

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Tocantins, nº 77</u>		Ofertante: <u>Prime Santos</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Gonzaga</u>	Informante: <u>Zeude Basilio Patelli</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF : <u>3133</u>		Telefone: <u>(13) 3385-2627</u>	Data: <u>set/18</u>
Setor <u>66</u>	Quadra <u>2</u>	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-108m2-venda-R\$790000-id-1037560257/	
Lat <u>23°57'45.34"S</u>	Long <u>46°19'45.00"O</u>	Site:	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :		198,00m²	
Andar :		6º	
Quantidade de Quartos :		3 quartos	
Vagas de Garagem :		2 vagas	
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões		Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador		198,00	20
Classe de Conservação		b	
Termo		médio	2
Ir = 60		%vida:	33
K = 0,778		R = 20	
Foc:		0,8224	
Fator de ponderação do padrão:		1,510	
H82N:		R\$ 1.365,94/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 335.858,90			
VALOR TOTAL			
R\$ 790.000,00			
ELEMENTO			
			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 2.293,64/m²			

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Gonzaga > Rua Tocantins

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 198 m² por R\$ 790.000

Condomínio Castelli Di Elvira • Rua Tocantins - Gonzaga, Santos - SP COD. AP3625



5 de 35

PREÇO DE COMPRA
R\$ 790.000

CONDOMÍNIO
R\$ 1.980

IPTU
R\$ 422

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
198m² (R\$ 3.989/m²)

3 quartos (sendo 2 suítes)

3 banheiros

2 vagas

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

ELEMENTO 04																													
Endereço: <u>Rua Goiás, nº 151</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Gonzaga</u> IF : <u>2870</u> Setor <u>56</u> Quadra <u>39</u> Lat <u>23°57'40.21"S</u> Long <u>46°19'44.34"O</u>		Ofertante: <u>Speedy Imóveis</u> Informante: <u>Speedy Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3321-9000</u> Data: <u>set/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-119m2-venda-R\$560000-id</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 119,00m² Andar : 4º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 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>119,00</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">b</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>K = 0,778</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,8224</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,510</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.365,94/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	119,00	20	Classe de Conservação	b		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	33	K = 0,778	R = 20		Foc:		0,8224	Fator de ponderação do padrão:		1,510	H82N:		R\$ 1.365,94/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	119,00	20																											
Classe de Conservação	b																												
Termo	médio	2																											
Ir = 60	%vida:	33																											
K = 0,778	R = 20																												
Foc:		0,8224																											
Fator de ponderação do padrão:		1,510																											
H82N:		R\$ 1.365,94/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 201.854,59																													
VALOR TOTAL R\$ 560.000,00																													
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.009,63/m²																													

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

COMPRAR
ALUGAR
IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Gonzaga > Rua Goiás

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 119 m² por R\$ 560.000

Condomínio Guanabara IX • Rua Goiás, 151 - Gonzaga, Santos - SP
 COD. 2637

PREÇO DE COMPRA
R\$ 560.000

CONDOMÍNIO
R\$ 860

IPITU
R\$ 170

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
119m² (R\$ 4.705/m²)

2 quartos (sendo 1 suite)

3 banheiros

1 vaga

Apartamento em Santos, Gonzaga - 2 dormitórios

Apartamento em Santos, 2 dormitórios, sendo 1 suite, sala para dois ambientes, sala de jantar, cozinha planejada, dependência de empregada completa, área de serviço e 1 vaga demarcada na garagem.

Apartamento no Gonzaga, edifício com elevador, localizado na Rua Goiás, próximo à Rua Tocantins e canal 3.

Para maiores informações ou agendar uma visita, entre em contato com a imobiliária Speedy Imóveis, através do número de telefone 13.3321.9000 ou Whatsapp 13.97417.7501

Imobiliária em Santos.

Visite nosso site: www.speedyimoveis.com.br

Características do imóvel

Área de serviço
 Armário de Cozinha
 Armário embutido
 Copa
 Cozinha
 Dependência de empregados
 Sala de estar
 Sala de jantar
 WC de empregados

Edifício Guanabara IX, localizado na Rua Goiás 151 - Gonzaga, Santos - SP, próximo à Rua Tocantins, Rua Luiz Suplicy e canal 3.

Apartamentos no Gonzaga, excelente localização, próximo à vários tipos de comércio.

Edifício com elevador e vagas demarcadas.

Você que procura apartamentos no Gonzaga em Santos, entre em contato e solicite maiores informações!

Mais informações em www.speedyimoveis.com.br

Características

• Cozinha
 • Garagem
 • Condomínio fechado

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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05																													
Endereço: <u>Rua Doutor Luís de Faria, nº 10</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Gonzaga</u> IF : <u>3383</u> Setor <u>66</u> Quadra <u>2</u> Lat <u>23°57'47.58"S</u> Long <u>46°19'44.43"O</u>		Ofertante: <u>Roser Outler de Imóveis</u> Informante: <u>José Roberto Strano</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3385-0510</u> Data: <u>set/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-220m2-venda-R\$850000-id-1040307128/</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 220,00m² Andar : 1º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 2 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 3																											
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>220,00</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>K = 0,761</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,8088</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,510</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.365,94/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	220,00	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\$ 1.365,94/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	220,00	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\$ 1.365,94/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 367.005,35																													
VALOR TOTAL R\$ 850.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.195,43/m²																											

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Gonzaga > Rua Doutor Luis de Faria

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 220 m² por R\$ 850.000

Condomínio Torre de Bari • Rua Doutor Luis de Faria - Gonzaga, Santos - SP COD. AP3681

1 de 31

PREÇO DE COMPRA
R\$ 850.000

ALUGUEL
R\$ 3.432 / Mês

CONDOMÍNIO
R\$ 1.600

IPTU
R\$ 468

VALOR COM CONDOMÍNIO
R\$ 5.032 / Mês

TIPO DE IMÓVEL
 Apartamento

ÁREA
220m² (R\$ 3.863/m²)

3 quartos (sendo 1 suite)

4 banheiros

2 vagas

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

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

ELEMENTO 06																													
Endereço: <u>Rua Doutor Luís de Faria, nº 10</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Gonzaga</u> IF : <u>3383</u> Setor <u>66</u> Quadra <u>2</u> Lat <u>23°57'47.58"S</u> Long <u>46°19'44.43"O</u>		Ofertante: <u>Speedy Imóveis</u> Informante: <u>Speedy Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3321-9000</u> Data: <u>set/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-150m2-venda-R\$730000-ia-63101053/</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 150,00m² Andar : 6º Quantidade de Quartos : 4 quartos Vagas de Garagem : 2 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 4																											
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>150,00</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>K = 0,761</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,8088</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,510</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.365,94/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	150,00	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\$ 1.365,94/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	150,00	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\$ 1.365,94/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 250.230,92																													
VALOR TOTAL R\$ 730.000,00																													
		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.198,46/m²																											


COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Boqueirão > Rua Doutor Luís de Faria

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 150 m² por R\$ 730.000

Condomínio Torre de Bari • Rua Doutor Luis de Faria, 10 - Boqueirão, Santos - SP
 COD: 1092






PREÇO DE COMPRA
R\$ 730.000

CONDOMÍNIO
R\$ 880

IPTU
R\$ 350

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
150m² (R\$ 4.866/m²)

3 quartos (sendo 1 suíte)

4 banheiros

2 vagas

Apartamento em Santos, Gonzaga, 3 dormitórios.

APARTAMENTO EM SANTOS COM 150 M² DE ÁREA ÚTIL, LOCALIZADO NO BOQUEIRÃO (VILA RICA) EM SANTOS. SALA AMPLA, SACADA, TRÊS DORMITÓRIOS, SENDO 1 SUÍTE COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, LAVABO, COZINHA PLANEJADA, DESPENSA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COMPLETA E DUAS VAGAS NA GARAGEM. EDIFÍCIO COM PORTARIA 24 HORAS, 3 ELEVADORES, PISCINA, SALA DE GINÁSTICA E SALÃO PARA FESTAS. ACEITA FINANCIAMENTO BANCÁRIO. ENTRE EM CONTATO COM UM DE NOSSOS CORRETORES E CONFIRA TODAS AS OPÇÕES QUE A IMOBILIÁRIA EM SANTOS, SPEEDY IMÓVEIS POSSUÍ PARA OFERECER À VOCÊ QUE PROCURA POR APARTAMENTOS EM SANTOS. Visite nosso site www.speedymoveisemsantos.com.br

Características do imóvel

- Área de serviço
- Armário de Cozinha
- Armário embutido
- Cozinha
- Dependência de empregados
- Depósito privativo no subsolo
- Despensa
- Escritório
- Lavabo
- Piso de madeira
- Piso frio
- Sala de estar
- Varanda
- WC de empregados

Apartamentos em Santos, no bairro do Gonzaga, localizados no Edifício Torre de Bari, ótima localização
 Área de lazer do edifício com piscina, academia, salão para festas e churrasqueira.
 Entre em contato com a imobiliária Speedy Imóveis e solicite maiores informações sobre apartamentos no Gonzaga

Características do condomínio

- Churrasqueira
- Fitness
- Piscina
- Salão de festas

Mais informações em www.speedymoveis.com.br

Características

- Cozinha
- Churrasqueira
- Condomínio fechado
- Varanda
- Terra
- Piscina
- Garagem

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

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	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.668,21/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 1.819,29/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.668,21/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 1.983,43/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.696,26/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 1.894,65/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.696,26/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 2.539,04/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.668,21/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 1.809,07/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.668,21/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 2.711,79/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\$ 1.668,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.668,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.668,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.668,21/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.696,26/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.696,26/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.696,26/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.696,26/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.668,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.668,21/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.668,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.668,21/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\$ 1.668,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.668,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.668,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.668,21/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.696,26/m ²	1,00	-5,65	0,00	R\$ 1.690,61/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.696,26/m ²	1,00	-5,65	0,00	R\$ 1.690,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.668,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.668,21/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.668,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.668,21/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\$ 1.668,21/m ²	1,04	61,95	0,04	R\$ 1.730,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.668,21/m ²	1,04	61,95	0,04	R\$ 1.730,16/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.696,26/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.696,26/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.696,26/m ²	1,04	62,99	0,04	R\$ 1.759,25/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.668,21/m ²	1,04	61,95	0,04	R\$ 1.730,16/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.668,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.668,21/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\$ 1.668,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.668,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.668,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.668,21/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.696,26/m ²	1,01	23,57	0,01	R\$ 1.719,83/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.696,26/m ²	1,01	23,57	0,01	R\$ 1.719,83/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.668,21/m ²	1,01	23,18	0,01	R\$ 1.691,38/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.668,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.668,21/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\$ 1.819,29/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.819,29/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.983,43/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.983,43/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.894,65/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.894,65/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.539,04/m²	1,02	44,92	0,02	R\$ 2.583,95/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.809,07/m²	0,98	-27,56	-0,02	R\$ 1.781,50/m²
ELEMENTO 06	R\$ 2.711,79/m²	0,98	-41,32	-0,02	R\$ 2.670,47/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\$ 1.819,29/m²	0,94	-112,26	-0,06	R\$ 1.707,03/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.983,43/m²	0,94	-122,39	-0,06	R\$ 1.861,05/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.894,65/m²	0,91	-175,32	-0,09	R\$ 1.719,33/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.539,04/m²	0,94	-156,67	-0,06	R\$ 2.382,37/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.809,07/m²	0,91	-167,40	-0,09	R\$ 1.641,66/m²
ELEMENTO 06	R\$ 2.711,79/m²	0,91	-250,94	-0,09	R\$ 2.460,85/m²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Setembro de 2018**.

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\$ 3.437,19/m ²
2	R\$ 3.591,20/m ²
3	R\$ 3.433,51/m ²
4	R\$ 4.204,45/m ²
5	R\$ 3.367,43/m ²
6	R\$ 4.087,74/m ²
média	R\$ 3.686,92/m²
desvio	R\$ 365,05/m ²
CV	10%
Linferior	R\$ 2580,85/m²
Lsuperior	R\$ 4793,00/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\$ 3.686,92/m² (Três Mil, Seiscentos e Oitenta e Seis Reais e Noventa e Dois 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\$ 3686,92/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 365,05/m²		
Erro-Padrão	219,95		
IC(significância=20%)	R\$ 3466,97/m²	< VUmed <	R\$ 3906,88/m²
Amplitude do IC	12%		
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	3.487,50	3.437,19	0,99
2	3.651,64	3.591,20	0,98
3	3.590,91	3.433,51	0,96
4	4.235,29	4.204,45	0,99
5	3.477,27	3.367,43	0,97
6	4.380,00	4.087,74	0,93

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:

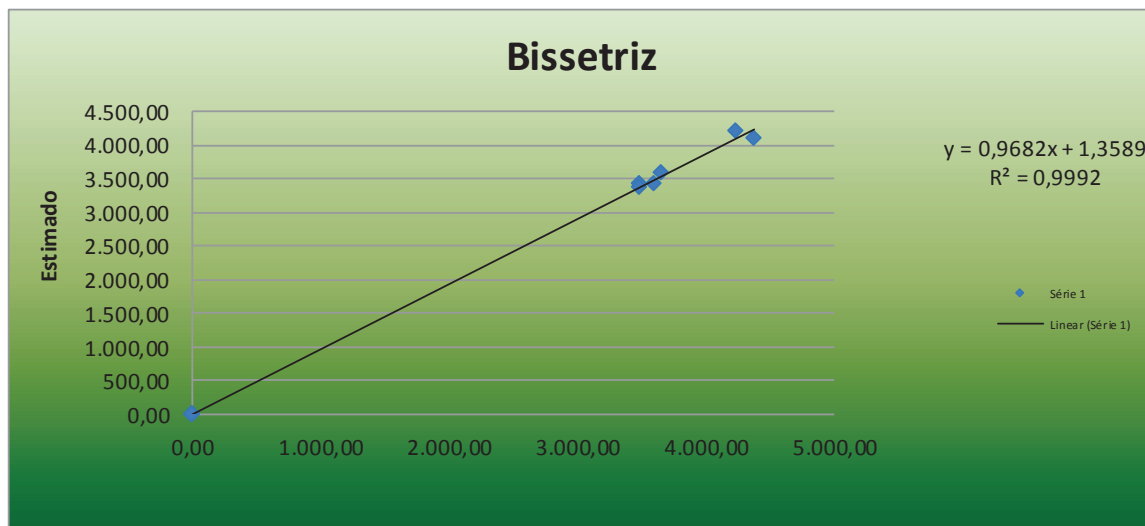


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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:

$$Q = R\$ 3.686,92/m^2$$

(Três Mil, Seiscentos e Oitenta e Seis Reais e Noventa e Dois Centavos por Metro Quadrado)

Setembro/2018

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	211,97 m²
VU Homogeneizado	R\$ 3.686,92 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	9º
Quartos	4
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 781.516,94

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

$V_i = \text{R\\$ } 781.516,94$ (Setecentos e Oitenta e Um Mil, Quinhentos e Dezesesseis Reais e Noventa e Quatro Centavos) Setembro/2018
--

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 48 (quarenta e oito) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 12 de Novembro de 2018.



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

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.