA.**  
 Casa à venda Balneário Flórida, excelente oportunidade. 3 dormitórios ( 1 suite), sala ampla, cozinha com armários, vaga para 5 carros, piscina com queda d'água.  
 Edícula espaçosa com churrasqueira, forno de pizza, amplo salão que pode ser usado para festa, jogos. 250 metros do mar, vista linda para Morro.  
 Área militarizada.  
 Ótimo investimento.  
 Aceita permuta em apartamento no Guarujá.

[Salvar nos favoritos](#)    [Enviar para alguém](#)

**COMPRA**  
**R\$ 730.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)  
 IPTU: R\$ 480

**ANUNCIANTE**  
 CARLOS FRANCO IMOVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 47](#)    [VER TELEFONE](#)

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





Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Praia Grande / Balneario Florida

### Lote/Terreno à Venda, 384 m<sup>2</sup> por R\$ 440.000

COD. CÓD:470

Balneario Florida, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

384m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Lote/Terreno para venda tem 384 metros quadrados em Flórida - Praia Grande - SP. O lote/terreno está localizado no bairro Flórida possui 384 metros quadrados. Excelente localização perto da praia, região militar, comércios em geral. Agende sua visita! Ente em contato com o corretor Ricardo Martins. Ricardo Imóveis Praia Grande. (13)99639.7190 Av. Presidente Kennedy 20.323 Solemar Praia Grande.

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

**COMPRA**  
**R\$ 440.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)  
 IPTU R\$ 370

**ANUNCIANTE**  
 Ricardo Imóveis Praia Grande

[Contato por WhatsApp](#)  
[Quero visitar](#)  
[Quero mais informações](#)

[\(13\) 34 VER TELEFONE](#)

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



**V.2 Fatores Homogeneizantes**

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

**A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):**

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 763,85/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.036,75/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.137,45/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 931,45/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.201,69/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 977,75/m <sup>2</sup>

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

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 763,85/m <sup>2</sup>	21,00	0,93	-51,15	-0,07	R\$ 712,70/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.036,75/m <sup>2</sup>	12,30	0,98	-21,24	-0,02	R\$ 1.015,51/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.137,45/m <sup>2</sup>	20,00	0,93	-76,17	-0,07	R\$ 1.061,28/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 931,45/m <sup>2</sup>	12,00	0,98	-16,83	-0,02	R\$ 914,62/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.201,69/m <sup>2</sup>	16,00	0,95	-55,17	-0,05	R\$ 1.146,52/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 977,75/m <sup>2</sup>	12,00	0,98	-17,66	-0,02	R\$ 960,09/m <sup>2</sup>

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

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				VUcorr.
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 763,85/m <sup>2</sup>	435,00	1,02	14,50	0,02	R\$ 778,35/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.036,75/m <sup>2</sup>	421,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.036,75/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.137,45/m <sup>2</sup>	430,00	1,02	17,29	0,02	R\$ 1.154,73/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 931,45/m <sup>2</sup>	372,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 931,45/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.201,69/m <sup>2</sup>	384,00	1,00	4,92	0,00	R\$ 1.206,61/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 977,75/m <sup>2</sup>	384,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 977,75/m <sup>2</sup>

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 763,85/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 763,85/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.036,75/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.036,75/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.137,45/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.137,45/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 931,45/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 931,45/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.201,69/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.201,69/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 977,75/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 977,75/m <sup>2</sup>

Ref.	Valor Unitário	Consistência			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 763,85/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 763,85/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.036,75/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.036,75/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.137,45/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.137,45/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 931,45/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 931,45/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.201,69/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.201,69/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 977,75/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 977,75/m <sup>2</sup>

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

Ref.	Valor Unitário	Localização			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 763,85/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 763,85/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.036,75/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.036,75/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.137,45/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.137,45/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 931,45/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 931,45/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.201,69/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.201,69/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 977,75/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 977,75/m <sup>2</sup>





• **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona, Residencial Horizontal de Padrão Médio e Alto, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 150,00 m² e 400,00m².

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

Assim, relacionando os valores unitários com a área dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores, dessa vez com a variável relacionada à área. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

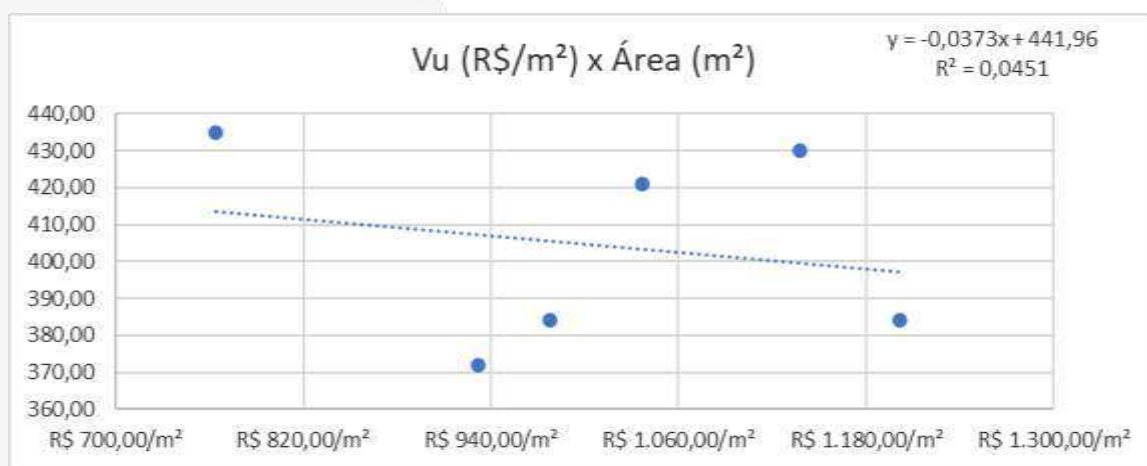


Gráfico 01 – Valor Unitário versus Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário possui não possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o  $R^2$  não se aproximou de 1 (0,0451), conforme consta no gráfico acima, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Outubro de 2022.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

### Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 727,20/m <sup>2</sup>
2	R\$ 1.015,51/m <sup>2</sup>
3	R\$ 1.078,56/m <sup>2</sup>
4	R\$ 914,62/m <sup>2</sup>
5	R\$ 1.151,43/m <sup>2</sup>
6	R\$ 960,09/m <sup>2</sup>
<b>média</b>	<b>R\$ 974,57/m<sup>2</sup></b>
<b>desvio</b>	<b>R\$ 147,49/m<sup>2</sup></b>
<b>CV</b>	<b>15%</b>
<b>Linferior</b>	<b>R\$ 682,20/m<sup>2</sup></b>
<b>Lsuperior</b>	<b>R\$ 1266,94/m<sup>2</sup></b>

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 974,57/m<sup>2</sup> (Novecentos e Setenta e Quatro Reais e Cinquenta e Sete Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado em amarelo na tabela.

### V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 974,57/m <sup>2</sup>	
Desvio-Padrão		R\$ 147,49/m <sup>2</sup>	
Erro-Padrão		88,87	
IC(significância=20%)	R\$ 885,70/m <sup>2</sup>	< VUmed <	R\$ 1063,44/m <sup>2</sup>
Amplitude do IC		18%	
Grau III			

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



### V.2.ii Grau de Fundamentação:

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

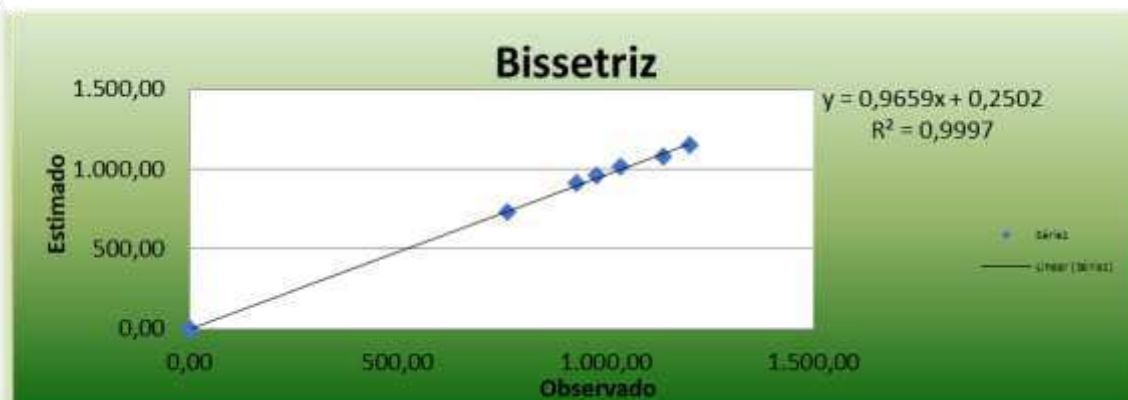
Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, este atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	763,85	727,20	0,95
2	1.036,75	1.015,51	0,98
3	1.137,45	1.078,56	0,95
4	931,45	914,62	0,98
5	1.201,69	1.151,43	0,96
6	977,75	960,09	0,98

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:



**Gráfico** – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

**A) ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.

**Não houve valores discrepantes.**

**B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO BALNEÁRIO FLÓRIDA – PRAIA GRANDE/SP É DE:**

$$Q = R\$ 974,57/m^2$$

**(Novecentos e Setenta e Quatro Reais e Cinquenta e Sete Centavos por Metro Quadrado)**

**Outubro/2022**

### V.3 Valor do Terreno

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

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	384,00 m <sup>2</sup>	
VU Homogeneizado	R\$ 974,57 /m <sup>2</sup>	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
12,0m	0,981933045	-0,018066955
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
32,00m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0,00
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
384,00 m	1	0
<b>VU CORRIGIDO</b>	<b>R\$ 992,50/m<sup>2</sup></b>	
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 381.120,23</b>	

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

**Onde:**

$V_{UC}$  = Valor do Terreno

$V_U$  = Valor Unitário de Terreno

$F_1$  = Fator Frente

$F_2$  = Fator Profundidade

$F_3$  = Fator Topografia

$F_4$  = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

**$V_T = R\$ 381.120,23$**

**(Trezentos e Oitenta e Um Mil, Cento e Vinte Reais e Vinte e Três Centavos)**  
**Outubro/2022**

#### **V.4 Valor da Benfeitoria**

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2006”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, teremos a edificação ora objetivada, a qual vem classificada como **“CASA PADRÃO SUPERIOR”**, assim apresentamos seu valor conforme segue:



Avaliando

Ordem :- 4  
 Classe :- Residencial  
 Tipo :- Casa  
 Padrão :- Superior  
 Elevador :- 0  
 Nível :- 2 **Médio**  
 Faixa de Valor :- 1,13000 x R8N  
 Conservação:- d **Entre regular e necessitando reparos simples**

Fator Conservação 8,09  
 Idade Aparente - I<sub>e</sub> :- 20 Anos  
 Vida Referencial - I<sub>r</sub> :- 70 Anos      I<sub>e</sub>/I<sub>r</sub>\*100 = 29 %

**Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação**

Formula :-  $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)

Aplicação

**R = 20%**

**K = 0,7470**

**F<sub>oc</sub> = 0,2 + 0,747 \*(1 - 0,2) = 0,7976**

**Valor das Benfeitorias**

	<i>Área</i>		<i>R8N</i>		<i>Faixa</i>		<i>F<sub>oc</sub></i>
<b>V<sub>B</sub> =</b>	220,41 m <sup>2</sup>	x	R\$ 1906,94 /m <sup>2</sup>	x	1,1300	x	0,7976

**V<sub>B</sub> = R\$ 378.819,14**

**V<sub>B</sub> = R\$ 378.819,14**

**(Trezentos e Setenta e Oito Mil, Oitocentos e Dezenove Reais e Quatorze Centavos)**

**Outubro/2022**



## **VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total da área em questão, conforme segue:

Valor do Terreno -----	R\$ 381.120,23
Valor da Residência -----	R\$ 378.819,14
<b>Valor Total Apurado-----</b>	<b>R\$ 759.939,37</b>

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

**$V_i = R\$ 759.939,37$**

**(Setecentos e Cinquenta e Nove Mil, Novecentos e Trinta e Nove Reais e Trinta e Sete Centavos)**

**Outubro/2022**

## VI.1 Valor Parte Ideal

Conforme Sentença proferida nos autos do Processo Nº 1014038-63.2019.8.26.0477, às fls. 281/282, o E. Juízo julgou procedente o pleito inicial, para determinar a alienação judicial do bem comum, repartindo-se o resultado da venda na proporção de 30% em favor da parte Autora e 70% em favor da parte Ré.

Portanto, os valores correspondentes as frações das Partes é de:

PARTES	FRAÇÃO	VALOR TOTAL
JOÃO BOSCO DE LIMA	30%	R\$ 227.981,81
MARIA CECÍLIA BASTIANI	70%	R\$ 531.957,56

## **VII VALOR DE LOCAÇÃO**

### **VII.1 Atual**

Para a determinação do Valor de Locação, será aplicado o Método da Renda, o qual consiste em estabelecer o valor do aluguel mensal mediante a aplicação de taxa de rendimento sobre o valor do imóvel, correspondendo assim à sua renda anual.

Para melhor elucidar a questão, é válido destacar que a taxa de rendimento é a relação percentual entre o valor de aluguel líquido e o valor de mercado de um determinado imóvel.

Este Profissional, valeu-se do item 11.4.2.3 da NBR 14653-2:2011, que dispõe:

*“11.4.2.3 A taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica”*

Portanto, percorreu-se diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando, e que encontram-se disponíveis para venda e locação, para determinar a taxa de rendimento praticada na região.

Sendo assim, foi possível obter cinco elementos, os quais dispõem de valor de locação e valor de venda, conforme exposto abaixo:



Início / Venda / SP / Sobrados à venda em Praia Grande / Balneário Flórida / Rua Mário Possani

### Sobrado com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 180 m<sup>2</sup> por R\$ 850.000

COD. 501416

Rua Mário Possani, 179 - Balneário Flórida, Praia Grande - SP. [VER NO MAPA](#)

180m<sup>2</sup> 4 quartos 5 banheiros 4 suítes Não informado

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Sobrado com 4 dormitórios, 180 m<sup>2</sup> - venda por R\$ 850.000,00 ou aluguel por R\$ 4.000,00/mês - Balnear Venha já conhecer essa linda casa que fica localizado no bairro Jardim Flórida e fica somente a 150 metros da praia! A casa contém 180 m<sup>2</sup> de área útil muito bem distribuídos em 04 dormitórios, sendo suítes, 02 salas, cozinha, área de serviço, 01 banheiro social e 02 vagas de garagem, contém uma churrasqueira.

O imóvel fica muito bem localizado no Flórida, um bairro nobre de Praia Grande, essa praia conta com uma linda orla que possui cicloviárias, calçadas arborizadas e bem organizadas. O local é bem iluminado e oferece infraestrutura para caminhadas despreocupadas pela orla. A grande faixa de areia é ideal para caminhadas à beira mar e é bem frequentada nos dias mais quentes do ano. O bairro tem seu comércio local com mercado, padaria e outros tipos de lojas. Possui também posto médico e escolas.

COMPRA  
**R\$ 850.000**

ALUGUEL  
**R\$ 4.000/mês**

Condomínio **SOLICITAR**  
 Preço c/ condomínio **R\$ 4.000**  
 IPTU **R\$ 550**

ANUNCIANTE  
 NOVA CASARÃO IMÓVEIS

**Contato por WhatsApp**

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

Início / Venda / SP / Casas à venda em Praia Grande / Balneário Flórida / Rua dos Cravos

### Casa com 3 Quartos e 6 banheiros à Venda, 272 m<sup>2</sup> por R\$ 725.000

COD. CF78215

Rua dos Cravos - Balneário Flórida, Praia Grande - SP. [VER NO MAPA](#)

272m<sup>2</sup> 3 quartos 6 banheiros 3 suítes 5 vagas

Balneário Flórida - Praia Grande - Casa térrea com três suítes 5 vagas mais edícula

Balneário Flórida - Praia Grande - Casa térrea com três suítes, um lavabo, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, vaga para cinco carros, um jardim grande no jardim com um bom espaço para construir uma piscina, no fundo da casa tem uma edícula com duas suítes e churrasqueira. Documentação tudo em ordem para financiamento bancário; ( Zona Militar ) Agende sua visita. OBS- A 200 metros da Praia. Obs: Locação com seguro fiança, valor da locação 3.500,00 mais IPTU de 501,45 total de 4.001,45

COMPRA  
**R\$ 725.000**

ALUGUEL  
**R\$ 3.500/ano**

Condomínio **SOLICITAR**  
 Preço c/ condomínio **R\$ 3.500**  
 IPTU **R\$ 501**

ANUNCIANTE  
 CARLOS FRANCO IMÓVEIS

**Contato por WhatsApp**

Salvar nos favoritos Enviar para alguém

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



Início / Venda / SP / Sobrados à venda em Praia Grande / Balneario Florida / Rua das Begônias

### Sobrado com 5 Quartos e 6 banheiros à Venda, 259 m<sup>2</sup> por R\$ 1.500.000

COD. CF81519

Rua das Begônias - Balneario Florida, Praia Grande - SP. VER NO MAPA

259m<sup>2</sup> 5 quartos 6 banheiros 5 suítes 6 vagas

Balneario Florida - Praia Grande - Sobrado com 5 suítes e vagas para 6 carros  
 Balneario Florida - Praia Grande - Sobrado com seis suítes, sala dois ambientes, lavabo, cozinha, quarto de empregada com banheiro, lavanderia, piscina aquecida e com cascata, área gourmet, portão automático, quintal. Aceita financiamento, rua tranquila, Área Militar, a 390 metros da praia, vários comercios na Av. Presidente Kennedy. Agende sua visita. Obs: Locação seguro fiança.  
 Obs: Locação de 7.000,00 mais 681,00 de IPTU total de 7.681,00. Obs: Aceita permuta por casa terrea na Praia Grande até 400.000,00

COMPRA  
**R\$ 1.500.000**

ALUGUEL  
**R\$ 7.000/mês**

Condomínio **SOLICITAR**  
 Preço c/ condomínio R\$ 7.000  
 IPTU R\$ 681

ANUNCIANTE  
 CARLOS FRANCO IMÓVEIS

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

Início / Venda / SP / Casas à venda em Praia Grande / Solemar

### Casa com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 400 m<sup>2</sup> por R\$ 750.000

COD. 118

Solemar, Praia Grande - SP. VER NO MAPA

400m<sup>2</sup> 4 quartos 4 banheiros 2 suítes 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (8)

Excelente casa com 4 dormitórios com piscina e área gourmet na Praia Grande  
 Casa ampla a 2 quadras da praia, com sala em "L", 4 dormitórios com 2 suítes, armários embudidos na cozinha e nos quartos, 2 comedores laterais, edícula, garagem para 4 carros em área coberta e mais 4 em área descoberta, piscina com cascata, forno de pizza e churrasqueira. Localizada a 3 quilômetros do centro de Mongaguá, no Bairro Solemar, escolas, bancos, feira livre, farmácias próximas. - Atualizado em -

COMPRA  
**R\$ 750.000**

ALUGUEL  
**R\$ 3.500/mês**

Condomínio **SOLICITAR**  
 Preço c/ condomínio R\$ 3.500  
 IPTU R\$ 440

ANUNCIANTE  
 Oráculo Imóveis

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



Início / Venda / SP / Casas à venda em Praia Grande / Vila Calcara / Rua São Cristóvão

**Casa com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 60 m<sup>2</sup> por R\$ 160.000** COD: CA00450

Rua São Cristóvão, 84 - Vila Calcara, Praia Grande - SP. [VER NO MAPA](#)

60m<sup>2</sup> 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

Casa residencial para Venda ou Locação Calcara, Praia Grande SP 01 dormitório, sala, cozinha, area d  
 Casa residencial para Venda ou Locação na Vila Calcara, Praia Grande SP 01 dormitório, sala, cozinha, area de  
 serviço, banheiro social, 01 vaga de garagem 60,00 m<sup>2</sup> construída, 60,00 m<sup>2</sup> útil Agende uma visita  
 CASA COM 60 m<sup>2</sup> - CAICARA PRAIA GRANDE  
 CASA CAICARA PRAIA GRANDE  
 Composição:  
 1 Dormitório 1 Banheiro com 1 vaga de Garagem

COMPRA  
**R\$ 160.000**

ALUGUEL  
**R\$ 900/mês**

Condomínio **SOLICITAR**  
 Preço c/ condomínio **R\$ 900**  
 IPTU **R\$ 110**

ANUNCIANTE  
 Luiz Ricardo Lucato

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05, **destacando que fora excluído do valor de locação as despesas com IPTU, conforme informado pelo corretor responsável.**

Este Profissional, calculou a relação percentual entre o valor de aluguel e o valor de mercado dos elementos, obtendo as seguintes taxas de rendimentos:

	Valor de Mercado	Valor de Aluguel	Taxa de Variação
<b>ELEMENTO 01</b>	R\$ 850.000,00	R\$ 4.000,00	5,65%
<b>ELEMENTO 02</b>	<b>R\$ 725.000,00</b>	<b>R\$ 3.500,00</b>	5,79%
<b>ELEMENTO 03</b>	<b>R\$ 1.500.000,00</b>	<b>R\$ 7.000,00</b>	5,60%
<b>ELEMENTO 04</b>	R\$ 750.000,00	<b>R\$ 3.500,00</b>	5,60%
<b>ELEMENTO 05</b>	R\$ 160.000,00	R\$ 790,00	5,93%
		<b>Media</b>	<b>5,71%</b>
		Desvio	0,14%
		CV	2%
		Lsuperior	7,43%
		Linferior	4,00%

Após as iterações de praxe, foi possível verificar que, na região onde está inserido o imóvel avaliando, a taxa média de rendimento do mercado imobiliário é de 5,71% anual.

Assim, de acordo o estudo realizado pelo Engenheiro Civil Nelson Roberto Pereira Alonso, para determinar a taxa de renda mensal, utiliza-se a seguinte equação:

VTEQU= Transformação de taxa anual para taxa mensal

$$VTM = \sqrt[12]{1 + VTA} - 1 = VTM$$

$$VTM = 0,464\%$$

Onde:

VTM = Valor Taxa de Retorno Mensal

VTA = Valor Taxa de Retorno Anual

Assim sendo, o valor locativo mensal do imóvel "sub judice" resulta do valor total do imóvel calculado no item retro, conforme segue:

VALOR DE LOCAÇÃO	
Valor do Imóvel	R\$ 759.939,37
Taxa de Retorno Anual	5,71%
Taxa de Retorno Mensal	0,464%
<b>VALOR TOTAL DE LOCAÇÃO</b>	<b>R\$ 3.526,55/mês</b>

$$V_L = R\$ 3.526,55/mês$$

**(Três Mil, Quinhentos e Vinte e Seis Reais e Cinquenta e Cinco Centavos por Mês)**

**Outubro/2022**

## VII.2 Valor de Locação – Devido ao Autor

Consoante ao exposto no Acordão, às fls. 317/322 dos autos do Processo Nº 1014038-63.2019.8.26.0477, restou determinado que a Ré deverá proceder com o pagamento de aluguéis ao Autor, desde a citação até a efetiva desocupação do imóvel, observando a cota parte cabente a ele de 30%.

Deste modo, para apurar o valor de locação para os anos anteriores este Signatário utilizou o índice econômico FipeZap – Praia Grande/SP, que se trata de um índice apurado a partir de pesquisa de mercado, onde tem-se a seguir a demonstração do referido cálculo:

$$V = \text{Valor Apurado} \times \frac{\hat{I}_{\text{mês/ano}}}{\hat{I}_{\text{set/2020}}}$$

Diante disto, temos no quadro a seguir os valores de locação retroagidos, valores de locação anuais devido, e, valores de locação totais atualizados:

Data Base	Período	Índice	Meses	Valor Mensal	Valor Total (Ano)	Valor Atualizado
set/20	set/2020 a ago/2021	110,20	12	R\$ 821,04	R\$ 9.852,53	R\$ 12.525,18
set/21	set/2021 a ago/2022	122,20	12	R\$ 910,47	R\$ 10.925,58	R\$ 12.525,18
set/22	set/2022 a out/2022	140,09	2	R\$ 1.043,77	R\$ 2.087,53	R\$ 2.087,53
<b>TOTAL:</b>						<b>R\$ 27.137,89</b>

set/22	140,09	R\$	1.043,77
--------	--------	-----	----------



Portanto, o valor total de locação devido ao Autor, desde a data da citação da Requerida, perfaz a quantia de:

**$V_{TL} = R\$ 27.137,89$**

**(Vinte e Sete Mil, Cento e Trinta e Sete Reais e Oitenta Nove Centavos)**

**Outubro/2022**



### VII.3 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.



## **VIII QUESITOS FORMULADOS**

### **VIII.1 PELO AUTOR, ÀS FLS. 34/35**

#### **QUESITO Nº 01**

Qual o endereço do Imóvel dos autos?

#### **RESPOSTA**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de venda e locação para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua das Orquídeas, 88 - Balneário Flórida, Praia Grande - SP, matriculado sob o Nº 67.024, junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP.

#### **QUESITO Nº 02**

Qual é metragem do imóvel, considerando a área construída?

#### **RESPOSTA**

Este Signatário pede permissa vênica, para reportar-se ao item "*III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL*" do presente trabalho, o qual atende plenamente ao ora indagado.

#### **QUESITO Nº 03**

Qual é atual configuração do imóvel (n. de quartos/banheiros/salas)?

#### **RESPOSTA**

Este Signatário pede permissa vênica, para reportar-se ao item "*III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL*" do presente trabalho, o qual atende plenamente ao ora indagado.

#### **QUESITO Nº 04**

O imóvel apresenta reforma/reparos ou benfeitorias voluptuárias?

**RESPOSTA**

Este Signatário pede permissão vênica, para reportar-se ao item “III.2 Benfeitorias” do presente trabalho, o qual atende plenamente ao ora indagado.

**QUESITO Nº 05**

O imóvel se encontra anunciado nas imobiliárias da cidade?

**RESPOSTA**

Conforme decisão de fl. 24, este Signatário fora nomeado para apurar o valor de venda e locação para o imóvel objeto, deste modo, entende este Profissional que o ora indagado foge ao escopo do trabalho pericial.

**QUESITO Nº 06**

Caso resposta positiva anterior. Qual é a média dos valores de venda e aluguel anunciado do imóvel deste processo?

**RESPOSTA**

Conforme decisão de fl. 24, este Signatário fora nomeado para apurar o valor de venda e locação para o imóvel objeto, deste modo, entende este Profissional que o ora indagado foge ao escopo do trabalho pericial.

**QUESITO Nº 07**

Caso resposta negativa do item 5. Qual é a média dos valores e aluguel dos imóveis da região com a mesma configuração do imóvel dos autos?

**RESPOSTA**

Conforme exposto no item “VII VALOR DE LOCAÇÃO” do presente trabalho, de acordo com a pesquisa de mercado realizada, a taxa de retorno média anual do mercado imobiliário da região é de 5,71%.

**QUESITO Nº 08**

Concluídos os trabalhos periciais, qual é o valor de venda e aluguel do imóvel em questão?

**RESPOSTA**

Este Signatário pede permissa vênua, para reportar-se aos itens “VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL” e “VII VALOR DE LOCAÇÃO”, do presente trabalho, os quais atendem plenamente ao ora indagado.



## **IX ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 78 (setenta e oito) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 22 de novembro de 2022



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

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

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

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

