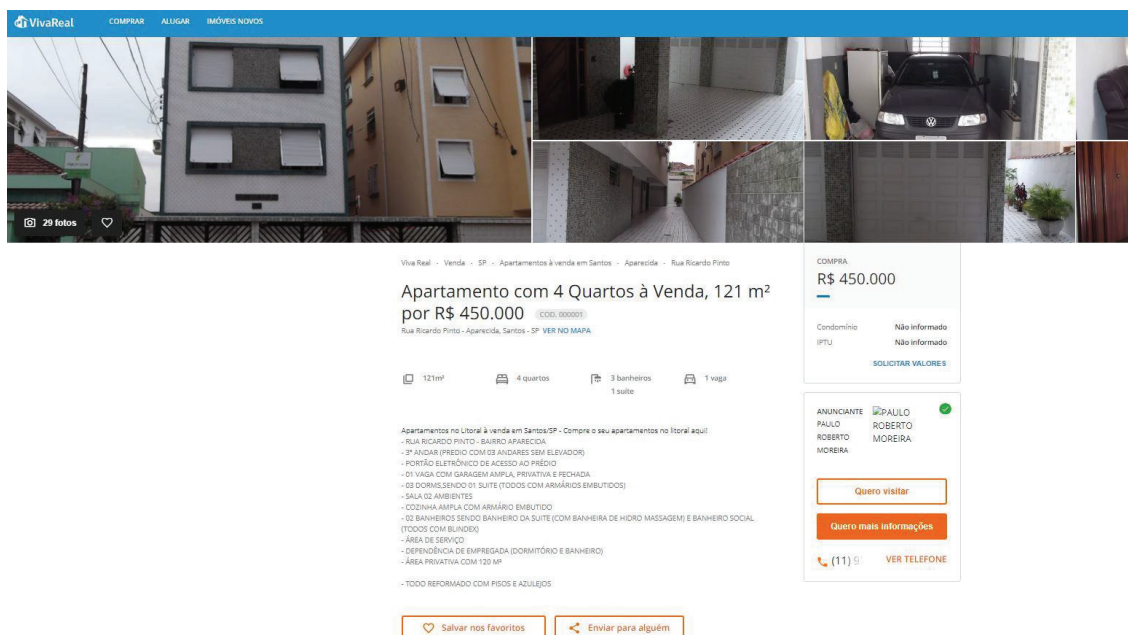


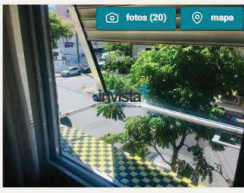
ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Rua Ricardo Pinto, 167</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Aparecida</u> IF : <u>2279</u> Setor <u>78</u> Quadra <u>43</u> Lat <u>23°58'43,64"S</u> Long <u>46°18'16,32"O</u>		Ofertante: - Informante: <u>PAULO ROBERTO N</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 97484-2531</u> Data: <u>ago/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-121m2-venda-RS450000-id-90825248/?_vt=lp:b</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) :	121,00m²	Segurança:
Andar :	3º	
Quantidade de Quartos :	4 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem :	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	121,00	25
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	
Ir = 60	%vida: 42	
K = 0,683	R = 20	
Foc:		0,7464
Fator de ponderação do padrão:		0,960
H82N:		R\$ 1.427,52/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 123.768,59		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 450.000,00		R\$ 2.696,13/m²



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

ELEMENTO 04																													
Endereço: <u>Rua Ricardo Pinto, 233</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Aparecida</u> IF : <u>1997</u> Setor <u>79</u> Quadra <u>16</u> Lat <u>23°58'37.42"S</u> Long <u>46°18'8.16"O</u>		Ofertante: <u>Invista Inteligencia Imobiliária</u> Informante: <u>REYNALDO ALBER</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3040-5050</u> Data: <u>ago/19</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-area-de-servico-aparecida-santos-sp-76m2-id-2424266108/31D=21702228&...=2</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 76,00m² Andar: 2º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções) 0																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Simples Sem Elevador</td> <td>76,00</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>K = 0,683</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0,7464</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">0,900</td> </tr> <tr> <td>H82N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.427,52/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	76,00	25	Classe de Conservação	c		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	42	K = 0,683	R = 20		Foc:	0,7464		Fator de ponderação do padrão:	0,900		H82N:	R\$ 1.427,52/m²		ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	76,00	25																											
Classe de Conservação	c																												
Termo	mínimo	1																											
Ir = 60	%vida:	42																											
K = 0,683	R = 20																												
Foc:	0,7464																												
Fator de ponderação do padrão:	0,900																												
H82N:	R\$ 1.427,52/m²																												
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 72.880,26																													
VALOR TOTAL R\$ 300.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.988,42/m²																											







apartamento para comprar em
 Rua Ricardo Pinto - Aparecida, Santos - SP

R\$ 300.000

condomínio R\$ 490 • IPTU R\$ 50

76 m² • 2 quartos • 2 banheiros • 1 vaga

Invista Inteligencia Imobiliária
 Creci: 26741-JSP
 Anúncio atualizado há 5 dias

Contatar anunciante

Características

IMÓVEL

Área de serviço
 Armário na cozinha
 Energia elétrica

Interfone
 Rede de água e esgoto

Prédio 3 andares! Condomínio barato! 02 dormitórios sendo um deles com planejados e o outro com sacada, sala, área de serviço, sacada no quarto, ambientes espaçosos e arejados, sol da manhã. Agende já sua visita!

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

ELEMENTO 05																													
Endereço: <u>Rua Primeiro de Maio, 207</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Aparecida</u> IF : <u>1997</u> Setor <u>78</u> Quadra <u>28</u> Lat <u>23°58'36.60"S</u> Long <u>46°18'11.66"O</u>		Ofertante: <u>ROMAR EMPREENDIMENTOS</u> Informante: <u>RENATO STRELOW</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 37413-1996</u> Data: <u>ago/19</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-aparecida-santos-sp-84m2-id-2451304598/?ID=23949440&oti=3</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 84,00m² Andar : 2º Quantidade de Quartos : 2 quartos Vagas de Garagem : 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções) 0																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Simples Sem Elevador</td> <td>84,00</td> <td>25</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>42</td> </tr> <tr> <td>K = 0,683</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,7464</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0,960</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.427,52/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	84,00	25	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	42	K = 0,683	R = 20		Foc:		0,7464	Fator de ponderação do padrão:		0,960	H82N:		R\$ 1.427,52/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	84,00	25																											
Classe de Conservação	c																												
Termo	médio	2																											
Ir = 60	%vida:	42																											
K = 0,683	R = 20																												
Foc:		0,7464																											
Fator de ponderação do padrão:		0,960																											
H82N:		R\$ 1.427,52/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 85.921,99																													
VALOR TOTAL R\$ 308.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.643,79/m²																											




apartamento para comprar em
Aparecida, Santos - SP

R\$ 308.000

condomínio R\$ 456 • IPTU R\$ 102

84 m² • 2 quartos • 2 banheiros • 1 vaga

ROMAR EMPREENDIMENTOS

Cred: 17462-J-SP

Anúncio atualizado há 5 dias

Contatar anunciante

Descrição

Ótima localização - Aparecida - Santos Apartamento 02 dorms, sala, cozinha, área serviço, 2 banheiros e 01 vaga garagem (escriturada) Aceita financiamento bancário

Favoritar

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

V.1.ii Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 1.040,42/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 975,40/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.022,88/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 958,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.022,88/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.559,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.579,60/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.324,23/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.593,68/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.277,12/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\$ 1.040,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.040,42/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 975,40/m ²	1,01	12,67	0,01	R\$ 988,07/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.022,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.022,88/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 958,95/m ²	1,01	12,46	0,01	R\$ 971,41/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.022,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.022,88/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\$ 1.040,42/m²	0,997	-3,53	0,00	R\$ 1.036,89/m²
ELEMENTO 02	R\$ 975,40/m²	0,997	-3,31	0,00	R\$ 972,08/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.022,88/m²	1,000	0,00	0,00	R\$ 1.022,88/m²
ELEMENTO 04	R\$ 958,95/m²	1,000	0,00	0,00	R\$ 958,95/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.022,88/m²	1,000	0,00	0,00	R\$ 1.022,88/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\$ 1.040,42/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.040,42/m²
ELEMENTO 02	R\$ 975,40/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 975,40/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.022,88/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.022,88/m²
ELEMENTO 04	R\$ 958,95/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 958,95/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.022,88/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.022,88/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\$ 1.040,42/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.040,42/m²
ELEMENTO 02	R\$ 975,40/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 975,40/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.022,88/m²	0,96	-44,65	-0,04	R\$ 978,23/m²
ELEMENTO 04	R\$ 958,95/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 958,95/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.022,88/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.022,88/m²

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

Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.559,58/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.559,58/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.579,60/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.579,60/m²
ELEMENTO 03	R\$ 2.324,23/m²	0,97	-60,60	-0,03	R\$ 2.263,63/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.593,68/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.593,68/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.277,12/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.277,12/m²

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

Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.559,58/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.559,58/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.579,60/m²	1,07	169,64	0,07	R\$ 2.749,25/m²
ELEMENTO 03	R\$ 2.324,23/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.324,23/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.593,68/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.593,68/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.277,12/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.277,12/m²

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

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

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

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 3.596,47/m ²
2	R\$ 3.734,00/m ²
3	R\$ 3.241,86/m ²
4	R\$ 3.565,09/m ²
5	R\$ 3.300,00/m ²
média	R\$ 3.487,48/m²
desvio	R\$ 208,66/m²
CV	6%
Linferior	R\$ 2441,24/m²
Lsuperior	R\$ 4533,73/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\$ 3.487,48/m² (Três Mil, Quatrocentos e Oitenta e Sete Reais e Quarenta e Oito 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\$ 3487,48/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 208,66/m²	
Erro-Padrão		143,07	
IC(significância=20%)	R\$ 3344,41/m²	< VUmed <	R\$ 3630,55/m²
Amplitude do IC		8%	
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	3.600,00	3.596,47	1,00
2	3.555,00	3.734,00	1,05
3	3.347,11	3.241,86	0,97
4	3.552,63	3.565,09	1,00
5	3.300,00	3.300,00	1,00

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

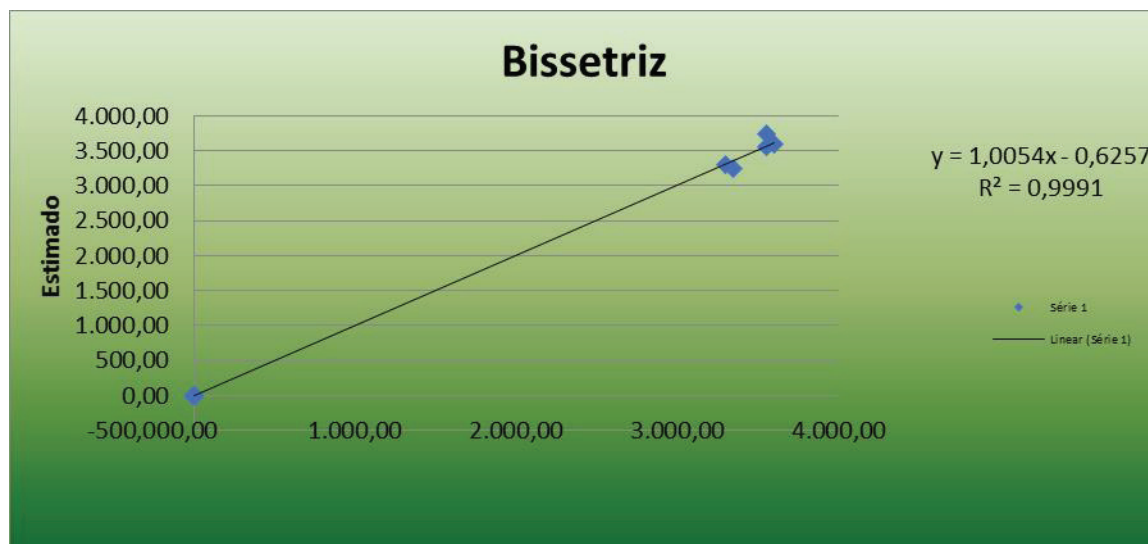


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 APARECIDA – SANTOS/SP, É DE:

$$Q = R\$ 3.487,48/m^2$$

(Três Mil, Quatrocentos e Oitenta e Sete Reais e Quarenta e Oito Centavos por Metro Quadrado)

Agosto/2019

VI VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL

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

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	68,15 m²
VU Homogeneizado	R\$ 3.487,48 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador
Andar	1º
Quartos	2
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 237.672,08

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

$V_1 = \text{R\\$ } 237.672,08$ (Duzentos e Trinta e Sete Mil, Seiscentos e Setenta e Dois Reais e Oito Centavos) Agosto/2019
--

VII VALOR PARTE IDEAL

Conforme descrito na matrícula Nº 24.775 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, presente nos autos às fls. 68/71, a Requerida é proprietária de 50% do imóvel.

Portanto, o valor correspondente a 50% é de:

$$VPI = R\$ 237.672,08 \times 50\%$$

VPI = R\$ 118.836,04

(Cento e Dezoito Mil, Oitocentos e Trinta e Seis Reais e Quatro Centavos)

Agosto/2019

VII.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.

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 52 (cinquenta e duas) 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, 09 de Agosto de 2019.



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.