MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum de Santos - SP.

Processo: - № 1020735-15.2014.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Despesas Condominiais, que **CONDOMÍNIO JARDIM DO ATLÂNTICO** move contra **VANESSA APARECIDA DOS SANTOS** em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar a avaliação da unidade, № 1.202, Edifício Tulipa, sito à Avenida Bartolomeu Gusmão, № 86, Aparecida, através do seguinte:

L A U D O

P E R I C I A L

D E A V A L I A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

SUMÁRIO

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 3

II VISTORIA 4

II.1 Situação e Características Gerais 4

II.1.i Zoneamento 8

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 10

III.1 Descrição do Edifício 10

III.2 Descrição da Unidade Habitacional 19

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA 27

IV.1 Método Comparativo 27

IV.2 Tratamento por fatores 29

IV.3 Zonas de características homogêneas 32

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento 33

IV.5 Grau de precisão 34

V AVALIAÇÃO 36

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno 36

V.1.i Pesquisa de Campo 36

V.2 Fatores Homogeneizantes 42

V.2.i Grau de Precisão 45

V.2.ii Grau de Fundamentação 46

VI VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL 48

VI.1 Grau de Fundamentação 49

VII ENCERRAMENTO 50

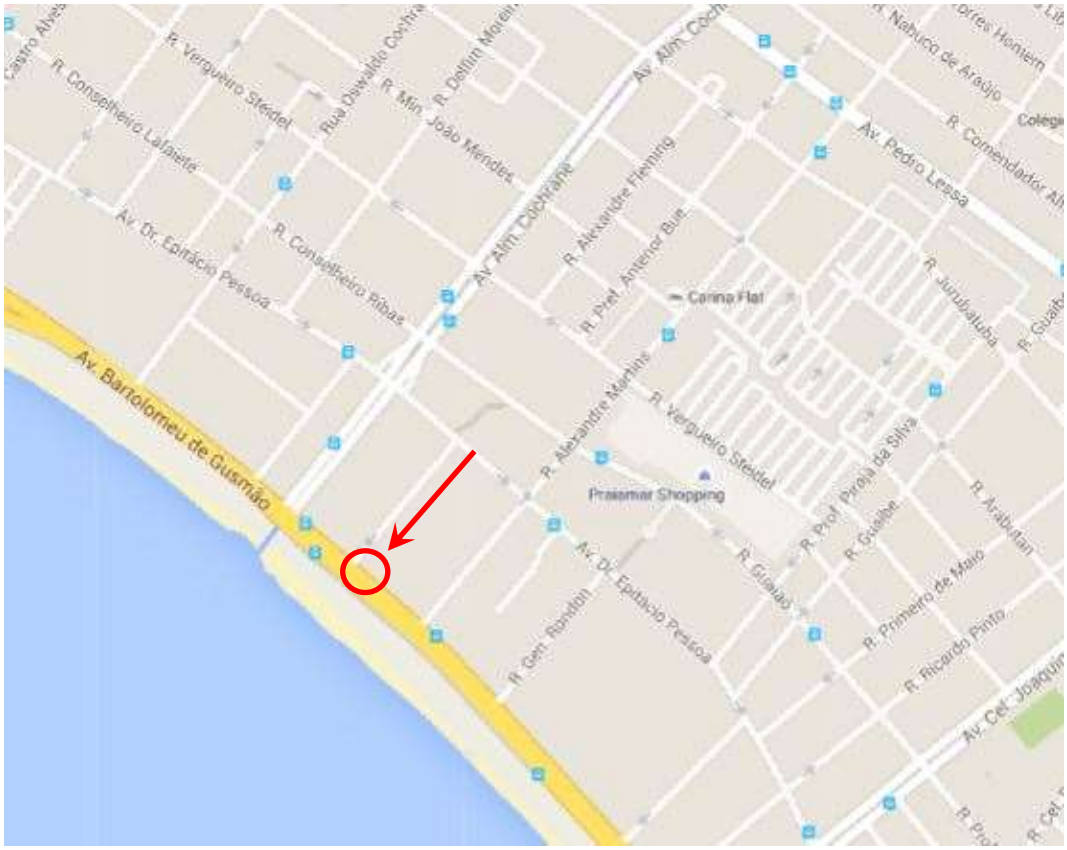
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional identificada como apartamento № 1.202, sito à Avenida Bartolomeu Gusmão, № 86, localizado no Bairro Aparecida, em Santos - SP, matriculado sob o № 15.698, junto ao 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos.



Acima temos um mapa da região onde foi possível identificar a rua do imóvel avaliando através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu ao Perito à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, proximidade ao centro comercial do Município de Santos, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos internos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional identificada como apartamento № 1.202, sito à Avenida Bartolomeu Gusmão, № 86, localizado no Bairro Aparecida, em Santos - SP, matriculado sob o № 15.698, junto ao 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MONACO FONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Acima, temos uma imagem com a aérea da localização do imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com a seta vermelha. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do imóvel avaliando o qual está sendo delimitado e com indicação da seta em vermelho.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrónimo 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

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

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°58'43.21"S**
- ✓ Longitude :- **46°18'50.03"O**
- ✓ Precisão do Ponto **:- 15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Avenida Bartolomeu Gusmão, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento 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		

Acima temos uma tomada da Avenida Bartolomeu Gusmão, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MONACO FONTES
Avaliações e Perícias de Engenharia

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

II.1.i Zoneamento

A Lei de Complementar Nº 730 de 11 de julho de 2011 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 Santos, identifica e classifica como **ZO – Zona de Orla**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

TABELA DE OCUPAÇÃO E INDICES URBANÍSTICOS

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL

ZONA	USOS / TIPOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL – OCUPAÇÃO MÁXIMA (3) ≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.	C.A. MÁX	INCENTIVOS O.O.	P.C.	RECUOS FT, FDOS(2) – RECUOS LATERAIS ≤ 3PAV	> 3PAV (5)
ZONA DA ORLA - ZO	VIAS DE CAIXAS	ATÉ 14 M	60%	50%	40%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV- 3)x0,30
ZONA DA ORLA - ZO	VIAS DE CAIXAS	ACIMA DE 14 M	60%	50%	40%	40%	5	X	X	1,5	
ZONA DA ORLA - ZO	VIAS DE CAIXAS	CDRU	60%	50%	40%	40%	6 (4)	6 (4)	6 (4)	1,5	
ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI	VIAS DE CAIXAS	ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV- 3)x0,30
ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI	VIAS DE CAIXAS	ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	5	X	X	1,5	
ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI	VIAS DE CAIXAS	CDRU	60%	60%	60%	40%	6 (4)	6 (4)	6 (4)	1,5	

LEGENDA

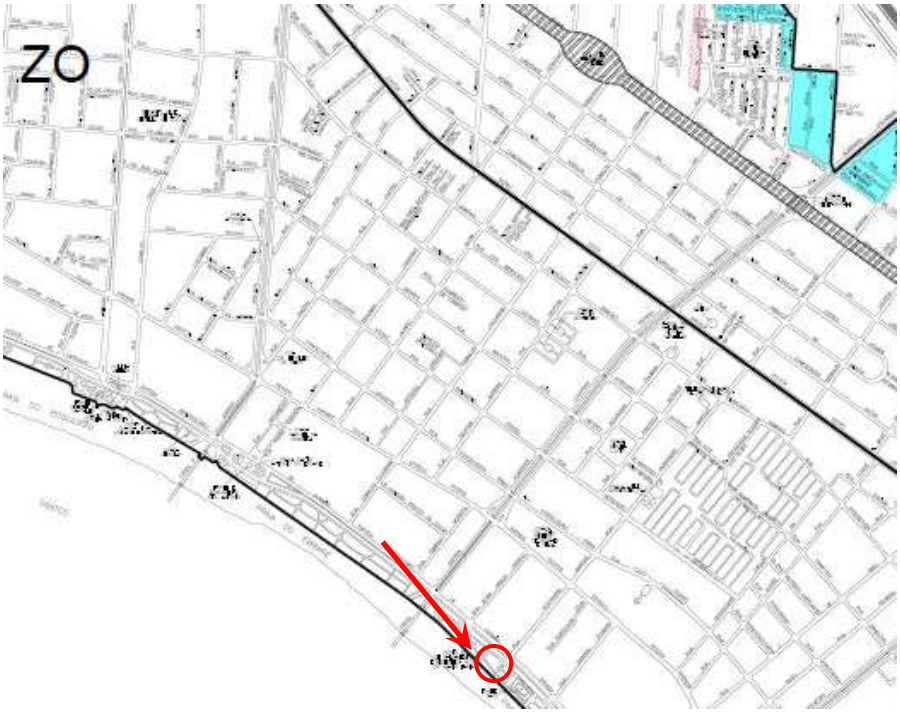
TR- TRÂNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2 ; C- COLETORA; L- LOCAL; CP- CIRCULAÇÃO
CPC- CORREDOR DE PROTEÇÃO CULTURAL; CDRU- CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO E RENOVAÇÃO URBANA
C.A. MÁX - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO, OO-OUTORGA ONEROSA, PC-POTENCIAL CONSTRUTIVO
(2) - VIDE ARTIGOS xx DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
(3) - EXCETO PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES
(4) - VERIFICAR TRECHO DAS VIAS CORESPONDENTES
(5) EXCETO PARA OS TRÊS PRIMEIROS PAVIMENTOS

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Santos, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel, bem como sua classificação, como sendo de ZO – Zona de Orla.

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício Tulipa em questão, o qual possui Padrão Simples, com frente para a Avenida Bartolomeu Gusmão, № 86, apartamento № 1.202, localizado no bairro Aparecida, em Santos/SP.

Nas áreas comuns, temos o hall de entrada e circulação, salão privativo, salão de jogos, quadra poliesportiva e de tênis, playground, poço de elevador e escadas com acesso aos pavimentos.

Acima, temos uma tomada da fachada do Edifício Tulipa, bem como é possível observar a fachada em revestida em massa fina pintada e possui janelas de vidro com caixilho de alumínio.

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MONACO FONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Acima, bem como abaixo, temos a entrada do Condomínio que apresenta alvenaria externa revestida em massa fina pintada e delimitado com grades de ferro.

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Nas imagens acima e abaixo, observa-se as vistas das laterais do imóvel onde nota-se a área destinado a circulação de veículos, bem o acesso aos edifícios do "Condomínio Jardim do Atlântico"

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Acima, bem como abaixo, temos as imagens da área comum que apresenta piso cimentado com elementos paisagísticos.

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MONACO FONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Acima, bem como abaixo, temos outras vistas do térreo que também é construído por elementos paisagísticos na área comum.

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MONACO FONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Acima, bem como abaixo, temos as vistas da área de lazer do edifício que apresenta piso cerâmico, paredes com massa fina pintada e teto com acabamento em gesso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MONACO FONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Acima, temos a vista da quadra de tênis integrante do condomínio, bem como abaixo nota-se a imagem da quadra poliesportiva.

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Acima, bem como abaixo, temos as vistas do salão privativo ao edifício que apresenta piso de madeira, paredes com massa fina pintada e teto com acabamento em gesso.

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Acima, observa-se a imagem do hall de elevadores que apresentaram piso cerâmico, revestimento de paredes em pedra de mármore e teto com acabamento em gesso.

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento № 1.202, localizado no 11º andar do Edifício Tulipa, situado em área urbana, à Avenida Bartolomeu Gusmão, situado em área urbana, no Bairro Aparecida, em Santos, o qual vem descrito no termo de penhora assim:

> *"(...)Apartamento sob № 1.202, localizado no 12º pavimento ou 11ºandar, do Bloco B, do Edifício Tulipa, que tem sua frente para a Avenida Bartolomeu Gusmão, № 86, integrante do "Condomínio Jardim do Atlântico", três dormitórios, banheiro, cozinha, terraço de serviço, quarto de empregados e WC de empregados, confronta: considerando o observador olhando de dentro para a frente da unidade: pela frente com a Avenida Bartolomeu de Gusmão, pelo lado direito com o Jardim Central, pelo lado esquerdo com o apartamento com o apartamento №1201 e o hall do respectivo pavimento, bem como o poço de elevador e pelos fundos com o apartamento Nº1203, contendo área de construção de 117,14 m², correspondendo-lhe no terreno e na coparticipação nas demais partes e coisas de propriedade, uso e serventia comuns, a cota parte ideal de 0,39%, matrícula 15.698, ficha 1, 2°Cartório de Registro de Imóveis de Santos(...)".*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

A figura acima demonstra um croqui do imóvel avaliando, para a melhor visualização de sua disposição.

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Sala de Estar

A sala de estar, originalmente caracterizada em planta como "living", apresentou piso cerâmico, paredes com revestimento em massa fina pintada e teto com acabamento em gesso.

Acima, nota-se a sala de estar da referida unidade habitacional, onde observa-se as paredes revestidas em massa fina, detalhamento do piso cerâmico e o teto com acabamento em gesso.

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

Cozinha

A cozinha possui piso em cerâmica, paredes totalmente azulejadas, janela de vidro com caixilho de alumínio de correr, pia com tampo de granito e teto com acabamento em gesso.

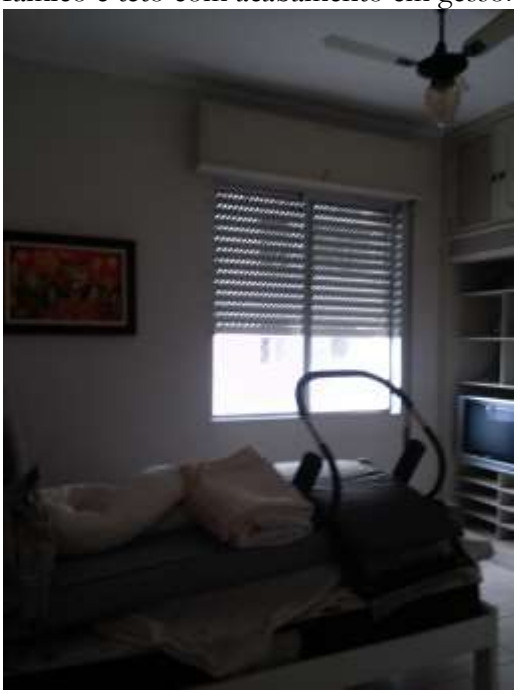
Nas tomadas acima, temos duas vistas da cozinha, onde se nota paredes revestidas em azulejos bem como o piso cerâmico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

Dormitórios

O imóvel possui 03 (três) dormitórios que apresentaram paredes e teto revestidos em massa fina pintada, janela de vidro com caixilho de alumínio e teto com acabamento em gesso.

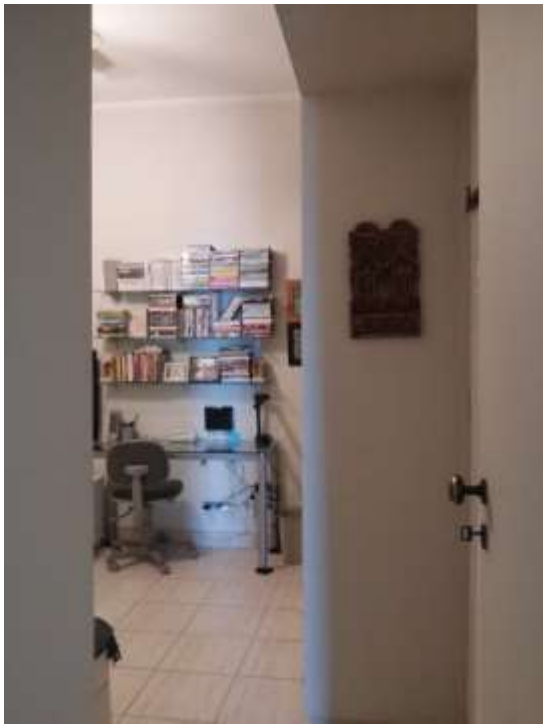
Acima, temos as imagens do dormitório 01 do qual nota-se as características retro mencionadas. Abaixo, observa-se o dormitório 02 onde é possível visualizar o piso cerâmico e teto com acabamento em gesso.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil



Acima, ilustra-se o dormitório 03 com o detalhe do piso cerâmico e as paredes com massa fina pintada. Abaixo, temos a imagem do dormitório aos empregados que possui piso cerâmico e paredes com massa fina pintada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Banheiros

A unidade habitacional possui 02 (dois) banheiros dos quais apresentaram piso em cerâmica, bem como paredes totalmente azulejadas, teto em massa fina pintada, janela do tipo "basculante" de vidro com caixilho de alumínio e aparelhos sanitários convencionais.

Acima e abaixo, temos as vistas dos referidos banheiros os quais ilustram as características retro mencionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

Área de Serviço

A área de serviço se tem acesso através da cozinha e apresentou piso em cerâmica, paredes totalmente azulejadas, teto com acabamento em gesso e janela de vidro com caixilho de alumínio.

Acima, nota-se a imagem da área de serviço do qual é possível observar o piso cerâmico, paredes totalmente azulejadas e o teto com acabamento em gesso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

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 da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento 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 apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional 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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

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 pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema das vagas de garagem, 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 superestimava 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

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

$$F_{pC} = \left(F_{PCA} / F_{PCE}\right)^{0,2}$$

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

$$F_{FCO} = \left(F_{FCOA} / F_{FCOE}\right)^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = \left(F_{AA} / F_{AE}\right)^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = \left(F_{QA} / F_{QE}\right)^{0,2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

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

$$F_{IF} = \left(F_{IFA} / F_{IFE}\right)^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = \left(F_{VGA} / F_{VGE}\right)^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

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

- Tipo de imóvel : - Apartamento simples com elevador;
- Idade aparente : - 20 (vinte) anos;
- Estado de Conservação : - Regular;
- Quantidade de Quartos : - 03 (três)
- Vagas : - 01 (uma);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região Metropolitana de Santos 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 no Grupo II, bem como na 3ª Zona, Incorporação Prédios de Apartamentos ou de Escritórios.

A 3ª Zona é dotada de infraestrutura completa com concentração de população de renda média-alta. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior, atualmente com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de rendas mais altas.

A norma recomenda que para a referida Zona não sejam aplicados os fatores profundidade e área, onde a área de referência do Lote é de 480,00m² mínimo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MONACO FONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes								Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade						Área	Área de referência do lote	Intervalo característico de áreas	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina				
		Frente de Referência Fr	Prof. Mínima Pmi	Prof. Máxima Pma	"r"	"p"	Ce	Ca	(m²)	(m²)	
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	200 a 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400	
II	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comércio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	(1) - Para este grupo, o intervalo varia de 480m² até um limite superior indefinido. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas
III	4ª Zona Comércio e Serviços	6	30	50	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas
	5ª Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área

Acima, temos as características para a 3ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos– IBAPE/SP – 2011.

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 pode-se 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

IV.5 Grau de precisão

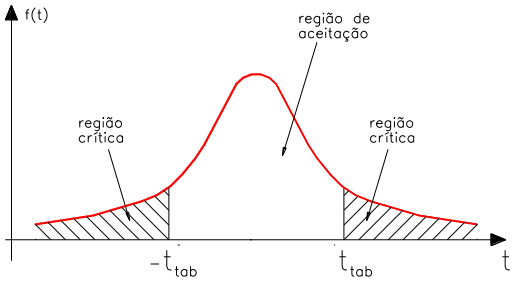
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centroide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

$$\overline{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \overline{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\overline{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para □ = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando 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, vagas de garagem, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores "Valorizante" ou "Desvalorizante" do imóvel.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 07 (sete) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Acima temos uma imagem aérea demonstrando a localização do imóvel avaliando e dos respectivos elementos comparativos.

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MONACO FONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

ELEMENTO 01

Endereço:	Avenida Bartolomeu Gusmão, 86			**Ofertante:**	Imobiliária Novo Stillo		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Aparecida	**Informante:**	Sebastião	**Tipo:**	oferta
Setor :		**Quadra :**	**IF :** 5989	**Telefone:**	1120600989	**Data:**	mai/15

DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	117,14m²	Segurança:	1
Andar :	2°		
Quantidade de Quartos :	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)	4
Vagas de Garagem :	1 vagas		

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	117,14	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:	1,240
	H82N:	R$ 1.205,27/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 141.596,46

ELEMENTO

VALOR TOTAL

R$ 750.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 5.193,82/m²

ELEMENTO 02

Endereço:	Avenida Bartolomeu Gusmão, 73			**Ofertante:**	Costa Reis Imóveis		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Aparecida	**Informante:**	Marcio	**Tipo:**	oferta
Setor :		**Quadra :**	**IF :** 6027	**Telefone:**	1135390097	**Data:**	mai/15

DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	175,00m²	Segurança:	1
Andar :	7°		
Quantidade de Quartos :	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)	3
Vagas de Garagem :	1 vagas		

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	175,00	30
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	50
K = 0,574	R = 20	
	Foc:	0,6592
	Fator de ponderação do padrão:	1,240
	H82N:	R$ 1.205,27/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 172.409,53

ELEMENTO

VALOR TOTAL

R$ 1.000.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 4.729,09/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MONACO FONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

ELEMENTO 03

Endereço:	Avenida Bartolomeu Gusmão, 34			**Ofertante:**	Focux Consultoria		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Embaré	**Informante:**	Alexandre	**Tipo:**	oferta
Setor :		**Quadra :**	**IF :** 6063	**Telefone:**	1338777401	**Data:**	mai/15

DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	110,00m²	Segurança:	1
Andar :	6°		
Quantidade de Quartos :	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)	2
Vagas de Garagem :	1 vagas		

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	110,00	30
Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	50
K = 0,574	R = 20	
	Foc:	0,6592
	Fator de ponderação do padrão:	1,220
	H82N:	R$ 1.205,27/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 106.623,78

ELEMENTO

VALOR TOTAL

R$ 580.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 4.303,42/m²

ELEMENTO 04

Endereço:	Rua Padre Visconti,			**Ofertante:**	Rhema Imóveis		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Aparecida	**Informante:**	Miguel	**Tipo:**	oferta
Setor :		**Quadra :**	**IF :** 3131	**Telefone:**	1332719552	**Data:**	mai/15

DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	137,00m²	Segurança:	1
Andar :	8°		
Quantidade de Quartos :	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)	2
Vagas de Garagem :	1 vagas		

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	137,00	15
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	25
K = 0,823	R = 20	
	Foc:	0,858
	Fator de ponderação do padrão:	1,240
	H82N:	R$ 1.205,27/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 175.676,59

ELEMENTO

VALOR TOTAL

R$ 740.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 4.119,15/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MONACO FONTES
Avaliações e Perícias de Engenharia

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

ELEMENTO 05

Endereço:	Avenida Bartolomeu Gusmão, 75			**Ofertante:**	Rhema Imóveis		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Aparecida	**Informante:**	Miguel	**Tipo:**	oferta
Setor :		**Quadra :**	**IF :** 6027	**Telefone:**	1332719552	**Data:**	mai/15

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	120,00m²
Andar :	8°
Quantidade de Quartos :	3 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	2

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	120,00	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:	1,240
	H82N:	R$ 1.205,27/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 145.053,57

ELEMENTO

VALOR TOTAL

R$ 580.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 3.624,55/m²

ELEMENTO 06

Endereço:	Avenida Bartolomeu Gusmão, 62			**Ofertante:**	Cortegiano Imóveis		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Aparecida	**Informante:**	Marcelo	**Tipo:**	oferta
Setor :		**Quadra :**	**IF :** 6063	**Telefone:**	1333020915	**Data:**	mai/15

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	150,00m²
Andar :	5°
Quantidade de Quartos :	3 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	2

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	150,00	15
Classe de Conservação	c	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	25
K = 0,823	R = 20	
	Foc:	0,858
	Fator de ponderação do padrão:	1,220
	H82N:	R$ 1.205,27/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 189.244,26

ELEMENTO

VALOR TOTAL

R$ 860.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 4.471,70/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MONACO FONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

ELEMENTO 07

Endereço:	Rua Alexandre Martins, 18			**Ofertante:**	Progesso Imóveis		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Aparecida	**Informante:**	nidio Fernandes	**Tipo:**	oferta
Setor :		**Quadra :**	**IF :** 3480	**Telefone:**	1333216009	**Data:**	mai/15

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	120,00m²
Andar :	4º
Quantidade de Quartos :	2 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	3

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	120,00	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:		1,220
	H82N:	R$ 1.205,27/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 142.714,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL

R$ 530.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 3.227,38/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

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
ELEMENTO 01	R$ 1.156,77/m²
ELEMENTO 02	R$ 985,20/m²
ELEMENTO 03	R$ 969,31/m²
ELEMENTO 04	R$ 1.282,31/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.208,78/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.261,63/m²
ELEMENTO 07	R$ 1.189,28/m²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R$ 4.605,57/m²
ELEMENTO 02	R$ 4.157,66/m²
ELEMENTO 03	R$ 3.776,15/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.579,00/m²
ELEMENTO 05	R$ 3.141,22/m²
ELEMENTO 06	R$ 3.898,37/m²
ELEMENTO 07	R$ 2.785,72/m²

- **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$ 1.156,77/m²	1,00	-3,70	0,00	R$ 1.153,07/m²
ELEMENTO 02	R$ 985,20/m²	1,00	-3,15	0,00	R$ 982,05/m²
ELEMENTO 03	R$ 969,31/m²	0,99	-6,23	-0,01	R$ 963,07/m²
ELEMENTO 04	R$ 1.282,31/m²	1,00	-4,10	0,00	R$ 1.278,21/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.208,78/m²	1,00	-3,86	0,00	R$ 1.204,92/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.261,63/m²	0,99	-8,11	-0,01	R$ 1.253,51/m²
ELEMENTO 07	R$ 1.189,28/m²	0,99	-7,65	-0,01	R$ 1.181,63/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

- **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$ 1.156,77/m²	1,01	10,22	0,01	R$ 1.166,99/m²
ELEMENTO 02	R$ 985,20/m²	1,04	41,14	0,04	R$ 1.026,33/m²
ELEMENTO 03	R$ 969,31/m²	1,04	40,47	0,04	R$ 1.009,78/m²
ELEMENTO 04	R$ 1.282,31/m²	0,99	-15,06	-0,01	R$ 1.267,26/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.208,78/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.208,78/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.261,63/m²	0,99	-14,81	-0,01	R$ 1.246,82/m²
ELEMENTO 07	R$ 1.189,28/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.189,28/m²

- **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$ 1.156,77/m²	1,07	80,52	0,07	R$ 1.237,29/m²
ELEMENTO 02	R$ 985,20/m²	1,03	30,85	0,03	R$ 1.016,04/m²
ELEMENTO 03	R$ 969,31/m²	1,03	30,35	0,03	R$ 999,66/m²
ELEMENTO 04	R$ 1.282,31/m²	1,03	40,15	0,03	R$ 1.322,46/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.208,78/m²	1,03	37,85	0,03	R$ 1.246,63/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.261,63/m²	1,03	39,50	0,03	R$ 1.301,13/m²
ELEMENTO 07	R$ 1.189,28/m²	1,07	82,79	0,07	R$ 1.272,07/m²

- **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$ 1.156,77/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.156,77/m²
ELEMENTO 02	R$ 985,20/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 985,20/m²
ELEMENTO 03	R$ 969,31/m²	1,03	30,35	0,03	R$ 999,66/m²
ELEMENTO 04	R$ 1.282,31/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.282,31/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.208,78/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.208,78/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.261,63/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.261,63/m²
ELEMENTO 07	R$ 1.189,28/m²	1,03	37,24	0,03	R$ 1.226,52/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

- **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$ 4.605,57/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.605,57/m²
ELEMENTO 02	R$ 4.157,66/m²	1,00	-5,26	0,00	R$ 4.152,40/m²
ELEMENTO 03	R$ 3.776,15/m²	1,00	-9,26	0,00	R$ 3.766,88/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.579,00/m²	1,14	495,70	0,14	R$ 4.074,71/m²
ELEMENTO 05	R$ 3.141,22/m²	1,00	-3,97	0,00	R$ 3.137,25/m²
ELEMENTO 06	R$ 3.898,37/m²	1,00	-9,56	0,00	R$ 3.888,81/m²
ELEMENTO 07	R$ 2.785,72/m²	1,11	319,50	0,11	R$ 3.105,22/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$ 4.605,57/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.605,57/m²
ELEMENTO 02	R$ 4.157,66/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.157,66/m²
ELEMENTO 03	R$ 3.776,15/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.776,15/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.579,00/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.579,00/m²
ELEMENTO 05	R$ 3.141,22/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.141,22/m²
ELEMENTO 06	R$ 3.898,37/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.898,37/m²
ELEMENTO 07	R$ 2.785,72/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.785,72/m²

✓ **Atualização: Todos os elementos são válidos para o mês de Maio de 2015.**

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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

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$ 5.849,38/m²
2	R$ 5.206,44/m²
3	R$ 4.831,13/m²
4	R$ 5.378,01/m²
5	R$ 4.380,01/m²
6	R$ 5.167,01/m²
7	R$ 4.406,87/m²
média	R$ 5.031,27/m²
desvio	R$ 531,15/m²
CV	**11%**
Linferior	**R$ 3521,89/m²**
Lsuperior	**R$ 6540,65/m²**

Após as iterações de praxe elencou o Jurisperito 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$ 5.031,27/m² (Cinco Mil, Trinta e Um Reais e Vinte e Sete 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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	R$ 5031,27/m²
Desvio-Padrão	R$ 531,15/m²
Erro-Padrão	289,04
IC(significância=20%)	R$ 4742,23/m² < VUmed < R$ 5320,30/m²
Amplitude do IC	11%
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 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	5.762,34	5.849,38	1,02
2	5.142,86	5.206,44	1,01
3	4.745,45	4.831,13	1,02
4	4.861,31	5.378,01	1,11
5	4.350,00	4.380,01	1,01
6	5.160,00	5.167,01	1,00
7	3.975,00	4.406,87	1,11

Onde:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

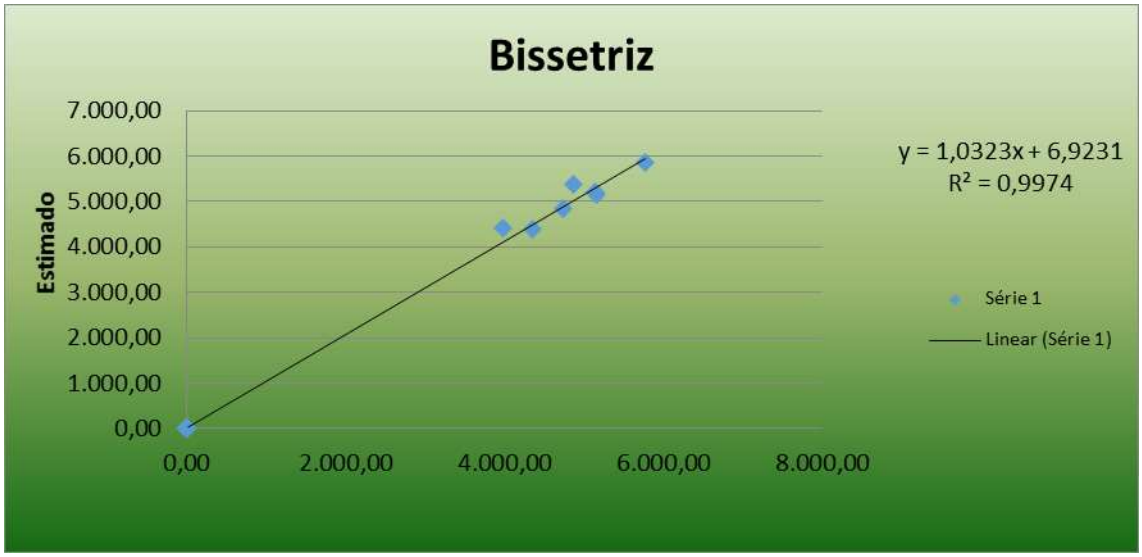


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O BAIRRO APARECIDA - SANTOS:**

Q = R$ 5.031,27/m²

(Cinco Mil, Trinta e Um Reais e Vinte e Sete Centavos por Metro Quadrado)

Maio/2015

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

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	117,14 m²
VU Homogeneizado	R$ 5.031,27 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Simples Com Elevador
Andar	11°
Quartos	3
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 589.362,49**

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total para a unidade de:-

V_I = R$ 589.362,49

(Quinhentos e Oitenta e Nove Mil, Trezentos e Sessenta e Dois Reais e Quarenta e Nove Centavos)

Maio/2015

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 50 (cinquenta) 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, 01 de Julho de 2015.

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil
Perito Judicial
CREA/SP № 5.061.409.897
IBAPE № 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento № 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.

Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 01/07/2015 às 18:06 , sob o número WSTS15701101002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020735-15.2014.8.26.0562 e código 4A068E.