

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

**Processo: Nº 0009661-05.2019.8.26.0562**

**MONACOFONTES ENGENHARIA**, Empresa, devidamente habilitada e honrada com a sua nomeação para atuar na Ação Cumprimento de Sentença, movida por **CONDOMÍNIO VALONGO BRASIL** em face de **ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 06 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação da sala comercial Nº 1.714, Condomínio Valongo Brasil, situado à Rua Alexandre Gusmão, Nº 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25, Valongo - Santos/SP**, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte: -

# **L A U D O**

## **P E R I C I A L**

### **D E A V A L I A Ç Ã O**

# SUMÁRIO

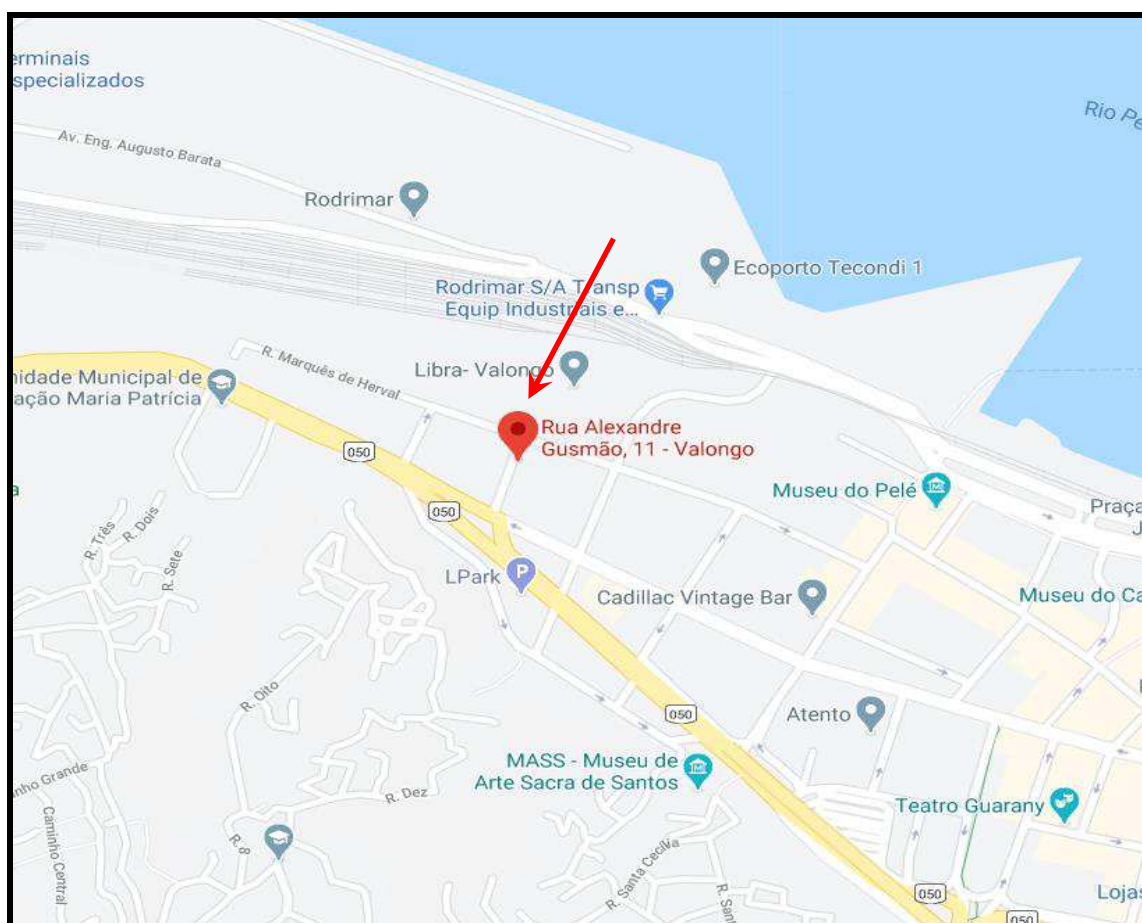
|            |                                                         |           |
|------------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I</b>   | <b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>                  | <b>4</b>  |
| <b>II</b>  | <b>VISTORIA .....</b>                                   | <b>5</b>  |
| II.1       | Situação e Características Gerais .....                 | 5         |
| II.2       | Lei de Zoneamento.....                                  | 10        |
| <b>III</b> | <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....</b>                         | <b>12</b> |
| III.1      | Descrição do Edifício .....                             | 12        |
| III.2      | Descrição da Unidade comercial.....                     | 14        |
| <b>IV</b>  | <b>CRITÉRIOS E METODOLOGIA .....</b>                    | <b>21</b> |
| IV.1       | Método Comparativo .....                                | 21        |
| IV.2       | Tratamento por fatores.....                             | 23        |
| IV.3       | Zonas de características homogêneas .....               | 26        |
| IV.4       | Verificação do Grau de Ajustamento .....                | 27        |
| IV.5       | Grau de precisão.....                                   | 28        |
| IV.6       | Método Ross/Heidecke .....                              | 29        |
| <b>V</b>   | <b>AVALIAÇÃO .....</b>                                  | <b>32</b> |
| V.1        | Obtenção do valor metro quadrado da sala comercial..... | 32        |
| V.1.i      | Pesquisa de Campo.....                                  | 32        |

|            |                                              |           |
|------------|----------------------------------------------|-----------|
| V.1.ii     | Fatores Homogeneizantes.....                 | 39        |
| V.1.iii    | Grau de Precisão .....                       | 42        |
| V.1.iv     | Grau de Fundamentação.....                   | 43        |
| <b>VI</b>  | <b>VALOR TOTAL DA UNIDADE COMERCIAL.....</b> | <b>45</b> |
| VI.1       | Grau de Fundamentação .....                  | 46        |
| <b>VII</b> | <b>ENCERRAMENTO .....</b>                    | <b>47</b> |

## I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade comercial, identificada como sala comercial Nº 1.714, situado à Rua Alexandre Gusmão, Nº 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25, Condomínio Valongo Brasil, Valongo - Santos/SP, matriculada sob o Nº 85.612 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Condomínio Valongo Brasil, 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, conforme anexo.

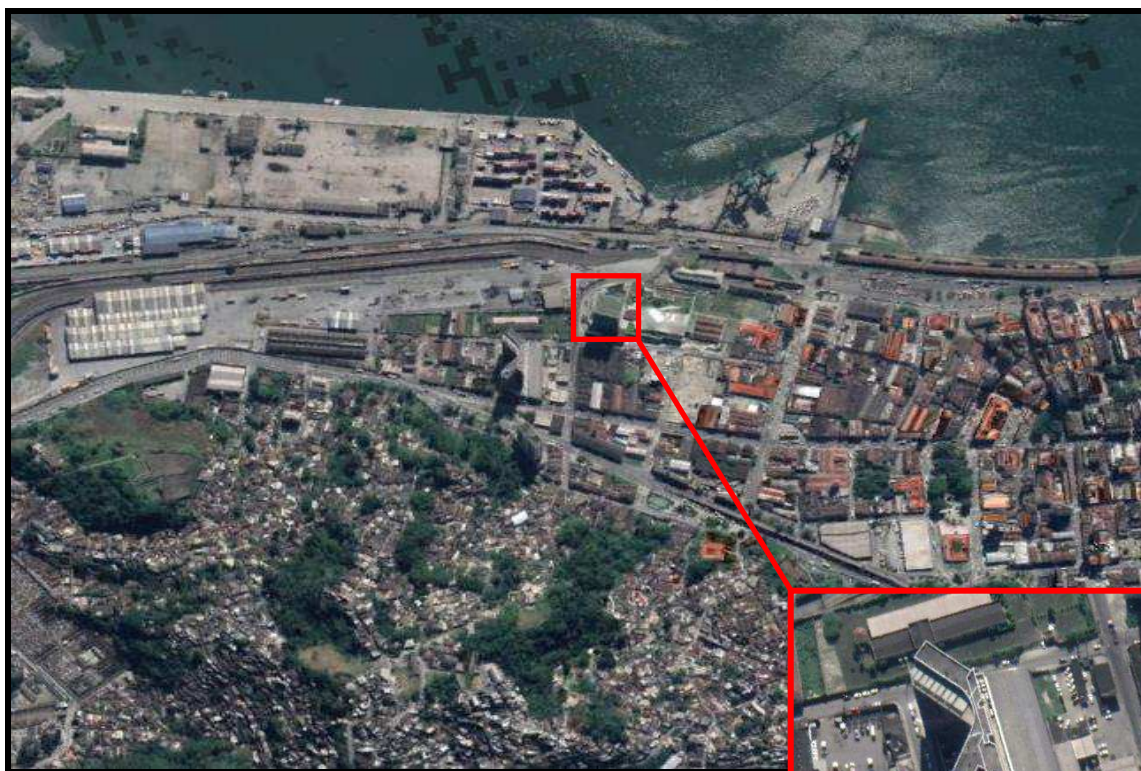
Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como os demais detalhes de interesse para a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor.

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

### II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade comercial, identificada como sala comercial № 1.714, situado à Rua Alexandre Gusmão, № 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25, Condomínio Valongo Brasil, Valongo - Santos/SP, matriculada sob o № 85.612 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Condomínio Valongo Brasil”, onde encontra-se situada a unidade comercial 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°55'49.92"S**
- ✓ Longitude           :- **46°20'16.63"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Condomínio Valongo Brasil possui frente para a Rua Alexandre Gusmão, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

| Item | Melhoramento conforme art. 32<br>§ 1º do CTN                                     | Melhoramento<br>existente | Melhora<br>mento<br>não<br>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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



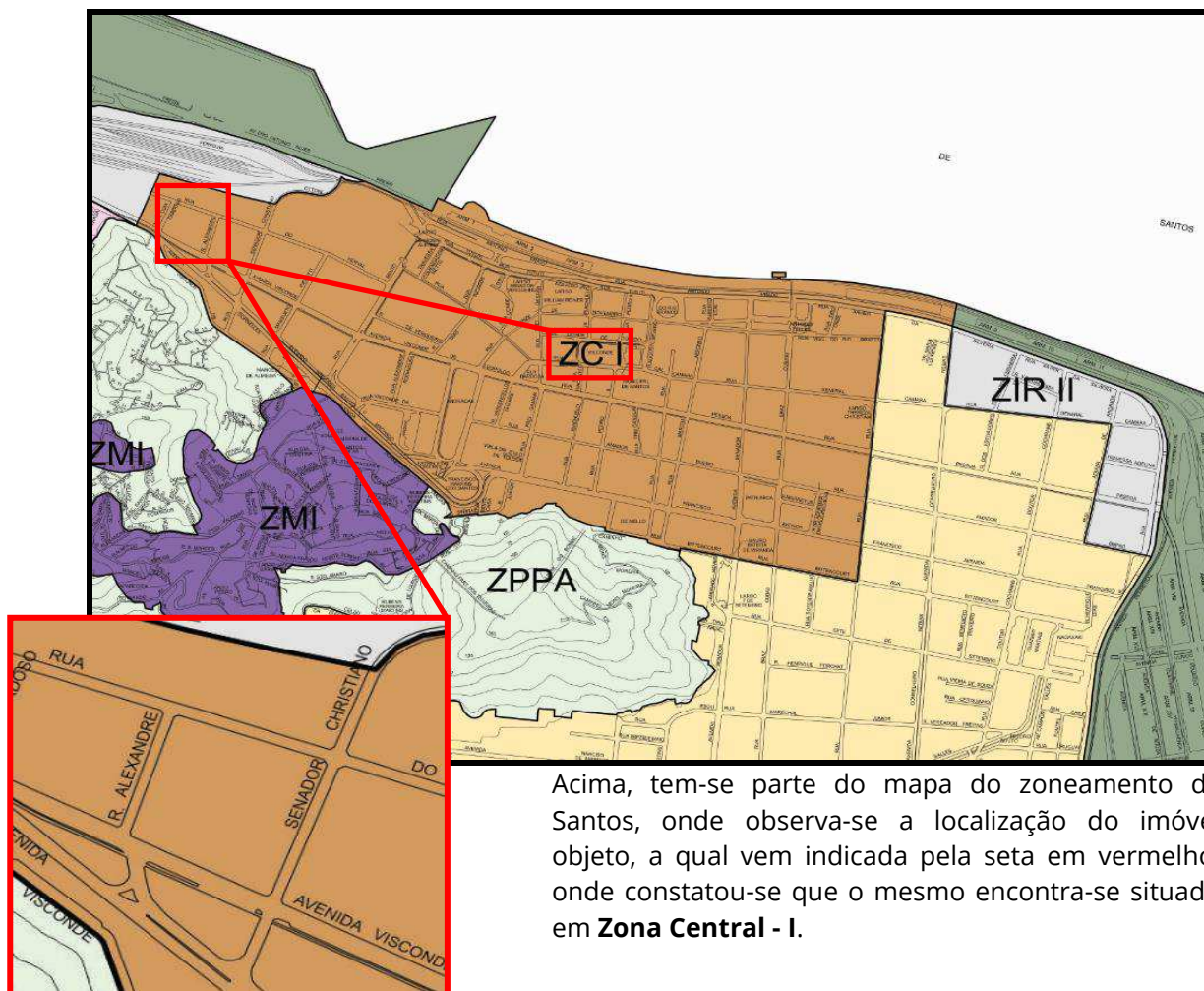
Acima, temos uma tomada da Rua Alexandre Gusmão, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

## II.2 Lei de 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, bem como identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZCI - Zona Central - I**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

| TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS |                        |                                                                                                           |                      |        |        |           |            |      |                    |                              |
|-------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|--------|-----------|------------|------|--------------------|------------------------------|
| ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO                   | ZONA CENTRAL I - ZCI   | ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL                                                            |                      |        |        |           |            |      |                    |                              |
|                                           |                        | USOS                                                                                                      | EDIFICAÇÕES EM GERAL |        |        |           | INCENTIVOS |      | RECUOS FT. FDOS(2) |                              |
|                                           |                        | ÍNDICES URBANÍSTICOS                                                                                      | OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)  |        |        |           | C.A. MÁX   | O.O. | P.C.               | RECUOS LATERAIS              |
|                                           |                        |                                                                                                           | ≤3PAV.               | ≤6PAV. | >6PAV. | > 10 PAV. |            |      |                    |                              |
|                                           |                        |                                                                                                           |                      |        |        |           |            |      |                    |                              |
|                                           | DE VIAS                | ATÉ 14 M                                                                                                  | 85%                  | 85%    | 85%    | 40%       | 6          | X    | X                  | 1,5                          |
|                                           |                        | ACIMA DE 14 M                                                                                             | 85%                  | 85%    | 85%    | 40%       | 6          | X    | X                  | 1,5                          |
|                                           |                        | CAIXAS                                                                                                    |                      |        |        |           |            |      |                    |                              |
|                                           |                        | CDRU                                                                                                      | X                    | X      | X      | X         | X          | X    | X                  | X                            |
|                                           |                        |                                                                                                           |                      |        |        |           |            |      |                    | R=1,5MH (Nº PAV. - 3) x 0,30 |
|                                           | ZONA CENTRAL II - ZCII | TIPOS                                                                                                     | EDIFICAÇÕES EM GERAL |        |        |           | INCENTIVOS |      | RECUOS FT. FDOS(2) |                              |
|                                           |                        | ÍNDICES URBANÍSTICOS                                                                                      | OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)  |        |        |           | C.A. MÁX   | O.O. | P.C.               | RECUOS LATERAIS              |
|                                           |                        |                                                                                                           | ≤3PAV.               | ≤6PAV. | >6PAV. | > 10 PAV. |            |      |                    |                              |
|                                           |                        |                                                                                                           |                      |        |        |           |            |      |                    |                              |
|                                           |                        |                                                                                                           |                      |        |        |           |            |      |                    |                              |
|                                           | DE VIAS                | ATÉ 14 M                                                                                                  | 60%                  | 60%    | 60%    | 40%       | 4          | X    | X                  | 1,5                          |
|                                           |                        | ACIMA DE 14 M                                                                                             | 60%                  | 60%    | 60%    | 40%       | 5          | X    | X                  | 1,5                          |
|                                           |                        | CAIXAS                                                                                                    |                      |        |        |           |            |      |                    |                              |
|                                           |                        | CDRU                                                                                                      | 60%                  | 60%    | 60%    | 40%       | 6(4)       | 6(4) | 6(4)               | 1,5                          |
|                                           |                        |                                                                                                           |                      |        |        |           |            |      |                    | R=1,5MH (Nº PAV. - 3) x 0,30 |
|                                           | LEGENDA                | TR- TRÂNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2; C- COLETORES; 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 3 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 Central - I**.

### **III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

#### **III.1 Descrição do Edifício**

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Condomínio Valongo Brasil”, o qual possui Padrão Superior, com frente para a Rua Alexandre Gusmão, identificado pelo Nº 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25, Valongo – Santos / SP.

As imagens a seguir demonstram o “Condomínio Valongo Brasil”, onde encontra-se inserida a referida unidade comercial.

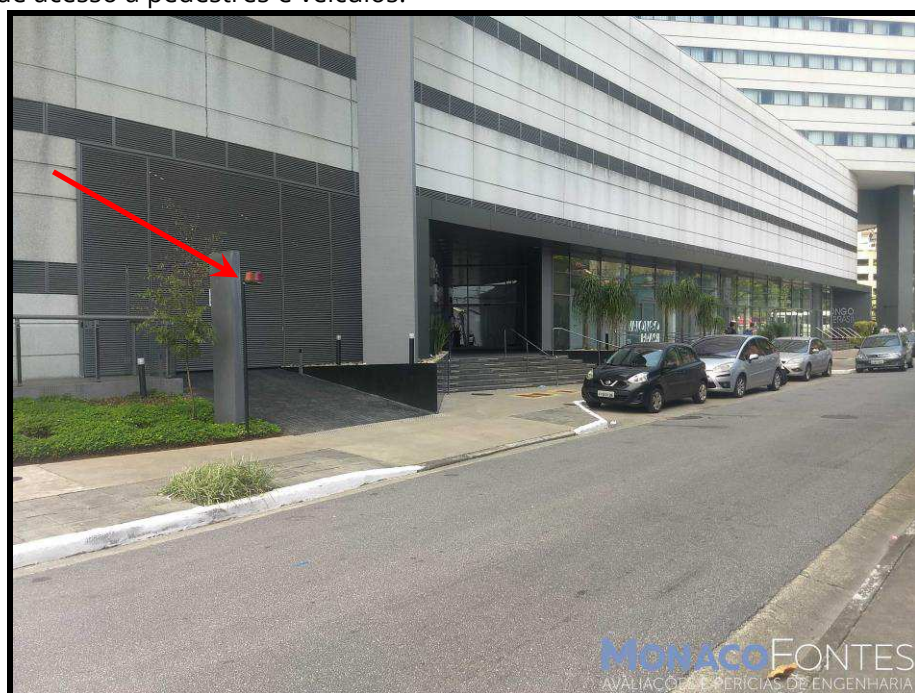


Acima, temos uma tomada da testada do Condomínio Valongo Brasil.

O “Condomínio Valongo Brasil” é composto de 15 (quinze) pavimentos, e 22 (vinte e duas) salas comerciais, apresentando no pavimento térreo a entrada de acesso aos pedestres pela Rua Alexandre Gusmão.



Acima e abaixo, tem-se outra tomada da testada do edifício, onde é possível observar a entrada de acesso à pedestres e veículos.



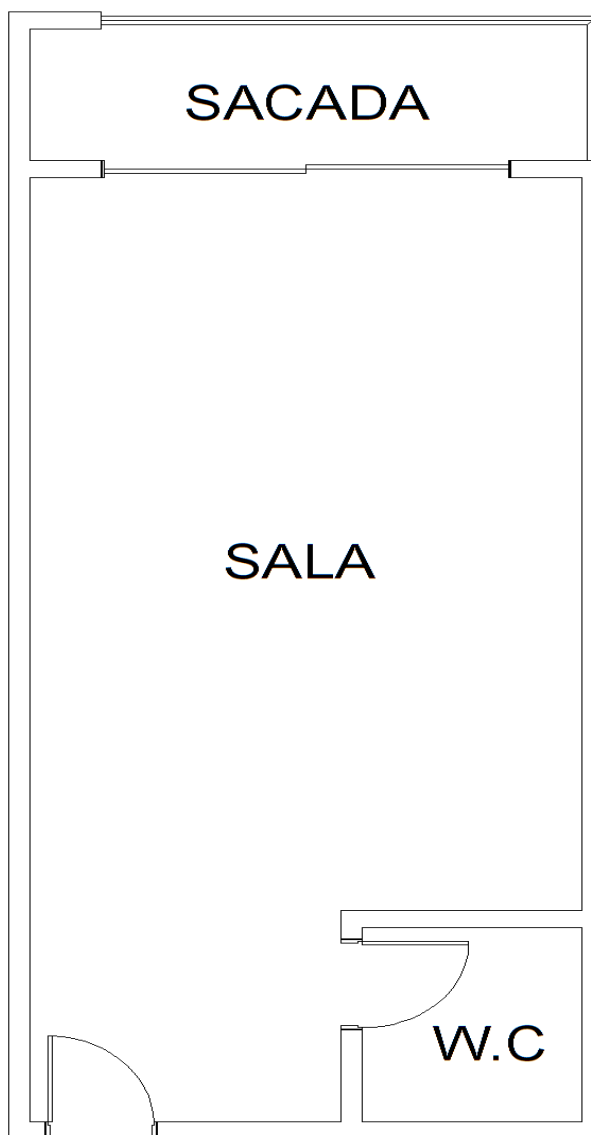
### III.2 Descrição da Unidade comercial

O imóvel, objeto da lide, trata-se da sala comercial Nº 1.714, localizado no 17º andar do Condomínio Valongo Brasil, situado em área urbana, à Rua Alexandre Gusmão, Nº 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25, Valongo, Santos/SP, que de acordo a matrícula, acostada aos autos, às fls. 39/43, possui a seguinte descrição perimétrica:

*"(...) A unidade autônoma sob nº. 1.714, localizada no 17º pavimento, do Subcondomínio Comercial, com entrada pelos nºs. 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 da Rua Alexandre Gusmão, do empreendimento denominado Condomínio Valongo Brasil, situado na Praça Lions Clube nº. 420 e nºs. 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 da Rua Alexandre Gusmão, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área privativa de 50,78700 m², área comum de 45,24416 m², perfazendo a área total de 96,03116 m², correspondendo ao coeficiente de proporcionalidade de 0,00219, confrontando pela frente com a área de circulação do pavimento e área comum do condomínio, do lado direito com a unidade autônoma na final "15", do lado esquerdo com área comum do condomínio e nos fundos com a área comum do condomínio. Com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, de uso indeterminada. (...)"*

Assim, a referida unidade comercial, possui uma área útil de **50,79 m² (Cinquenta Metros Quadrados e Setenta e Nove decímetros quadrados)**.

A seguir, tem-se um croqui, demonstrando a localização dos cômodos do imóvel.



Acima, temos o croqui que ilustra a disposição interna da sala comercial Nº 1.714.

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/82791/pastamf-0007234/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

### **Hall de Entrada**

O Hall de Entrada apresenta piso e rodapés em porcelanato, paredes revestidas com massa fina pintada e teto com acabamento em gesso.



Acima e abaixo, tem-se o hall de entrada, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.



### Sala

A sala, encontra-se no contrapiso, teto sem revestimento, paredes revestidas de massa fina pintada e janelas e portas de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a sala, onde observa-se suas dimensões e acabamentos.

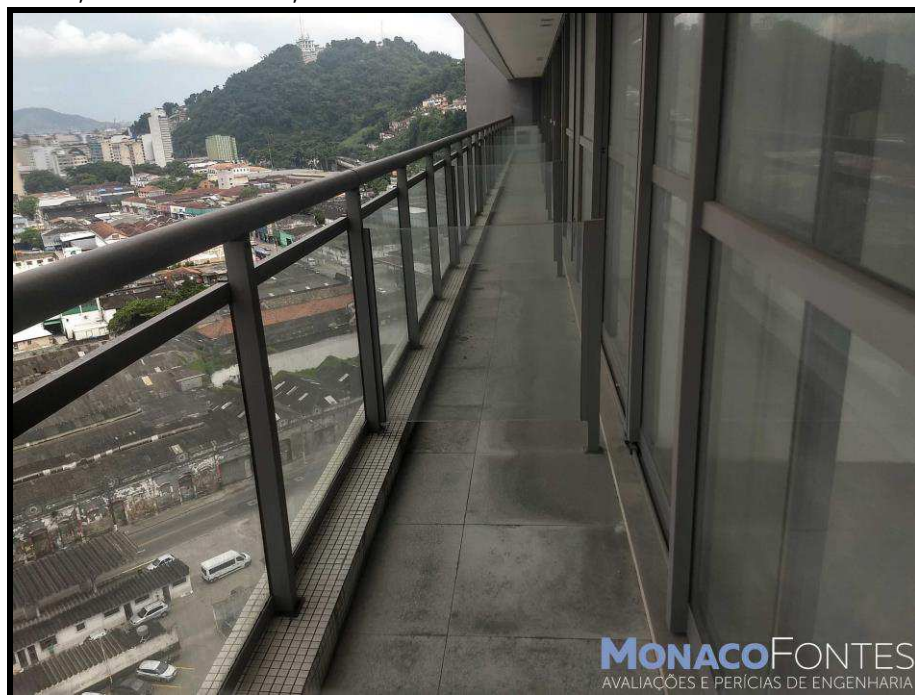


### Sacada

A sacada apresenta, piso em granilite, paredes revestidas com pastilhas, teto com acabamento em gesso e grades em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a sacada, onde nota-se suas dimensões e características.



### **Banheiro**

O banheiro apresenta, piso em cerâmica, paredes e teto revestidas de massa fina pintada e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e características.



## **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 comercial 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 da sala comercial 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 da sala comercial.

Para a avaliação da unidade comercial 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 comerciais, 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.

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

Como referência foi utilizado o Índice Fiscal dos imóveis obtidos através da Planta Genérica de Valores do Município de Santos – Ano de 2013.

- 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 :-Comercial Escritório Padrão Superior;
- Idade aparente :-4 (quatro) anos;
- Estado de Conservação :-Regular
- Quantidade de Salas :-01 (uma)

#### 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 sala comerciais 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 480,00m<sup>2</sup> mínimo:**

| GRUPO | ZONA                                             | Fatores de Ajustes    |               |               |                          |                                |                              | Características e Recomendações   |                            |                                   |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|--------------------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                  | Frente e Profundidade |               |               |                          |                                |                              | Área                              | Área de referência do lote | Intervalo característico de áreas | Observações gerais                                                                                                                                                                                                                        |
|       |                                                  | Referências           |               |               | Expoente do Fator Frente | Expoente do Fator Profundidade | Múltiplas frentes ou esquina |                                   |                            |                                   |                                                                                                                                                                                                                                           |
|       |                                                  | Frente de Referência  | Prof. Mínima  | Prof. Máxima  | "f"                      | "p"                            | Ce                           | Ca                                | (m²)                       | (m²)                              |                                                                                                                                                                                                                                           |
| I     | 1ª Zona Residencial Horizontal Simples           | 10                    | 20            | 30            | 0,10                     | 0,20                           | Não se aplica                | Não se aplica dentro do intervalo | 240,00                     | 200 a 300                         | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área                                                                                                                                                          |
|       | 2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto      | 10                    | 25            | 40            | 0,10                     | 0,25                           | Não se aplica                | Não se aplica dentro do intervalo | 280,00                     | 150 a 400                         |                                                                                                                                                                                                                                           |
| II    | 3ª Zona Incorporações Residenciais e de 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 480m² ate um limite superior indefinido<br>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

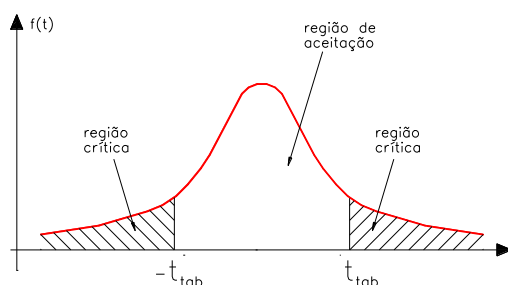
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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/2006”**.

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:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = 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 da sala comercial**

#### **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 salas, andar.

**Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) 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 Alexandre Gusmão, 11</u> |                            | Ofertante: <u>Sonia Antonia Palmejani</u>                                                                                            |                     |
| Cidade: <u>Santos</u>                     | Bairro: <u>Valongo</u>     | Informante: <u>Sonia Antonia Palmejani</u>                                                                                           | Tipo: <u>oferta</u> |
| IF: <u>545</u>                            |                            | Telefone: <u>(13) 98128-9839</u>                                                                                                     | Data: <u>mar/20</u> |
| Sector: <u>24</u>                         | Quadra: <u>4</u>           | Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-valongo-bairros-santos-com-garagem-42m2-venda-RS170000-id-2475616288/</u> |                     |
| Lat: <u>23°55'51.29"S</u>                 | Long: <u>46°20'17.05"O</u> |                                                                                                                                      |                     |
| DADOS DO ELEMENTO                         |                            | DADOS DO EDIFÍCIO                                                                                                                    |                     |
| Área Útil (m²):                           | 42,00m²                    | Segurança:                                                                                                                           | 1                   |
| Andar:                                    | 7º                         | Sistema de Lazer (opções)                                                                                                            | 0                   |
| Quantidade de Quartos:                    | 1 quartos/salas            |                                                                                                                                      |                     |
| Vagas de Garagem:                         | 1 vagas                    |                                                                                                                                      |                     |
| BENFEITORIAS                              |                            |                                                                                                                                      |                     |
| Cota Parte Construção                     |                            |                                                                                                                                      |                     |
| Padrões                                   | Área                       | Idade                                                                                                                                |                     |
| Comercial Escritório Superior             | 42,00                      | 4                                                                                                                                    |                     |
| Classe de Conservação                     | c                          |                                                                                                                                      |                     |
| Termo                                     | mínimo                     | 1                                                                                                                                    |                     |
| Ir = 60                                   | %vida:                     | 7                                                                                                                                    |                     |
| K = 0,939                                 | R = 20                     |                                                                                                                                      |                     |
| Foc:                                      |                            | 0,9508                                                                                                                               |                     |
| Fator de ponderação do padrão:            |                            | 1,670                                                                                                                                |                     |
| H82N:                                     |                            | R\$ 1.437,43/m²                                                                                                                      |                     |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO                       |                            |                                                                                                                                      |                     |
| R\$ 95.860,93                             |                            |                                                                                                                                      |                     |
| VALOR TOTAL                               |                            | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO                                                                                                            |                     |
| R\$ 170.000,00                            |                            | R\$ 1.765,22/m²                                                                                                                      |                     |
|                                           |                            |                                                                                                                                      |                     |
|                                           |                            |                                                                                                                                      |                     |

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

| ELEMENTO 02                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b> <u>Rua Alexandre Gusmão, 11</u><br><b>Cidade:</b> <u>Santos</u> <b>Bairro:</b> <u>Valongo</u><br><b>IF :</b> <u>545</u><br><b>Sector</b> <u>24</u> <b>Quadra</b> <u>4</u><br><b>Lat</b> <u>23°55'51.29"S</u> <b>Long</b> <u>46°20'17.05"O</u>                                                 |             | <b>Ofertante:</b> <u>Reinaldo Dias Junior</u><br><b>Informante:</b> <u>Reinaldo Dias Junior</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u><br><b>Telefone:</b> <u>(13) 99782-7373</u> <b>Data:</b> <u>mar/20</u><br><b>Site:</b> <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-interfone-valongo-santos-sp-53m2-id-2465555673/2</u> |                                                                                     |
| <b>DADOS DO ELEMENTO</b><br>Área Útil (m²) : 53,00m²<br>Andar : 2º<br>Quantidade de Quartos : 1 quartos/salas<br>Vagas de Garagem : 1 vagas                                                                                                                                                                    |             | <b>DADOS DO EDIFÍCIO</b><br>Segurança: 1<br>Sistema de Lazer (opções) 0                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
| BENFEITORIAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| <b>Cota Parte Construção</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             | <b>ELEMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| <b>Padrões</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Área</b> | <b>Idade</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Comercial Escritório Superior                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 53,00       | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |
| Classe de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                                                          | c           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Termo                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | mínimo      | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |
| Ir = 60                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | %ovida:     | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |
| K = 0,939                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | R = 20      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Foc:                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 0,9508                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |
| Fator de ponderação do padrão:                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             | 1,670                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |
| H82N:                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             | R\$ 1.437,43/m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b><br><b>R\$ 120.967,36</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| <b>VALOR TOTAL</b><br><b>R\$ 165.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |             | <b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b><br><b>R\$ 830,80/m²</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| <div> <p>sala/conjunto para comprar em</p> <p>Rua Alexandre Gusmão - Valongo, Santos - SP</p> <p><b>R\$ 165.000</b></p> <p>condomínio R\$ 480 • IPTU R\$ 190</p> <p>53 m²      1 vaga      2 banheiros</p> </div> <div> <p>Reinaldo Dias Junior</p> <p>Creci: 40034-F-SP</p> <p>Contatar anunciante</p> </div> |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |

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

| ELEMENTO 03                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>Endereço:</b> <u>Rua Alexandre Gusmão, 11</u><br><b>Cidade:</b> <u>Santos</u> <b>Bairro:</b> <u>Valongo</u><br><b>IF :</b> <u>545</u><br><b>Sector</b> <u>24</u> <b>Quadra</b> <u>4</u><br><b>Lat</b> <u>23°55'51.29"S</u> <b>Long</b> <u>46°20'17.05"O</u> |                 | <b>Ofertante:</b> <u>Pri Imóveis</u><br><b>Informante:</b> <u>Priscila Conceição Bar</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u><br><b>Telefone:</b> <u>(13) 99710-9226</u> <b>Data:</b> <u>mar/20</u><br><b>Site:</b> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-valongo-bairros-santos-com-garagem-42m2-venda-RS165000-id-1040240818/</u> |   |
| DADOS DO ELEMENTO                                                                                                                                                                                                                                              |                 | DADOS DO EDIFÍCIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| Área Útil (m²) :                                                                                                                                                                                                                                               | 42,00m²         | Segurança:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1 |
| Andar :                                                                                                                                                                                                                                                        | 1º              | Sistema de Lazer (opções)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0 |
| Quantidade de Quartos :                                                                                                                                                                                                                                        | 1 quartos/salas |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
| Vagas de Garagem :                                                                                                                                                                                                                                             | 1 vagas         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
| BENFEITORIAS                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
| Cota Parte Construção                                                                                                                                                                                                                                          |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
| Padrões                                                                                                                                                                                                                                                        | Área            | Idade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |
| Comercial Escritório Superior                                                                                                                                                                                                                                  | 42,00           | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| Classe de Conservação                                                                                                                                                                                                                                          | c               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
| Termo                                                                                                                                                                                                                                                          | mínimo          | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| Ir = 60                                                                                                                                                                                                                                                        | %oída:          | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| K = 0,939                                                                                                                                                                                                                                                      | R = 20          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
| Foc:                                                                                                                                                                                                                                                           |                 | 0,9508                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |
| Fator de ponderação do padrão:                                                                                                                                                                                                                                 |                 | 1,670                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |
| H82N:                                                                                                                                                                                                                                                          |                 | R\$ 1.437,43/m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO                                                                                                                                                                                                                                            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
| R\$ 95.860,93                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
| VALOR TOTAL                                                                                                                                                                                                                                                    |                 | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |
| R\$ 165.000,00                                                                                                                                                                                                                                                 |                 | R\$ 1.646,17/m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |

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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

| ELEMENTO 04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b> <u>Rua Alexandre Gusmão, 11</u><br><b>Cidade:</b> <u>Santos</u> <b>Bairro:</b> <u>Valongo</u><br><b>IF :</b> <u>545</u><br><b>Sector</b> <u>24</u> <b>Quadra</b> <u>4</u><br><b>Lat</b> <u>23°55'51.29"S</u> <b>Long</b> <u>46°20'17.05"O</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             | <b>Ofertante:</b> <u>Pri Imóveis</u><br><b>Informante:</b> <u>Priscila Conceição Bar</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u><br><b>Telefone:</b> <u>(13) 99710-9226</u> <b>Data:</b> <u>mar/20</u><br><b>Site:</b> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-valongo-bairros-santos-com-garagem-52m2-venda-RS265000-id-2434506442/</u> |                                                                                     |
| <b>DADOS DO ELEMENTO</b><br>Área Útil (m²) : 52,00m²<br>Andar : 10º<br>Quantidade de Quartos : 1 quartos/salas<br>Vagas de Garagem : 1 vagas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             | <b>DADOS DO EDIFÍCIO</b><br>Segurança: 1<br>Sistema de Lazer (opções) 0                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |
| BENFEITORIAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |
| <b>Cota Parte Construção</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             | <b>ELEMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |
| <b>Padrões</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Área</b> | <b>Idade</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Comercial Escritório Superior                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 52,00       | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
| Classe de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | c           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |
| Termo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | mínimo      | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
| Ir = 60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | %oída:      | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
| K = 0,939                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | R = 20      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |
| Foc:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             | 0,9508                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |
| Fator de ponderação do padrão:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             | 1,670                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |
| H82N:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             | R\$ 1.437,43/m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b><br><b>R\$ 118.684,96</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |
| <b>VALOR TOTAL</b><br><b>R\$ 265.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             | <b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b><br><b>R\$ 2.813,75/m²</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |
| <p>Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em Santos · Valongo · Rua Alexandre Gusmão</p> <p><b>Sala Comercial à Venda, 52 m² por R\$ 265.000</b></p> <p>COD: SA0038</p> <p>Rua Alexandre Gusmão - Valongo, Santos - SP <a href="#">VER NO MAPA</a></p> <p>52m² Não Informado 1 banheiro 1 vaga</p> <p><a href="#">SOLICITAR</a></p> <p><a href="#">VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)</a></p> <p>Sala à venda, 51 m² por R\$ 265.000,00 - Valongo - Santos/SP<br/>       Sala comercial, um banheiro, 1 vaga de garagem, salas de reuniões, serviço de valet para visitantes, área externa de convivio comum. Localizada próximo ao prédio da PETROBRAS e PORTO DE SANTOS. Obs: Escritura Definitiva.</p> <p>COMPRA<br/> <b>R\$ 265.000</b></p> <p>Condomínio <b>R\$ 489</b><br/>       IPTU <b>R\$ 179</b></p> <p>ANUNCIANTE<br/>       Pri Imóveis</p> <p><a href="#">Quero visitar</a></p> |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |

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

| ELEMENTO 05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Endereço:</b> <u>Rua Alexandre Gusmão, 11</u><br><b>Cidade:</b> <u>Santos</u> <b>Bairro:</b> <u>Valongo</u><br><b>IF :</b> <u>545</u><br><b>Sector</b> <u>24</u> <b>Quadra</b> <u>4</u><br><b>Lat</b> <u>23°55'51.29"S</u> <b>Long</b> <u>46°20'17.05"O</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             | <b>Ofertante:</b> <u>Grande Estilo Corretora de Imóveis e Seguros</u><br><b>Informante:</b> <u>José Antônio Hussni</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u><br><b>Telefone:</b> <u>(13) 3289-2000</u> <b>Data:</b> <u>mar/20</u><br><b>Site:</b> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-valongo-bairros-santos-com-garagem-79m2-venda-RS327000-id-3444713677/</u> |  |
| <b>DADOS DO ELEMENTO</b><br>Área Útil (m²) : 79,00m²<br>Andar : 13º<br>Quantidade de Quartos : 1 quartos/salas<br>Vagas de Garagem : 1 vagas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             | <b>DADOS DO EDIFÍCIO</b><br>Segurança: 1<br>Sistema de Lazer (opções) 0                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| BENFEITORIAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <b>Cota Parte Construção</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             | <b>ELEMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <b>Padrões</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Área</b> | <b>Idade</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Comercial Escritório Superior                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 79,00       | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Classe de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | c           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Termo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | mínimo      | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Ir = 60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | %oída:      | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| K = 0,939                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | R = 20      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Foc:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             | 0,9508                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| Fator de ponderação do padrão:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             | 1,670                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| H82N:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             | R\$ 1.437,43/m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b><br><b>R\$ 180.309,85</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <b>VALOR TOTAL</b><br><b>R\$ 327.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             | <b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b><br><b>R\$ 1.856,84/m²</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <div> <div> Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em Santos · Valongo · Rua Alexandre Gusmão </div> <div> <b>Sala Comercial à Venda, 79 m² por R\$ 327.000</b><br/>           COD. CM9898<br/>           Rua Alexandre Gusmão - Valongo, Santos - SP <a href="#">VER NO MAPA</a> </div> <div> <div> 79m² </div> <div> Não informado. </div> <div> 2 banheiros. </div> <div> 1 vaga </div> </div> <div> <a href="#">SOLICITAR</a> </div> <div> <a href="#">VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)</a> </div> <div>           Comercial Conjunto ou Sala em Valongo, Santos/SP<br/>           Ampla sala comercial com sacada, vista livre, 2 banheiros. Prédio com portaria, elevador e garagem demarcada. Salas de escritórios bem planejadas e distribuídas de forma inteligente para a sua empresa receber         </div> <div> <div> <b>COMPRA</b><br/> <b>R\$ 327.000</b> </div> <div>           Condomínio <b>R\$ 423</b><br/>           IPTU <b>R\$ 149</b> </div> <div> <b>ANUNCIANTE</b><br/>           GRANDE ESTILO CORRETORA DE<br/>           IMÓVEIS E SEGUROS LTDA         </div> <div> <a href="#">Quero visitar</a> </div> </div> </div> |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |

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 | Ref.        | Valor Unitário - Terreno    |
|-------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|
| ELEMENTO 01 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | ELEMENTO 01 | R\$ 1.360,45/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | ELEMENTO 02 | R\$ 519,48/m <sup>2</sup>   |
| ELEMENTO 03 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | ELEMENTO 03 | R\$ 1.253,31/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | ELEMENTO 04 | R\$ 2.304,14/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | ELEMENTO 05 | R\$ 1.442,91/m <sup>2</sup> |

- **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\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,00                     | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,00                     | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,00                     | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,00                     | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,00                     | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> |

- **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\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,00                              | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,00                              | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,00                              | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,00                              | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,00                              | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> |

- **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\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,06        | 135,17    | 0,06            | R\$ 2.417,58/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,10        | 224,95    | 0,10            | R\$ 2.507,36/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,10        | 224,95    | 0,10            | R\$ 2.507,36/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,03        | 61,78     | 0,03            | R\$ 2.344,18/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,03        | 61,78     | 0,03            | R\$ 2.344,18/m <sup>2</sup> |

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

| Ref.        | Valor Unitário - Construção | Fator Sala |           |                 |                             |
|-------------|-----------------------------|------------|-----------|-----------------|-----------------------------|
|             |                             | Fator      | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                     |
| ELEMENTO 01 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,00       | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,00       | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,00       | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,00       | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> | 1,00       | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.282,40/m <sup>2</sup> |

- **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\$ 1.360,45/m²          | 1,00                | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.360,45/m² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 519,48/m²            | 1,00                | 0,00      | 0,00            | R\$ 519,48/m²   |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.253,31/m²          | 1,00                | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.253,31/m² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.304,14/m²          | 1,00                | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.304,14/m² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.442,91/m²          | 1,00                | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.442,91/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\$ 1.360,45/m²          | 1,00                   | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.360,45/m² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 519,48/m²            | 1,00                   | 0,00      | 0,00            | R\$ 519,48/m²   |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.253,31/m²          | 1,00                   | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.253,31/m² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.304,14/m²          | 1,00                   | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.304,14/m² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.442,91/m²          | 1,00                   | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.442,91/m² |

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Março 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\$ 3.778,03/m <sup>2</sup>       |
| 2                | R\$ 3.026,84/m <sup>2</sup>       |
| 3                | R\$ 3.760,67/m <sup>2</sup>       |
| 4                | R\$ 4.648,31/m <sup>2</sup>       |
| 5                | R\$ 3.787,09/m <sup>2</sup>       |
| <b>média</b>     | <b>R\$ 3.800,19/m<sup>2</sup></b> |
| <b>desvio</b>    | R\$ 574,37/m <sup>2</sup>         |
| <b>CV</b>        | <b>15%</b>                        |
| <b>Linferior</b> | <b>R\$ 2660,13/m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Lsuperior</b> | <b>R\$ 4940,25/m<sup>2</sup></b>  |

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\$ 3.800,19/m<sup>2</sup> (Três Mil e Oitocentos Reais e Dezenove 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\$ 3800,19/m <sup>2</sup> |                            |
| Desvio-Padrão                             |                            | R\$ 574,37/m <sup>2</sup>  |                            |
| Erro-Padrão                               |                            | 393,83                     |                            |
| IC(significância=20%)                     | R\$ 3406,36/m <sup>2</sup> | < VUmed <                  | R\$ 4194,02/m <sup>2</sup> |
| Amplitude do IC                           |                            | 21%                        |                            |
| 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.

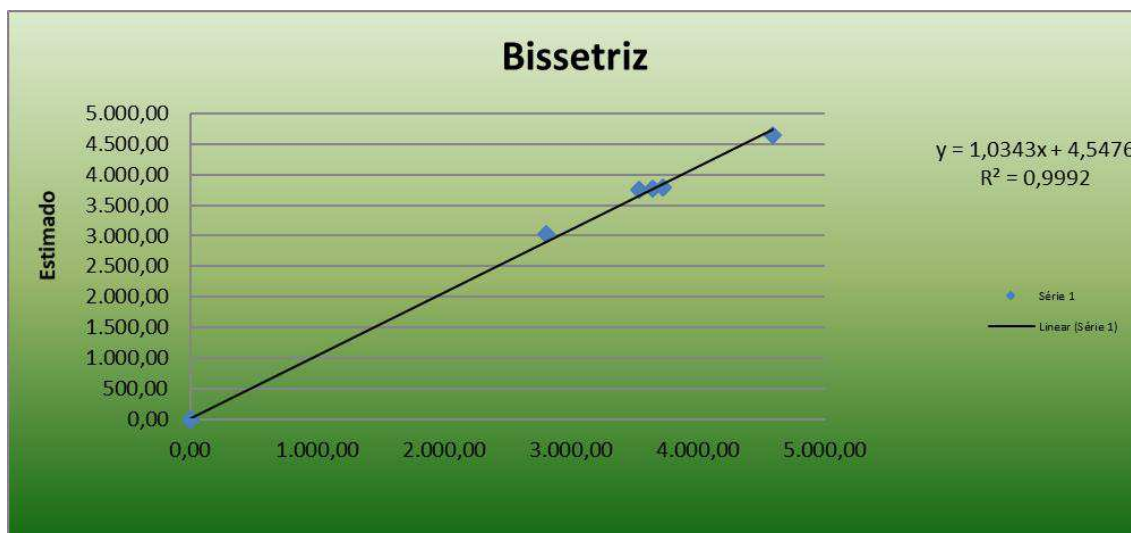
Como nem todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.80 a 1,25 nem todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

| Ref. | Vu       | Combinação | FG   |
|------|----------|------------|------|
| 1    | 3.642,86 | 3.778,03   | 1,04 |
| 2    | 2.801,89 | 3.026,84   | 1,08 |
| 3    | 3.535,71 | 3.760,67   | 1,06 |
| 4    | 4.586,54 | 4.648,31   | 1,01 |
| 5    | 3.725,32 | 3.787,09   | 1,02 |

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 COMERCIAL LOCALIZADA NO BAIRRO VALONGO – SANTOS, É DE:**

$$Q = \text{R\$ } 3.800,19/\text{m}^2$$

**(Três Mil e Oitocentos Reais e Dezenove Centavos por Metro Quadrado)**

**Março/2020**

## VI VALOR TOTAL DA UNIDADE COMERCIAL

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

| IMÓVEL AVALIANDO                |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Área útil Avaliando             | 50,79 m²                      |
| VU Homogeneizado                | R\$ 3.800,19 /m²              |
| Padrão Construtivo              | Comercial Escritório Superior |
| Andar                           | 17º                           |
| Quartos                         | 1                             |
| Vagas de Garagem                | 1                             |
| <b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b> | <b>R\$ 193.000,22</b>         |

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

|                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><math>V_i = \text{R\\$ } 193.000,22</math></b></p> <p><b>(Cento e Noventa e Três Mil Reais e Vinte e Dois Centavos)</b></p> <p><b>Março/2020</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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.

## VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 47 (quarenta e sete) 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, 31 de Março 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.*