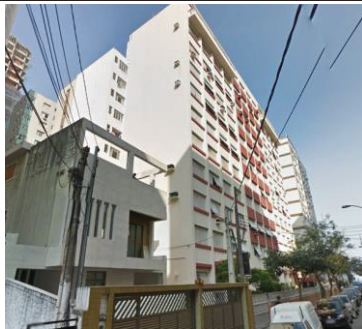
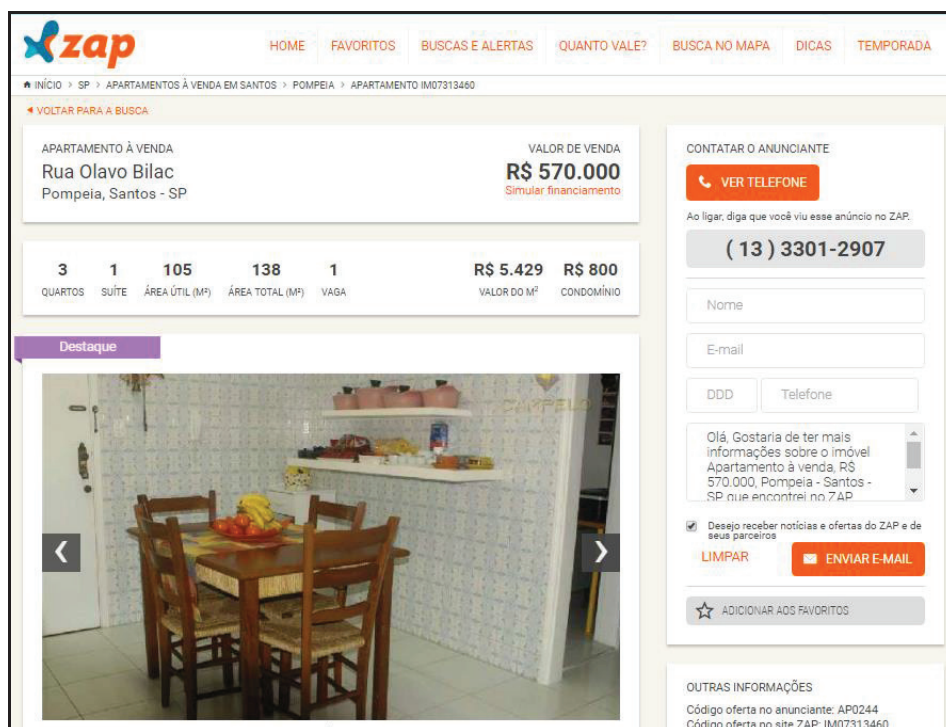


Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 02																													
Endereço: <u>Rua Olavo Bilac, 26</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Pompeia</u> Setor: Quadra: IF: <u>3070</u>		Ofertante: <u>Campelo Realty Imóveis</u> Informante: <u>José</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>1333012907</u> Data: <u>abr/16</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 105,00m² Andar: 5º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 0																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>105,00</td> <td>30</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>50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,609</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,6872</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\$ 1.234,38/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	105,00	30	Classe de Conservação	C		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	50	K = 0,609	R = 20		Foc:		0,6872	Fator de ponderação do padrão:		1,510	H82N:		R\$ 1.234,38/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	105,00	30																											
Classe de Conservação	C																												
Termo	médio	2																											
Ir = 60	%vida:	50																											
K = 0,609	R = 20																												
Foc:		0,6872																											
Fator de ponderação do padrão:		1,510																											
H82N:		R\$ 1.234,38/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 134.492,56																													
VALOR TOTAL R\$ 570.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 4.147,69/m²																											



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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Avenida Mal. Floriano Peixoto, 277</u>		Ofertante: <u>Casa e Jardim</u>
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Pompeia</u>	Informante: <u>Valdomiro</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>3035</u>
		Telefone: <u>1332854848</u>
		Tipo: <u>oferta</u>
		Data: <u>abr/16</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	110,00m²	Segurança:
Andar:	3º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	110,00	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:		1,510
H82N:		R\$ 1.234,38/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 153.034,78		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 560.000,00		R\$ 3.699,68/m²



[HOME](#)
[FAVORITOS](#)
[BUSCAS E ALERTAS](#)
[QUANTO VALE?](#)
[BUSCA NO MAPA](#)
[DICAS](#)
[TEMPORADA](#)

[INÍCIO](#) > [SP](#) > [APARTAMENTOS À VENDA EM SANTOS](#) > [POMPEIA](#) > [APARTAMENTO IM08085000](#)

[VOLTAR PARA A BUSCA](#)

APARTAMENTO À VENDA
Avenida Mal Floriano Peixoto
 Pompeia, Santos - SP

VALOR DE VENDA:
R\$ 560.000
Simular financiamento

3 1 110 141 1
QUARTOS SUÍTE ÁREA ÚTIL (MP) ÁREA TOTAL (MP) VAGA

R\$ 5.091 R\$ 940
VALOR DO M² CONDOMÍNIO

Destaque

CONTATAR O ANUNCIANTE
[VER TELEFONE](#)
 Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP:
(13) 3285-4848
 Nome
 E-mail
 DDD Telefone
 Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel
 Apartamento à venda, R\$ 560.000, Pompeia - Santos - SP que encontrei no ZAP
☒ Desejo receber notícias e ofertas do ZAP e de seus parceiros
[LIMPAR](#) [ENVIAR E-MAIL](#)
[ADICIONAR AOS FAVORITOS](#)

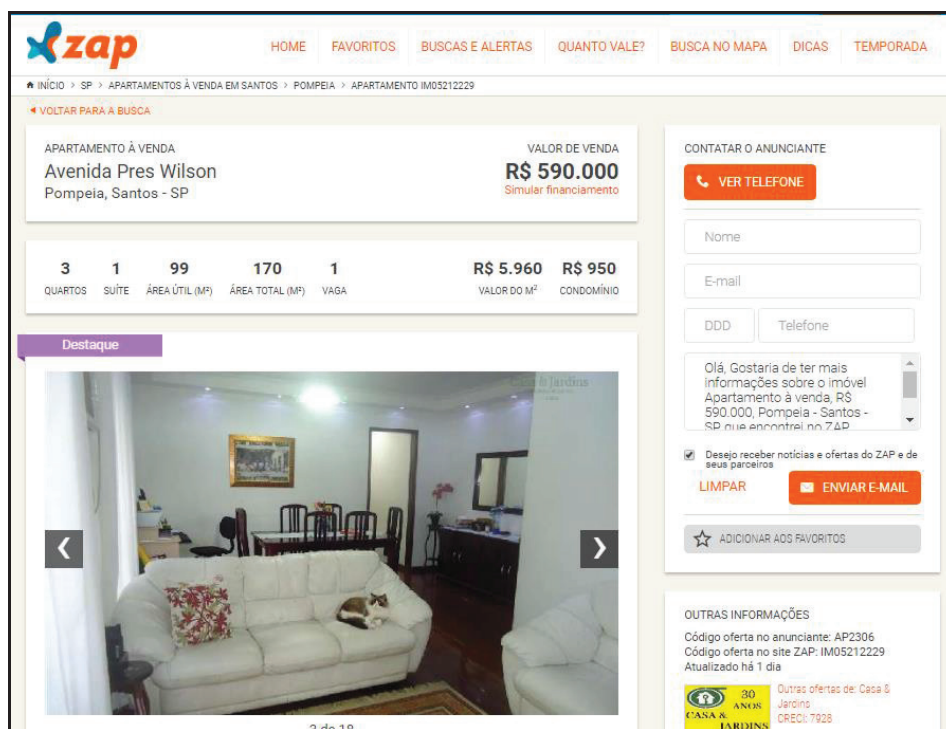
OUTRAS INFORMAÇÕES
 Código oferta no anunciante: AP3341
 Código oferta no site ZAP: IM08085000

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Avenida Presidente Wilson, 118</u>		Ofertante: <u>Casa e Jardim</u>
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Pompeia</u>	Informante: <u>Valdomiro</u> Tipo: <u>oferta</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u> IF: <u>4904</u>	Telefone: <u>1332854848</u> Data: <u>abr/16</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	99,00m²	Segurança:
Andar:	4º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	99,00	
Classe de Conservação	C	
Termo	máximo	
Ir = 60	%vida: 33	
K = 0,761	R = 20	
Foc:	0,8088	
Fator de ponderação do padrão:	1,750	
H82N:	R\$ 1.234,38/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 172.967,00		
VALOR TOTAL R\$ 590.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 4.212,45/m²

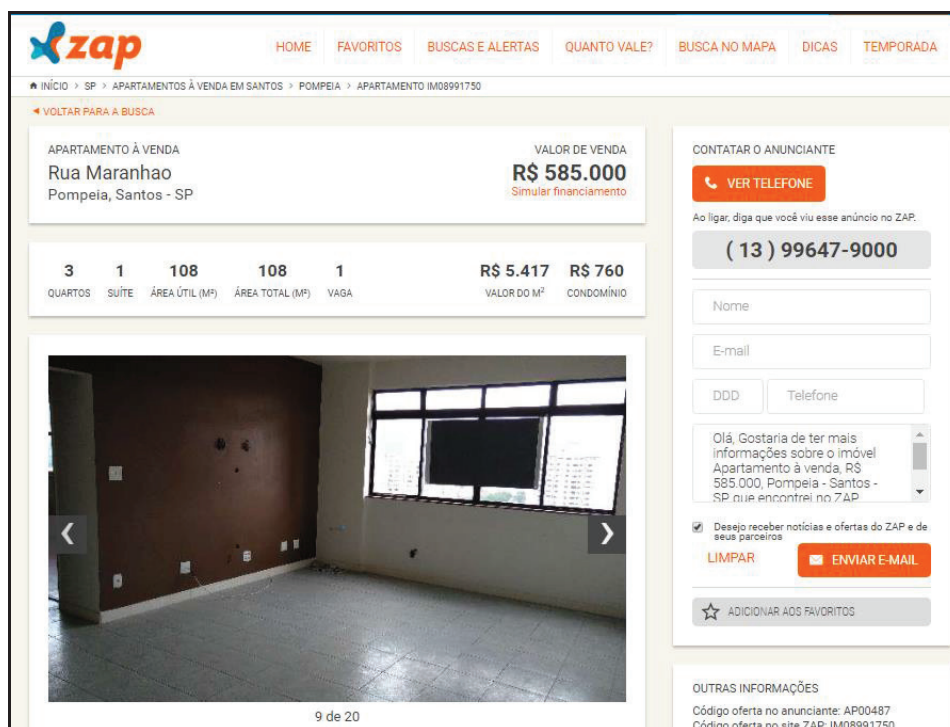


Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05																													
Endereço: <u>Rua Maranhão, 34</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Pompeia</u> Setor: Quadra: IF: <u>2829</u>		Ofertante: <u>Invista Inteligencia Imobiliaria</u> Informante: <u>Abner</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(3) 99647-9000</u> Data: <u>abr/16</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 108,00m² Andar: 8º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 0																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>108,00</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">D</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,574</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,6592</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\$ 1.234,38/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	108,00	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:		1,510	H82N:		R\$ 1.234,38/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	108,00	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:		1,510																											
H82N:		R\$ 1.234,38/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 132.698,73																													
VALOR TOTAL R\$ 585.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 4.187,97/m²																											



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

V.2 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.333,07/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 3.336,74/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.280,88/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 3.604,83/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.391,23/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 3.190,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.747,14/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 3.616,49/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.228,69/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 3.646,31/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\$ 1.333,07/m ²	1,03	39,91	0,03	R\$ 1.372,98/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.280,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.280,88/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.391,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.391,23/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.747,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.747,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.228,69/m ²	1,03	36,79	0,03	R\$ 1.265,48/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\$ 1.333,07/m ²	0,99	-10,61	-0,01	R\$ 1.322,47/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.280,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.280,88/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.391,23/m ²	0,98	-22,80	-0,02	R\$ 1.368,42/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.747,14/m ²	0,97	-56,01	-0,03	R\$ 1.691,13/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.228,69/m ²	1,01	10,26	0,01	R\$ 1.238,96/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\$ 1.333,07/m ²	0,96	-47,73	-0,04	R\$ 1.285,34/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.280,88/m ²	0,96	-45,87	-0,04	R\$ 1.235,02/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.391,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.391,23/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.747,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.747,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.228,69/m ²	0,96	-44,00	-0,04	R\$ 1.184,70/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\$ 1.333,07/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.333,07/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.280,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.280,88/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.391,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.391,23/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.747,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.747,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.228,69/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.228,69/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.336,74/m ²	1,00	7,66	0,00	R\$ 3.344,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.604,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.604,83/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.190,59/m ²	1,00	7,33	0,00	R\$ 3.197,92/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.616,49/m ²	0,91	-323,39	-0,09	R\$ 3.293,10/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.646,31/m ²	1,02	60,11	0,02	R\$ 3.706,42/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\$ 3.336,74/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.336,74/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.604,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.604,83/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.190,59/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.190,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.616,49/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.616,49/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.646,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.646,31/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Abril de 2.016**.

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	

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

Ref.	Combinação
1	R\$ 4.659,05/m ²
2	R\$ 4.839,85/m ²
3	R\$ 4.566,34/m ²
4	R\$ 4.984,23/m ²
5	R\$ 4.938,17/m ²
média	R\$ 4.797,53/m²
desvio	R\$ 179,62/m ²
CV	4%
Linferior	R\$ 3358,27/m²
Lsuperior	R\$ 6236,78/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\$ 4.797,53/m² (quatro mil e setecentos e noventa e sete reais e cinquenta e três centavos por metro quadrado)** conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 4.797,53/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 179,62/m²	
Erro-Padrão		123,16	
IC(significância=20%)	R\$ 4674,37/m²	< VUmed <	R\$ 4920,69/m²
Amplitude do IC		5%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

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

V.2.ii Grau de Fundamentação

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

Como nem todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.8 a 1.25 nem todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.669,81	4.659,05	1,00
2	4.885,71	4.839,85	0,99
3	4.581,82	4.566,34	1,00
4	5.363,64	4.984,23	0,93
5	4.875,00	4.938,17	1,01

Onde:

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

O conjunto de fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**, como mostra a tabela a seguir:

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

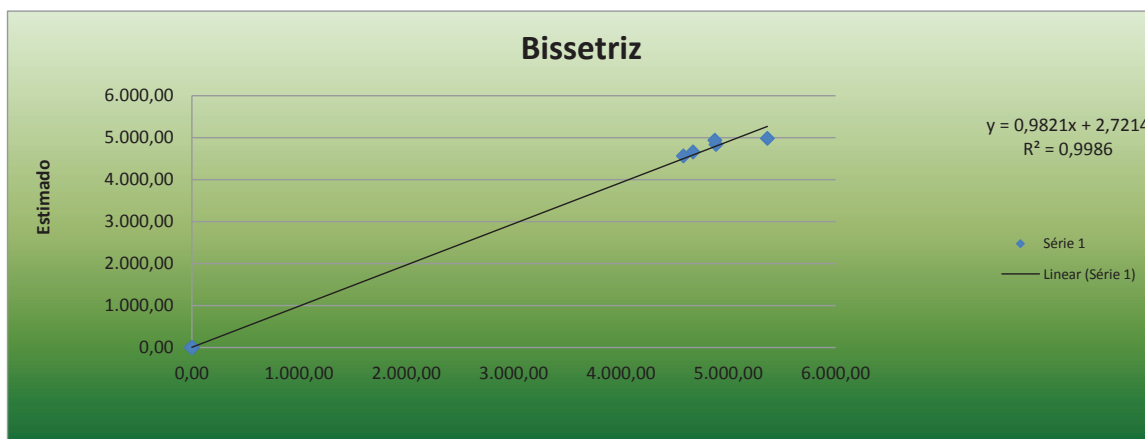


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 POMPEIA – SANTOS:

$$Q = R\$ 4.797,53/m^2$$

(Quatro Mil e Setecentos e Noventa e Sete Reais e Cinquenta e Três Centavos por Metro Quadrado)

Abril/2016

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	106,26 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 4.797,53 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	2º
Quartos	3
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 509.785,17

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

$V_i = R\\$ 509.785,17$ (Quinhentos e Nove Mil e Setecentos e Oitenta e Cinco Reais e Dezessete Centavos) Abril/2016

VI.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 49 (quarenta e nove) 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, 17 de Maio de 2016.



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.