



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 45ª Vara
Cível do Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1022247-95.2013.8.26.0100
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Larche Participações Ltda
**Requerido :- Eversystems Informática Comércio,
Representação Importação e Exportação Ltda.**

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
II.3	Do Tombamento.....	10
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
III.1	Terreno	13
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	19
IV.1	Método Evolutivo	19
IV.2	Método Comparativo	21
IV.3	Tratamento por fatores.....	23
IV.4	Zonas de características homogêneas	26
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	27
IV.6	Grau de precisão.....	28
IV.7	Método Ross/Heidecke	29

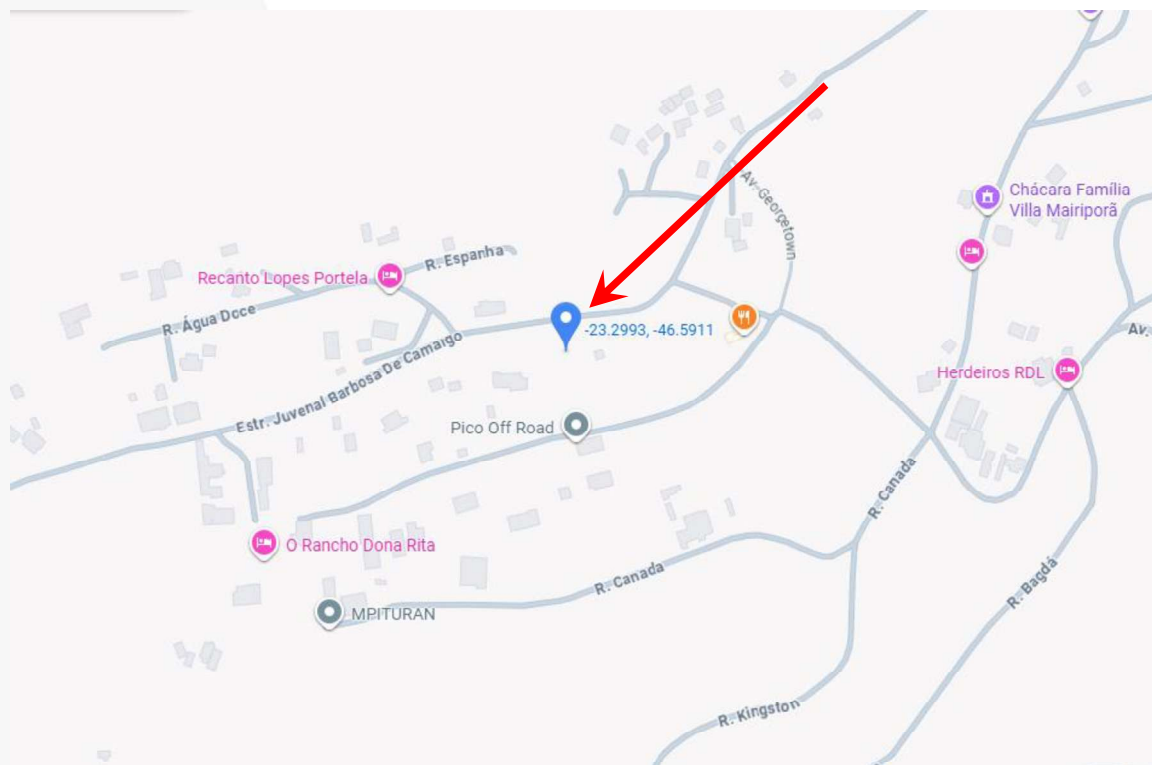


V AVALIAÇÃO	32
V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	32
V.1.i Pesquisa de Campo.....	32
V.2 Fatores Homogeneizantes	46
V.2.i Grau de Precisão	50
V.2.ii Grau de Fundamentação:.....	51
V.3 Valor do Terreno	53
VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	55
VI.1 Grau de Fundamentação	56
VII ENCERRAMENTO	57

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno, situado à Estrada Juvenal Barbosa De Camargo - Mairiporã, SP, matriculado sob o Nº 20.465, junto ao 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Mairiporã - SP.

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



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno, situado à Estrada Juvenal Barbosa De Camargo - Mairiporã, SP, matriculado sob o Nº 20.465, junto ao 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Mairiporã - 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.

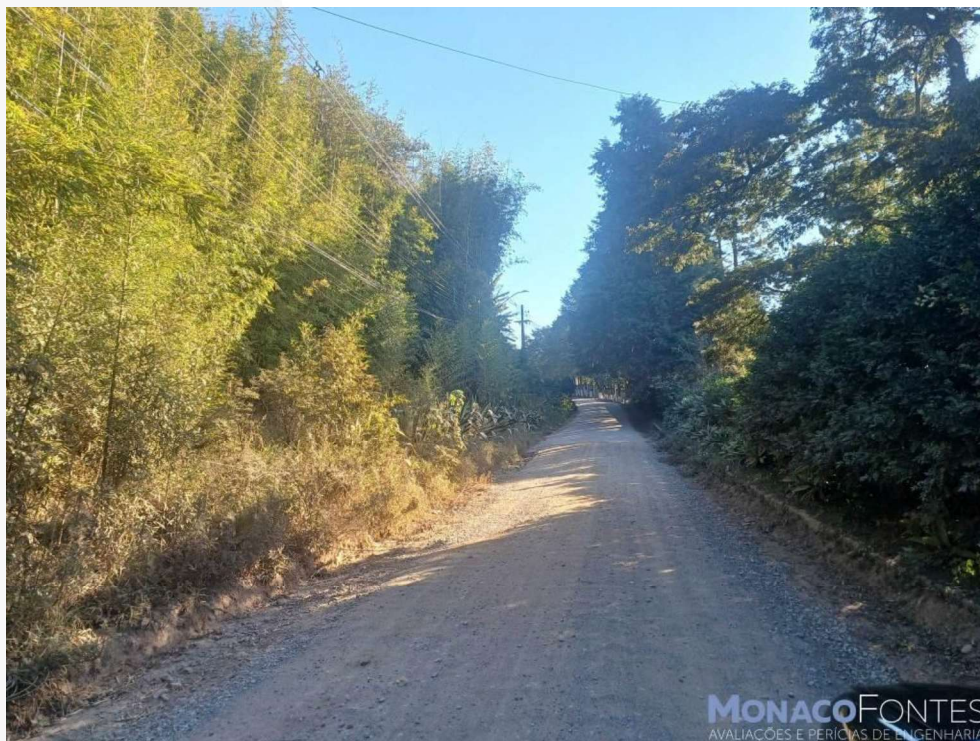
O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°17'57.55"S**
- ✓ Longitude :- **46°35'28.03"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Estrada Juvenal Barbosa de Camargo, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

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

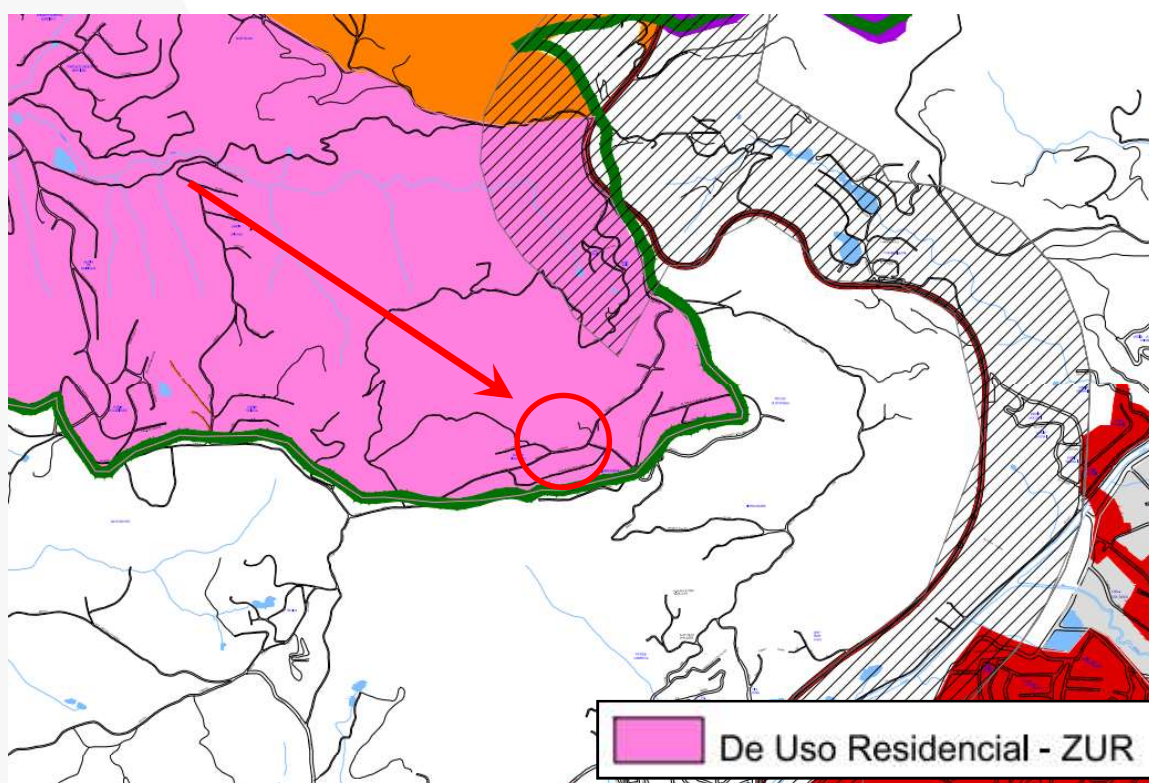
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, tem-se uma tomada da Estrada Juvenal Barbosa de Camargo, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 438, de 24 de setembro de 2021, que institui o Plano Diretor Participativo de Mairiporã e dá outras providências, identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **ZUR - Zona de Uso Residencial**, conforme exposto no mapa de zoneamento a seguir:

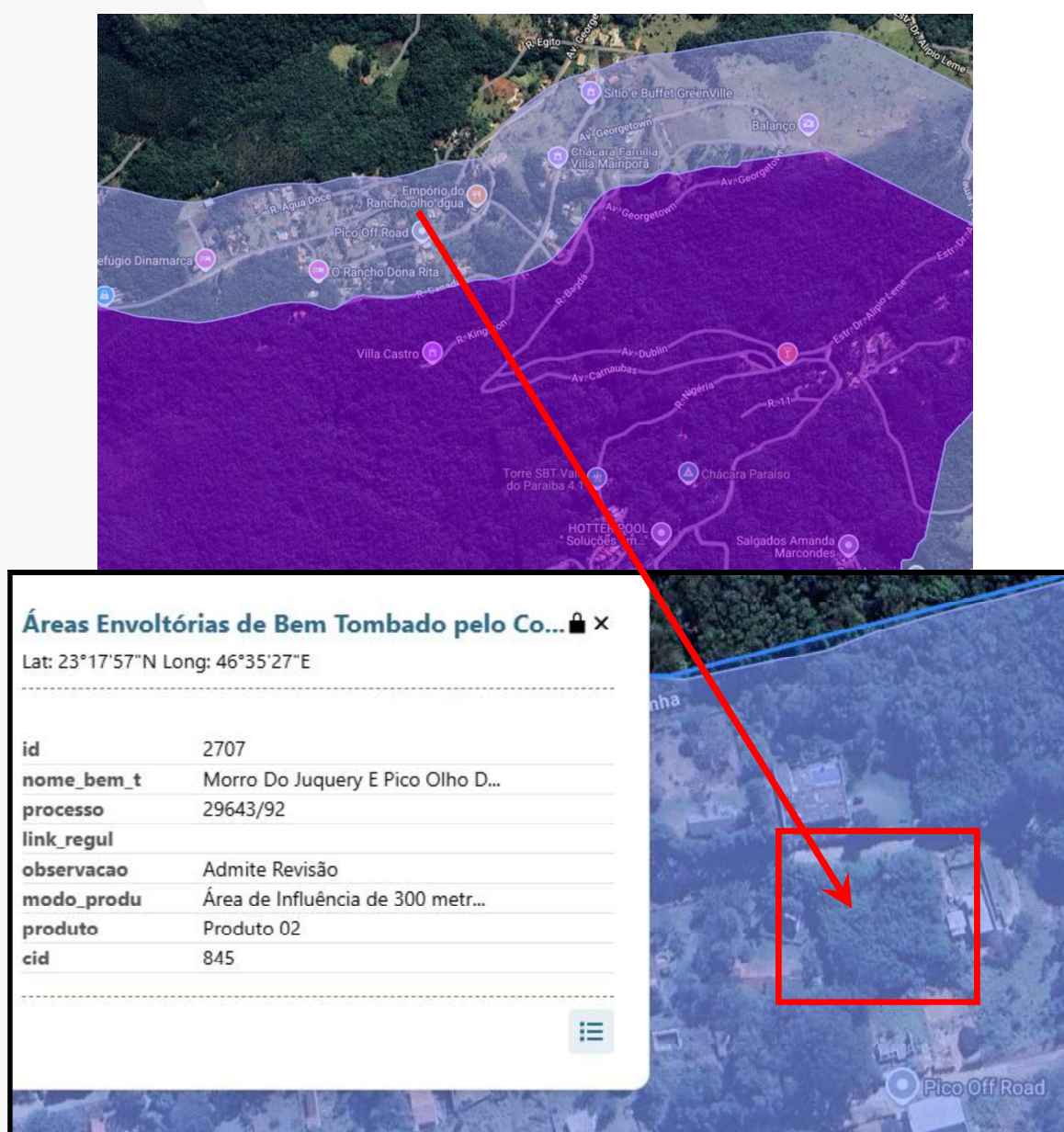


Acima, tem-se parte do mapa de zoneamento do Município de Mairiporã, onde observa-se que o imóvel objeto encontra-se inserido em região classificada como **ZUR - Zona de Uso Residencial**.

II.3 Do Tombamento

Após análise da documentação disponibilizada, constatou-se que o imóvel avaliando foi tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT, por meio da Resolução Nº 50 de 13 de outubro de 2004.

Em consulta ao portal de Infraestrutura de Dados Espaciais de São Paulo – IDE-SP, é possível verificar que o imóvel objeto está situado nas **Áreas Envolvórias de Bens Tombados**, conforme exposto a seguir:



Assim, a referida resolução prevê as seguintes restrições no uso e aproveitamento de lotes situados em loteamentos regularizados e implantados na região em exame:

Artigo 4º:- Sobre os loteamentos regularizados e implantados.

a). A ocupação na área deverá ser de caráter predominantemente residencial.

b). Não serão aprovadas propostas de implantação de construções em áreas de nascentes e de vegetação marginal de proteção da drenagem, a fim de evitar a desperenização e capacidade de reservação dos cursos d'água irradiados a partir do Morro do Juquery. Identicamente não serão autorizadas quaisquer barragens de cursos d'água na área tombada.

c). O uso e a ocupação do solo na área tombada deve respeitar a paisagem e sua ambiência.

d). Todos os projetos de intervenções na área tombada deverão ser submetidos à avaliação prévia do CONDEPHAAT que os enquadrará na legislação vigente. Em todos os projetos a serem encaminhados para análise deverá constar manifestação prévia da Secretaria de Estado do Meio Ambiente, frente à Lei de Proteção aos Mananciais, Código Florestal e Decreto 750 vigentes.

e). Os projetos de construção e ocupação dos lotes deverão obedecer as seguintes especificações:-

Taxa de ocupação.

O tombamento segue a proposta de taxa de ocupação admitida na Lei de Proteção dos Mananciais para áreas com até 5000 m². Entre 5001 e 10.000 m² a taxa de ocupação deverá ser de 0,20 e acima de 10.000 m² a taxa de ocupação deverá ser de 0,12.

Uso	Tamanho do lote (L = m ²)	To	Io	Ie
Residencial	L ? 500	0,40	1,00	2,50
	500 < L ? 1000	0,35	0,70	2,00
	1000 < L ? 2000	0,30	0,45	1,50
	2000 < L ? 5000	0,25	0,30	1,20
	5001 < L 10000	0,20	0,20	1,00

Taxa de Ocupação (To)

É o quociente entre a Área Ocupada (Ao) e a Área Líquida Total do Lote ou Terreno (ALT), no qual implantar-se-á o Empreendimento. **To = Ao/ALT**

Área ocupada (Ao)

É a projeção em plano horizontal da Área Construída situada acima do nível do solo.

Coefficiente de Aproveitamento (Io)

É o quociente entre a Área Construída (Ac) e a Área Líquida Total do Lote ou Terreno (ALT) na qual implantar-se-á o Empreendimento. **$I_o = Ac/ALT$**

Índice de Elevação (Ie)

É o quociente entre a Área Construída (Ac) e a Área Ocupada (Ao), para um dado Empreendimento. **$I_e = Ac/Ao$**

Gabarito Máximo (altura da edificação) permitido é de 07 metros, medidos a partir do perfil natural do terreno.

Área Permeável Mínima é de 80% da área livre do lote, sendo recomendável a arborização com alta densidade arbórea, utilizando-se preferencialmente espécies da flora nativa local.

Os projetos de implantação das construções deverão acompanhar e adaptar-se ao perfil natural do terreno, não sendo permitidas as retiradas de blocos de rochas nem movimentação de terra através de cortes e aterros.

Independente da forma de cercamento dos lotes é recomendável a utilização de cercas vivas.

Para efeito do cálculo da taxa de ocupação serão consideradas apenas as áreas utilizáveis do terreno, ou seja, a área total do terreno menos as Áreas de Preservação Permanente.

Desta feita, o tombamento do imóvel avaliando deve ser considerado tanto na análise de seu valor de mercado quanto nas condições de uso e conservação, respeitando-se o seu relevante papel no conjunto histórico e urbano da região Metropolitana de São Paulo.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

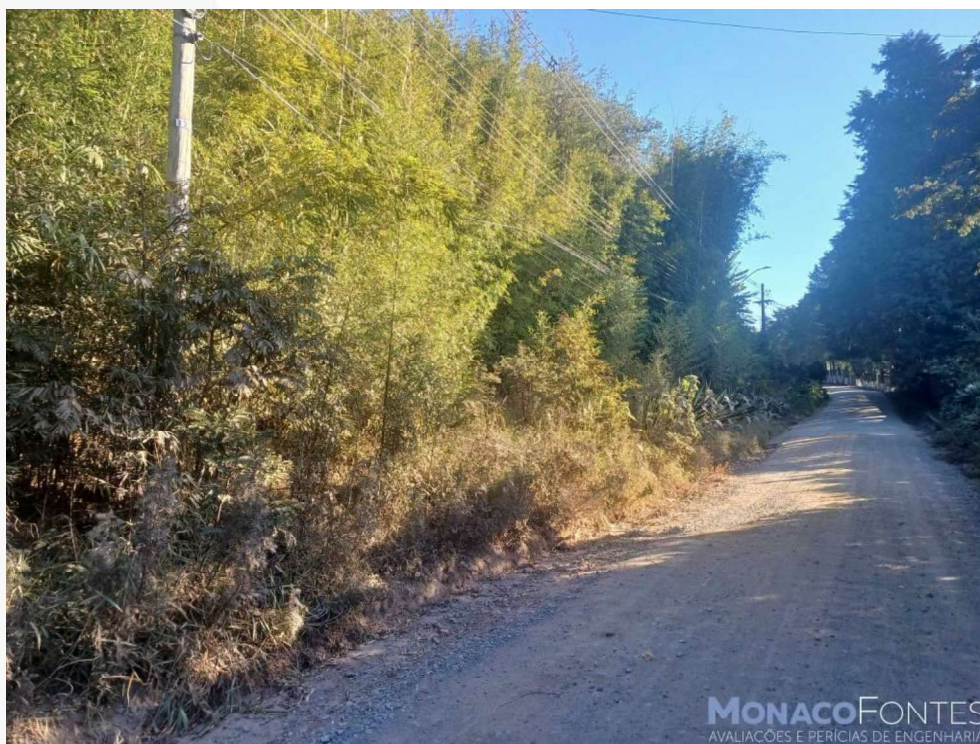
Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula № 20.465, do 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Mairiporã/SP, às fls. 1658/1664, a qual vem descrita a seguir:

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA		
COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.		
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO		
MATRÍCULA	FOLHA	REGISTRO GERAL
20.465	"1"	
ESCRIVÃO LIVRO N.º 2 - LOTE 06 da QUADRA 17 do loteamento denominado "SIERRA MADRE", zona urbana deste distrito, município e comarca de Mairiporã, medindo 40,00 m de frente, igual medida nos fundos, por 42,00 m da frente aos fundos, do lado direito e 47,00 m da frente - aos fundos, do lado esquerdo, encerrando a área de 1.900,00 m², confrontando na frente, com a Estrada Existente; nos fundos com o lote 19; do lado direito com o lote 07 e, do lado esquerdo, com o lote 05. Cadastrado na Prefeitura sob nº 03 21 17 06.-----		

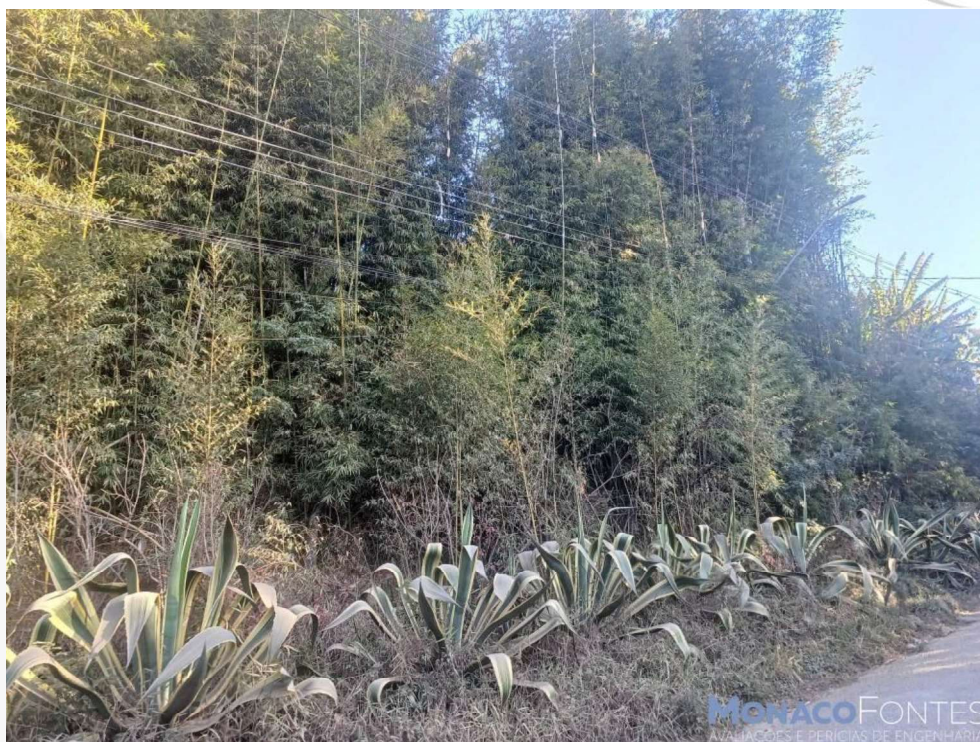
Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **1.900,00m² (um mil, novecentos metros quadrados)**.

Por conseguinte, procedeu-se a vistoria ao local, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Estrada Juvenal Barbosa de Camargo, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 1.900,00 m²
 TopografiaActive acima de 20%
 Formato Irregular
 Consistência Seca
 Acessibilidade.....Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Estrada Juvenal Barbosa de Camargo.



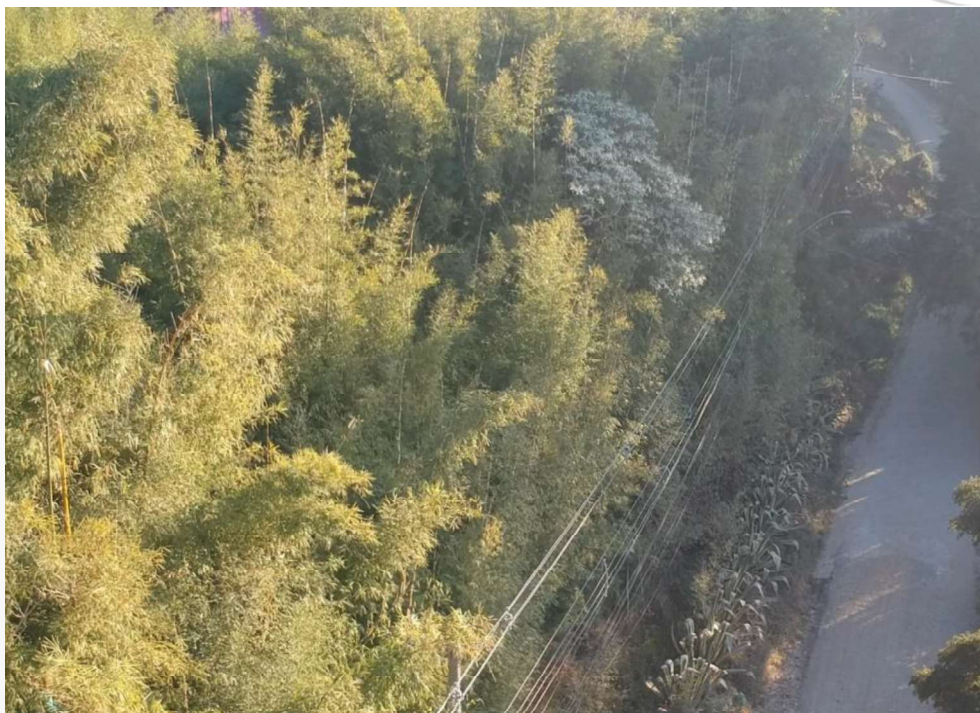
Acima e abaixo, tem-se tomadas da fachada do imóvel, onde nota-se suas dimensões e características.





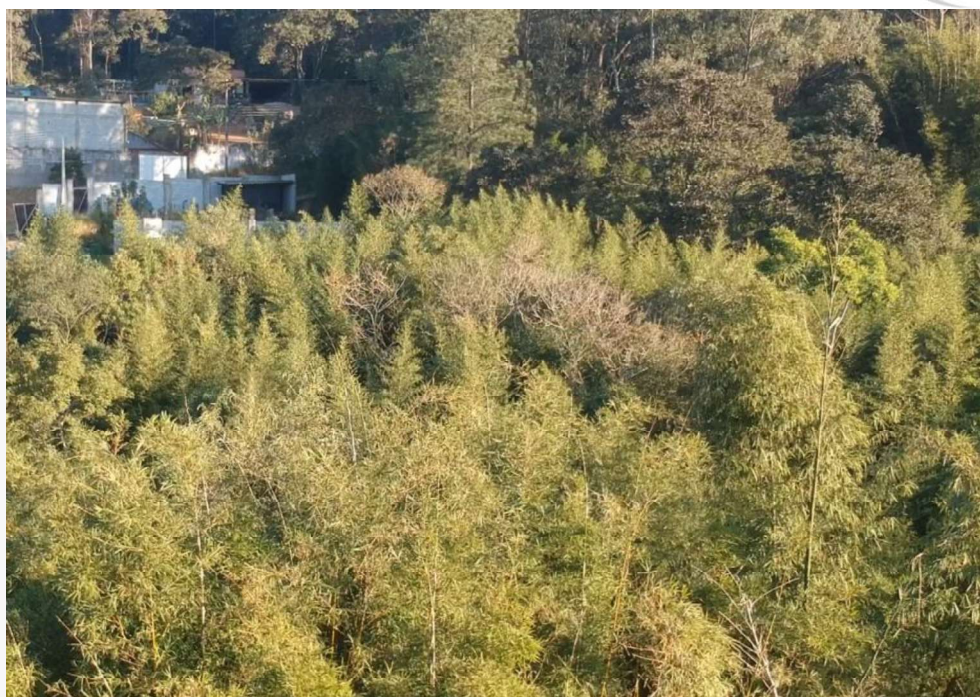
Acima e abaixo, tem-se tomadas da fachada do imóvel, onde nota-se suas dimensões e características.



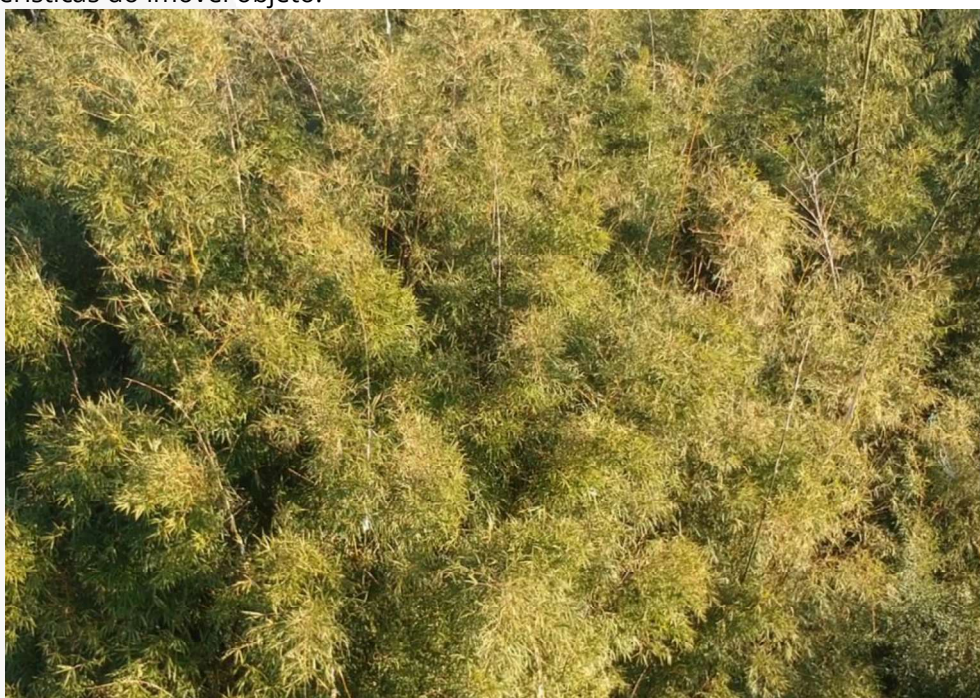


Acima e abaixo, tem-se tomadas realizadas através de drone, onde nota-se as dimensões e características do imóvel objeto.





Acima e abaixo, tem-se tomadas realizadas através de drone, onde nota-se as dimensões e características do imóvel objeto.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Método Evolutivo

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

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

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

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

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

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

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

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

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

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

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

Onde:

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

A_C = Área construída da edificação em apreço

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

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

Assim sendo, tem-se que:

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

e

$$V_I = V_T + V_B$$

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

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

IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

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

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem

a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

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

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

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis

econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

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

IV.3 Tratamento por fatores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$P_e = 3P_{ma}$$

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.4 Zonas de características homogêneas

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

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 3ª Zona Residencial Horizontal de Alto Padrão.

A 3ª Zona, compreendem as regiões dotadas de infraestrutura completa e ocupadas por casas de alto padrão, com

arquitetura das edificações diferenciadas, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600,00m²

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 600,00m².

Tabela 1 – Grupos I e II											
ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lpte (m²)	Intervalo característico de áreas. (m)	Observações gerais		
		Referências									
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima						Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade
		F _r	P _{mi}	P _{mx}	"f"	"p"	C _s	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

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

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

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

IV.6 Grau de precisão

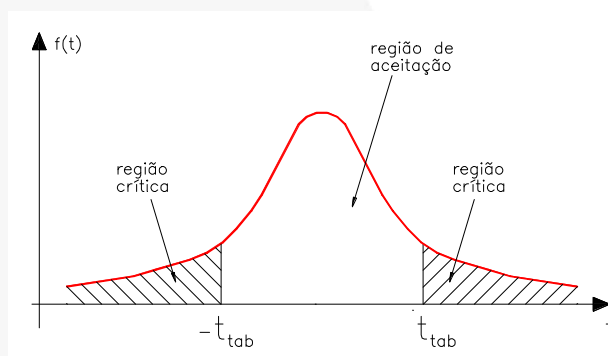
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

IV.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**.

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

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

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

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

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

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

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

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

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

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

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

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

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

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

V AVALIAÇÃO

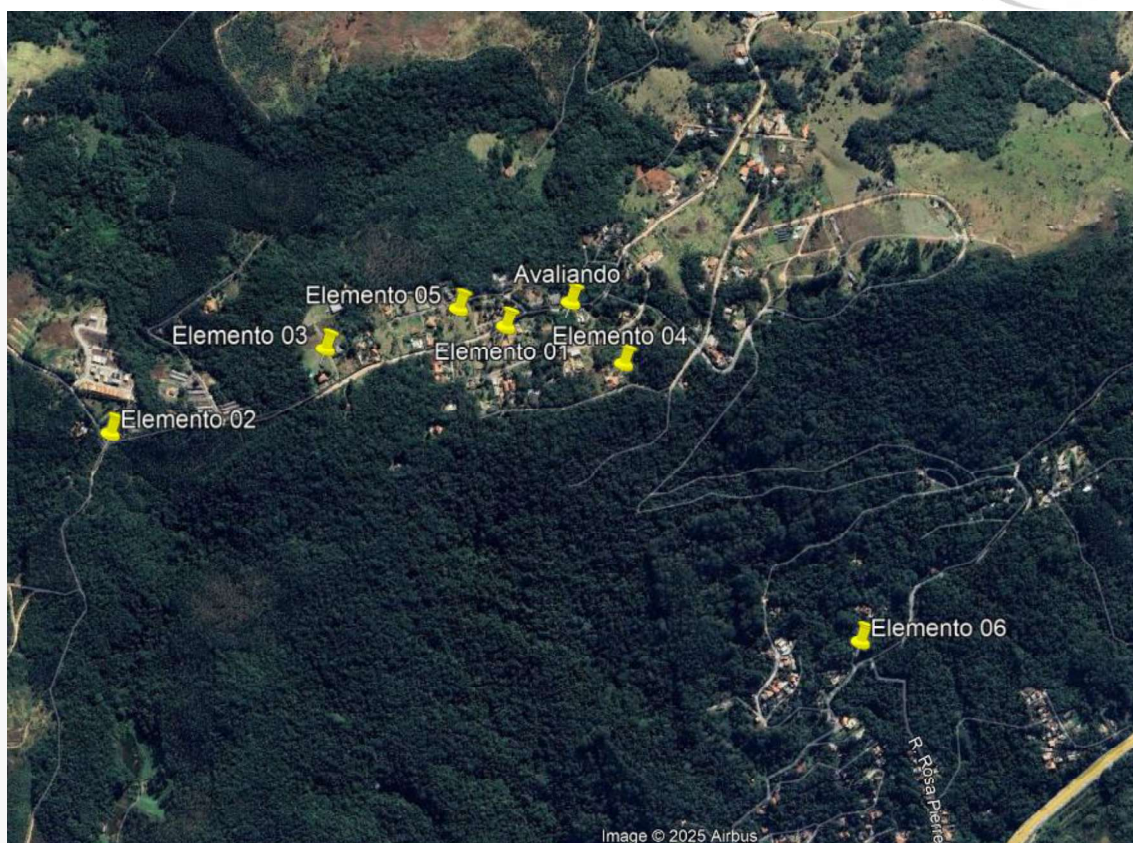
V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

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

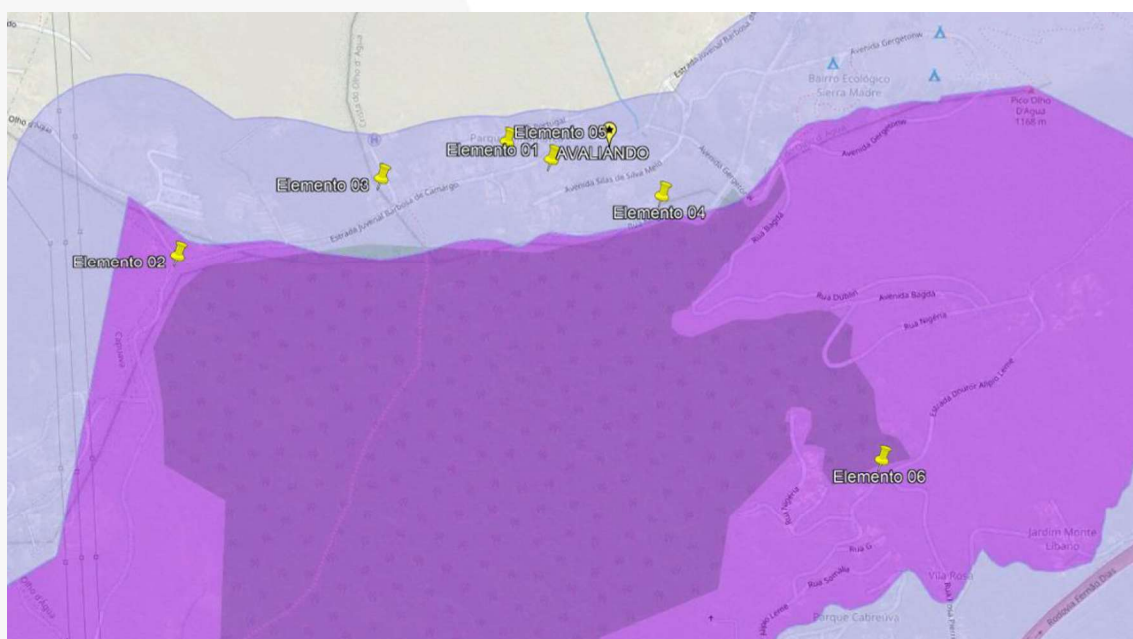
Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas,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

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 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.

Abaixo, tem-se a sobreposição entre o mapa da área tombada pelo CONDEPHAAT e a imagem aérea da região, ilustrando a disposição dos elementos comparativos obtidos na região em exame:



ELEMENTO 01			
Endereço: Estr. Juvenal Barbosa de Camargo, 1265 Cidade: Mairiporã Bairro: Olhos D'água IF: 1 Sector: - Quadra: - Lat: 23°17'59.36"S Long: 46°35'33.29"O		Ofertante: Mirante Imóveis - Ag. Santana Informante: RANULFO FERREIR/ Tipo: oferta Telefone: (11) 2971-7963 Data: set/25 https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-3-quartos-olho-d-agua-bairros-mairipora-com-garagem-170m2-venda-RS700000-id-2748030255/?source=rankine%2Cen	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²): 1.730,00m² Testada Principal (m): 36,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 48,06m Topografia: Em alicive até 20% Consistência do terreno: Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 3ª Zona Residencial Horizontal Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Simples	120,00m²	5	
Classe de Conservação	b		
Termo	máximo	3	
Ir = 70	%ovida:	0	
K = 0,959	R = 20		
Foc:		0,967575872	
Fator - ponderação do padrão:		1,743	
R8N:		R\$ 2.104,87/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 425.979,74		R\$ 16.392,55	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%ovida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 2.104,87/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 700.000,00		R\$ 148,92/m²	

Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Mairiporã / **Olho D'Água**

Destaque Para comprar

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 700.000	Isento	R\$ 155

Características

170 m²	3 quartos	3 banheiros
3 vagas	1 suite	

Localização

Estrada Juvenal Barbosa de Camargo - Olho D'Água, Mairiporã - SP

Ver mapa ampliado

Empório do Rancho Olho d'água

Refúgio Dinamarca

4.5/5 (10 classificações)

5.640 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: fazenda/sítio/chácara, Estrada Juvenal Barbosa de Camargo

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#)

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

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Estr. Juvenal Barbosa de Camargo</u> Cidade: <u>Mairiporã</u> Bairro: <u>Olhos D'água</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>23°18'7.18"S</u> Long: <u>46°36'5.34"O</u>		Ofertante: <u>Mirante Imóveis - Ag. Santana</u> Informante: <u>RANULFO FERREIR/</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2971-7963</u> Data: <u>set/25</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-olho-d-agua-bairros-mairipora-2100m2-venda-RS190000-id-2810038342/?source=ranking%2Crp</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²): 2.000,00m² Testada Principal (m): 25,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 80,00m Topografia: Em aclive acima de 20% Consistência do terreno: Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 3ª Zona Residencial Horizontal Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITÓRIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões Sem Edificação Classe de Conservação Termo Ir = 0 K = 0,000 R = 0 Foc: 0 Fator - ponderação do padrão: 0 R8N: R\$ 2.104,87/m²	Área 0,00m² 0 0 %ovida: 0 0 0 0 0 R\$ 2.104,87/m²	Padrões Sem Edificação Classe de Conservação Termo Ir = 0 K = 0,000 R = 0 Foc: 0 Fator de ponderação do padrão: 0 R8N: R\$ 2.104,87/m²	Área 0,00m² 0 0 %ovida: 0 0 0 0 0 R\$ 2.104,87/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões Sem Edificação Classe de Conservação Termo Ir = 0 K = 0,000 R = 0 Foc: 0 Fator de ponderação do padrão: 0 R8N: R\$ 2.104,87/m²	Área 0,00 0 0 %ovida: 0 0 0 0 0 R\$ 2.104,87/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 095,00/m²	
VALOR TOTAL R\$ 190.000,00			



Valores

Venda
R\$ 190.000

Condomínio
Isento

IPTU
R\$ 40

[Análise de preço](#)

Características

2100 m²

Localização

Estrada Juvenal Barbosa de Camargo - Olho D'Água, Mairiporã - SP



Lote/Terreno à Venda, 2100 m² por R\$ 190.000

(Código do anunciante: 326046 | Código no Viva Real: 2810038342)

Terreno de 2000 m² com 25 m de frente.
Lugar privilegiado, no Pico do Olho d'água.
3 km do centro da cidade, lugar bem calmo com muita vegetação.
Face Norte!
Documentação toda regularizada, INCRA.
IDEAL PARA CASA DE CAMPO.

[Ocultar descrição](#)

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Estrada Juvenal Barbosa de Camargo - Olho D

☐ Receber ofertas similares.

[Enviar mensagem](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

[\(11\) 2997-...](#) [Ver telefone](#)

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

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Estr. Juvenal Barbosa de Camargo</u> Cidade: <u>Mairiporã</u> Bairro: <u>Olhos D'água</u> IF: <u>1</u> Sector: <u>=</u> Quadra: <u>=</u> Lat: <u>23°18'0.95"S</u> Long: <u>46°35'47.90"O</u>		Ofertante: <u>Tgarante Administracao E Gestao De Imoveis Ltda</u> Informante: <u>ALBERTO MORAIS D</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2966-8184</u> Data: <u>set/25</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-</u> Site: <u>10-quartos-olho-d-agua-bairros-mairipora-com-</u> <u>garagem-789m2-venda-RS2800000-id-</u> <u>2836424526/?source=rankline%2Cen</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²): 5.534,00m² Testada Principal (m): 68,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 81,38m Topografia: Declive até 5% Consistência do terreno: Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 3ª Zona Residencial Horizontal Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Superior	606,00m²	30	
Classe de Conservação	d		
Termo	mínimo	1	
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,637	R = 20		
Foc:		0,709218164	
Fator - ponderação do padrão:		2,356	
R8N:		R\$ 2.104,87/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 2.131.341,49		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 2.241,69	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 2.104,87/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 2.800.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 120,42/m²	

Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Mairiporã / **Olho D'Água**

[Para comprar](#)

Valores [Análise de preço](#)

Venda R\$ 2.800.000	Condomínio R\$ 1/mês	IPTU ¹ R\$ 610
-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------

Características

789 m²	10 quartos	11 banheiros
6 vagas	10 suítes	✓ Administração

[Todas as características](#)

Localização

📍 Estrada Juvenal Barbosa de Camargo - Olho D'Água, Mairiporã - SP

Envie uma mensagem

guilherme

guilherme@gmail.com

(11) 95342-2277

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: fazenda/sítio/chácara, Estrada Juvenal Barbosa de Camargo

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse nossa [Política de privacidade](#).

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

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>R. Canadá</u> Cidade: <u>Mairiporã</u> Bairro: <u>Olhos D'água</u> IF : <u>1</u> Sector <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>23°18'2.17"S</u> Long <u>46°35'23.76"O</u>		Ofertante: <u>Mirante Imóveis - Ag. Serra D</u> Informante: <u>RANULFO FERREIR</u> / Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11)4485-4345</u> Data: <u>set/25</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-olho-d-agua-bairros-mairipora-com-garagem-660m2-venda-RS2000000-id-2800081540/?source=rankings%2Cen</u> Site:	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 2.500,00m² Testada Principal (m) : 51,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 49,02m Topografia : Declive de 10% até 20% Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 3ª Zona Residencial Horizontal Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Superior	414,00m²	35	
Classe de Conservação	d		
Termo	mínimo	1	
Ir = 70	%ovida:	1	
K = 0,574	R = 20		
Foc:		0,65955	
Fator - ponderação do padrão:		2,356	
R8N:		R\$ 2.104,87/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 1.354.093,43		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 220.292,99	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Especial Coberturas Simples	140,00	1	
Classe de Conservação	a		
Termo	mínimo	1	
Ir = 20	%ovida:	0	
K = 0,974	R = 10		
Foc:		0,976375	
Fator de ponderação do padrão:		0,142	
R8N:		R\$ 2.104,87/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 40.856,23			
VALOR TOTAL R\$ 2.000.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 153,90/m²	



Venda / SP / Casas à venda em Mairiporã / Olho D'Água / Rua Canadá

Destaque Para comprar

Valores [Análise de preço](#)

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 2.000.000	Isento	R\$ 2

Características

660 m²	5 quartos	5 banheiros
20 vagas	2 suítes	Aceita animais

Todas as características

Localização

Rua Canadá - Olho D'Água, Mairiporã - SP

Sitio El Pancho
Ver mapa ampliado

Sitio e Buffet GreenVille

Enviar mensagem

guilherme

guilherme@gmail.com

(11) 95342-7277

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, Rua Canadá - Olho D'Água, Mairiporã - SP que apresentei no

☐ Receber ofertas similares.

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

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

ELEMENTO 05					
Endereço: <u>R. Portugal</u>		Ofertante: <u>Imobiliária</u>			
Cidade: <u>Mairiporã</u>		Informante: <u>Re/Max Pro House</u> Tipo: <u>oferta</u>			
Bairro: <u>Olhos D'água</u>		Telefone: <u>(11) 94300-3344</u> Data: <u>set/25</u>			
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-olho-d-agua-bairros-mairipora-1500m2-venda-RS220000-id-2813658585/?source=ranking%2Crp</u>			
Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u>					
Lat: <u>23°17'57.98"S</u> Long: <u>46°35'37.10"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): <u>1.500,00m²</u>		Zona de Ocupação: <u>3º Zona Residencial Horizontal Alto</u>			
Testada Principal (m): <u>30,00m</u>		Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>			
Testada Secundária (m): <u>-</u>		Localização na Quadra: <u>Meio</u>			
Profundidade Equivalente (m): <u>50,00m</u>					
Topografia: <u>Em alicive até 20%</u>					
Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo	0		Termo	0	
Ir = 0	%ovida:		Ir = 0	%ovida:	
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator - ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 2.104,87/m²			R8N: R\$ 2.104,87/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%ovida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 2.104,87/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 220.000,00			R\$ 146,67/m²		



Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Mairiporã / Olho D'Água / Rua Quênia

[Para comprar](#)

Valores

Venda	Condomínio	IPU
R\$ 220.000	Não informado	R\$ 1.072

[Análise de preço](#)

Características

- 1500 m²
- Espaço verde / Parque
- Vista para a montanha

Localização

Rua Quênia - Olho D'Água, Mairiporã - SP

Camping Mairiporã - Pico do Olho d'Água

Ver mapa ampliado

Nenhuma classificação

93 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

guilherme

guilherme@gmail.com

(11) 95342-2277

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Quênia - Olho D'Água, Mairiporã - SP que encontrei.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

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

ELEMENTO 06			
Endereço: <u>Estr. Alípio Leme, 300</u> Cidade: <u>Mairiporã</u> Bairro: <u>Olhos D'água</u> IF: <u>1</u> Sector: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>23°18'22.94"S</u> Long: <u>46°35'4.69"O</u>		Ofertante: <u>Escodelar Inteligência Imobiliária</u> Informante: <u>JURANDIR XAVIER</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 99000-0770</u> Data: <u>set/25</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-olho-d-agua-bairros-mairipora-com-garagem-104m2-venda-RS775000-id-2752776103/?source=rankings%2Cen</u> Site:	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 3.000,00m²		Zona de Ocupação: 3ª Zona Residencial Horizontal Alto	
Testada Principal (m): 42,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 71,43m			
Topografia: Em alicive acima de 20%			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITÓRIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Residencial Casa Simples	133,00m²	Especial Coberturas Simples	47,00m²
Idade	Idade	Idade	Idade
7	7	5	5
Classe de Conservação c		Classe de Conservação c	
Termo médio 2		Termo médio 2	
Ir = 70 %ovida: 0		Ir = 20 %ovida: 0	
K = 0,921 R = 20		K = 0,822 R = 10	
Foc: 0,9369488		Foc: 0,84023875	
Fator - ponderação do padrão: 1,497		Fator de ponderação do padrão: 0,142	
R8N: R\$ 2.104,87/m²		R8N: R\$ 2.104,87/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 392.658,12		R\$ 11.803,59	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	Idade		
0	0		
Classe de Conservação 0			
Termo 0			
Ir = 0 %ovida: 0			
K = 0,000 R = 0			
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.104,87/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 775.000,00		R\$ 123,51/m²	



Venda / SP / Casas à venda em Mairiporã / Olho D'Água

Para comprar

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 775.000	Isento	R\$ 140

[Análise de preço](#)

Características

104 m²	3 quartos	4 banheiros
6 vagas	2 suítes	Aceita animais

Todas as características

Localização

Estrada Alípio Leme, 300 - Olho D'Água, Mairiporã - SP

23°18'23.4"S 46°35'04.4"W
[Ver mapa ampliado](#)

5/5 (4 classificações)
667 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

guilherme

guilherme@gmail.com

(11) 95342-2277

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

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\$ 108,46/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 85,50/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 69,83/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 73,90/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 132,00/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 97,68/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativo	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 108,46/m ²	36,00	0,90	-10,71	-0,10	R\$ 97,75/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 85,50/m ²	25,00	0,93	-6,31	-0,07	R\$ 79,19/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 69,83/m ²	68,00	0,90	-6,90	-0,10	R\$ 62,93/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 73,90/m ²	51,00	0,90	-7,30	-0,10	R\$ 66,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 132,00/m ²	30,00	0,90	-13,03	-0,10	R\$ 118,97/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 97,68/m ²	42,00	0,90	-9,65	-0,10	R\$ 88,03/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 108,46/m ²	1.730,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 108,46/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 85,50/m ²	2.000,00	1,03	2,96	0,03	R\$ 88,46/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 69,83/m ²	5.534,00	1,04	2,69	0,04	R\$ 72,52/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 73,90/m ²	2.500,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 73,90/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 132,00/m ²	1.500,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 132,00/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 97,68/m ²	3.000,00	1,01	1,32	0,01	R\$ 99,00/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 108,46/m ²	1,11	11,93	0,11	R\$ 120,39/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 85,50/m ²	1,18	15,39	0,18	R\$ 100,89/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 69,83/m ²	1,05	3,49	0,05	R\$ 73,32/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 73,90/m ²	1,25	18,48	0,25	R\$ 92,38/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 132,00/m ²	1,11	14,52	0,11	R\$ 146,52/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 97,68/m ²	1,18	17,58	0,18	R\$ 115,26/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 108,46/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 108,46/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 85,50/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 85,50/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 69,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 69,83/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 73,90/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 73,90/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 132,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 132,00/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 97,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 97,68/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 108,46/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 108,46/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 85,50/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 85,50/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 69,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 69,83/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 73,90/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 73,90/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 132,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 132,00/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 97,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 97,68/m ²

- **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 3ª Zona Residencial de Alto Padrão, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 400,00 m² e 1.000,00m².

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

Assim, visando identificar possível correlação entre a área dos elementos comparativos, e, os valores unitários por metro quadrado procedeu-se a um teste estatístico, cujo resultado pode ser mais bem apreciado no gráfico de dispersão a seguir:

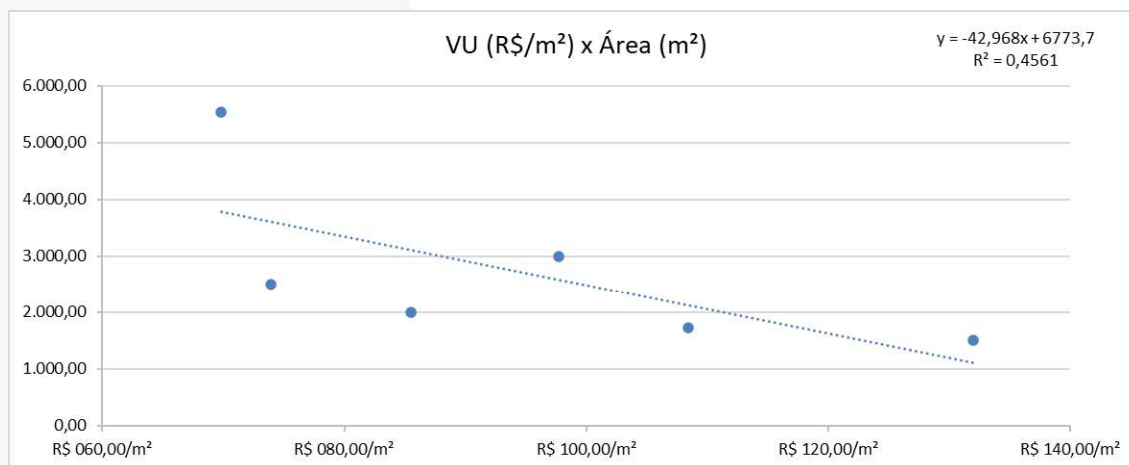


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário possui correlação moderada com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 resultou em 0,4561, ou seja, próximo de 1, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 108,46/m ²	1.730,00	0,98	-2,51	-0,02	R\$ 105,94/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 85,50/m ²	2.000,00	1,01	1,10	0,01	R\$ 86,60/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 69,83/m ²	5.534,00	1,14	9,98	0,14	R\$ 79,81/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 73,90/m ²	2.500,00	1,07	5,25	0,07	R\$ 79,15/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 132,00/m ²	1.500,00	0,94	-7,57	-0,06	R\$ 124,43/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 97,68/m ²	3.000,00	1,06	5,74	0,06	R\$ 103,42/m ²

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **setembro de 2025**.

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\$ 107,16/m ²
2	R\$ 98,65/m ²
3	R\$ 79,10/m ²
4	R\$ 90,33/m ²
5	R\$ 125,91/m ²
6	R\$ 112,68/m ²
média	R\$ 102,30/m²
desvio	R\$ 16,64/m²
CV	16%
Linferior	R\$ 71,61/m²
Lsuperior	R\$ 133,00/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 102,30/m² (Cento e Dois Reais e Trinta 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\$ 102,30/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 16,64/m ²	
Erro-Padrão		10,02	
IC(significância=20%)	R\$ 92,28/m ²	< VUmed <	R\$ 112,33/m ²
Amplitude do IC		20%	
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	108,46	107,16	0,99
2	85,50	98,65	1,15
3	69,83	79,10	1,13
4	73,90	90,33	1,22
5	132,00	125,91	0,95
6	97,68	112,68	1,15

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:

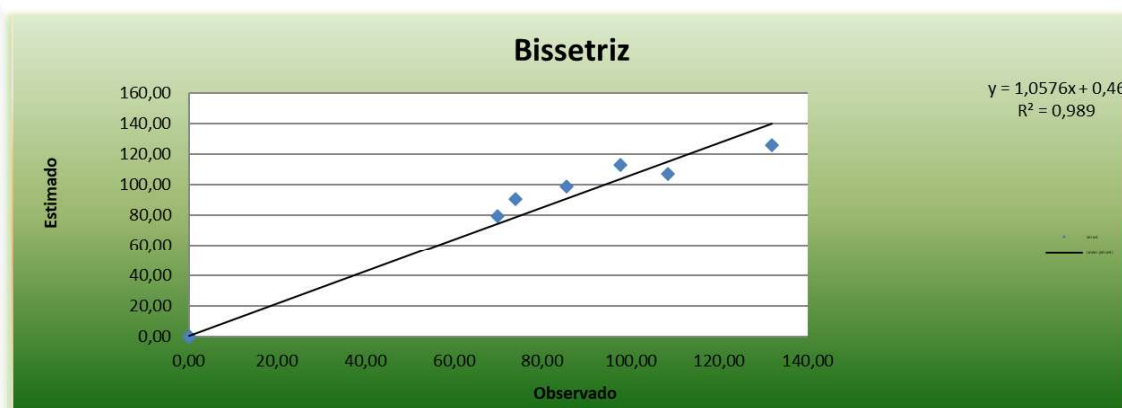


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 EM MAIRIPORÃ/SP É DE:

$$Q = R\$ 102,30/m^2$$

(Cento e Dois Reais e Trinta Centavos por Metro Quadrado)

Setembro/2025

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	1900,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 102,30 /m²	
Zona	3º Zona Residencial Horizontal Alto	
Topografia	Em aclave acima de 20%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
40,0m	0,901250463	-0,098749537
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
47,50m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Em aclave acima de 20%	1,18	0,18
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
1900,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 094,62/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 179.772,59

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:

$V_T = R\$ 179.772,59$

**(Cento e Setenta e Nove Mil, Setecentos e Setenta e Dois
Reais e Cinquenta e Nove Centavos)**

Setembro/2025

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

Valor do Terreno ----- R\$ 179.772,59

Valor Total Apurado----- R\$ 179.772,59

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

$V_i = R\$ 179.772,59$

**(Cento e Setenta e Nove Mil, Setecentos e Setenta e
Dois Reais e Cinquenta e Nove Centavos)**

Setembro/2025

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

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

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 57 (cinquenta 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, 23 de setembro de 2025.¹


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

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

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



¹ Na impossibilidade de protocolo pelo Token, esse Jurisperito assina o documento e utiliza-se do Certificado Digital da advogada que o auxilia