

ELEMENTO 03																													
Endereço: Rua Doutor Emílio Ribas, 94 Cidade: Santos Bairro: Vila Matias IF : 1342 Setor 46 Quadra 13 Lat 0 Long 0		Ofertante: Rodrigo Purificação Silva Informante: Rodrigo Purificação Sil Tipo: oferta Telefone: (13) 98139-5828 Data: out/18 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-50m2-usada-R\$260000-44																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 49,55m² Andar: 7º Quantidade de Quartos: 1 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 5																											
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>49,55</td> <td>4</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>7</td> </tr> <tr> <td>K = 0,960</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,9676</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\$ 1.365,56/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	49,55	4	Classe de Conservação	b		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	7	K = 0,960	R = 20		Foc:		0,9676	Fator de ponderação do padrão:		1,510	H82N:		R\$ 1.365,56/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	49,55	4																											
Classe de Conservação	b																												
Termo	médio	2																											
Ir = 60	%vida:	7																											
K = 0,960	R = 20																												
Foc:		0,9676																											
Fator de ponderação do padrão:		1,510																											
H82N:		R\$ 1.365,56/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 98.861,51																													
VALOR TOTAL R\$ 260.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.252,04/m²																											


COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Vila Matias > Rua Emílio Ribas

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 50 m² por R\$ 260.000

Rua Emílio Ribas - Vila Matias, Santos - SP COD. 0b6de2



10 de 15 κ²

PREÇO DE COMPRA
R\$ 260.000

CONDOMÍNIO
R\$ 280

IPTU
R\$ 130

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
50m² (R\$ 5.200/m²)

1 quarto (sendo 1 suite)

1 banheiro

1 vaga

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03. As unidades existentes, tratam-se de pavimentos tipo, com áreas de 49,55m² e 66,55m².

ELEMENTO 04				
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 88</u>		Ofertante: <u>Diego Alves Carvalho</u>		
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Vila Matias</u>	Informante: <u>Diego Alves Carvalho</u> Tipo: <u>oferta</u>		
IF : <u>1342</u>		Telefone: <u>(13) 99601-9920</u> Data: <u>out/18</u>		
Setor <u>46</u>	Quadra <u>13</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-70m2-usada-R\$324000-44</u>		
Lat <u>0</u>	Long <u>0</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO		
Área Útil (m²) :		66,55m²		
Andar :		11º		
Quantidade de Quartos :		2 quartos		
Vagas de Garagem :		1 vagas		
BENFEITORIAS				
Cota Parte Construção			ELEMENTO 	
Padrões		Área		Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador		66,55		4
Classe de Conservação		c		
Termo		médio		2
Ir = 60		%vida:		7
K = 0,939		R = 20		
Foc:		0,9508		
Fator de ponderação do padrão:		1,510		
H82N:		R\$ 1.365,56/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				
R\$ 130.474,30				
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 324.000,00			R\$ 2.907,97/m²	


COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Vila Matias > Rua Emílio Ribas

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70 m² por R\$ 324.000

Rua Emílio Ribas, 88 - Vila Matias, Santos - SP COD. Fus2



1 de 17

PREÇO DE COMPRA
R\$ 324.000

CONDOMÍNIO
R\$ 550

IPTU
R\$ 2.520

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
70m² (R\$ 4.628/m²)

2 quartos (sendo 1 suite)

2 banheiros

1 vaga

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04. As unidades existentes, tratam-se de pavimentos tipo, com áreas de 49,55m² e 66,55m².

ELEMENTO 05				
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 88</u>		Ofertante: <u>José Roberto da Silva Almeida</u>		
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Vila Matias</u>	Informante: <u>José Roberto da Silva</u>	Tipo: <u>oferta</u>	
IF : <u>1342</u>		Telefone: <u>(13) 98138-9688</u>	Data: <u>out/18</u>	
Setor <u>46</u>	Quadra <u>13</u>	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-50m2-usada-R\$265000-41		
Lat <u>0</u>	Long <u>0</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO		
Área Útil (m²) :		49,55m²		
Andar :		11º		
Quantidade de Quartos :		1 quartos		
Vagas de Garagem :		1 vagas		
BENFEITORIAS				
Cota Parte Construção				
Padrões		Área		Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador		49,55		4
Classe de Conservação		a		
Termo		médio		2
Ir = 60		%vida:		7
K = 0,963	R = 20			
Foc:		0,97		
Fator de ponderação do padrão:		1,510		
H82N:		R\$ 1.365,56/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				ELEMENTO
R\$ 99.106,73				
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 265.000,00			R\$ 3.348,00/m²	


COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Vila Matias > Rua Emílio Ribas

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 50 m² por R\$ 265.000

Rua Emílio Ribas, 88 - Vila Matias, Santos - SP
 COD. 475



1 de 16 v²

PREÇO DE COMPRA
R\$ 265.000

CONDOMÍNIO
R\$ 410

IPTU
R\$ 168

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
50m² (R\$ 5.300/m²)

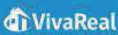
1 quarto

1 banheiro

1 vaga

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05. As unidades existentes, tratam-se de pavimentos tipo, com áreas de 49,55m² e 66,55m².

ELEMENTO 06																													
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 94</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Vila Matias</u> IF : <u>1342</u> Setor <u>46</u> Quadra <u>13</u> Lat <u>0</u> Long <u>0</u>		Ofertante: <u>Morilho Imóveis</u> Informante: <u>Hemilton Carlos Costa</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3301-5151</u> Data: <u>out/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-40m2-usada-R\$245000-4d</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 49,55m² Andar: 4º Quantidade de Quartos: 1 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 5																											
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>49,55</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">a</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>K = 0,963</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,97</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\$ 1.365,56/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	49,55	4	Classe de Conservação	a		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	7	K = 0,963	R = 20		Foc:		0,97	Fator de ponderação do padrão:		1,510	H82N:		R\$ 1.365,56/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	49,55	4																											
Classe de Conservação	a																												
Termo	médio	2																											
Ir = 60	%vida:	7																											
K = 0,963	R = 20																												
Foc:		0,97																											
Fator de ponderação do padrão:		1,510																											
H82N:		R\$ 1.365,56/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 99.106,73																													
VALOR TOTAL R\$ 245.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.944,36/m²																											


COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Vila Matias > Rua Emílio Ribas

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 49 m² por R\$ 245.000

Rua Emílio Ribas - Vila Matias, Santos - SP COD. AP0180



6 de 15

PREÇO DE COMPRA
R\$ 245.000

CONDOMÍNIO
R\$ 330

IPTU
R\$ 163

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
49m² (R\$ 5.000/m²)

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06. As unidades existentes, tratam-se de pavimentos tipo, com áreas de 49,55m² e 66,55m².

ELEMENTO 07				
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 94</u>		Ofertante: <u>Lopes Marca</u>		
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Vila Matias</u>	Informante: <u>Mario Luiz Cappello</u>	Tipo: <u>oferta</u>	
IF : <u>1342</u>		Telefone: <u>(13) 3202-4444</u>	Data: <u>out/18</u>	
Setor <u>46</u>	Quadra <u>13</u>	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-67m2-rua-doutor-emilio-ribas-94		
Lat <u>0</u>	Long <u>0</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO		
Área Útil (m²) : 66,55m²		Segurança: 1		
Andar : 5º		Sistema de Lazer (opções) 5		
Quantidade de Quartos : 2 quartos				
Vagas de Garagem : 1 vagas				
BENFEITORIAS				
Cota Parte Construção			ELEMENTO 	
Padrões		Área		Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador		66,55		4
Classe de Conservação		a		
Termo		médio		2
Ir = 60		%vida:		7
K = 0,963		R = 20		
Foc:		0,97		
Fator de ponderação do padrão:		1,510		
H82N:		R\$ 1.365,56/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 133.109,03				
VALOR TOTAL			R\$ 4.085,51/m²	
R\$ 405.000,00				


[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)

[Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Vila Matias > Rua Emílio Ribas](#)

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 67 m² por R\$ 405.000

Rua Emílio Ribas - Vila Matias, Santos - SP COD. 292-1M273945



1 de 23

PREÇO DE COMPRA: **R\$ 405.000**

CONDOMÍNIO: **R\$ 454**

PTU: **R\$ 160**

TIPO DE IMÓVEL: **Apartamento**

ÁREA: **67m² (R\$ 6.044/m²)**

2 quartos (sendo 1 suite)

2 banheiros

1 vaga

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 07. As unidades existentes, tratam-se de pavimentos tipo, com áreas de 49,55m² e 66,55m².

ELEMENTO 08																													
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 94</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Vila Matias</u> IF : <u>1342</u> Setor <u>46</u> Quadra <u>13</u> Lat <u>0</u> Long <u>0</u>		Ofertante: <u>Tô Aqui Imóveis</u> Informante: <u>Marcos Antonio Pereira</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3225-3346</u> Data: <u>out/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-50m2-rua-doutor-emilio-ribas-94</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 49,55m² Andar : 4º Quantidade de Quartos : 1 quartos Vagas de Garagem : 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 5																											
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>49,55</td> <td>4</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>7</td> </tr> <tr> <td>K = 0,960</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0,9676</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">1,510</td> </tr> <tr> <td>H82N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.365,56/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	49,55	4	Classe de Conservação	b		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	7	K = 0,960	R = 20		Foc:	0,9676		Fator de ponderação do padrão:	1,510		H82N:	R\$ 1.365,56/m²		ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	49,55	4																											
Classe de Conservação	b																												
Termo	médio	2																											
Ir = 60	%vida:	7																											
K = 0,960	R = 20																												
Foc:	0,9676																												
Fator de ponderação do padrão:	1,510																												
H82N:	R\$ 1.365,56/m²																												
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 98.861,51																													
VALOR TOTAL R\$ 270.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.453,85/m²																											


COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Vila Matias

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 50 m² por R\$ 270.000

Vila Matias, Santos - SP COD. 2497



1 de 13

PREÇO DE COMPRA
R\$ 270.000

CONDOMÍNIO
R\$ 200

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
50m² (R\$ 5.400/m²)

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 08. As unidades existentes, tratam-se de pavimentos tipo, com áreas de 49,55m² e 66,55m².

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\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.995,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.995,19/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.648,54/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.563,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.727,32/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.421,12/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.813,18/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.449,91/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 3.476,95/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.908,95/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\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.995,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.995,19/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\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	-6,98	0,00	R\$ 1.988,21/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	-7,98	0,00	R\$ 1.992,15/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	-7,98	0,00	R\$ 1.992,15/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	-7,98	0,00	R\$ 1.992,15/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	-6,98	0,00	R\$ 1.988,21/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\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.960,55/m ²	1,06	116,11	0,06	R\$ 2.076,66/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.995,19/m ²	1,06	118,16	0,06	R\$ 2.113,35/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.960,55/m ²	1,03	53,06	0,03	R\$ 2.013,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.000,14/m ²	1,03	54,14	0,03	R\$ 2.054,27/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.000,14/m ²	1,10	197,13	0,10	R\$ 2.197,27/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.000,14/m ²	1,06	118,46	0,06	R\$ 2.118,59/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.995,19/m ²	1,10	196,65	0,10	R\$ 2.191,83/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\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.995,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.960,55/m ²	0,96	-70,20	-0,04	R\$ 1.890,34/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.000,14/m ²	0,96	-71,62	-0,04	R\$ 1.928,52/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.995,19/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\$ 1.648,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.648,54/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.563,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.563,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.727,32/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.727,32/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.421,12/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.421,12/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.813,18/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.813,18/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.449,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,91/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 3.476,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.476,95/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.908,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.908,95/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\$ 1.648,54/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.648,54/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.563,17/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.563,17/m²
ELEMENTO 03	R\$ 2.727,32/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.727,32/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.421,12/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.421,12/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.813,18/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.813,18/m²
ELEMENTO 06	R\$ 2.449,91/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,91/m²
ELEMENTO 07	R\$ 3.476,95/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.476,95/m²
ELEMENTO 08	R\$ 2.908,95/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.908,95/m²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Outubro 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\$ 3.609,08/m ²
2	R\$ 3.639,82/m ²
3	R\$ 4.833,69/m ²
4	R\$ 4.364,53/m ²
5	R\$ 4.859,47/m ²
6	R\$ 4.639,20/m ²
7	R\$ 5.515,94/m ²
8	R\$ 5.093,81/m ²
média	R\$ 4.569,44/m²
desvio	R\$ 671,68/m²
CV	15%
Linferior	R\$ 3198,61/m²
Lsuperior	R\$ 5940,28/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\$ 4.569,44/m² (Quatro Mil, Quinhentos e Sessenta e Nove Reais e Quarenta e Quatro 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\$ 4569,44/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 671,68/m ²	
Erro-Padrão		336,01	
IC(significância=20%)	R\$ 4233,43/m ²	< VUmed <	R\$ 4905,45/m ²
Amplitude do IC	15%		

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 todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.80 a 1,25, pode-se afirmar que todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	3.609,08	3.609,08	1,00
2	3.523,71	3.639,82	1,03
3	4.722,50	4.833,69	1,02
4	4.381,67	4.364,53	1,00
5	4.813,32	4.859,47	1,01
6	4.450,05	4.639,20	1,04
7	5.477,08	5.515,94	1,01
8	4.904,14	5.093,81	1,04

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:

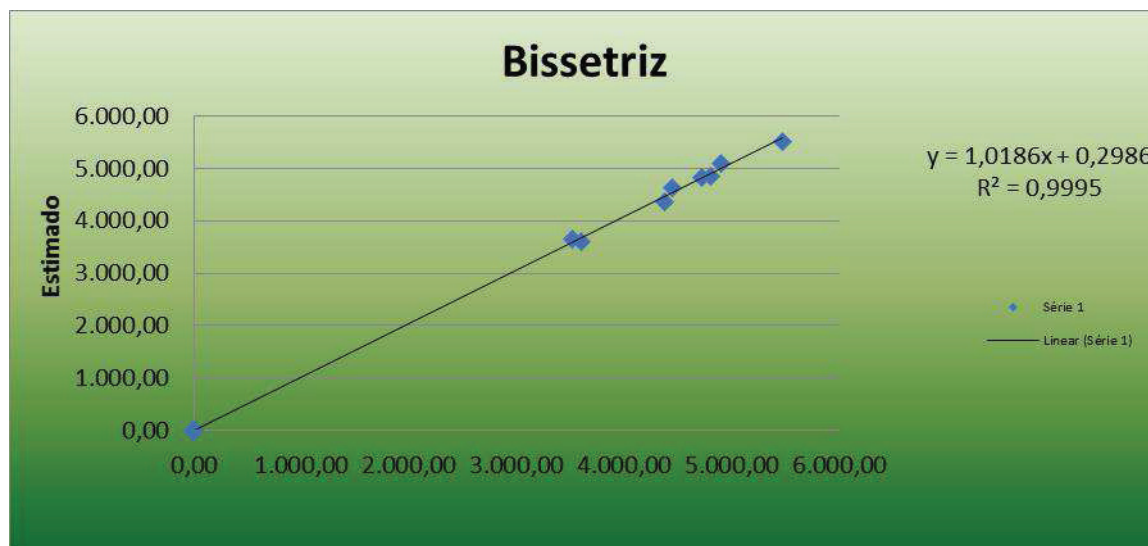


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 VILA MATIAS – SANTOS, É DE:

$$Q = R\$ 4.569,44/m^2$$

(Quatro Mil, Quinhentos e Sessenta e Nove Reais e Quarenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Outubro/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	66,55 m²
VU Homogeneizado	R\$ 4.569,44 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	16º
Quartos	1
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 304.096,47

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

$V_i = R\\$ 304.096,47$ (Trezentos e Quatro Mil e Noventa e Seis Reais e Quarenta e Sete Centavos) Outubro/2018
--

VI.1 Grau de Fundamentação

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

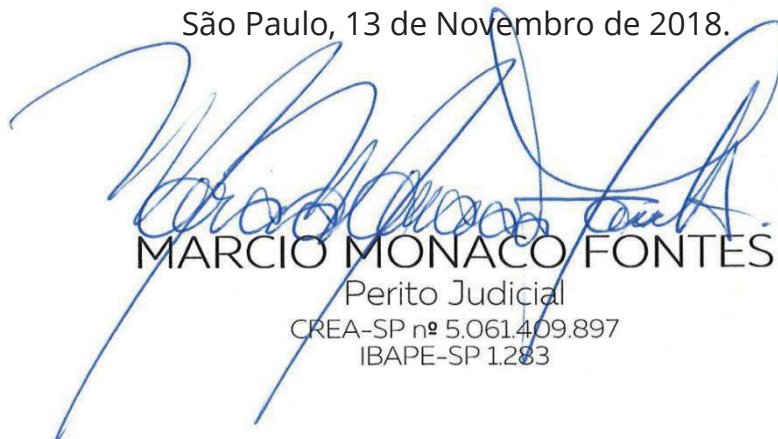
Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigm
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	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 57 (cinquenta e sete) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 13 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.