



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara
Cível - Foro de Santos, SP.**

Perito :- MonacoFontes Engenharia
Processo :- 1015752-60.2020.8.26.0562
Autos :- Carta Precatória
Requerente :- Fairplay Produções de Eventos Ltda - Epp
Requerido :- Manga Comunicação e Marketing Ltda

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

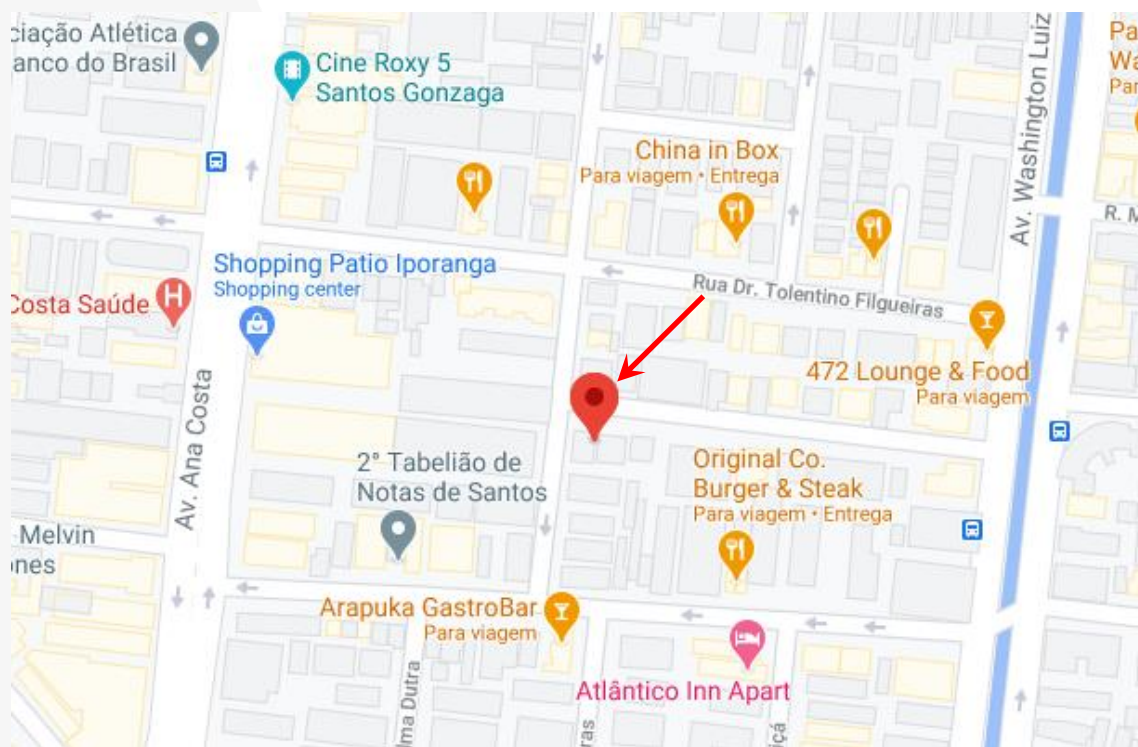
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional	15
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	16
IV.1	Método Comparativo	16
IV.2	Tratamento por fatores.....	18
IV.3	Zonas de características homogêneas	21
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	22
IV.5	Grau de precisão.....	23
IV.6	Método Ross/Heidecke	24
V	AVALIAÇÃO	27

V.1	Obtenção do valor metro quadrado.....	27
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	27
V.1.ii	Fatores Homogeneizantes.....	35
V.1.iii	Grau de Precisão	38
V.1.iv	Grau de Fundamentação	39
VI	VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....	41
VII	VALOR PARTE IDEAL.....	42
VII.1	Grau de Fundamentação	43
VIII	ENCERRAMENTO	44

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 21, situado à Rua José Caballero, Nºs 69/71 - Gonzaga, Santos - SP, matriculado sob o Nº 31.215, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício, onde se insere a unidade avalianda.



Acima, temos uma ilustração do "Google Maps", onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando a data e horário da realização dos trabalhos, **entretanto, quando da vistoria, não havia ninguém no apartamento, impossibilitando o acesso à sua área privativa e às dependências do condomínio.**

Assim, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade, este Signatário se coloca à disposição para novo agendamento de vistoria.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do Edifício, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 21, situado à Rua José Caballero, Nºs 69/71 - Gonzaga, Santos – SP, matriculado sob o Nº 31.215, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do Edifício, onde encontra-se situada a unidade habitacional avalianda.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea, onde é possível identificar o edifício o qual localiza-se o imóvel em questão, conforme destacado no retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea, onde observa-se o edifício com uma maior proximidade.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo 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 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°57'55.70"S**
- ✓ Longitude :- **23°57'55.70"S**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua José Caballero, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

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

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos uma tomada da Rua José Caballero, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

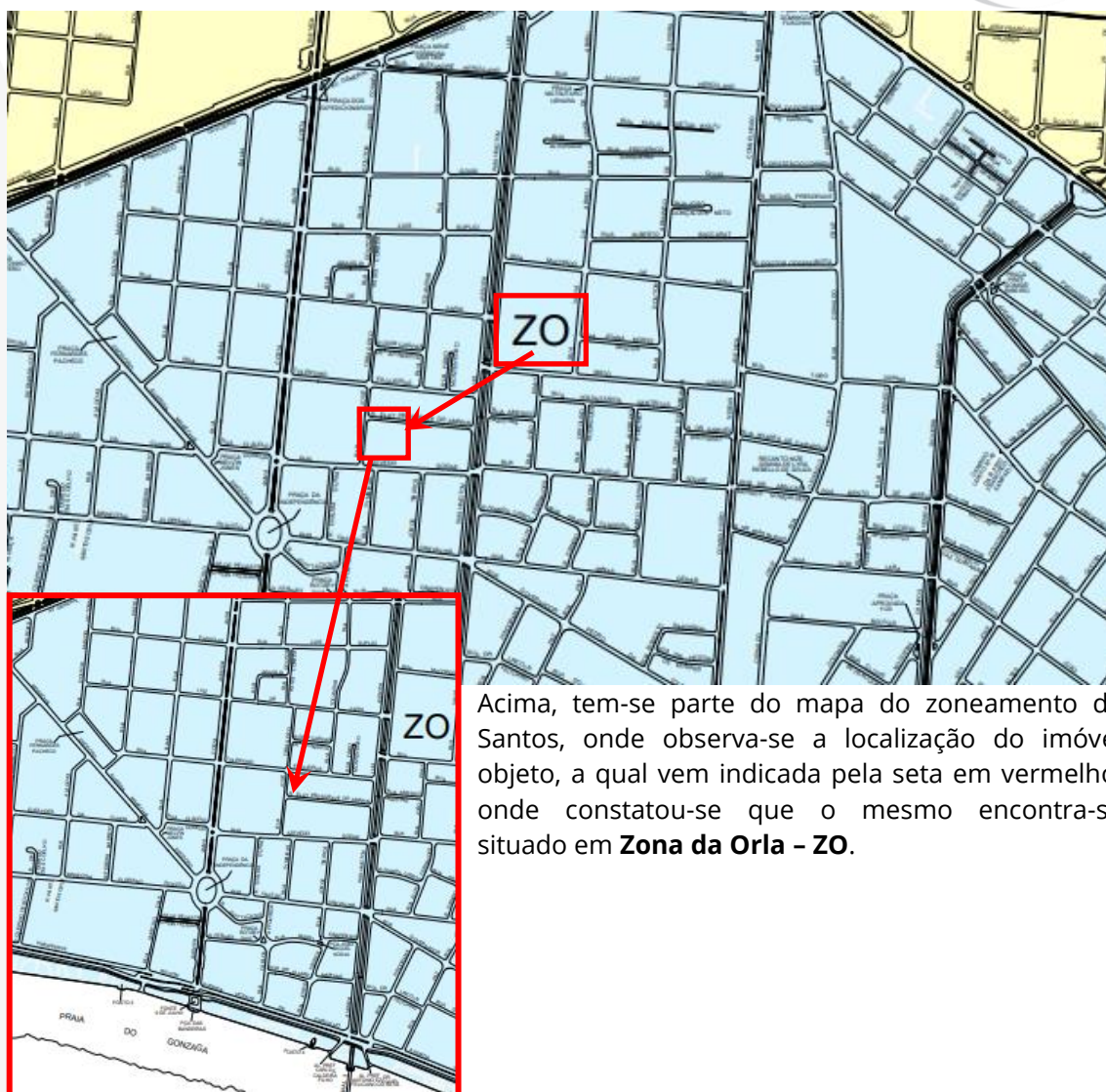
II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 1.006, de 16 (dezesesseis) de Julho 2018, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZO - Zona da Orla**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS

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

Tabela dos índices urbanísticos.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Santos, onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **Zona da Orla - ZO**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme já relatado, fora agendada uma vistoria, entretanto, não fora possível a entrada no Edifício, visto que o apartamento objeto desta ação encontrava-se vazio, e o referido Edifício aparenta estar fechado há muito tempo, restando, portanto, infrutífera, a colheita de material fotográfico.

Assim, conforme já relatado anteriormente, acaso o E. Juízo entenda ser necessário o acesso as dependências da unidade e Condomínio, este Signatário se coloca à disposição para reagendamento.

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício, o qual possui Padrão Econômico, com frente para a Rua José Caballero, N°s 69/71 - Gonzaga, Santos – SP.

Abaixo tem-se ilustrações do prédio 69:



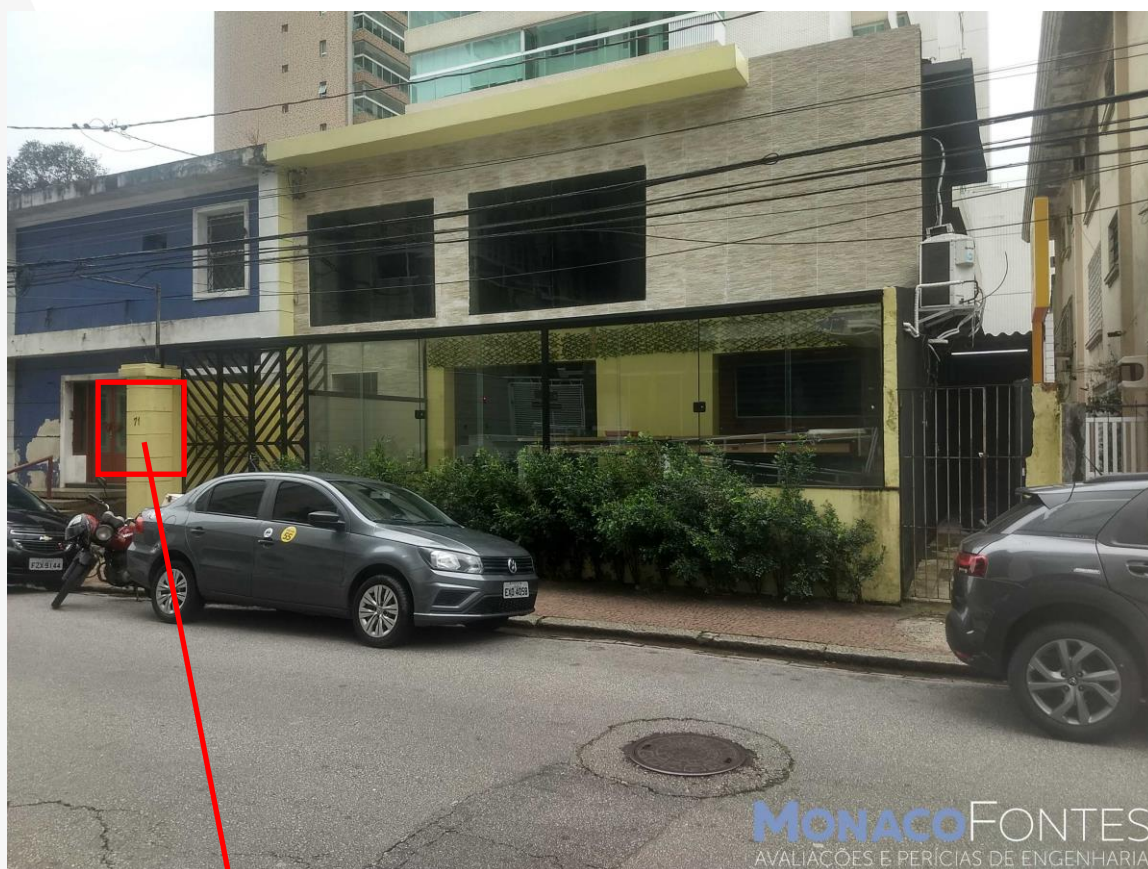
Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Edifício.



Acima e abaixo, tem-se outra tomada do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos pedestres e aos veículos.



E, na sequência demonstração do prédio 71:



A partir da análise externa, observou-se que muito possivelmente houve a desconfiguração da situação original do edifício, tornando-o comercial, entretanto, consta na matrícula tratar-se de um apartamento residencial.

Desta feita, para apuração de valor de mercado, será considerada a situação constante na matrícula, ou seja, imóvel residencial.

III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel, objeto da lide, trata-se do apartamento Nº 21, situado em área urbana, à Rua José Caballero, 69/71 - Gonzaga, Santos - SP, o qual de acordo com a matrícula Nº 31.215, do 3º CRI de Santos, fls. 18/21, possui a seguinte descrição:

“(...) Apartamento designado sob o Nº 21 do prédio à Rua José Caballero Nºs 69/71, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, contendo as seguintes peças: terraço, hall de entrada, três dormitórios, living-room, passagem, B.W.C., cozinha, área de serviço com tanque e W.C., dividindo de um lado com uma área livre de 1,50 metros, de outro lado com o hall de circulação, área de iluminação e com o apartamento Nº 22, nos fundos com o apartamento designado sob o Nº 23, área de iluminação e hall de circulação e na frente, com vista para uma área livre de 5,00 metros, fronteira à Rua José Caballero, tendo dito apartamento uma área construída de 93,59 m², uma área comum de 23,99 m², e pertencendo-lhe uma parte ideal equivalente a 51,47 m². (...)”

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área construída equivalente a **93,59 m² (noventa e três metros quadrados e cinquenta e nove décimos quadrados)**.

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 São Paulo – 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 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).

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 de 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 superestimativa 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.

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.

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

- 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.

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

- 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.

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

- 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.

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

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.

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

- 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.

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

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 Padrão Econômico;
- Idade aparente : - 30 (trinta) anos;
- Estado de Conservação : - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples;
- Quantidade de Quartos : - 03 (três)

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região 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, Incorporações Residenciais e de Comércio.

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 a área de referência do Lote é de 480,00m² mínimo:

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Área	Área de referência do lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina Ce				
Frente de Referência Fr	Prof. Mínima Pmi	Prof. Máxima Pma	Ca								
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 Comercio	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 480m ² 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 Comercio 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.

IV.5 Grau de precisão

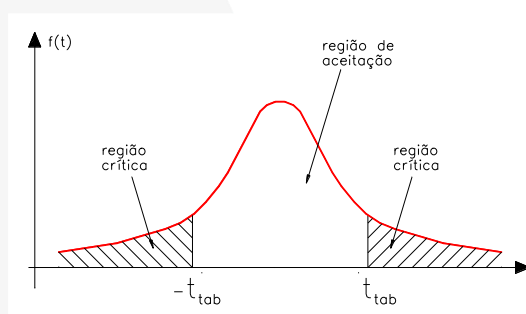
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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:

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

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2007”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R_{8N} * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R_{8N} = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado

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 estados de conservação, suas idades aparentes, seus padrões construtivos, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

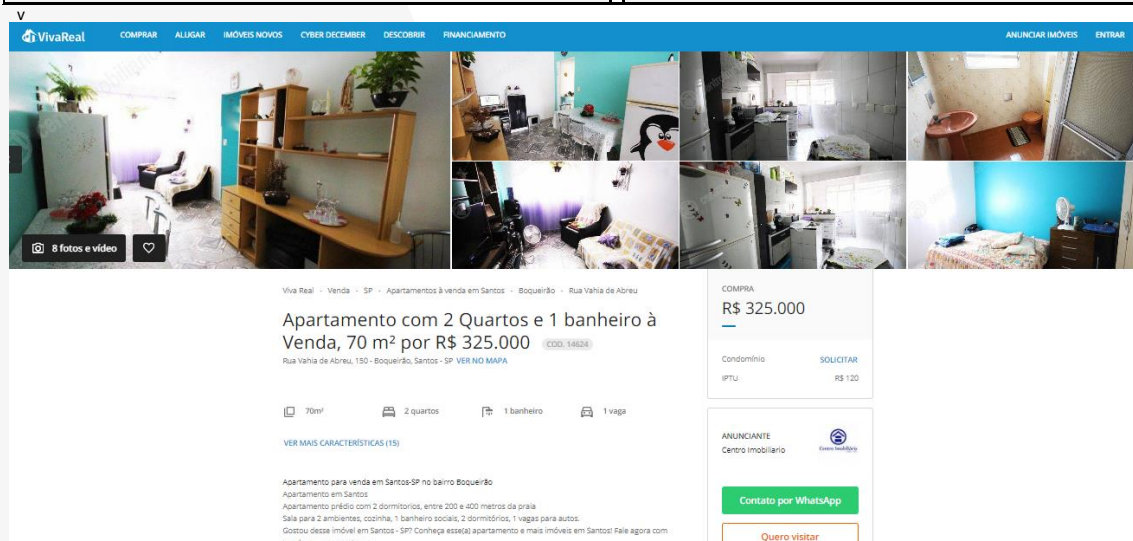
Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas na garagem, quantidade de quartos, andar.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue: -



Acima, temos uma imagem onde é possível observar a localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua Vahia de Abreu, 150</u>		Ofertante: <u>Centro Imobiliario</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Boqueirão</u>	Informante: <u>Centro Imobiliario</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF : <u>3133</u>		Telefone: <u>(13) 3453-7676</u>	Data: <u>dez/20</u>
Sector <u>66</u>	Quadra <u>3</u>	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-70m2-venda-R\$325000-1-2430273301/	
Lat <u>23°57'48.75"S</u>	Long <u>46°19'37.09"O</u>	Site:	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :		70,00m²	
Andar :		1º	
Quantidade de Quartos :		2 quartos	
Vagas de Garagem :		1 vagas	
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões		Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador		70,00	25
Classe de Conservação		d	
Termo		médio	2
Ir = 60		%vida:	42
K = 0,644	R = 20		
Foc:		0,7152	
Fator de ponderação do padrão:		0,960	
H82N:		R\$ 1.517,65/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 72.940,44			
VALOR TOTAL			
R\$ 325.000,00			
ELEMENTO			
			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 3.600,85/m²			



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS CYBER DECEMBER DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

8 fotos e vídeo

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Santos - Boqueirão - Rua Vahia de Abreu

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 325.000 COD: 14624

Rua Vahia de Abreu, 150 - Boqueirão, Santos - SP VER NO MAPA

70m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (15)

Apartamento para venda em Santos-SP no bairro Boqueirão
 Apartamento em Santos
 Apartamento prédio com 2 dormitórios, entre 200 e 400 metros da praia
 Sala para 2 ambientes, cozinha, 1 banheiro social, 2 dormitórios, 1 vaga para autos.
 Gostou desse imóvel em Santos - SP? Conheça esse(a) apartamento e mais imóveis em Santos! Fale agora com um de nossos corretores.

COMPRA R\$ 325.000

Condomínio SOLICITAR IPTU: R\$ 120

ANUNCIANTE Centro Imobiliário Viva Realty

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Vahia de Abreu, 104</u>		Ofertante: <u>Fatima Simone Imóveis</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Boqueirão</u>	Informante: <u>Fatima Simone Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>2799</u>		Telefone: <u>(11) 94587-1410</u> Data: <u>dez/20</u>	
Setor: <u>56</u>	Quadra: <u>40</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-santos-60m2-venda-PS215000-34-2436882081/</u>	
Lat: <u>23°57'42.61"S</u>	Long: <u>46°19'35.98"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	60,00m²	Segurança:	1
Andar:	1º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos:	1 quartos		
Vagas de Garagem:	0 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	60,00	25	
Classe de Conservação	d		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	42	
K = 0,644	R = 20		
Foc:	0,7152		
Fator de ponderação do padrão:	0,960		
H82N:	R\$ 1.517,65/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 62.520,38			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 215.000,00		R\$ 2.541,33/m²	



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Santos - Boqueirão - Rua Vahia de Abreu

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 215.000 COD. R111191

Rua Vahia de Abreu, 104 - Boqueirão, Santos - SP VER NO MAPA

60m² 1 quarto 1 banheiro Não informado

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (9)

Apartamento para venda tem 60 metros quadrados e 1 quarto em Boqueirão - Santos - SP. Apartamento de 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Localizado no pavimento de fundos no primeiro andar 1 lance de escadas, próximo à padarias, supermercados, postos de saúde e hospitais, faculdades, colégios (estaduais, municipais e particulares) comércio em geral, próximo à ponto de ônibus e VLT. Apenas 10 min. caminhando até a praia. Excelente para residir ou investir. Documentação ok contas todas pagas em dia.

COMPRA R\$ 215.000

Condomínio R\$ 250 IPTU SOLICITAR

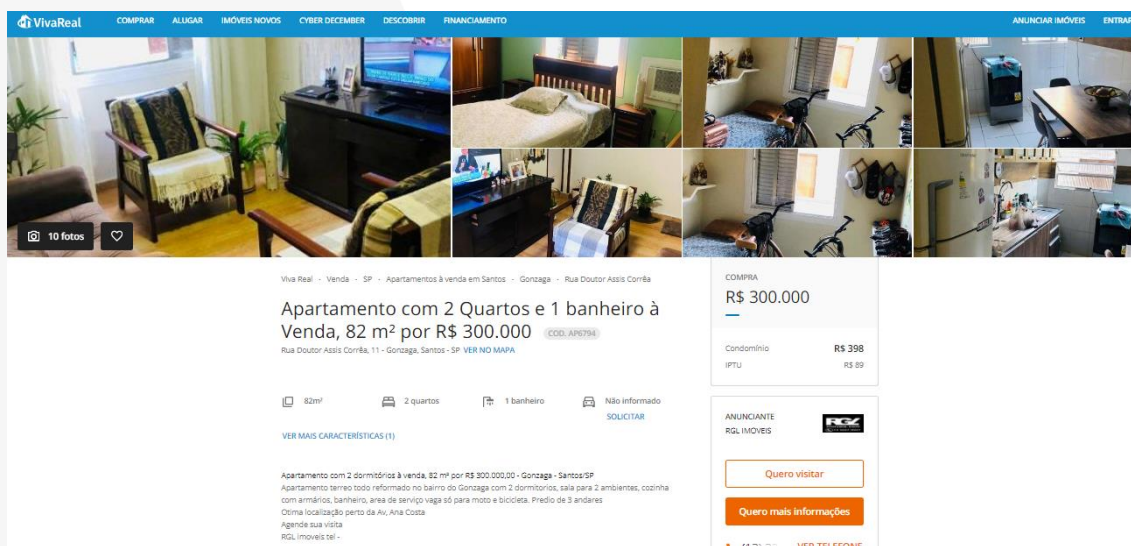
ANUNCIANTE: Fatima Simone Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

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

ELEMENTO 03				
Endereço: <u>Rua Doutor Assis Corrêa, 11</u>		Ofertante: <u>RGL IMOVEIS</u>		
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Gonzaga</u>	Informante: <u>RGL IMOVEIS</u>	Tipo: <u>oferta</u>	
IF : <u>2665</u>		Telefone: <u>(13) 3227-0027</u>	Data: <u>dez/20</u>	
Sector <u>56</u>	Quadra <u>29</u>	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-82m2-venda-PS300000-34-2401130310/		
Lat <u>23°57'35.73"S</u>	Long <u>46°19'50.23"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO		
Área Útil (m²) :	82,00m²	Segurança:	1	
Andar :	2º	Sistema de Lazer (opções)	0	
Quantidade de Quartos :	2 quartos			
Vagas de Garagem :	0 vagas			
BENFEITORIAS				
Cota Parte Construção			ELEMENTO 	
Padrões		Área		Idade
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador		82,00		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:		0,960		
H82N:		R\$ 1.517,65/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 82.099,38			R\$ 2.657,32/m²	
VALOR TOTAL				
R\$ 300.000,00				



VivaReal - Vende - SP - Apartamentos à venda em Santos - Gonzaga - Rua Doutor Assis Corrêa

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 82 m² por R\$ 300.000 CCOL AP6754

Rua Doutor Assis Corrêa, 11 - Gonzaga, Santos - SP VER NO MAPA

82m² • 2 quartos • 1 banheiro • Não informado

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 82 m² por R\$ 300.000,00 - Gonzaga - Santos/SP
 Apartamento terreno todo reformado no bairro de Gonzaga com 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, cozinha com armários, banheiro, área de serviço vaga só para moto e bicicleta. Predio de 3 andares
 Como localização perto de Rua Nina Costa
 Agende sua visita
 RGL Imóveis tel -

COMPRA
R\$ 300.000

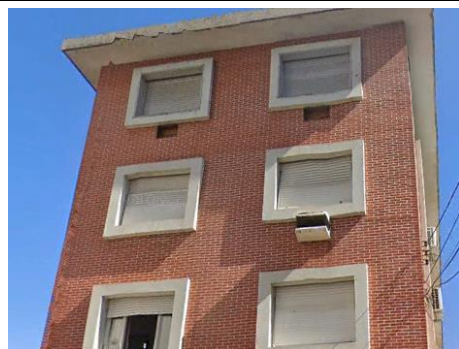
Condomínio R\$ 398
 IPTU R\$ 89

ANUNCIANTE
 RGL IMOVEIS

Quero visitar
 Quero mais informações

VER TELEFONE

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

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Tocantins, 44</u>		Ofertante: <u>ADA CRISTINA MACHADO DE SOUZA HEILMANN</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Gonzaga</u>	Informante: <u>ADA CRISTINA MAC</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF : <u>3020</u>		Telefone: <u>(48) 99815-4444</u>	Data: <u>dez/20</u>
Setor <u>56</u>	Quadra <u>38</u>	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-82m2-venda-PS330000-14-2480706428/	
Lat <u>23°57'40.72"S</u>	Long <u>46°19'45.82"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	82,00m²	Segurança:	1
Andar :	2º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos :	2 quartos		
Vagas de Garagem :	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões		Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador		82,00	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:		0,960	
H82N:		R\$ 1.517,65/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 78.754,23			
VALOR TOTAL			
R\$ 330.000,00			
ELEMENTO			
			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 3.063,97/m²			

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS CYBER DECEMBER DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

2 quartos e GARAGEM
R\$330.000,00

33 fotos e vídeo

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

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 82 m² por R\$ 330.000 COD: Santos038

Rua Tocantins, 44 - Gonzaga, Santos - SP VER NO MAPA

82m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Edifício Colonial 2 quartos com garagem marcada - R\$330.000,00
Com garagem demarcada! Apartamento de segundo andar, de frente, na Rua Tocantins 44, no Edifício Colonial. Dois quartos, sala, banheiro social, cozinha, área de serviço, dependência de empregada, banheiro de serviço. Armários embutidos. 82,32m² de área privativa e 103,37m² de área total.
Vaga de garagem coberta, privativa do apartamento, com 12m²
(consta na matrícula do imóvel).
Negociação direta com proprietários. Ligue:
Horário de visita: 12:30 hrs a combinar com antecedência.

COMPRA
R\$ 330.000

Condomínio R\$ 357
IPTU R\$ 2.000

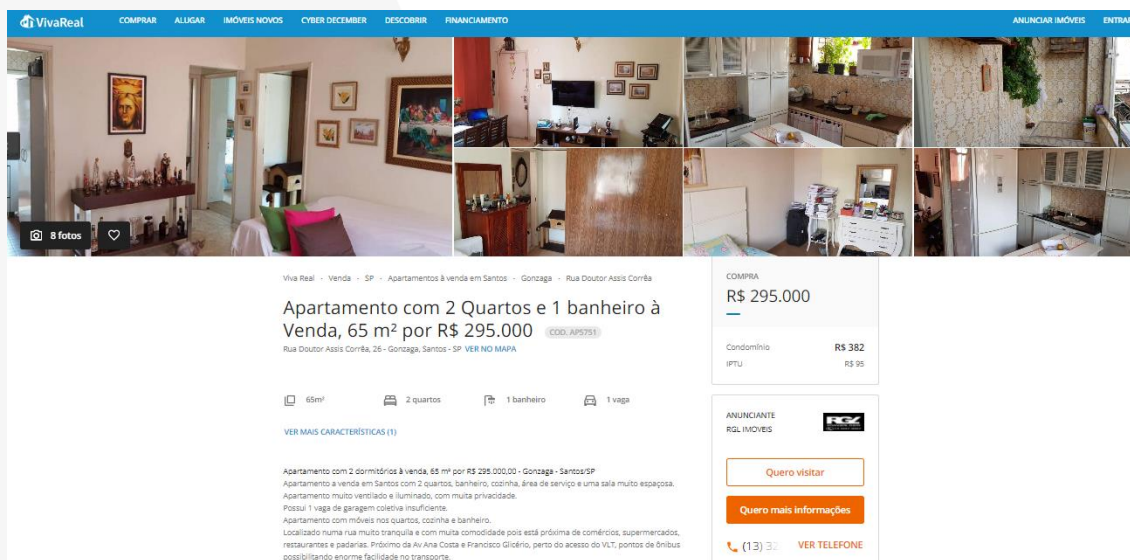
ANUNCIANTE
ADA CRISTINA MACHADO DE SOUZA HEILMANN - ME

Contato por WhatsApp

Quero visitar

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

ELEMENTO 05					
Endereço: <u>Rua Doutor Assis Corrêa, 26</u>			Ofertante: <u>RGL IMOVEIS</u>		
Cidade: <u>Santos</u>		Bairro: <u>Gonzaga</u>	Informante: <u>RGL IMOVEIS</u>		Tipo: <u>oferta</u>
IF : <u>2665</u>			Telefone: <u>(13) 3227-0027</u>		Data: <u>dez/20</u>
Setor <u>56</u>		Quadra <u>29</u>	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-65m2-venda-PS205000-14-2450862436/		
Lat <u>23°57'35.48"S</u>		Long <u>46°19'50.87"Q</u>			
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DO EDIFÍCIO		
Área Útil (m²) :			65,00m²		
Andar :			2º		
Quantidade de Quartos :			2 quartos		
Vagas de Garagem :			1 vagas		
BENFEITORIAS					
Cota Parte Construção					
Padrões		Área	Idade		
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador		65,00	35		
Classe de Conservação		d			
Termo		médio	2		
Ir = 60		%vida:	58		
K = 0,498		R = 20			
		Foc:	0,5984		
		Fator de ponderação do padrão:	0,960		
		H82N:	R\$ 1.517,65/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 56.669,29					
ELEMENTO					
					
VALOR TOTAL					
R\$ 295.000,00					
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO					
R\$ 3.666,63/m²					



VivaReal COMPRAIR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS CYBER DECEMBER DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

8 fotos

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Santos - Gonzaga - Rua Doutor Assis Corrêa

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 65 m² por R\$ 295.000 (COD: AP0751)

Rua Doutor Assis Corrêa, 26 - Gonzaga, Santos - SP. VER NO MAPA

65m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 65 m² por R\$ 295.000,00 - Gonzaga - Santos/SP
 Apartamento à venda em Santos com 2 quartos, banheiro, cozinha, área de serviço e uma sala muito espaçosa.
 Apartamento muito ventilado e iluminado, com muita privacidade.
 Possui 1 vaga de garagem coletiva insuficiente.
 Apartamento com móveis nos quartos, cozinha e banheiro.
 Localizado numa rua muito tranquila e com muita comodidade pois está próxima de comércios, supermercados, restaurantes e padarias. Próximo da Av Ana Costa e Francisco Glicério, perto do acesso do VLT, pontos de ônibus possibilitando enorme facilidade no transporte.

COMPRA
R\$ 295.000

Condomínio R\$ 382
IPTU R\$ 95

ANUNCIANTE
RGL IMOVEIS

Quero visitar

Quero mais informações

(13) 3227-0027 VER TELEFONE

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

ELEMENTO 06			
Endereço: <u>Rua Tocantins, 80</u>		Ofertante: <u>Carlos Imóveis</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Gonzaga</u>	Informante: <u>Carlos Imóveis</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF : <u>3133</u>		Telefone: <u>(13) 98226-8002</u>	Data: <u>dez/20</u>
Sector <u>66</u>	Quadra <u>1</u>	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-75m2-vagas-PS245000-14-2503432074/2-ut=pech	
Lat <u>23°57'46.21"S</u>	Long <u>46°19'46.79"Q</u>	Site:	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) : 75,00m²		Segurança: 1	
Andar : 1º		Sistema de Lazer (opções) 0	
Quantidade de Quartos : 2 quartos			
Vagas de Garagem : 1 vagas			
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO
Padrões		Idade	
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador		30	
Classe de Conservação		d	
Termo		2	
Ir = 60	%vida: 50		
K = 0,574	R = 20		
Foc:		0,6592	
Fator de ponderação do padrão:		0,960	
H82N:		R\$ 1.517,65/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 72.031,31			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 245.000,00			
			R\$ 2.306,25/m²

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS CYBER DECEMBER DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



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

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 75 m² por R\$ 245.000 COD. AP0423

Rua Tocantins, 80 - Gonzaga, Santos - SP VER NO MAPA

75m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Apartamento térreo, 2 quartos mais dependência, Gonzaga Santos
Apartamento térreo de 2 quartos mais dependência, com armário, no Gonzaga.
Ampla, com área de serviço
Pagamento somente à vista.

COMPRA R\$ 245.000

Condomínio R\$ 380
IPTU R\$ 90

ANUNCIANTE Carlos Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

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

V.1.ii Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 1.042,01/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.042,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.001,21/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 960,42/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 871,84/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 960,42/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 3.136,57/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.182,99/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.291,47/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.661,53/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.212,78/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.979,58/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\$ 1.042,01/m ²	0,98	-25,06	-0,02	R\$ 1.016,95/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.042,01/m ²	0,98	-25,06	-0,02	R\$ 1.016,95/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.001,21/m ²	0,98	-24,07	-0,02	R\$ 977,14/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 960,42/m ²	0,98	-23,09	-0,02	R\$ 937,32/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 871,84/m ²	0,98	-20,96	-0,02	R\$ 850,87/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 960,42/m ²	0,98	-23,09	-0,02	R\$ 937,32/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\$ 1.042,01/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.042,01/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.042,01/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.042,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.001,21/m ²	1,01	8,03	0,01	R\$ 1.009,24/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 960,42/m ²	1,02	15,79	0,02	R\$ 976,21/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 871,84/m ²	1,04	31,65	0,04	R\$ 903,49/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 960,42/m ²	1,02	15,79	0,02	R\$ 976,21/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.042,01/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.042,01/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.042,01/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.042,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.001,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.001,21/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 960,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 960,42/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 871,84/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 871,84/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 960,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 960,42/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\$ 1.042,01/m ²	1,03	32,63	0,03	R\$ 1.074,63/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.042,01/m ²	1,07	72,53	0,07	R\$ 1.114,54/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.001,21/m ²	1,03	31,35	0,03	R\$ 1.032,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 960,42/m ²	1,03	30,07	0,03	R\$ 990,49/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 871,84/m ²	1,03	27,30	0,03	R\$ 899,13/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 960,42/m ²	1,03	30,07	0,03	R\$ 990,49/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.136,57/m²	1,05	163,62	0,05	R\$ 3.300,19/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.182,99/m²	1,08	166,25	0,08	R\$ 2.349,24/m²
ELEMENTO 03	R\$ 2.291,47/m²	1,09	198,83	0,09	R\$ 2.490,30/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.661,53/m²	1,06	159,49	0,06	R\$ 2.821,02/m²
ELEMENTO 05	R\$ 3.212,78/m²	1,09	278,77	0,09	R\$ 3.491,55/m²
ELEMENTO 06	R\$ 1.979,58/m²	1,05	103,27	0,05	R\$ 2.082,85/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\$ 3.136,57/m²	0,94	-193,54	-0,06	R\$ 2.943,02/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.182,99/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.182,99/m²
ELEMENTO 03	R\$ 2.291,47/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.291,47/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.661,53/m²	0,94	-164,23	-0,06	R\$ 2.497,30/m²
ELEMENTO 05	R\$ 3.212,78/m²	0,94	-198,24	-0,06	R\$ 3.014,54/m²
ELEMENTO 06	R\$ 1.979,58/m²	0,94	-122,15	-0,06	R\$ 1.857,43/m²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Dezembro de 2020**.

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\$ 4.156,22/m ²
2	R\$ 3.438,73/m ²
3	R\$ 3.506,81/m ²
4	R\$ 3.639,98/m ²
5	R\$ 4.203,12/m ²
6	R\$ 2.943,88/m ²
média	R\$ 3.648,12/m²
desvio	R\$ 474,56/m²
CV	13%
Linferior	R\$ 2553,69/m²
Lsuperior	R\$ 4742,56/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\$ 3.648,12/m² (Três Mil, Seiscentos e Quarenta e Oito Reais e Doze 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\$ 3648,12/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 474,56/m²		
Erro-Padrão	285,93		
IC(significância=20%)	R\$ 3362,19/m²	< VUmed <	R\$ 3934,06/m²
Amplitude do IC	16%		
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	4.178,57	4.156,22	0,99
2	3.225,00	3.438,73	1,07
3	3.292,68	3.506,81	1,07
4	3.621,95	3.639,98	1,00
5	4.084,62	4.203,12	1,03
6	2.940,00	2.943,88	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:

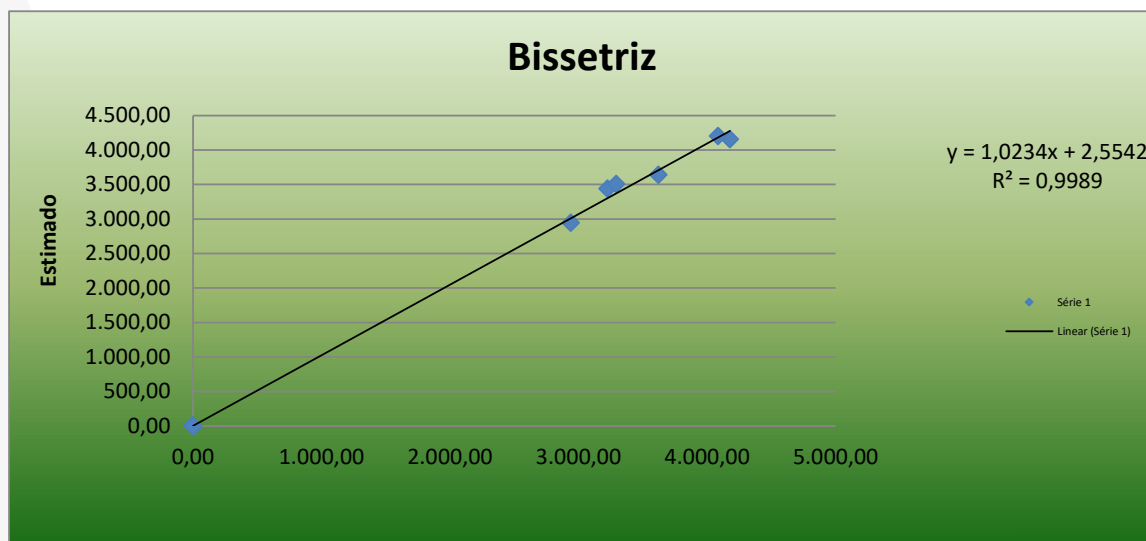


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 GONZAGA – SANTOS/SP, É DE:

$$Q = \text{R\$ } 3.648,12/\text{m}^2$$

(Três Mil, Seiscentos e Quarenta e Oito Reais e Doze Centavos por Metro Quadrado)

Dezembro/2020

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	93,59 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 3.648,12 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Econômico
Andar	2º
Quartos	3
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 341.427,99

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

$$V_i = \text{R\$ } 341.427,99$$

**(Trezentos e Quarenta e Um Mil, Quatrocentos e Vinte e Sete
Reais e Noventa e Nove Centavos)**

Dezembro 2020

VII VALOR PARTE IDEAL

Conforme descrito às fls. 07, a penhora recaiu sobre a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) pertencente ao executado.

Portanto, o valor correspondente a 50% é de:

$$VPI = R\$ 341.427,99 \times 50\%$$

VPI = R\$ 170.714,00

(Cento e Setenta Mil, Setecentos e Quatorze Reais)

Dezembro/2020

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 44 (quarenta e quatro) 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, 11 de Fevereiro de 2020.



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.