

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01		
Endereço: <u>Rua Ministro Mendes, 188</u>		Ofertante: <u>RGL Imóveis</u>
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Embaré</u>	Informante: <u>Raphael</u> Tipo: <u>oferta</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u>	Telefone: <u>(13) 3227-0027</u> Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	100,00m²	Segurança:
Andar:	3º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Sem Elevador	100,00	20
Classe de Conservação	c	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	33
K = 0,761	R = 20	
Foc:		0,8088
Fator de ponderação do padrão:		1,030
H82N:		R\$ 1.317,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 109.717,86		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 360.000,00		R\$ 2.502,82/m²

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 02		
Endereço: <u>Rua Ricardo Pinto, 71</u>	Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Aparecida</u>	Informante: <u>Carlos</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Setor: <u></u> Quadra: <u></u> IF: <u>2591</u>	Telefone: <u>3) 98226-8002</u> Data: <u>jun/17</u>	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): <u>100,00m²</u>	Segurança:	<u>0</u>
Andar: <u>3º</u>	Sistema de Lazer (opções)	<u>0</u>
Quantidade de Quartos: <u>3 quartos</u>		
Vagas de Garagem: <u>1 vagas</u>		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Sem Elevador	100,00	20
Classe de Conservação	b	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	33
K = 0,778	R = 20	
Foc:		0,8224
Fator de ponderação do padrão:		1,070
H82N:		R\$ 1.317,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 115.895,31		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 390.000,00		R\$ 2.741,05/m²

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Aparecida > Rua Ricardo Pinto

VOLTAR PARA OS RESULTADOS IR PARA O PRÓXIMO IMÓVEL

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 100 m² por R\$ 390.000

Rua Ricardo Pinto, 71, Aparecida, Santos, SP COD. AP0345

PREÇO R\$ 390.000

CONDOMÍNIO R\$ 300

IPTU R\$ 100

TIPO DE IMÓVEL Apartamento

ÁREA 100m² (R\$ 3.900/m²)

3 quartos (sendo 1 suite)

3 banheiros

1 vaga

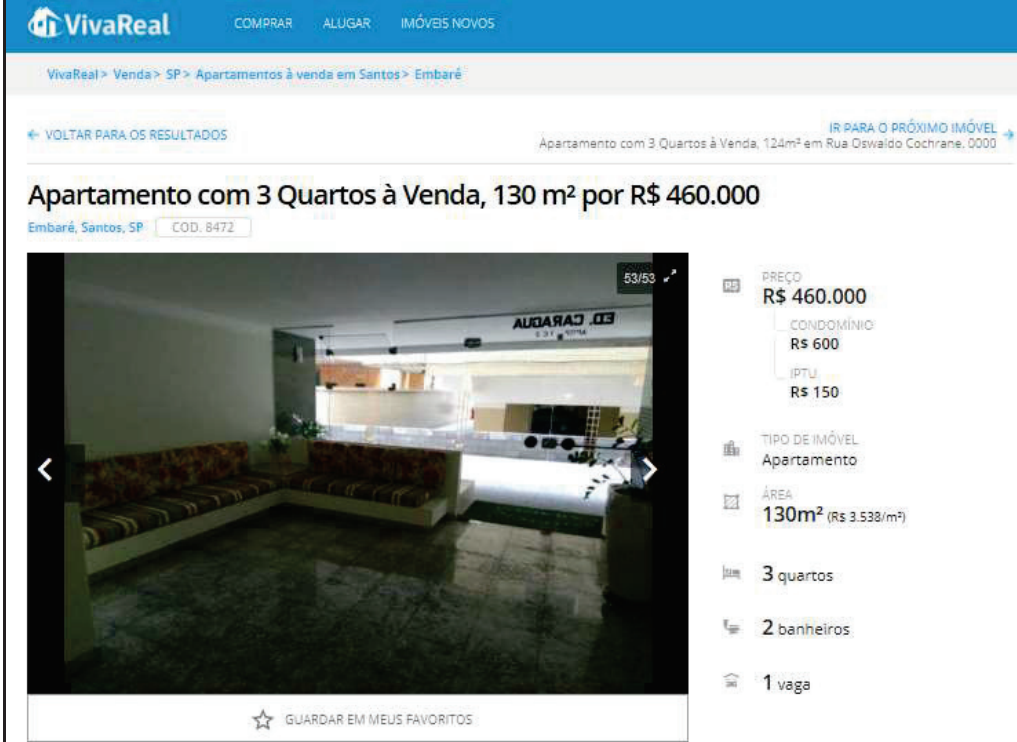
GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Rua Frei Francisco Sampaio, 283</u>	Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Embaré</u>	Informante: <u>Ivan</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Setor: <u>Quadra: IF: 1997</u>	Telefone: <u>3) 97408-1130</u> Data: <u>jun/17</u>	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 130,00m²	Segurança:	1
Andar: 4º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos: 3 quartos		
Vagas de Garagem: 1 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	130,00	20
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	33
K = 0,761	R = 20	
Foc:	0,8088	
Fator de ponderação do padrão:	1,510	
H82N:	R\$ 1.317,04/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 209.103,07		
ELEMENTO		
		
VALOR TOTAL		
R\$ 460.000,00		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 1.929,98/m²		



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Embaré

VOLTAR PARA OS RESULTADOS

IR PARA O PRÓXIMO IMÓVEL

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 124m² em Rua Oswaldo Cochrane, 0000

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 130 m² por R\$ 460.000

Embaré, Santos, SP COD. 8472

PREÇO
R\$ 460.000

CONDOMÍNIO
R\$ 600

PTU
R\$ 150

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
130m² (R\$ 3.538/m²)

3 quartos

2 banheiros

1 vaga

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04				
Endereço: <u>Rua Oswaldo Cochrane, 205</u>			Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Embaré</u>		Informante: <u>Maria Regina</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Setor : <u>Quadra :</u>	IF : <u>2062</u>		Telefone: <u>3) 99771-3291</u>	Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :		124,00m²	Segurança:	1
Andar :		3º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos :		3 quartos		
Vagas de Garagem :		2 vagas		
BENFEITORIAS				
Cota Parte Construção			ELEMENTO	
Padrões		Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador		124,00	20	
Classe de Conservação		c		
Termo		máximo	3	
Ir = 60		%vida:	33	
K = 0,761		R = 20		
Foc:		0,8088		
Fator de ponderação do padrão:		1,750		
H82N:		R\$ 1.317,04/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				
R\$ 231.153,16				
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 400.000,00			R\$ 1.361,67/m²	



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Embaré > Rua Oswaldo Cochrane

VOLTAR PARA OS RESULTADOS IR PARA O PRÓXIMO IMÓVEL

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 124 m² por R\$ 400.000

Rua Oswaldo Cochrane, 0000, Embaré, Santos, SP COD. 29072016

PREÇO: **R\$ 400.000**

CONDOMÍNIO: R\$ 450

IPTU: R\$ 120

TIPO DE IMÓVEL: Apartamento

ÁREA: 124m² (R\$ 3.225/m²)

3 quartos (sendo 1 suite)

3 banheiros

2 vagas

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

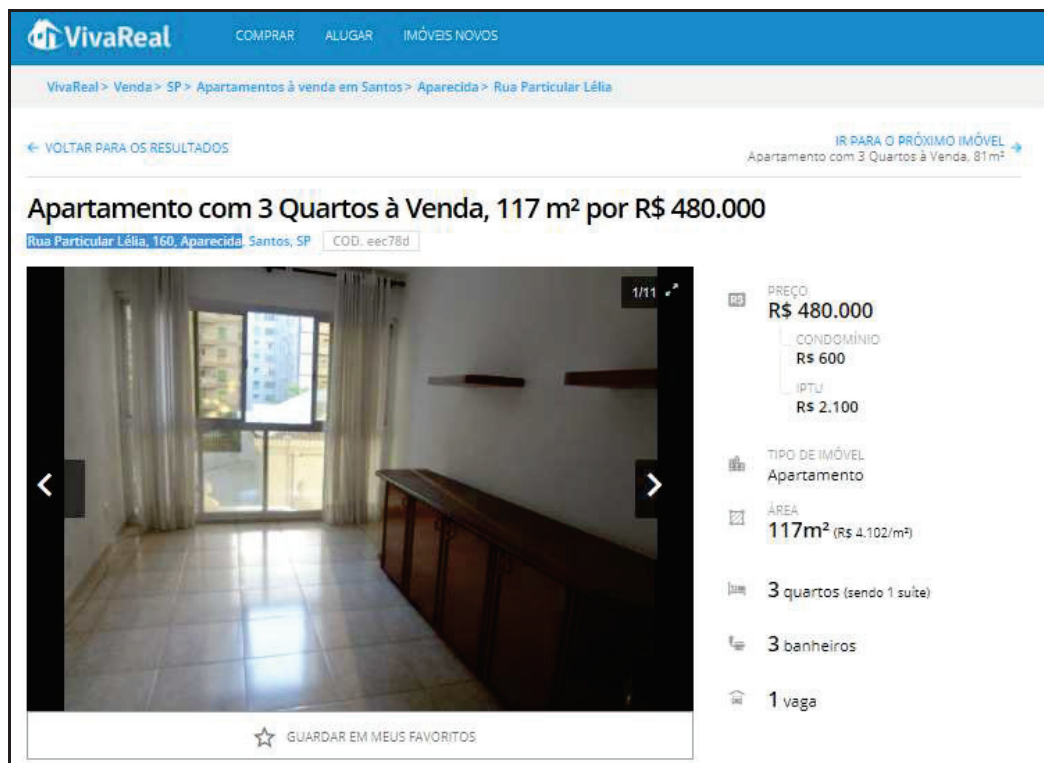
ELEMENTO 05		
Endereço: <u>Avenida Bartolomeu de Gusmão, 75</u>	Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Aparecida</u>	Informante: <u>Marcia</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Setor: <u></u> Quadra: <u></u> IF: <u>6027</u>	Telefone: <u>13) 3221-8867</u> Data: <u>jun/17</u>	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 90,00m²	Segurança:	1
Andar: 4º	Sistema de Lazer (opções)	1
Quantidade de Quartos: 3 quartos		
Vagas de Garagem: 1 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	90,00	20
Classe de Conservação	b	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	33
K = 0,778	R = 20	
Foc:	0,8224	
Fator de ponderação do padrão:	1,750	
H82N:	R\$ 1.317,04/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 170.593,56		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 480.000,00		R\$ 3.437,85/m²

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 06																													
Endereço: <u>Rua Particular Lélia, 160</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>																											
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Aparecida</u>	Informante: <u>Monica</u>																											
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>3480</u>																											
		Telefone: <u>13) 3025-1613</u>																											
		Data: <u>jun/17</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 117,00m² Andar: 4º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções) 0																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>117,00</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>K = 0,761</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,8088</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,750</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.317,04/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	117,00	20	Classe de Conservação	c		Termo	máximo	3	Ir = 60	%vida:	33	K = 0,761	R = 20		Foc:		0,8088	Fator de ponderação do padrão:		1,750	H82N:		R\$ 1.317,04/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	117,00	20																											
Classe de Conservação	c																												
Termo	máximo	3																											
Ir = 60	%vida:	33																											
K = 0,761	R = 20																												
Foc:		0,8088																											
Fator de ponderação do padrão:		1,750																											
H82N:		R\$ 1.317,04/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 218.104,19																													
VALOR TOTAL R\$ 480.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.238,43/m²																											



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

V.2 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.097,18/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.142,82/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.158,95/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 2.351,05/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.608,49/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 1.576,13/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.864,14/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 1.039,09/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.895,48/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.904,52/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.864,14/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 1.828,17/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\$ 1.097,18/m ²	1,47	511,31	0,47	R\$ 1.608,49/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.158,95/m ²	1,41	476,58	0,41	R\$ 1.635,53/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.608,49/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.608,49/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.864,14/m ²	0,86	-255,65	-0,14	R\$ 1.608,49/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.895,48/m ²	0,86	-259,95	-0,14	R\$ 1.635,53/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.864,14/m ²	0,86	-255,65	-0,14	R\$ 1.608,49/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **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\$ 1.097,18/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.097,18/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.158,95/m ²	0,98	-19,17	-0,02	R\$ 1.139,79/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.608,49/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.608,49/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.864,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.864,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.895,48/m ²	0,98	-31,35	-0,02	R\$ 1.864,14/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.864,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.864,14/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\$ 1.097,18/m ²	1,40	438,87	0,40	R\$ 1.536,05/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.158,95/m ²	1,40	463,58	0,40	R\$ 1.622,53/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.608,49/m ²	1,40	643,39	0,40	R\$ 2.251,88/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.864,14/m ²	1,40	745,66	0,40	R\$ 2.609,79/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.895,48/m ²	1,40	758,19	0,40	R\$ 2.653,68/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.864,14/m ²	1,40	745,66	0,40	R\$ 2.609,79/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\$ 1.097,18/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.097,18/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.158,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.158,95/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.608,49/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.608,49/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.864,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.864,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.895,48/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.895,48/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.864,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.864,14/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **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\$ 2.142,82/m ²	1,60	1.295,18	0,60	R\$ 3.438,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.351,05/m ²	1,34	806,67	0,34	R\$ 3.157,72/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.576,13/m ²	1,74	1.170,46	0,74	R\$ 2.746,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.039,09/m ²	1,69	714,56	0,69	R\$ 1.753,65/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.904,52/m ²	0,58	-1.227,44	-0,42	R\$ 1.677,07/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.828,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.828,17/m ²

- **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\$ 2.142,82/m ²	0,73	-584,41	-0,27	R\$ 1.558,42/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.351,05/m ²	0,73	-641,19	-0,27	R\$ 1.709,85/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.576,13/m ²	0,73	-429,85	-0,27	R\$ 1.146,28/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.039,09/m ²	0,62	-399,65	-0,38	R\$ 639,44/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.904,52/m ²	0,73	-792,14	-0,27	R\$ 2.112,38/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.828,17/m ²	0,73	-498,59	-0,27	R\$ 1.329,58/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2017**.

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:

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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\$ 4.900,95/m ²
2	R\$ 4.596,47/m ²
3	R\$ 4.568,61/m ²
4	R\$ 3.708,14/m ²
5	R\$ 3.247,31/m ²
6	R\$ 3.683,72/m ²
média	R\$ 4.117,53/m²
desvio	R\$ 657,22/m²
CV	16%
Linferior	R\$ 2882,27/m²
Lsuperior	R\$ 5352,79/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\$ 4.117,53/m² (quatro mil cento e dezessete reais e cinquenta e três 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\$ 4117,53/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 657,22/m²	
Erro-Padrão		395,99	
IC(significância=20%)	R\$ 3721,54/m²	< VUmed <	R\$ 4513,52/m²
Amplitude do IC	19%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

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

V.2.ii Grau de Fundamentação

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

Como nem todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.50 a 2,00 nem todos os fatores individuais atingiram **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	3.240,00	4.900,95	1,51
2	3.510,00	4.596,47	1,31
3	3.184,62	4.568,61	1,43
4	2.903,23	3.708,14	1,28
5	4.800,00	3.247,31	0,68
6	3.692,31	3.683,72	1,00

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:

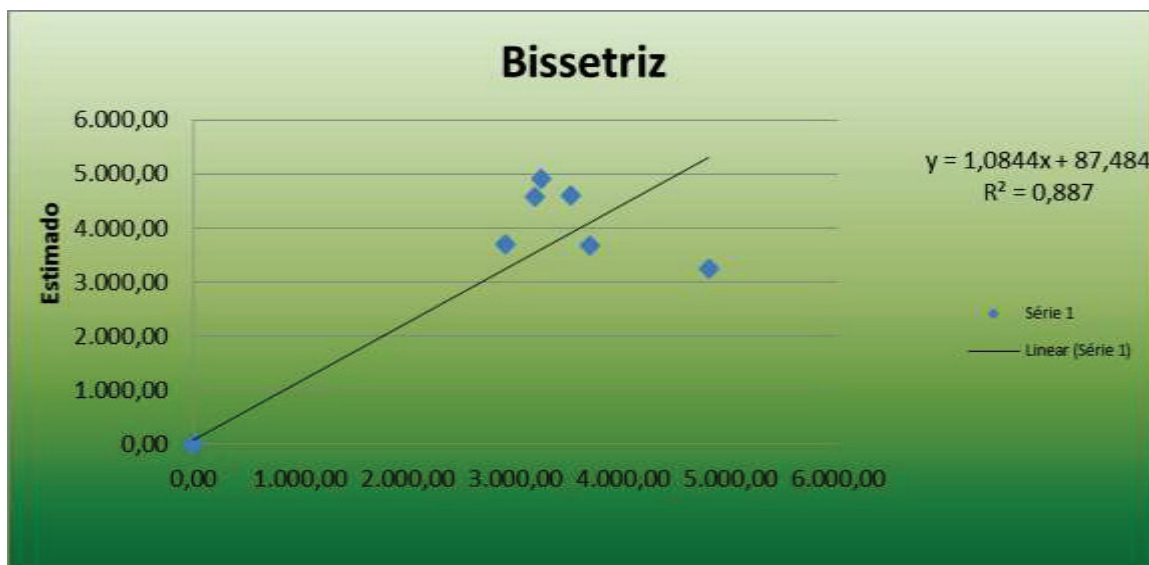


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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 EMBARÉ - SANTOS:

Q = R\$ 4.117,53/m²

(Quatro Mil Cento e Dezesete Reais e Cinquenta e Três Centavos por Metro Quadrado)

Junho/2017

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	88,32 m²
VU Homogeneizado	R\$ 4.117,53 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	10º
Quartos	3
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 363.660,56

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos um valor de: -

$V_i = R\$ 363.660,56$
(Trezentos e Sessenta e Três Mil, Seiscentos e Sessenta Reais e Cinquenta e Seis Centavos)
Junho/2017

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.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 53 (cinquenta e três) 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, 20 de Julho de 2017.



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.