



**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara
do Foro de Bertioga - SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0000346-13.2006.8.26.0075
Autos :- Cumprimento de sentença
Requerente :- Dalvina Maria de Jesus Brito
Requerido :- Maria Elizabeth Seoanes

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Terreno	11
III.1.i	Área com Restrição (Linhas de Alta Tensão).....	14
III.1.ii	Áreas Encravadas	17
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	18
IV.1	Método Comparativo	18
IV.2	Tratamento por fatores.....	20
IV.3	Zonas de características homogêneas	23
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	23
IV.5	Grau de precisão.....	24
V	AVALIAÇÃO	26
V.1	Pesquisa de Campo	26
V.2	Fatores Homogeneizantes	38
V.2.i	Grau de Precisão	41

V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	42
V.3	Valor do Terreno.....	44
V.3.i	Área com Restrição (Linhas de Transmissão).....	44
V.3.ii	Área Encravada.....	45
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	47
VI.1	Grau de Fundamentação	48
VII	ENCERRAMENTO	49

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, conforme anexo.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado do imóvel situado à Rua Manoel Gajo, Área 1-C - Loteamento Vila Parque Estoril, Bertioga – SP, matriculado sob o Nº 57.922, junto ao 1º CRI de Santos.

Na imagem a seguir, tem-se a demonstração da localização do imóvel avaliando.



Acima, tem-se uma imagem aérea, retirada do “Google Earth”, onde nota-se a localização do imóvel objeto, e, ao lado tem-se outra tomada aproximada do imóvel delimitado pelas linhas vermelhas, ilustrando a sua disposição.

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°49'50.63"S**
- ✓ Longitude : - **46°08'33.99"O**
- ✓ Precisão do Ponto: - **15 metros**

O imóvel avaliando apresenta frente principal para a Rua Manoel Gajo, a qual dispõe 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 Manoel Gajo, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei de Complementar Nº 317, de 27 de outubro de 1998, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Bertioga, identifica e classifica como **ZSU - Zona de Suporte Urbano**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:



Acima, tem-se parte do mapa de zoneamento do Município de Bertioga, onde observa-se que o imóvel objeto encontram-se inserido em região classificada como **ZSU - Zona de Suporte Urbano**.

TABELA A		USO PERMITIDO POR ZONAS E RESTRIÇÕES							
Zona	Categoria de Uso	Área Min. Terreno (m²)	Frete Mínima (m)	Taxa de Ocup.	Índice de Aproveitamento	Recuos (m)			Nº de Pav.
						Frete	Fundo	Laterais	
ZHC	H1	300	10,00	0,50	1,00	5,00	1,5	1,5	3
	E2, E4, C1, S6, S7, R1, R3, S4, S10	300	10,00	-	-	0	1+H/6	0	2
	S11	1.000	10,00	-	-	0	1+H/6	0	2
CC	H1	300	10,00	0,45	0,90	5	1+H/6	1+H/6	3
	H2	1.000	12,00	-	-	5	1+H/4	1+H/6	4
	H4	1.000	20,00	0,50	1,30	5	H/2>3	H/2>3	3
	E4, E5, R3, R4, R1, A3, A4, S1, S2, S3, S4, S7, S8, S10, C1, I3	300	10,00	-	-	5	H/2	1+H/6	2
	S11	1.000	10,00	-	-	5	H/2	1+H/6	6
	S5	1.000	15,00	-	-	5	1+H/6	1+H/6	2
	C3, C4	1.000	15,00	-	-	5	H/2	H/2	2
ZSU	H1	300	10,00	0,50	1,00	5	1+H/6	1+H/6	3
	H2	3.000	15,00	0,25	3,75	7	H/4>3	H/2	15
	H3	125	10,00	0,25	0,25	5	1+H/6	1+H/6	1
	H4	1.000	12,50	0,50	1,30	5	H/2>3	H/2>3	3
	H6	300	10,00	0,40	0,80	5	2	2	2
	E1, E2, E3, E4	300	10,00	0,60	1,35	5	1+H/6	1+H/6	3
	E5								
	R1, R3, R4, A2, A4, S1, S2, S3, A3, S4, S6, S7, S8, S10, C1, I4, I3	300	10,00	0,60	1,20	5	1+H/6	1+H/6	2
	R2	2.000	15,00	0,60	2,70		H/2	H/2	6
	R5	10.000				5	5	5	
	S5	1.000	15,00	-	-	5	1+H/6	1+H/6	2
	S9, C2	1.000	20,00	0,60	1,20	5	5	5	2
	S13	5.000	10,00	0,10	0,10	5	5	5	1
	S11	1.000	15,00	0,60	3,60	5	H/2	H/2	6
	S12	1.000	15,00	0,60	1,20	5	1+H/6	1+H/6	2
	C3	1.000	10,00	0,70	1,40	5	H/2	H/2	2
	C4	1.000	10,00	0,50	2,00	5	H/2	H/2	4
	I1, I2	1.000	-	-	-	5	H/2	H/2	
	A1	1.000	15,00	0,50	2,00		H/2	H/2	6
ZC1	S1, S2, S3, S4, S7, S8, S10, C1, C5, R1, R3, R4, R6, R7, R10, A2, A4	300	20,00	0,40	1,50	10	2+H/10	1,5+H/10	7
	C3, C4, S5	1.000	15,00			5	1+H/6	1+H/6	2
	R2	2.000	15	0,60	2,50	5	H/2	H/2	6
	S11	1.000	10	0,45	2,70	5	H/2	H/2	6

Acima temos uma tabela a qual nos mostra a ocupação e os índices urbanísticos da referida Zona do município de Bertiooga.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula Nº 57.922, do 1º CRI de Santos, a qual encontra-se acostada aos autos, à fl. 509, e, vem descrita a seguir:

“A Área 1-C, emplacada sob Nº 2.375, no loteamento denominado Vila Parque Estoril, no perímetro urbano no Município de Bertioga, desta Comarca, com a seguinte descrição: mede 22,50 metros para a Área 1-D, destinada a Área Institucional; daí, deflete à direita numa distância 77,644 metros, confrontando ainda com esta Área 1-D; daí, deflete à esquerda numa distância de 30,00 metros, confrontando com a Rua Manoel Gajo, onde dá frente; do lado direito da frente aos fundos de quem da rua olha, mede 30,00 metros, confrontando com Área Particular 03; daí, continua em linha reta numa distância de 167,00 metros, confrontando com a Área 1-A e mais 67,00 metros, confrontando com a Área 1-E, destinada à preservação permanente; do lado esquerdo da frente aos fundos, mede 180,356 metros, confrontando com herdeiros de Manoel da Costa, tendo nos fundos 53,00 metros, confrontando com área pertencente aos sucessores de João da Cruz Notário, encerrando a área de 11.932,31 m². Desta área, 8.595,00 m² tem restrições de uso, por consequência da existência de linhas de alta tensão, resultando, portanto, a área de 3.337,31 m² a ser ocupada, sem restrições de uso”.

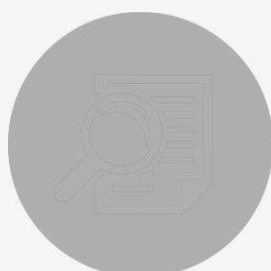
Portanto, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **11.932,31m² (Onze Mil, Novecentos e Trinta e Dois Metros Quadrados e Trinta e Um Decímetros Quadrados).**

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 principal para a Rua Manoel Gajo, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 11.932,31m²
TopografiaPlano
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade.....Direta



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





Acima e abaixo, tem-se outras tomadas ilustrando a disposição do imóvel objeto, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Manoel Gajo.



III.1.i Área com Restrição (Linhas de Alta Tensão)

Em análise à descrição perimétrica da matrícula Nº 57.922, do 1º CRI de Santos, consta que a área de 8.595,00m² (oito mil, quinhentos e noventa e cinco metros quadrados) possui restrição de uso, em virtude da existência de linhas de alta tensão, conforme descrição a seguir:

"(...)Encerrando a área de 11.932,31m². Desta área, 8.595,00m² tem restrição de uso, por consequência da existência de linha de alta tensão, resultando, portanto, a área de 3.337,31m² a ser ocupada, sem restrições de uso".

Para melhor identificar a área de transmissão existente no interior do imóvel, fora realizada a vetorização das medidas perimétricas da matrícula Nº 57.922, do 1º CRI de Santos e posteriormente efetuou-se uma sobreposição com uma imagem aérea do local, conforme vem ilustrado na figura abaixo:



Na figura acima tem-se uma imagem aérea do imóvel avaliando, onde temos delimitado pela linha azul a faixa de servidão.

Na figura acima nota-se que a faixa de servidão, representada pelas linhas em azul, atinge a parte frontal, central e parte da área dos fundos do imóvel.

Portanto, em virtude da implantação da faixa de servidão de linhas de transmissão, existem uma série de restrições quanto a sua utilização.

Assim, conforme descrito no livro ABUNAHMAN, A. curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. 2. Ed. São Paulo: Pini, 2000. 185p., com relação às faixas de servidão de passagem aérea, os 03 (três)

fatores que devem ser levados em consideração quando da apuração do valor da indenização são os seguintes:

- **Riscos:**

- Possibilidade de rompimento de cabos elétricos, em face ao material utilizado, condições climáticas;
- Defeitos no isolamento e/ou aterramento, próximo às estruturas das torres;
- Atratividade de raios.

- **Incômodos**

- Indução, causando interferência nos aparelhos (rádio, televisão);
- Passagem pela faixa do pessoal da manutenção, alheio ao proprietário do imóvel serviente;
- Problemas psicológicos criados junto aos colonos que são reticentes em residir próximos as torres;

- **Restrições**

- Impedimento de qualquer tipo de construção na faixa, já que a implantação da mesma a torna “non edificante”, obrigando a demolição das edificações existentes, quando houver;
- Proibição de culturas de maior porte, sendo permitida a passagem (embora não indicado). A servidão permite culturas baixas com consequente aferição de rendimentos dentro da sua faixa;
- Proibição de queimadas, não apenas na faixa como também na área lindeira;

III.1.ii Áreas Encravadas

Em face a implantação da faixa de servidão no imóvel objeto da matrícula № 57.922, do 1º CRI de Santos, 02 (duas) áreas resultaram encravadas, diante da restrição de acesso, as quais vem indicadas pelas setas em vermelho na imagem abaixo.



Na imagem acima tem-se uma imagem aérea do imóvel objeto, onde temos delimitado pelas linhas em azul a faixa de servidão, bem como vem indicados pelas setas em vermelho, as áreas encravadas.

Desta feita, resultou encravadas 02 (duas) áreas totalizando **3.337,31m²(três mil, trezentos e trinta e sete metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados).**

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de Santos - SP – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método de 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.2 Tratamento por fatores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Fator área: É utilizado em função da dimensão dos elementos componentes da amostra;

Assim, de acordo com as informações contidas no Livro Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações, 2º edição, temos que o fator área deverá ser calculado pelas seguintes equações:

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{\frac{1}{4}} ; \text{ quando a diferença for inferior a 30\%;}$$

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{\frac{1}{8}} ; \text{ quando a diferença for superior a 30\%;}$$

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

- Área: 11.932,31
- Frente30,00m;
- Topografia Terreno Plano;
- Consistência Seco.

IV.3 Zonas de características homogêneas

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

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando em Gleba Urbana, onde se inserem glebas passíveis de desmembramento/incorporação.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

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

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

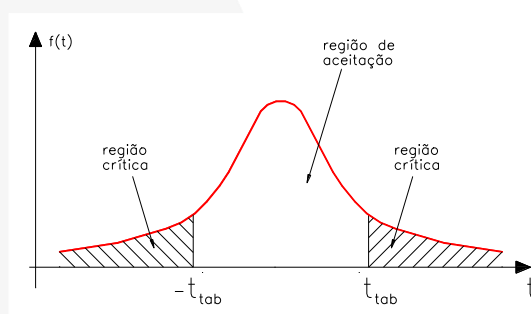
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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;

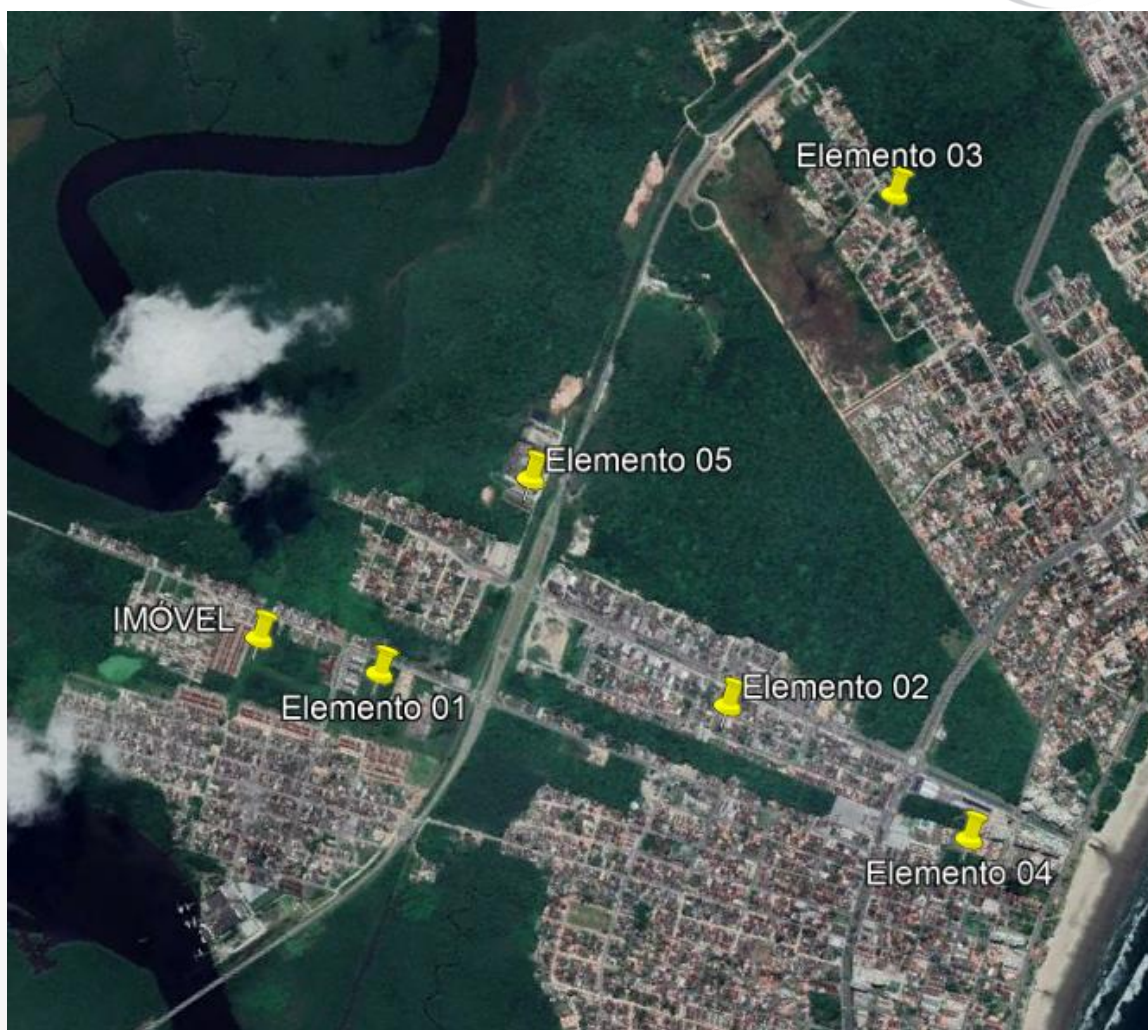
V AVALIAÇÃO

V.1 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, 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, 05 (cinco) 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>Rua Manoel Gajo</u> Cidade: <u>Bertioga</u> Bairro: <u>Parque Estoril</u> IF : <u>1</u> Setor : <u> </u> Quadra : <u> </u> Lat : <u>23°49'46,00"S</u> Long : <u>46° 8'35,82"O</u>		Ofertante: <u>Bmtp Invest Negócios</u> Informante: <u>Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3316-3536</u> Data: <u>jul/25</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-estoril-bairros-bertioga-31595m2-venda-RS25276000-id-2809265166/?source=ranking%2Crp</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 31.595,00m²		Zona de Ocupação: Gleba Urbana	
Testada Principal (m) : 100,00m		Uso predominante na região: Zona Rural	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 315,95m			
Topografia : Terreno Plano			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Sem Edificação	0,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	0	Idade	0
Classe de Conservação	0	Classe de Conservação	0
Termo	0	Termo	0
Ir = 6	%vida: 0	Ir = 6	%vida: 0
K = 0,000	R = 7	K = 0,000	R = 7
Foc:	0	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:	0	Fator de ponderação do padrão:	0
R8N:	R\$ 2.067,04/m²	R8N:	R\$ 2.067,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	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\$ 2.067,04/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 25.276.000,00		R\$ 800,00/m²	



1 foto Mapa

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Bertioga / Parque Estoril / **Rua Manoel Gajo**

Venda
R\$ 25.276.000 • Condomínio **isento** IPTU **não informado**
 31595 m²

Endereço
Rua Manoel Gajo - Parque Estoril, Bertioga - SP
 Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 31595 m² por R\$ 25.276.000
 (Código do anunciante: TE0019 | Código no Viva Real: 2809265166)

Excelente oportunidade de investimento em Bertioga! Área localizada em zona de suporte urbano, ideal para a implantação de empreendimentos multi-habitacionais, com grande potencial de valorização.

Bmtp Invest Negocios Imob...
 5/5 (5 classificações) 135 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

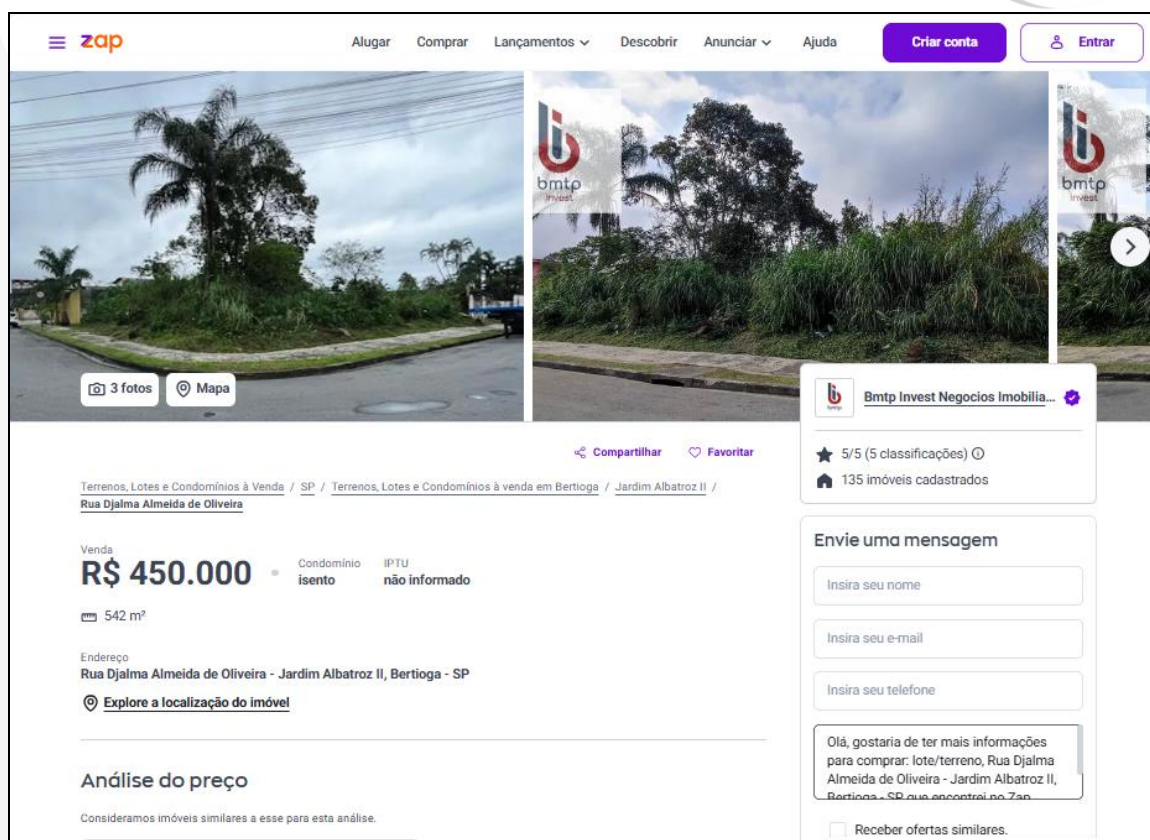
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Manoel Gajo - Parque Estoril, Bertioga - SP

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

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

ELEMENTO 02				
Endereço: <u>Rua Djalma Almeida de Oliveira</u>			Ofertante: <u>Bmtp Invest Negócios</u>	
Cidade: <u>Bertioga</u>			Informante: <u>Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Jardim Albatroz II</u>			Telefone: <u>(13) 3316-3536</u> Data: <u>jul/25</u>	
IF: <u>1.2</u>			Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-albatroz-ii-bertioga-sp-542m2-id-2666365598/?source=ranking%2Ccrp</u>	
Sector: <u>-</u> Quadra: <u>-</u>				
Lat: <u>23°50'1.74"S</u> Long: <u>46° 8'5.06"O</u>				
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 542,00m²			Zona de Ocupação: Gleba Urbana	
Testada Principal (m) : 30,00m				
Testada Secundária (m) : -			Uso predominante na região: Zona Rural	
Profundidade Equivalente (m) : 18,07m				
Topografia : Terreno Plano			Localização na Quadra: Esquina	
Consistência do terreno : Terreno Seco				
BENEFICÍCIOS				
Construção 1			Construção 2	
Padrões		Área	Padrões	Área
Sem Edificação		0,00m²	Sem Edificação	
Classe de Conservação		0	Classe de Conservação	
Termo		0	Termo	
Ir = 6		%vida: 0	Ir = 6	
K = 0,000		R = 7	K = 0,000	
Foc:		0	Foc:	
Fator de ponderação do padrão:		0	Fator de ponderação do padrão:	
R8N:		R\$ 2.067,04/m²	R8N:	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00			R\$ 0,00	
Construção 3			ELEMENTO	
Padrões		Área		
Sem Edificação		0,00		
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\$ 2.067,04/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				
R\$ 0,00				
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 450.000,00			R\$ 830,26/m²	



zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

3 fotos **Mapa**

Compartilhar **Favoritar**

[Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda](#) / [SP](#) / [Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Bertioga](#) / [Jardim Albatroz II](#) / [Rua Djalma Almeida de Oliveira](#)

Venda

R\$ 450.000

Condomínio isento IPTU não informado

542 m²

Endereço

Rua Djalma Almeida de Oliveira - Jardim Albatroz II, Bertioga - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Análise do preço

Consideramos imóveis similares a esse para esta análise.

Bmtip Invest Negócios Imobiliários

5/5 (5 classificações)

135 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Djalma Almeida de Oliveira - Jardim Albatroz II, Bertioga - SP que encontrei no Zap.

☐ Receber ofertas similares.

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

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Hugo Santos Silva</u> Cidade: <u>Bertioga</u> Bairro: <u>Maitinga</u> IF : <u>12</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>23°49'24.92"S</u> Long <u>46° 7'28.78"O</u>		Ofertante: <u>Lopes</u> Informante: <u>Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>=</u> Data: <u>jul/25</u> Site: <u>https://www.lopes.com.br/imovel/REO1011812/vend</u> <u>a-terreno-2057-m2-bertioga-maitinga</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 2.057,00m²		Zona de Ocupação: Gleba Urbana	
Testada Principal (m) : 20,00m		Uso predominante na região: Zona Rural	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 102,85m			
Topografia : Terreno Plano			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Sem Edificação	0,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Classe de Conservação	0	Classe de Conservação	0
Termo	0	Termo	0
Ir = 6	%vida: 0	Ir = 6	%vida: 0
K = 0,000	R = 7	K = 0,000	R = 7
Foc: 0		Foc: 0	
Fator de ponderação do padrão: 0		Fator de ponderação do padrão: 0	
R8N: R\$ 2.067,04/m²		R8N: R\$ 2.067,04/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
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\$ 2.067,04/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 2.150.000,00		R\$ 1.045,21/m²	








Terreno à venda em Maitinga - SP

Rua Emiliano Marciano dos Santos - Maitinga - Bertioga/SP

R\$ 2.150.000

R\$ 1.045 preço do m²

IPTU R\$ 850

Área total 2057m²

Área construída 2057m²

Sobre o imóvel

Área de terreno em esquina para investimento, com 2.057 m², totalmente aterrado e pronto para construção. Localizado no bairro do Maitinga em Bertioga, a apenas 5 minutos do centro da cidade e 1 km da praia. Excelente localização, ideal para a constr...

Fale com um corretor

Preencha os campos abaixo com seus dados e um de nossos corretores entrará em contato.

Seu nome:

E-mail:

Celular:

Forma de contato:

Entrar em contato

Este é um ambiente seguro!

Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. [Saiba mais](#)

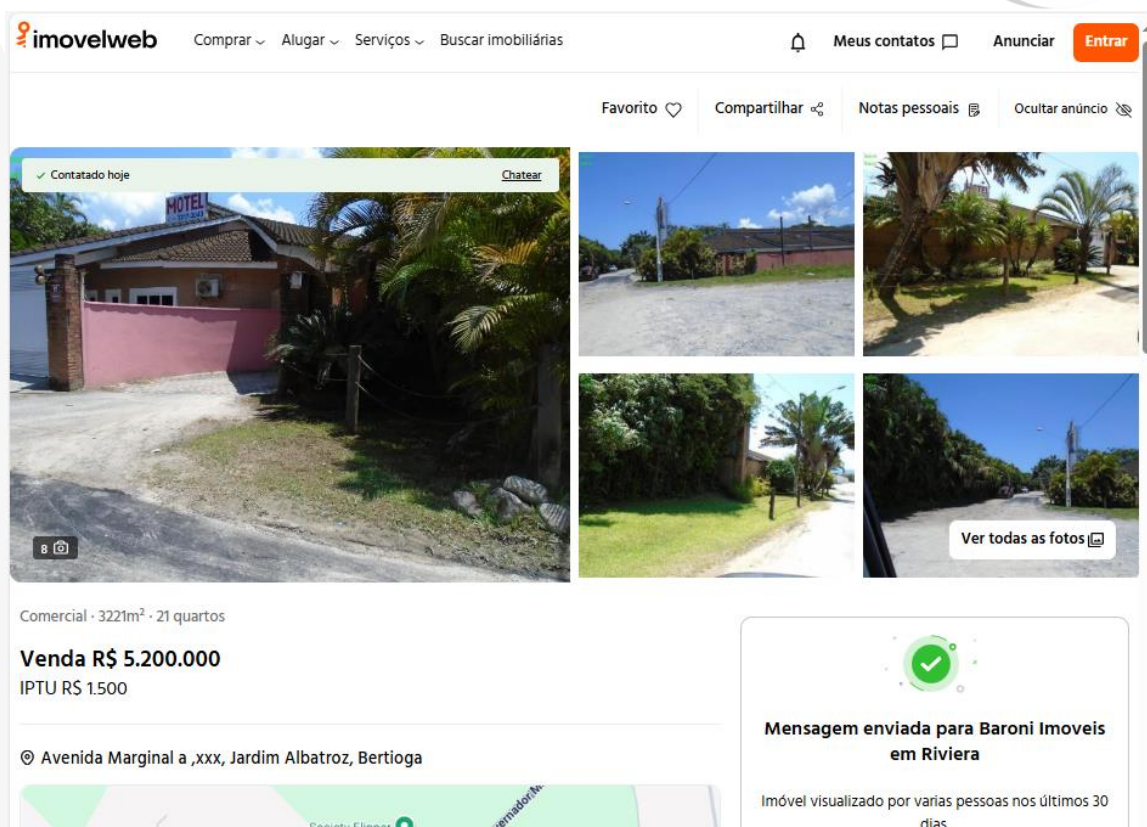
Código do imóvel: RE01011812

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

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Prudente de Moraes</u> Cidade: <u>Bertioga</u> Bairro: <u>Centro</u> IF : <u>1,2</u> Setor : <u>-</u> Quadra : <u>-</u> Lat : <u>23°50'21.99"S</u> Long : <u>46° 7'48.27"O</u>		Ofertante: <u>Chaves na Mão</u> Informante: <u>Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 99762-8347</u> Data: <u>jul/25</u> Site: <u>https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-bertioga-centro-5529m2-RS5200000/id-7316073/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 5.529,00m²		Zona de Ocupação: Gleba Urbana	
Testada Principal (m) : 50,00m		Uso predominante na região: Zona Rural	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 110,58m			
Topografia : Terreno Plano			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	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\$ 2.067,04/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 = 6	%vida:	0	
K = 0,000	R = 7		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 2.067,04/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 5.200.000,00		R\$ 940,50/m²	

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

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Avenida Marginal</u> Cidade: <u>Bertioga</u> Bairro: <u>Jardim Albatroz II</u> IF: <u>1,2</u> Sector: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>23°49'35,26"S</u> Long: <u>46° 8'13,93"O</u>		Ofertante: <u>Imovel Web</u> Informante: <u>Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 99755-6263</u> Data: <u>jul/25</u> Site: <u>https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-albatroz-bertioga-sp-2963048196.html</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 3.221,00m²		Zona de Ocupação: Gleba Urbana	
Testada Principal (m): 100,00m		Uso predominante na região: Zona Rural	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Esquina	
Profundidade Equivalente (m): 32,21m			
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Comercial Escritório Médio Sem Elevado	1550,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	30	Idade	0
Classe de Conservação	c	Classe de Conservação	0
Termo	médio	Termo	0
Ir = 60	%vida: 50	Ir = 6	%vida: 0
K = 0,609	R = 20	K = 0,000	R = 7
Foc:	0,6872	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:	0,75	Fator de ponderação do padrão:	0
R8N:	R\$ 2.067,04/m²	R8N:	R\$ 2.067,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 1.651.296,24		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	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\$ 2.067,04/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 5.200.000,00		R\$ 1.101,74/m²	



Comercial - 3221m² - 21 quartos

Venda R\$ 5.200.000

IPTU R\$ 1.500

© Avenida Marginal a ,xxx, Jardim Albatroz, Bertioga

Mensagem enviada para Baroni Imoveis em Riviera

Imóvel visualizado por varias pessoas nos últimos 30 dias.

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

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\$ 720,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 747,23/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 940,69/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 846,45/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 940,30/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\$ 720,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 720,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 747,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 747,23/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 940,69/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 940,69/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 846,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 846,45/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 940,30/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 940,30/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 720,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 720,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 747,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 747,23/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 940,69/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 940,69/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 846,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 846,45/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 940,30/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 940,30/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\$ 720,00/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 720,00/m²
ELEMENTO 02	R\$ 747,23/m²	0,83	-124,54	-0,17	R\$ 622,69/m²
ELEMENTO 03	R\$ 940,69/m²	0,83	-156,78	-0,17	R\$ 783,91/m²
ELEMENTO 04	R\$ 846,45/m²	0,83	-141,07	-0,17	R\$ 705,37/m²
ELEMENTO 05	R\$ 940,30/m²	0,83	-156,72	-0,17	R\$ 783,58/m²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que os elementos comparativos apresentaram divergências em suas áreas e de forma a identificar possível correlação entre o valor unitário por metro quadrado e a área dos elementos comparativos fora realizado um teste estatístico.

Este teste estatístico consiste em relacionar a área dos elementos comparativos com os valores unitários por metro quadrado, conforme demonstra o gráfico de dispersão abaixo:

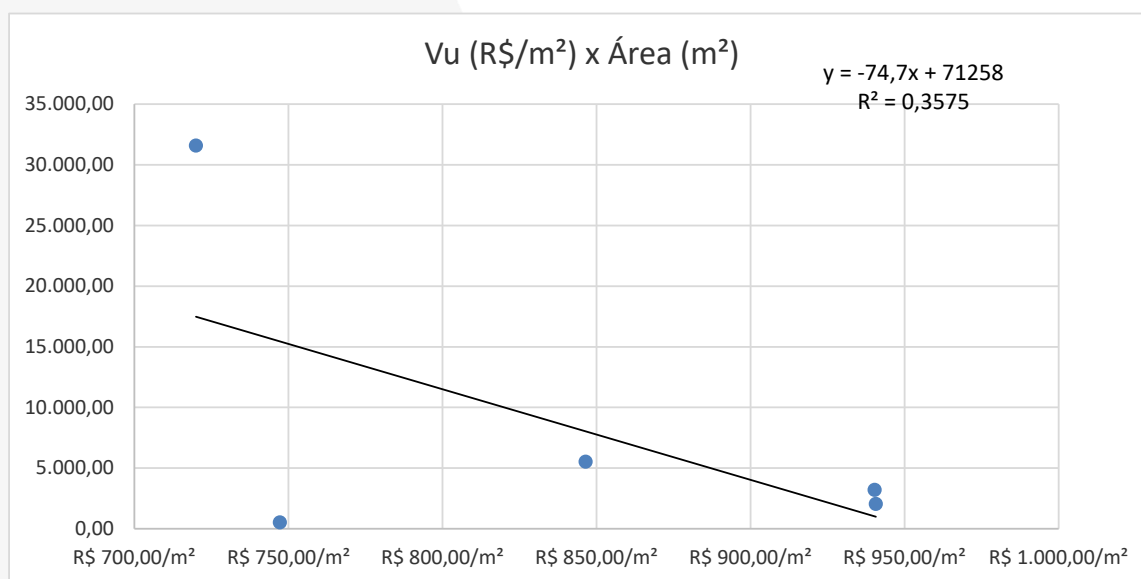


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário possui não possui com a variável área de terreno, uma vez que o R² resultou em 0,3575, 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 **Julho 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 imóveis na região.

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

Ref.	Combinação
1	R\$ 720,00/m ²
2	R\$ 622,69/m ²
3	R\$ 783,91/m ²
4	R\$ 705,37/m ²
5	R\$ 783,58/m ²
média	R\$ 723,11/m²
desvio	R\$ 66,64/m ²
CV	9%
Linferior	R\$ 506,18/m²
Lsuperior	R\$ 940,04/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 723,11/m² (Setecentos e Vinte e Três Reais e Onze Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

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

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R\$ 723,11/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 66,64/m²		
Erro-Padrão	45,69		
IC(significância=20%)	R\$ 677,42/m²	< VUmed <	R\$ 768,80/m²
Amplitude do IC	13%		
Grau III			

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

V.2.ii Grau de Fundamentação

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

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

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	720,00	720,00	1,00
2	747,23	622,69	0,83
3	940,69	783,91	0,83
4	846,45	705,37	0,83
5	940,30	783,58	0,83

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

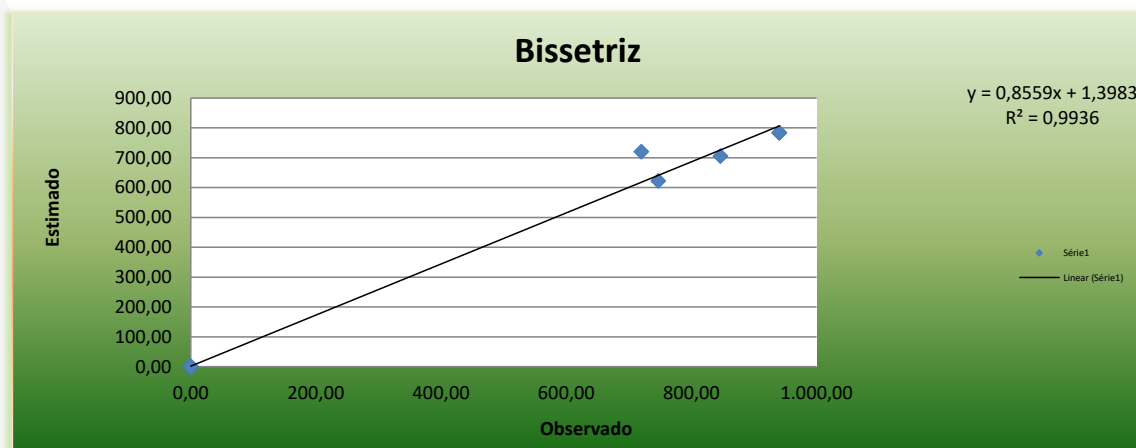


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

- A) ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.
- B) O VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA UMA GLEBA LOCALIZADA NO BAIRRO PARQUE ESTORIL BERTIOGA/SP, É DE:**

$$Q = R\$ 723,11/m^2$$

(Setecentos e Vinte e Três Reais e Onze Centavos por Metro Quadrado)

Julho/2025

V.3 Valor do Terreno

V.3.i Área com Restrição (Linhas de Transmissão)

Conforme demonstrado no item III.1.i Área com Restrição (linhas de Alta Tensão), encontra-se implantado no imóvel uma faixa de linha de transmissão, a qual impõe uma série de restrições face à sua utilização.

Portanto, para a apuração da depreciação em relação as restrições impostas pela faixa de servidão, este Signatário utilizou a tabela elaborada por Philippe Westin, conforme segue:

Fatores depreciativos	Índices de depreciação para linhas de transmissão
Proibição de construção	0,30
Limitação de culturas	0,10
Perigos decorrentes	0,10
Indução	0,02
Fiscalização e reparos	0,03
Desvalorização da área remanescente	0,08
Seccionamento do imóvel (corte)	0,10 a 0,20

Tabela 1- Na imagem acima tem-se uma demonstração da tabela elaborada através do estudo realizado por Philippe Westin.

Entretanto, em virtude de o imóvel já ter sido indenizado face a restrição imposta, o fator a ser aplicado na área da faixa de servidão, corresponde a diferença entre o fator do imóvel sem restrição e o fator do imóvel com restrição, ou seja, $1 - 0,63$, que corresponde a $0,37$.

Assim, para a apuração do valor do terreno onde encontra-se implantada a faixa, temos a seguinte equação:

$$Vi = A_T \times V_U \times F_D$$

Onde:

Vi = Valor Imóvel

At = Área de Terreno = 8.595,00m²;

Vu = valor Unitário = R\$ 723,11/m²;

Fd = Percentual de Depreciação = 0,37;

Em números redondos, temos:

VI= R\$ 2.296.927,01

(Dois Milhões, Duzentos e Noventa e Seis Mil, Novecentos e Vinte e Sete Reais e Um Centavo)

Julho/2025

V.3.ii Área Encravada

Conforme mencionado no item III.1.ii Áreas Encravadas, 02 (duas) áreas restaram encravadas após a implantação da faixa de servidão, e, portanto, sobre as mesmas deve ser aplicado um fator depreciativo.

Conforme consta no item 5.7 Terreno Encravado, subitem da Norma da Cajufa, *"terreno originalmente encravado será avaliado considerando-se o valor unitário médio como equivalente a 50% do valor unitário do logradouro para o qual tenha acesso por servidão de passagem a menos que condições especiais justifiquem a adoção de parâmetro diferente"*.

Portanto, para as faixas de terreno encravadas aplicou-se um fator depreciativo de 50%, conforme segue:

$$VI = Vu \times Ad \times Fe$$

Onde:

VI = Valor das Áreas

Vu = Valor Unitário de Terreno = R\$ 723,11/m²

Ad = Áreas = 3.337,31m²

Fe = Fator encravamento = 0,50

$$Vt = 723,11/m^2 \times 3.337,31m^2 \times 0,50$$

$$Vt = R\$ 1.206.623,35$$

**(Um Milhão, Duzentos e Seis Mil, Seiscentos e Vinte e Três
Reais e Trinta e Cinco Centavos)**

Julho/2025

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno calculada no item retro, pode-se calcular o valor total das áreas, conforme segue:

Valor da Área com Restrição-----R\$ 2.296.927,01

Valor da Área Encravada -----R\$ 1.206.623,35

Valor Total Apurado----- R\$ 3.503.550,35

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

$V_T = R\$ 3.503.550,35$

**(Três Milhões, Quinhentos e Três Mil, Quinhentos e
Cinquenta Reais e Trinta e Cinco Centavos)**

Julho/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 analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

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

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 49 (quarenta e nove) 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, 15 de Julho de 2025.¹


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

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.

Exma. Sr. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bertioga - SP.

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 0000346-13.2006.8.26.0075**
Ação :- **Procedimento Ordinário**
Requerente :- **DALVINA MARIA DE JESUS BRITO**
Requerido :- **LUIZ MERKE**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** a Requerida, a qual se manifestou às fls. 567/579, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:

SUMÁRIO

I	TÓPICOS CONTESTADOS.....	3
II	ESCLARECIMENTOS	3
II.1	Do Valor Apurado	4
II.2	Da Área Encravada	6
II.3	Da Faixa de Servidão	10
II.4	Da Valorização da Região.....	12
III	QUESITOS COMPLEMENTARES.....	15
III.1	PELA REQUERIDA, ÀS FLS.567/579;	15
IV	ENCERRAMENTO	17

I TÓPICOS CONTESTADOS

Às fls. 567/579, a Requerida apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vêm resumidos a seguir:

- Alega que o valor apurado no Laudo Pericial é inferior ao valor venal oficial atribuído pela municipalidade;
- Aduz que este Profissional se equivocou ao aplicar o Fator Encravamento, sustentando que o imóvel dispõe de acesso livre pelas Travessas 06 e 09;
- Contesta ainda ser indevida a depreciação do imóvel, mediante a faixa de servidão, afirmando que não houve indenização pela faixa, que a mesma permite usos como estacionamento e jardinagem conforme normas da ANEEL, e a presença de apenas uma torre não justifica depreciação total da área;
- Alega que não foi considerada a valorização da região, além de terem sido utilizados apenas 05 elementos comparativos;
- Apresenta novos cálculos, excluído as depreciações relativas à área de servidão e encravada, por meio do qual obteve o valor de R\$ 8.628.372,68;
- Por fim, apresenta quesitos complementares.

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe ressaltar que o Laudo Pericial teve por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel situado à Rua Manoel Gajo, Área 1-C - Loteamento Vila Parque Estoril, Bertioga – SP, matriculado sob o Nº 57.922, junto ao 1º CRI de Santos.

Assim, em face da manifestação apresentada pela Requerida, este Profissional vem tecer as seguintes considerações.

II.1 Do Valor Apurado

A Requerida alega que o valor de mercado apurado no Laudo Pericial encontra-se inferior ao valor venal oficial atribuído pela Municipalidade ao imóvel para fins de tributação.

Alega que, no exercício de 2023, o Poder Público Municipal estabeleceu o valor venal do imóvel em R\$ 6.891.744,29, concluindo, assim, que o montante indenizatório estaria substancialmente inferior ao real valor de mercado, ressaltando que o valor venal de referência para o exercício de 2025, conforme apuração da Municipalidade equivale a R\$ 7.567.590,33.

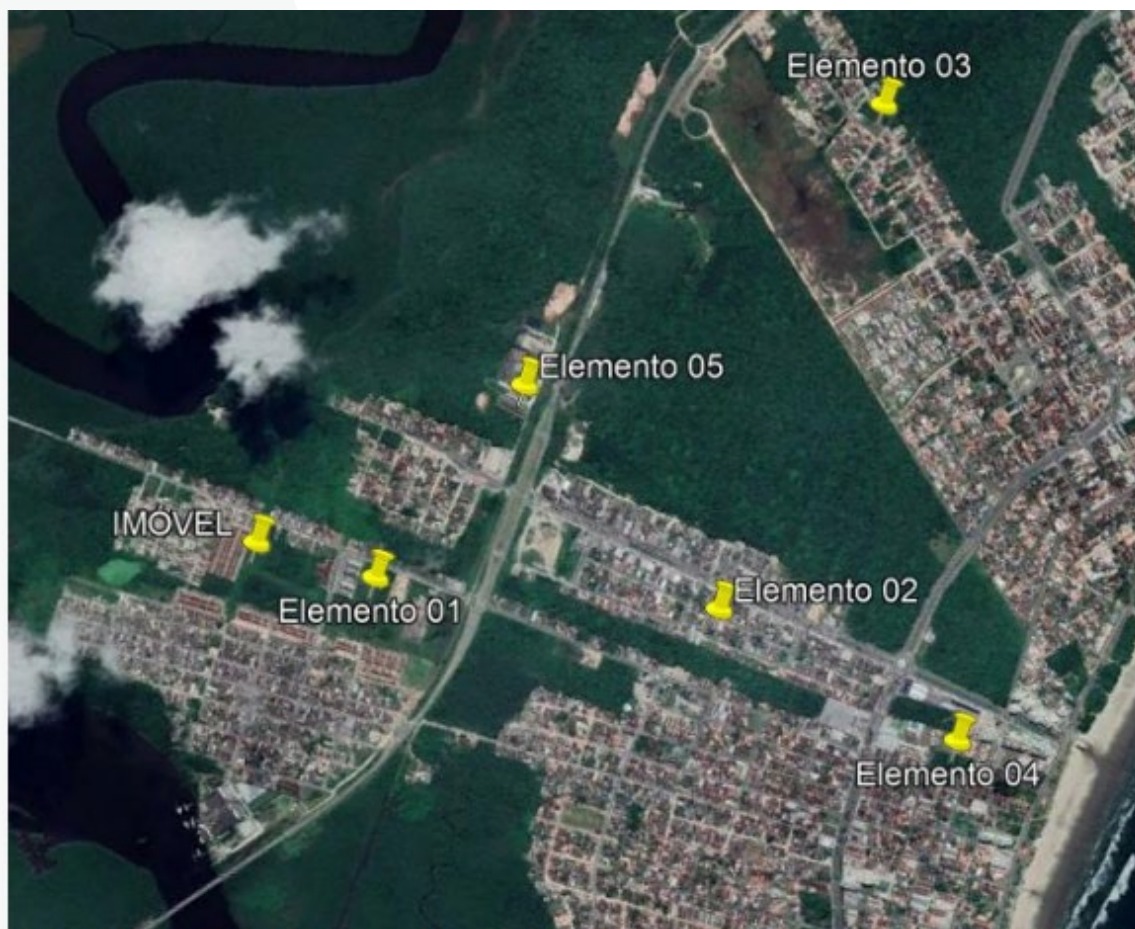
Entretanto, não assiste razão à Requerida.

Inicialmente cumpre esclarecer que o valor venal atribuído pela Prefeitura Municipal tem como finalidade exclusiva a apuração da base de cálculo dos tributos imobiliários, como o IPTU e o ITBI, não se destinando a refletir, com precisão, o valor de mercado real e efetivo dos imóveis.

Isto porque, tal valor é obtido por meio de modelos genéricos de avaliação em massa, baseados em fatores padronizados de localização, tipologia e padrão construtivo, aplicados de forma ampla a grandes conjuntos de imóveis, sem a realização de vistoria individualizada ou análise das particularidades do bem avaliando.

Destarte, o valor venal apresenta finalidade tributária e caráter genérico, sendo fixado mediante modelos matemáticos e parâmetros padronizados, sem observância das particularidades de cada imóvel.

Em contraponto, o Laudo Pericial apresentado foi elaborado em estrita observância às normativas técnicas, fundamentando-se em ampla pesquisa de mercado, com análise comparativa direta de imóveis similares, os quais foram homogeneizados observando as condições específicas do bem avaliado, refletindo, portanto, o seu real valor de mercado.



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

Desta, uma vez que não foram apresentados quaisquer dados técnicos capazes de contrapor os valores apurados, RATIFICA-SE na íntegra o Laudo Pericial.

II.2 Da Área Encravada

A Requerida impugna a depreciação aplicada em razão da área encravada, sustentando que este Signatário teria desconsiderado dois acessos, denominados, Travessas 06 e 09, o que teria resultado em uma indevida e desproporcional desvalorização do imóvel da Executada.

Todavia, tal alegação não merece prosperar.

Inicialmente, vale lembrar que, conforme exposto no Laudo Pericial, em análise da matrícula Nº 57.922, do 1º CRI de Santos, constatou-se que a área objeto possui restrição de uso devido à existência de linhas de alta tensão.

Assim, para identificação da área sujeita a restrição, realizou-se a reprodução das medidas perimétricas da referida matrícula e, em seguida, procedeu-se à sobreposição com uma imagem aérea do local, onde **comprovou-se** o encravamento das áreas, conforme detalhado a seguir:

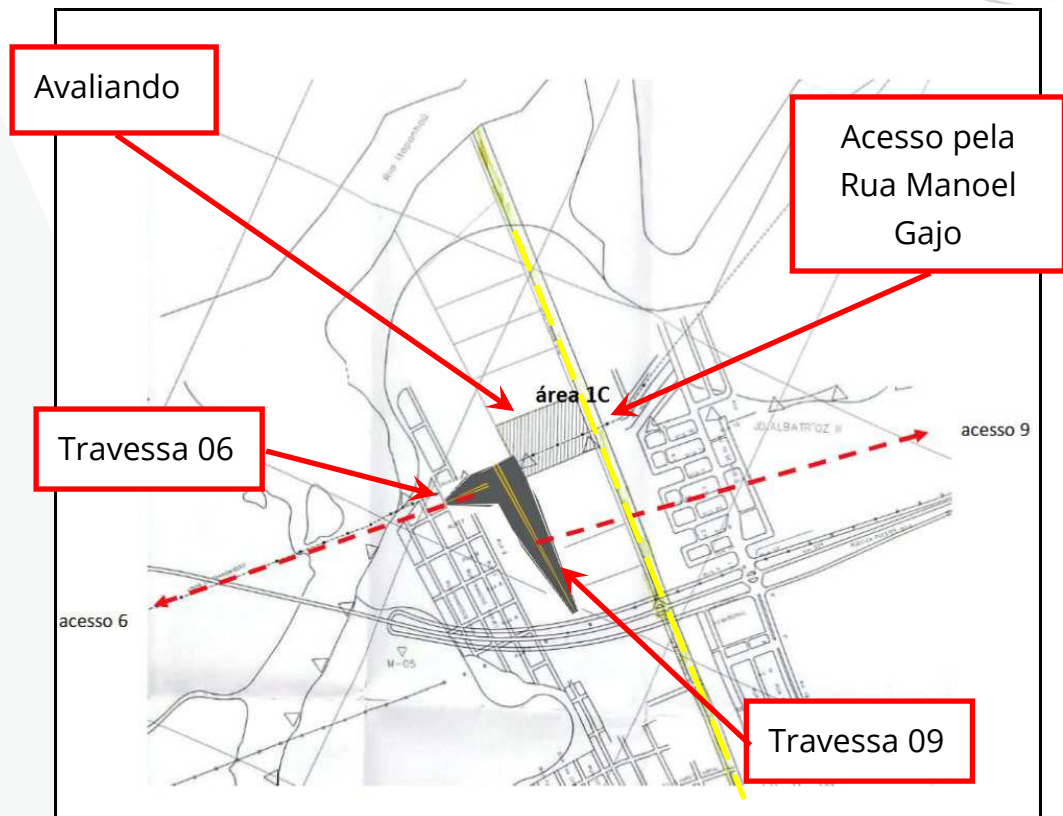
A seguir, em linhas vermelhas, apresenta-se a vetorização do imóvel em sua totalidade, sendo possível observar que o acesso ocorre apenas pela Rua Manoel Gajo, destacada em linhas tracejadas amarelas.



A seguir, em linhas azuis, tem-se a área com restrição de uso, decorrente da presença das linhas de alta tensão, onde observa-se que estas atingiram a testada do imóvel, senão vejamos:

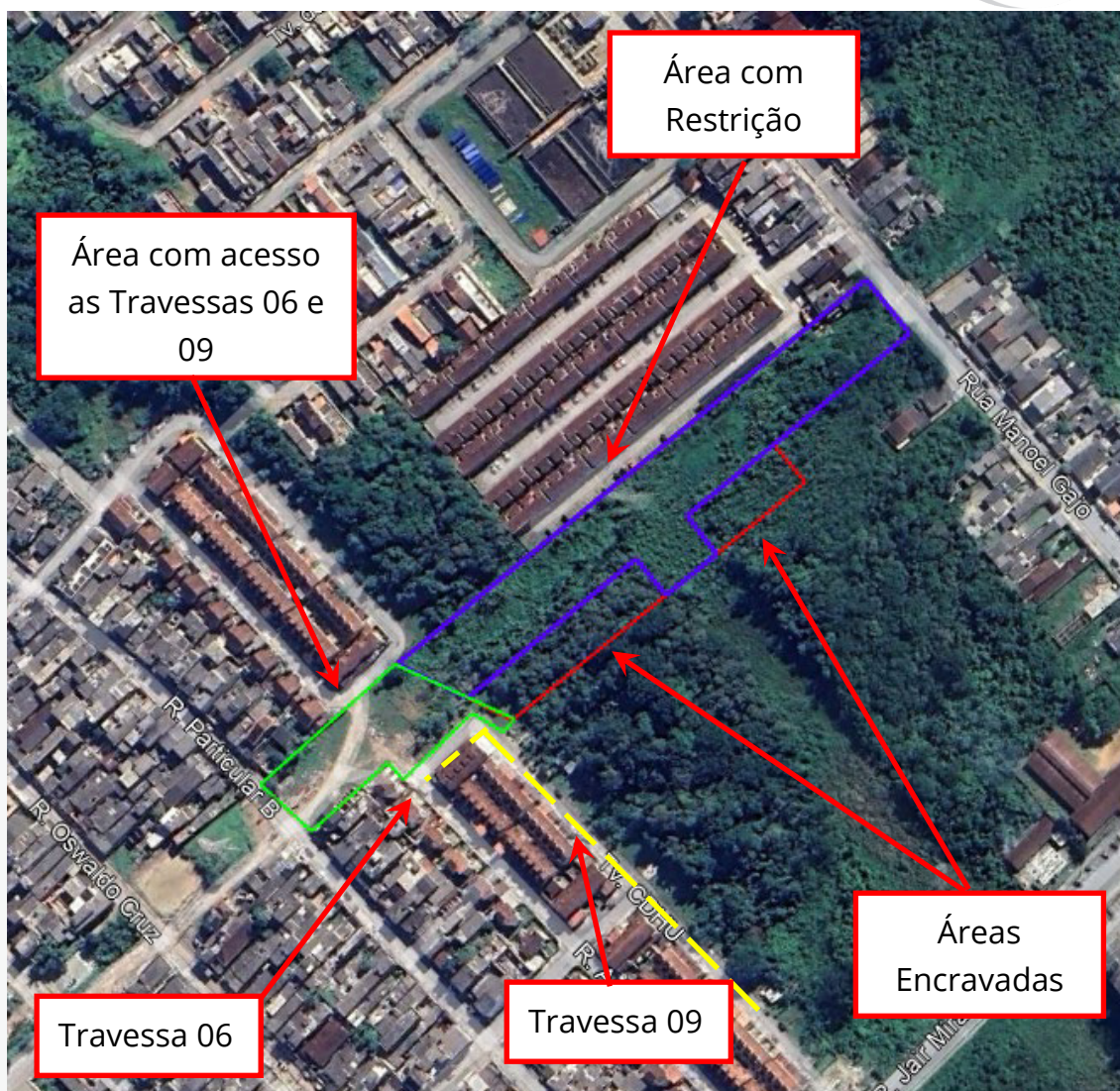


No que se refere ao suposto acesso pelas Travessas 06 e 09, verificou-se que estas localizam-se nos fundos do imóvel avaliando, conforme tem-se a seguir:



Acima tem-se o a planta de localização apresentada pela Requerida as fls. 576

Após, uma análise detalhada dessa região, confirmando que o imóvel não possui acesso direto por tais vias, reafirmando a condição de áreas encravadas, senão vejamos:



Portanto, considerando que as alegações apresentadas não são suficientes para contrapor a análise pericial, ratifica-se a aplicação da depreciação decorrente das condições de áreas encravadas.

II.3 Da Faixa de Servidão

A Requerida alega que o Laudo Pericial considerou que a área sujeita à servidão de passagem, já teria sido indenizada, aplicando sobre ela uma depreciação de 37%.

Sustenta, no entanto, que não houve qualquer indenização e que a faixa de servidão não impede o uso do solo para estacionamento, passagem, jardinagem ou calçadas, destacando ainda que no local existe apenas uma única torre, o que não justificaria a depreciação integral do bem.

Todavia, tais alegações não procedem, permanecendo sem razão a Requerida.

Inicialmente, é importante destacar que a restrição de uso consta devidamente averbada na matrícula Nº 57.922 do 1º CRI de Santos, senão vejamos:

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS		
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Oficial - Bel. João Alves Franco
MATRÍCULA	FICHA	
57.922	001	Santos, 01 de março de 2005
IMÓVEL: A ÁREA 1-C, emplacada sob nº.2.375, no loteamento denominado VILA PARQUE ESTORIL, no perímetro urbano do Município de Bertioga, desta Comarca, com a seguinte descrição: "mede 22,50 metros para a Área 1-D, destinada a Área Institucional; daí, deflete à direita numa distância de 77,644 metros, confrontando ainda com esta Área 1-D; daí, deflete à esquerda numa distância de 30,00 metros, confrontando com a Rua Manoel Gajo, onde dá frente; do lado direito da frente aos fundos de quem da rua olha, mede 30,00 metros, confrontando com Área Particular 03; daí, continua em linha reta numa distância de 167,00 metros, confrontando com a Área 1-A e mais 67,00 metros, confrontando com a Área 1-E, destinada à preservação Permanente; do lado esquerdo da frente aos fundos, mede 180,356 metros, confrontando com herdeiros de Manoel da Costa, tendo nos fundos 53,00 metros, confrontando com área pertencente aos sucessores de João da Cruz Notário, encerrando a área de 11.932,31 m². <u>Desta área, 8.595,00 m², tem restrições de uso, por consequência da existência de linhas de alta tensão, resultando portanto, a área de 3.337,31 m², a ser ocupada, sem restrições de uso".</u> PROPRIETÁRIO: LUIZ MERKE, funcionário público municipal, CPF.196.691.788-00, casado no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei nº.6.515/77, com SANDRA REGINA MERKE, do lar, CPF.893.135.698-68, brasileiros, domiciliados nesta cidade. MATRÍCULA ANTERIOR: 50.256 de 24.08.2000. O Oficial, <i>[Assinatura]</i>		

Portanto, uma vez que a referida restrição consta registrada na matrícula objeto, entende-se que esta foi regularmente implantada no avaliando.

Ademais, é importante destacar que, a depreciação causada pelas restrições decorrentes da faixa de servidão **não depende da prévia indenização!**

No que tange a depreciação aplicada, este Profissional pautou-se no que dispõe a literatura técnica especializada, conforme registrado em Abunahman, A., Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações, 2. Ed. São Paulo: Pini, 2000, 185 p., especificamente no que se refere às faixas de servidão de passagem aérea.

Desta feita, conclui-se que o Laudo Pericial foi elaborado em estrita conformidade com as normativas técnicas e com base em documentos oficiais, sendo plenamente justificável a aplicação da depreciação adotada, não havendo fundamento para acolher as alegações da Requerida.

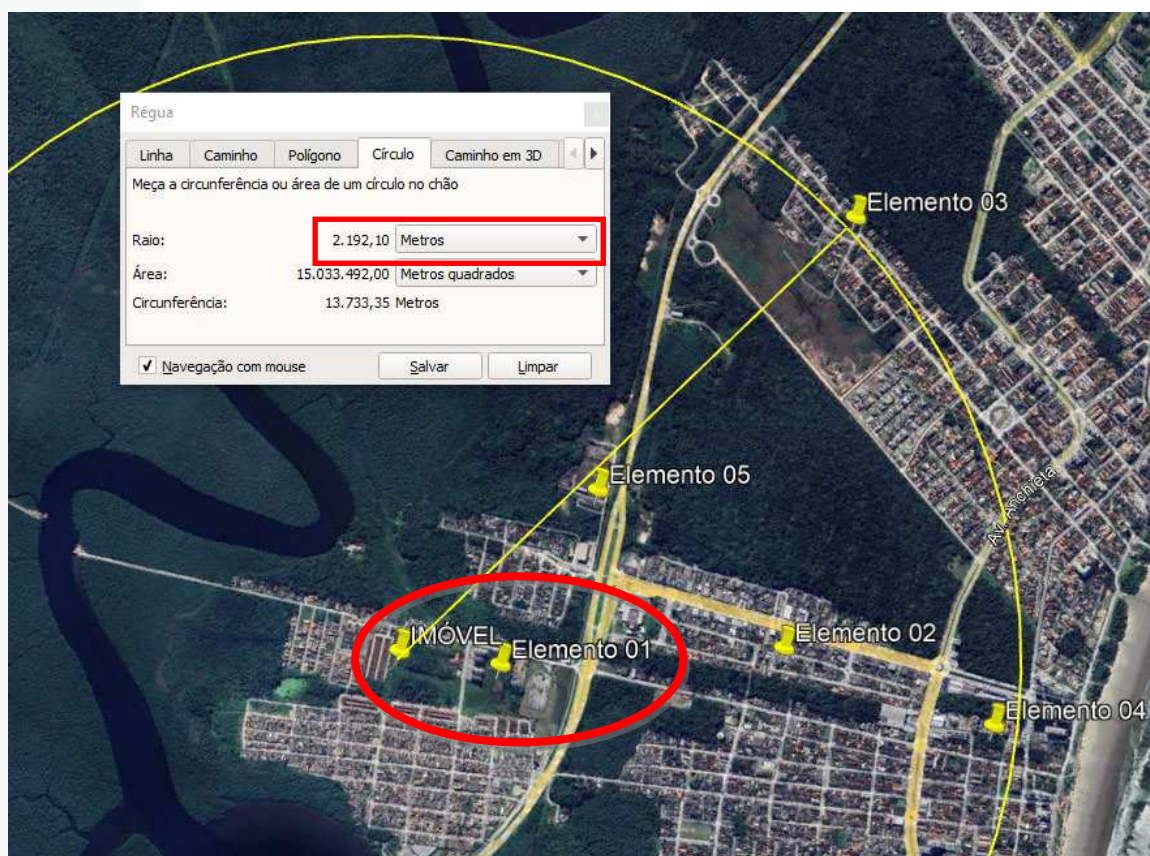
II.4 Da Valorização da Região

A Requerida alega, ainda, que a região em que o imóvel se insere teria passado por ampla valorização, em razão da implantação de infraestrutura completa, fato que, segundo sustenta, teria sido devidamente considerado pela municipalidade para a fixação do valor venal.

Aduz também que este Signatário teria se baseado em apenas cinco elementos comparativos e utilizado coeficientes genéricos, sem levar em conta as peculiaridades locais, o que comprometeria a validade técnica do Laudo.

Todavia, mais uma vez, não assiste razão à Requerida.

Isto porque, conforme amplamente demonstrado no Laudo Pericial, este Signatário realizou extensa pesquisa de mercado, logrando êxito em identificar cinco elementos comparativos situados em um raio aproximado de 2,2 km do imóvel avaliado, sendo o Elemento 01 localizado a poucos metros da área em questão.



Nota-se que a amostra selecionada por este Profissional se encontra integralmente inserida na mesma microrregião que o avaliando, logo, sujeita as mesmas influencias mercadológicas.

Ademais, conforme disposto na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE (2011), para adoção do Comparativo Direto é necessária a utilização de no mínimo (03) três elementos comparativos.

Assim, o uso de cinco elementos no presente Laudo supera o quantitativo mínimo exigido pela norma, reforçando a consistência técnica e a representatividade da amostra adotada.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de 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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a 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 *a

*a 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.

É fundamental destacar, ainda, que a Requerida não apresentou quaisquer dados técnicos, documentos ou elementos de mercado que sustentem suas alegações ou contrariem de forma objetiva os resultados obtidos nesta perícia.

Diante do exposto, resta plenamente comprovado que o trabalho desenvolvido por este profissional foi elaborado em estrita conformidade com as normas técnicas vigentes e fundamentado em ampla pesquisa de mercado.

III QUESITOS COMPLEMENTARES

III.1 PELA REQUERIDA, ÀS FLS.567/579;

QUESITO Nº 01

O laudo pericial apontou para o imóvel valor muito aquém do valor venal arbitrado pela Municipalidade de Bertiooga, para o exercício de 2025. Quais razões técnicas de tamanha discrepância?

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão vênica para reportar-se ao item “II.1 Do Valor Apurado” do presente trabalho, a qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 02

Pode o Sr. Perito Judicial esclarecer se o imóvel periciado pode ser acessado pelas Travessas 6 e 9, como demonstrado nos documentos ora juntados? Em caso de resposta positiva, justifica-se, ainda, a manutenção do percentual de depreciação de 50% das áreas ditas encravadas?

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão vênica para reportar-se ao item “II.3 Da Área Encravada” do presente trabalho, a qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 03

Pode o Sr. Perito Judicial esclarecer se a área com restrição por servidão pode ser utilizada para outros fins como, por exemplo, estacionamento, passagem, jardinagem ou calçadas? Em caso de resposta positiva, justifica-se, ainda, a manutenção do percentual de depreciação de 37% da área com restrição por servidão?

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão para reportar-se ao item “II.4 Da Faixa de Servidão” do presente trabalho, a qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 04

No caso de respostas afirmativas aos quesitos 2 e 3, qual o valor do imóvel?

RESPOSTA

Conforme amplamente exposto no Laudo Pericial e no presente trabalho, os fatores depreciativos mediante a faixa de servidão e áreas encravada, encontram-se fundamentados em análise técnica, normativa e documental, razão pelo qual este Profissional Ratificou o valor apurado de mercado apurado no Laudo Pericial.

IV ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 17 (dezessete) 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, 29 de Outubro de 2025. ¹.



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

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 com o Certificado Digital da advogada que o auxilia