

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 88</u>		Ofertante: <u>Joyce Arnold</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Vila Matias</u>	Informante: <u>Joyce Arnold</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF : <u>1342</u>		Telefone: <u>(13) 98856-0304</u>	Data: <u>out/18</u>
Setor <u>46</u>	Quadra <u>13</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-40m2-usada-R\$194000-24</u>	
Lat <u>0</u>	Long <u>0</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	49,55m²	Segurança:	1
Andar :	8º	Sistema de Lazer (opções)	5
Quantidade de Quartos :	1 quartos		
Vagas de Garagem :	1 vagas		
BENFEITORIAS			
ELEMENTO			
			
Cota Parte Construção			
Padrões		Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador		49,55	4
Classe de Conservação		c	
Termo		médio	2
Ir = 60		%vida:	7
K = 0,939		R = 20	
Foc:		0,9508	
Fator de ponderação do padrão:		1,510	
H82N:		R\$ 1.365,56/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 97.145,03			
VALOR TOTAL			
R\$ 194.000,00			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 1.954,69/m²			


COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

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

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 49 m² por R\$ 194.000

[Rua Emílio Ribas, 88 - Vila Matias, Santos - SP](#)
COD. AP20



11 de 31 v²

PREÇO DE COMPRA
R\$ 194.000

CONDOMÍNIO
R\$ 390

IPTU
R\$ 190

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
49m² (R\$ 3.959/m²)

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02. As unidades existentes, tratam-se de pavimentos tipo, com áreas de 49,55m² e 66,55m².

ELEMENTO 03				
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 94</u>		Ofertante: <u>Rodrigo Purificação Silva</u>		
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Vila Matias</u>	Informante: <u>Rodrigo Purificação Sil</u>	Tipo: <u>oferta</u>	
IF : <u>1342</u>		Telefone: <u>(13) 98139-5828</u>	Data: <u>out/18</u>	
Setor <u>46</u>	Quadra <u>13</u>	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-50m2-usada-R\$260000-24		
Lat <u>0</u>	Long <u>0</u>	Site:		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO		
Área Útil (m²) :		49,55m²		
Andar :		7º		
Quantidade de Quartos :		1 quartos		
Vagas de Garagem :		1 vagas		
BENFEITORIAS				
Cota Parte Construção				
Padrões		Área		Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador		49,55		4
Classe de Conservação		b		
Termo		médio		2
Ir = 60		%vida:		7
K = 0,960		R = 20		
Foc:		0,9676		
Fator de ponderação do padrão:		1,510		
H82N:		R\$ 1.365,56/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				ELEMENTO
R\$ 98.861,51				
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 260.000,00			R\$ 3.252,04/m²	


COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

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

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

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



10 de 15

PREÇO DE COMPRA
R\$ 260.000

CONDOMÍNIO
R\$ 280

IPTU
R\$ 130

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
50m² (R\$ 5.200/m²)

1 quarto (sendo 1 suite)

1 banheiro

1 vaga

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

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 88</u>		Ofertante: <u>Diego Alves Carvalho</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Vila Matias</u>	Informante: <u>Diego Alves Carvalho</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF : <u>1342</u>		Telefone: <u>(13) 99601-9920</u> Data: <u>out/18</u>	
Setor <u>46</u>	Quadra <u>13</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-70m2-venda-R\$324000-24</u>	
Lat <u>0</u>	Long <u>0</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	66,55m²	Segurança:	1
Andar :	11º	Sistema de Lazer (opções)	5
Quantidade de Quartos :	2 quartos		
Vagas de Garagem :	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	66,55	4	
Classe de Conservação	c		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	7	
K = 0,939	R = 20		
Foc:		0,9508	
Fator de ponderação do padrão:		1,510	
H82N:		R\$ 1.365,56/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 130.474,30			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 324.000,00			R\$ 2.907,97/m²


COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

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

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

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



1 de 17

PREÇO DE COMPRA
R\$ 324.000

CONDOMÍNIO
R\$ 550

IPTU
R\$ 2.520

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
70m² (R\$ 4.628/m²)

2 quartos (sendo 1 suite)

2 banheiros

1 vaga

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

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 88</u>		Ofertante: <u>José Roberto da Silva Almeida</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Vila Matias</u>	Informante: <u>José Roberto da Silva</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF : <u>1342</u>		Telefone: <u>(13) 98138-9688</u>	Data: <u>out/18</u>
Setor <u>46</u>	Quadra <u>13</u>	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-50m2-rua-doutor-emilio-ribas-88-24	
Lat <u>0</u>	Long <u>0</u>	Site: <u>1-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-50m2-rua-doutor-emilio-ribas-88-24</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	49,55m²	Segurança:	1
Andar :	11º	Sistema de Lazer (opções)	5
Quantidade de Quartos :	1 quartos		
Vagas de Garagem :	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	49,55		
Classe de Conservação	a		
Termo	médio		
Ir = 60	%vida:		
K = 0,963	R = 20		
Foc: 0,97			
Fator de ponderação do padrão: 1,510			
H82N: R\$ 1.365,56/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 99.106,73			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 265.000,00		R\$ 3.348,00/m²	


COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

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

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

[Rua Emílio Ribas, 88 - Vila Matias, Santos - SP](#)
COD. 475



1 de 16

PREÇO DE COMPRA
R\$ 265.000

CONDOMÍNIO
R\$ 410

IPTU
R\$ 168

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
50m² (R\$ 5.300/m²)

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

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

ELEMENTO 06			
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 94</u>		Ofertante: <u>Morilho Imóveis</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Vila Matias</u>	Informante: <u>Hemilton Carlos Costa</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF : <u>1342</u>	Telefone: <u>(13) 3301-5151</u> Data: <u>out/18</u>		
Setor <u>46</u>	Quadra <u>13</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-40m2-venda-R\$245000-24</u>	
Lat <u>0</u>	Long <u>0</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	49,55m²	Segurança:	1
Andar :	4º	Sistema de Lazer (opções)	5
Quantidade de Quartos :	1 quartos		
Vagas de Garagem :	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	49,55		
Classe de Conservação	a		
Termo	médio		
Ir = 60	%vida:		
K = 0,963	R = 20		
Foc: 0,97			
Fator de ponderação do padrão: 1,510			
H82N: R\$ 1.365,56/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 99.106,73			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 245.000,00		R\$ 2.944,36/m²	


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

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

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

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



6 de 15

PREÇO DE COMPRA
R\$ 245.000

CONDOMÍNIO
R\$ 330

IPTU
R\$ 163

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
49m² (R\$ 5.000/m²)

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

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

ELEMENTO 07				
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 94</u>		Ofertante: <u>Lopes Marca</u>		
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Vila Matias</u>	Informante: <u>Mario Luiz Cappello</u>	Tipo: <u>oferta</u>	
IF : <u>1342</u>		Telefone: <u>(13) 3202-4444</u>	Data: <u>out/18</u>	
Setor <u>46</u>	Quadra <u>13</u>	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-67m2-venda-PS405000-24		
Lat <u>0</u>	Long <u>0</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO		
Área Útil (m²) : 66,55m²		Segurança: 1		
Andar : 5º		Sistema de Lazer (opções) 5		
Quantidade de Quartos : 2 quartos				
Vagas de Garagem : 1 vagas				
BENFEITORIAS				
Cota Parte Construção			ELEMENTO 	
Padrões		Área		Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador		66,55		4
Classe de Conservação		a		
Termo		médio		2
Ir = 60		%vida:		7
K = 0,963		R = 20		
Foc:		0,97		
Fator de ponderação do padrão:		1,510		
H82N:		R\$ 1.365,56/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 133.109,03			R\$ 4.085,51/m²	
VALOR TOTAL				
R\$ 405.000,00				


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

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

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

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



1 de 23

PREÇO DE COMPRA: **R\$ 405.000**

CONDOMÍNIO: **R\$ 454**

IPTU: **R\$ 160**

TIPO DE IMÓVEL: **Apartamento**

ÁREA: **67m² (R\$ 6.044/m²)**

2 quartos (sendo 1 suite)

2 banheiros

1 vaga

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

ELEMENTO 08			
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 94</u>		Ofertante: <u>Tô Aqui Imóveis</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Vila Matias</u>	Informante: <u>Marcos Antonio Pereira</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF : <u>1342</u>		Telefone: <u>(13) 3225-3346</u>	Data: <u>out/18</u>
Setor <u>46</u>	Quadra <u>13</u>	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-50m2-venda-R\$270000-24	
Lat <u>0</u>	Long <u>0</u>	Site:	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :		49,55m²	
Andar :		4º	
Quantidade de Quartos :		1 quartos	
Vagas de Garagem :		1 vagas	
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões		Área	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador		49,55	
Classe de Conservação		b	
Termo		médio	
Ir = 60		%vida: 7	
K = 0,960		R = 20	
Foc:		0,9676	
Fator de ponderação do padrão:		1,510	
H82N:		R\$ 1.365,56/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 98.861,51			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 270.000,00		R\$ 3.453,85/m²	


COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

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

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

Vila Matias, Santos - SP COD. 2497



1 de 13

PREÇO DE COMPRA
R\$ 270.000

CONDOMÍNIO
R\$ 200

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
50m² (R\$ 5.400/m²)

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

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

V.1.ii Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.995,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.995,19/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.648,54/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.563,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.727,32/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.421,12/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.813,18/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.449,91/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 3.476,95/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.908,95/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2

Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.995,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.995,19/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	-6,98	0,00	R\$ 1.988,21/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	-7,98	0,00	R\$ 1.992,15/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	-7,98	0,00	R\$ 1.992,15/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	-7,98	0,00	R\$ 1.992,15/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	-6,98	0,00	R\$ 1.988,21/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.960,55/m ²	0,91	-175,90	-0,09	R\$ 1.784,65/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.960,55/m ²	0,96	-70,20	-0,04	R\$ 1.890,34/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.995,19/m ²	0,96	-71,44	-0,04	R\$ 1.923,74/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.960,55/m ²	0,93	-127,59	-0,07	R\$ 1.832,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.000,14/m ²	0,93	-130,17	-0,07	R\$ 1.869,97/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.000,14/m ²	0,96	-71,62	-0,04	R\$ 1.928,52/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.995,19/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.995,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.960,55/m ²	0,96	-70,20	-0,04	R\$ 1.890,34/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.000,14/m ²	0,96	-71,62	-0,04	R\$ 1.928,52/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.995,19/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.648,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.648,54/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.563,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.563,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.727,32/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.727,32/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.421,12/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.421,12/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.813,18/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.813,18/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.449,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,91/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 3.476,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.476,95/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.908,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.908,95/m ²

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

Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.648,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.648,54/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.563,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.563,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.727,32/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.727,32/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.421,12/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.421,12/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.813,18/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.813,18/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.449,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,91/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 3.476,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.476,95/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.908,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.908,95/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Outubro de 2018.**

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

Combinações Testadas

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

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

Ref.	Combinação
1	R\$ 3.433,19/m ²
2	R\$ 3.453,51/m ²
3	R\$ 4.644,08/m ²
4	R\$ 4.183,87/m ²
5	R\$ 4.675,17/m ²
6	R\$ 4.442,07/m ²
7	R\$ 5.325,86/m ²
8	R\$ 4.897,16/m ²
média	R\$ 4.381,86/m²
desvio	R\$ 667,20/m²
CV	15%
Linferior	R\$ 3067,31/m²
Lsuperior	R\$ 5696,42/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\$ 4.381,86/m² (Quatro Mil, Trezentos e Oitenta e Um Reais e Oitenta e Seis 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\$ 4381,86/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 667,20/m ²	
Erro-Padrão		333,77	
IC(significância=20%)	R\$ 4048,10/m ²	< VUmed <	R\$ 4715,63/m ²
Amplitude do IC		15%	

O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III

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

V.1.iv Grau de Fundamentação

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

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

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	3.609,08	3.433,19	0,95
2	3.523,71	3.453,51	0,98
3	4.722,50	4.644,08	0,98
4	4.381,67	4.183,87	0,95
5	4.813,32	4.675,17	0,97
6	4.450,05	4.442,07	1,00
7	5.477,08	5.325,86	0,97
8	4.904,14	4.897,16	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:

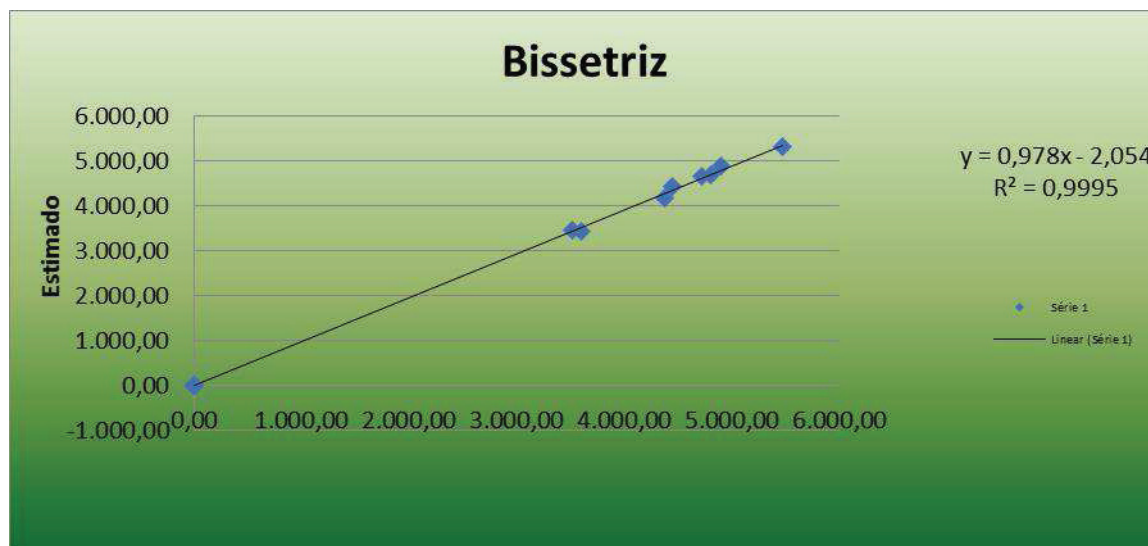


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 VILA MATIAS – SANTOS, É DE:

$$Q = R\$ 4.381,86/m^2$$

(Quatro Mil, Trezentos e Oitenta e Um Reais e Oitenta e Seis Centavos por Metro Quadrado)

Outubro/2018

VI VALORES TOTAIS 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	49,55 m²
VU Homogeneizado	R\$ 4.381,86 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	4º
Quartos	1
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 217.121,38

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

$V_i = \text{R\\$ } 217.121,38$ (Duzentos e Dezessete Mil, Cento e Vinte e Um Reais e Trinta e Oito Centavos) Outubro/2018

VI.1 Grau de Fundamentação

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

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

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