

ELEMENTO 05		
Endereço: <u>Avenida Presidente Wilson,15</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: José Menino IF : <u>5901</u> Setor <u>65</u> Quadra <u>33</u> Lat <u>23°58'7.78"S</u> Long <u>46°20'5.22"O</u>		Ofertante: <u>Kasa</u> Informante: <u>Francisco</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3208-0707</u> Data: <u>fev/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-30m2-venda-R\$220000?id=2431088500/</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) : 30,00m²		Segurança: 1
Andar : 6º		Sistema de Lazer (opções) 0
Quantidade de Quartos : 1 quartos		
Vagas de Garagem : 1 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	30,00	25
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida: 42	
K = 0,644	R = 20	
Foc:		0,7152
Fator de ponderação do padrão:		1,510
H82N:		R\$ 1.383,90/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 44.836,37		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 220.000,00		R\$ 5.838,79/m²



Viva Real • Venda • SP • Kitnets à venda em Santos • Gonzaga

Kitnet à Venda, 30 m² por R\$ 220.000

COD. 7145

Gonzaga, Santos - SP [VER NO MAPA](#)

30m² não informado 1 banheiro 1 vaga

COMPRAR R\$ 220.000

Condomínio R\$ 300

Fale agora com o anunciante

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

V.1.ii Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

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

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.494,55/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.909,71/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.105,45/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.145,11/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.625,45/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 5.105,45/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.494,55/m ²	1,04	55,50	0,04	R\$ 1.550,05/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.494,55/m ²	1,04	55,50	0,04	R\$ 1.550,05/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.494,55/m ²	0,97	-45,37	-0,03	R\$ 1.449,17/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.494,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.494,55/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.909,71/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.909,71/m²
ELEMENTO 02	R\$ 4.105,45/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.105,45/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.145,11/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.145,11/m²
ELEMENTO 04	R\$ 4.625,45/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.625,45/m²
ELEMENTO 05	R\$ 5.105,45/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.105,45/m²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.909,71/m²	0,94	-179,54	-0,06	R\$ 2.730,17/m²
ELEMENTO 02	R\$ 4.105,45/m²	0,94	-253,33	-0,06	R\$ 3.852,13/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.145,11/m²	0,94	-194,07	-0,06	R\$ 2.951,04/m²
ELEMENTO 04	R\$ 4.625,45/m²	0,94	-285,41	-0,06	R\$ 4.340,04/m²
ELEMENTO 05	R\$ 5.105,45/m²	0,94	-315,03	-0,06	R\$ 4.790,42/m²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de Fevereiro de 2019.

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. Constr.	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb. Terr.	Fif	Fvg	Fmult	

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\$ 4.280,22/m ²
2	R\$ 5.402,18/m ²
3	R\$ 4.445,59/m ²
4	R\$ 5.789,21/m ²
5	R\$ 6.284,97/m ²
média	R\$ 5.240,43/m²
desvio	R\$ 862,00/m²
CV	16%
Linferior	R\$ 3668,30/m²
Lsuperior	R\$ 6812,56/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 5.240,43/m² (Cinco Mil, Duzentos e Quarenta Reais e Quarenta e Três Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.1.iii 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\$ 5240,43/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 862,00/m²	
Erro-Padrão		591,05	
IC(significância=20%)	R\$ 4649,38/m²	< VUmed <	R\$ 5831,48/m²
Amplitude do IC	23%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

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

V.1.iv 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 nem todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.80 a 1,25 nem todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.404,26	4.280,22	0,97
2	5.600,00	5.402,18	0,96
3	4.639,66	4.445,59	0,96
4	6.120,00	5.789,21	0,95
5	6.600,00	6.284,97	0,95

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

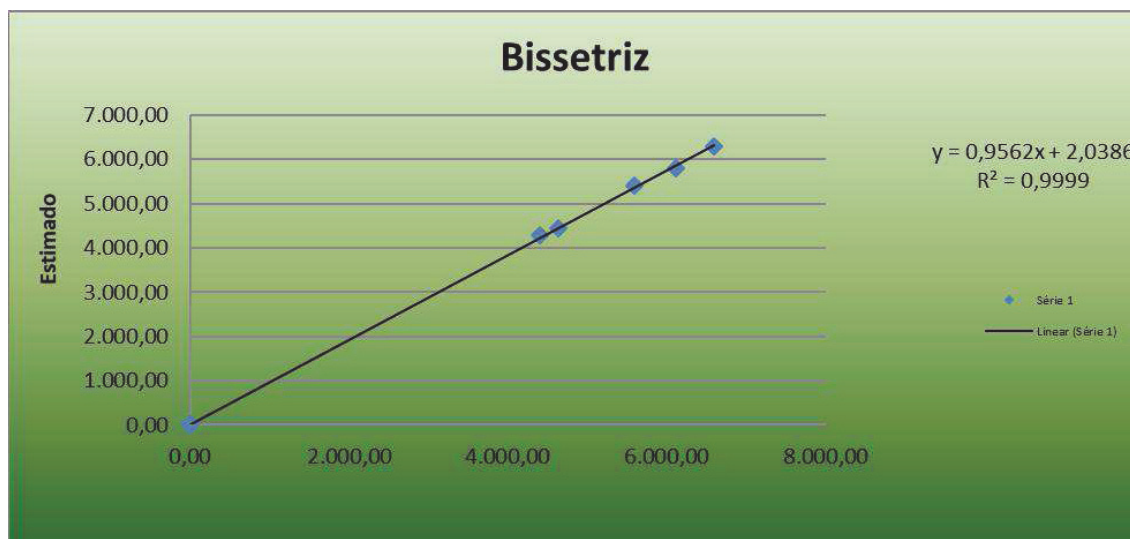


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO BAIRRO GONZAGA – SANTOS, É DE:

$$Q = R\$ 5.240,43/m^2$$

(Cinco Mil, Duzentos e Quarenta Reais e Quarenta e Três Centavos por Metro Quadrado)

Fevereiro/2019

VI VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL

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

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	47,03 m²
VU Homogeneizado	R\$ 5.240,43 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	8º
Quartos	1
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 246.457,52

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor para a unidade avalianda, no importe de:

$V_i = \text{R\\$ } 246.457,52$ (Duzentos e Quarenta e Seis Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Sete Reais e Cinquenta e Dois Centavos) Fevereiro/2019

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 paradigm
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, 19 de Março de 2019.



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

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