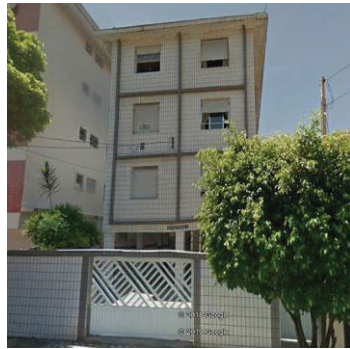


ELEMENTO 05																													
Endereço: <u>R. Alvaro Alvim, 132</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Embaré</u> IF : <u>2318</u> Setor <u>67</u> Quadra <u>60</u> Lat <u>23°58'14.57"S</u> Long <u>46°18'55.30"Q</u>		Ofertante: <u>Maria das Dores do Prado</u> Informante: <u>MARIA DAS DORES</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3877-0146</u> Data: <u>out/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-embaré-bairros-santos-86m2-venda-R\$350000-id-2454703833/2</u> vt=pericia																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 86,00m² Andar : 2º Quantidade de Quartos : 2 quartos Vagas de Garagem : 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções) 0																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Simples Sem Elevador</td> <td>86,00</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">e</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,512</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,6096</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0,960</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.430,04/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	86,00	30	Classe de Conservação	e		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	50	K = 0,512	R = 20		Foc:		0,6096	Fator de ponderação do padrão:		0,960	H82N:		R\$ 1.430,04/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	86,00	30																											
Classe de Conservação	e																												
Termo	médio	2																											
Ir = 60	%vida:	50																											
K = 0,512	R = 20																												
Foc:		0,6096																											
Fator de ponderação do padrão:		0,960																											
H82N:		R\$ 1.430,04/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 71.971,88																													
VALOR TOTAL R\$ 350.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.232,89/m²																											



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

V.1.ii Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 976,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 904,98/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 836,88/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 836,88/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 836,88/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.332,46/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.378,81/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.984,01/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.728,12/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.825,91/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 976,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 976,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 904,98/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 904,98/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 836,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 836,88/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 836,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 836,88/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 836,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 836,88/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 976,36/m ²	0,97	-29,64	-0,03	R\$ 946,72/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 904,98/m ²	0,98	-14,05	-0,02	R\$ 890,93/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 836,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 836,88/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 836,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 836,88/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 836,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 836,88/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 976,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 976,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 904,98/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 904,98/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 836,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 836,88/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 836,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 836,88/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 836,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 836,88/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 976,36/m ²	1,03	30,57	0,03	R\$ 1.006,93/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 904,98/m ²	1,07	63,00	0,07	R\$ 967,97/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 836,88/m ²	1,07	58,26	0,07	R\$ 895,14/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 836,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 836,88/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 836,88/m ²	1,03	26,20	0,03	R\$ 863,09/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.332,46/m ²	0,99	-18,55	-0,01	R\$ 2.313,91/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.378,81/m ²	0,99	-21,33	-0,01	R\$ 2.357,48/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.984,01/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.984,01/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.728,12/m ²	1,00	4,56	0,00	R\$ 1.732,68/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.825,91/m ²	0,98	-65,37	-0,02	R\$ 2.760,53/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.332,46/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.332,46/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.378,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.378,81/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.984,01/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.984,01/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.728,12/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.728,12/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.825,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.825,91/m ²

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

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

Combinações Testadas

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

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

Ref.	Combinação
1	R\$ 3.291,20/m ²
2	R\$ 3.311,40/m ²
3	R\$ 2.879,15/m ²
4	R\$ 2.569,56/m ²
5	R\$ 3.623,62/m ²
média	R\$ 3.134,99/m²
desvio	R\$ 412,14/m ²
CV	13%
Linferior	R\$ 2194,49/m²
Lsuperior	R\$ 4075,48/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 3.134,99/m² (Três Mil, Cento e Trinta e Quatro Reais e Noventa e Nove 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\$ 3134,99/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 412,14/m²	
Erro-Padrão		282,59	
IC(significância=20%)	R\$ 2852,39/m²	< VUmed <	R\$ 3417,58/m²
Amplitude do IC		18%	
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	3.308,82	3.291,20	0,99
2	3.283,78	3.311,40	1,01
3	2.820,90	2.879,15	1,02
4	2.565,00	2.569,56	1,00
5	3.662,79	3.623,62	0,99

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

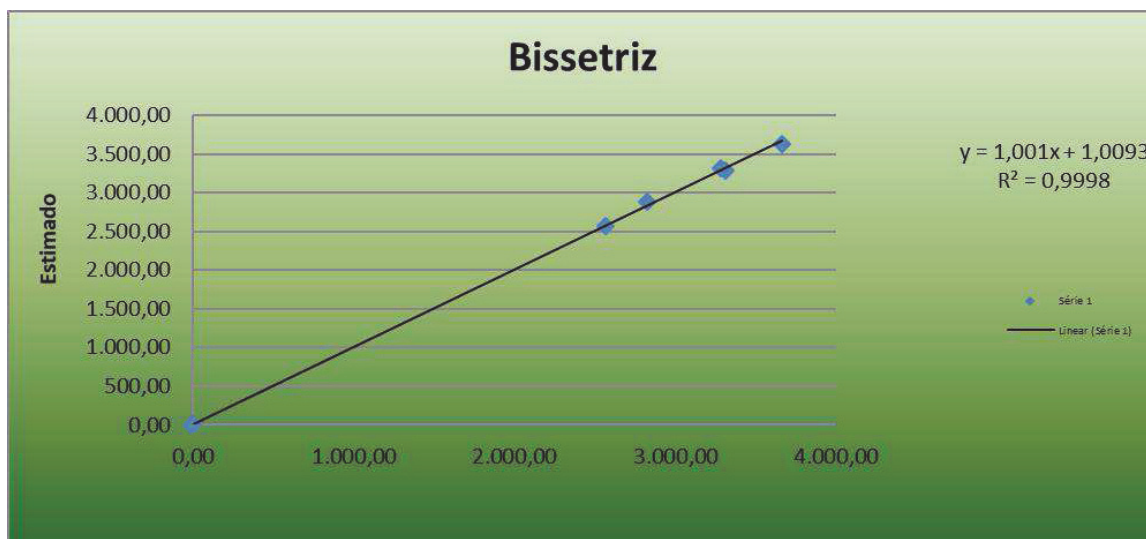


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO BAIRRO EMBARÉ – SANTOS/SP, É DE:

$$Q = R\$ 3.134,99/m^2$$

(Três Mil, Cento e Trinta e Quatro Reais e Noventa e Nove Centavos por Metro Quadrado)

Outubro/2019

VI VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL

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

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	86,17 m²
VU Homogeneizado	R\$ 3.134,99 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador
Andar	3º
Quartos	3
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 270.141,74

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

$V_i = \text{R\\$ } 270.141,74$ (Duzentos e Setenta Mil, Cento e Quarenta e Um Reais e Setenta e Quatro Centavos) Outubro/2019

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 53 (cinquenta e três) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 11 de Outubro de 2019.



MARCIO MONACO FONTES

Perito Judicial

CREA-SP nº 5.061.409.897

IBAPE-SP 1283

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.