

Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Santos - SP.

Processo: Nº 1001561-44.2019.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARINO** em face de **CARLOS ROBERTO DIAS**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 61, Condomínio Edifício San Marino, situado à Rua Carolino Rodrigues, Nº 03, Boqueirão - 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

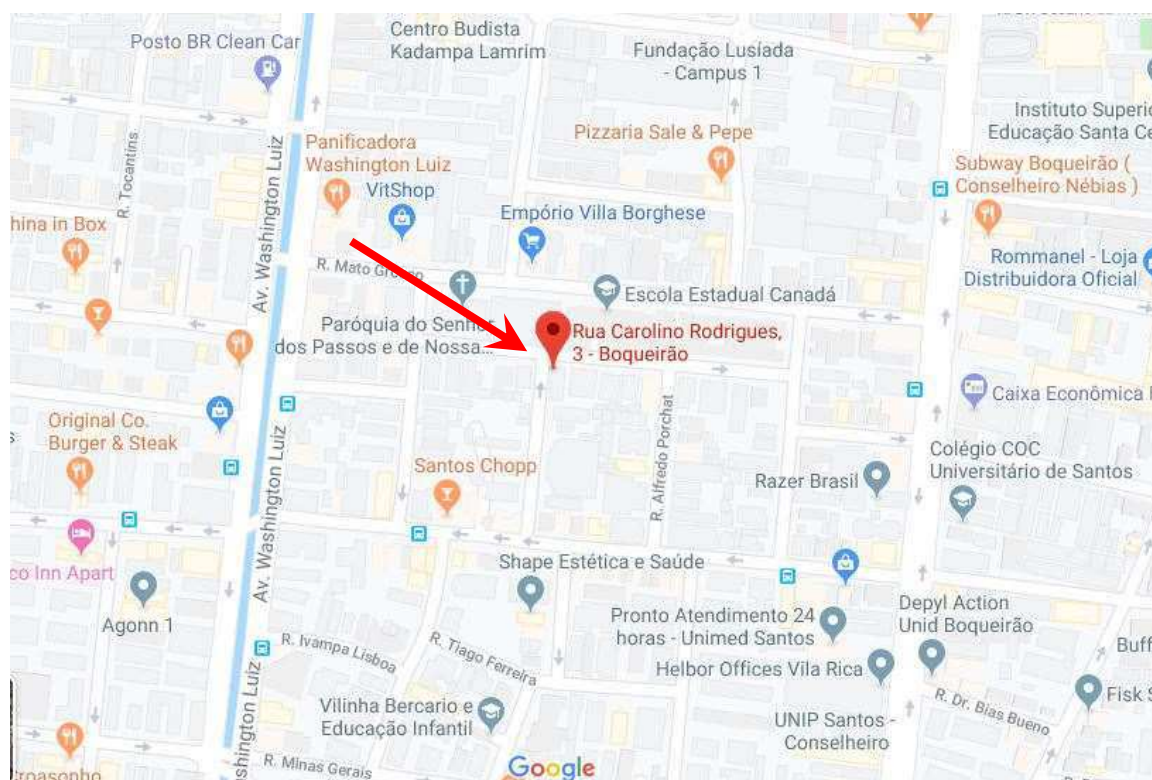
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	6
II.1	Lei de Zoneamento.....	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional	17
III.3	Descrição da Unidade Similar - Nº 81	18
III.4	Descrição da Unidade Similar - Nº 11	35
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	46
IV.1	Método Comparativo	46
IV.2	Tratamento por fatores.....	48
IV.3	Zonas de características homogêneas	51
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	52
IV.5	Grau de precisão.....	53
IV.6	Método Ross/Heidecke	54
V	AVALIAÇÃO	57

V.1	Obtenção do valor metro quadrado.....	57
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	57
V.1.ii	Fatores Homogeneizantes.....	64
V.1.iii	Grau de Precisão	67
V.1.iv	Grau de Fundamentação	68
VI	VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....	70
VI.1	Direitos Aquisitivos	71
VI.2	Grau de Fundamentação	72
VII	ENCERRAMENTO	73

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 61, Condomínio Edifício San Marino, situado à Rua Carolino Rodrigues, Nº 03, Boqueirão – Santos/SP, matriculada sob o Nº 59.158 do 2º Cartório 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 Edifício San Marino, 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, para o dia 09 de dezembro de 2019, **entretanto, quando da vistoria, não havia ninguém no apartamento, impossibilitando o acesso à sua área privativa.**

Diante disso, foram cedidas duas unidades semelhantes para que se pudesse realizar a colheita de material fotográfico e observar as dimensões e disposições dos cômodos.

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

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

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 61, Condomínio Edifício San Marino, situado à Rua Carolino Rodrigues, Nº 03, Boqueirão – Santos/SP, matriculada sob o Nº 59.158 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Condomínio Edifício San Marino”, onde encontra-se situada a unidade habitacional avalianda.



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

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um

sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue: -

- ✓ Latitude :- **23°57'54.74"S**
- ✓ Longitude :- **46°19'35.16"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para as Ruas Carolino Rodrigues e Voluntários Santista, as quais são dotadas dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via



Acima, temos uma tomada da rua Carolino Rodrigues, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.1 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, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZO - Zona da Orla**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

Tabela dos índices urbanísticos.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

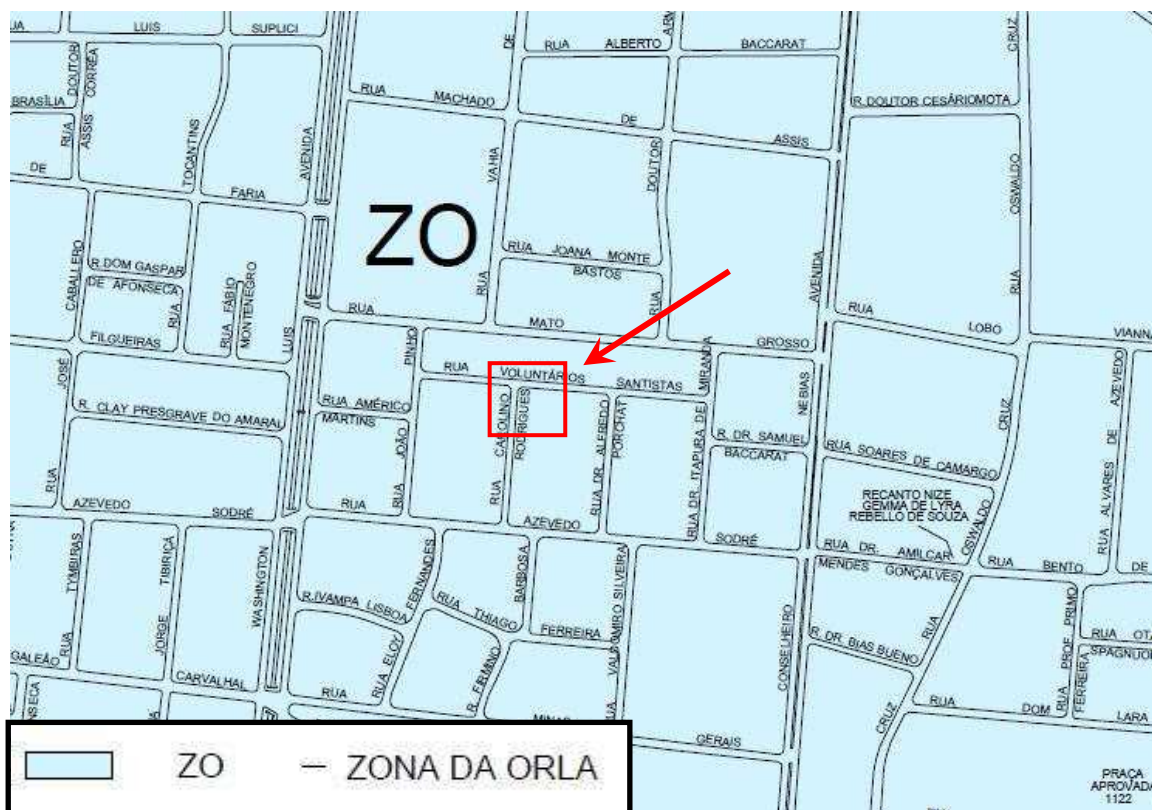
Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



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

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme já relatado, quando da realização da vistoria, a unidade encontrava-se fechada, motivo pelo qual não fora possível o acesso a sua área interna e o síndico não estava em posse das chaves.

Entretanto, foram cedidas 02 (duas) unidades semelhantes para que se pudesse realizar a colheita de material fotográfico e observar as dimensões e disposições dos cômodos.

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

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Condomínio Edifício San Marino”, o qual possui Padrão Fino, com frente para a Rua Carolino Rodrigues, identificado pelo Nº 03, Boqueirão – Santos/SP.

As imagens a seguir demonstram o “Condomínio Edifício San Marino”, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da testada do Condomínio Edifício San Marino.

O “Condomínio Edifício San Marino” possui acesso de pedestres e veículos pela Rua Carolino Rodrigues, sendo composto de 1 (um) bloco, contendo um subsolo, onde encontra-se o estacionamento, pavimento térreo, mezanino, 9 (nove) unidades autônomas e o ático.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



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



Hall de Entrada

O hall de entrada apresenta piso laminado em madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto com pé direito duplo com acabamento em forro de gesso e madeira.



Acima e abaixo, tem-se ilustrado o hall de entrada do edifício, onde observa-se suas características.



Garagem Térrea

A garagem apresenta piso em pedras e teto com acabamento em forro de madeira e gesso.

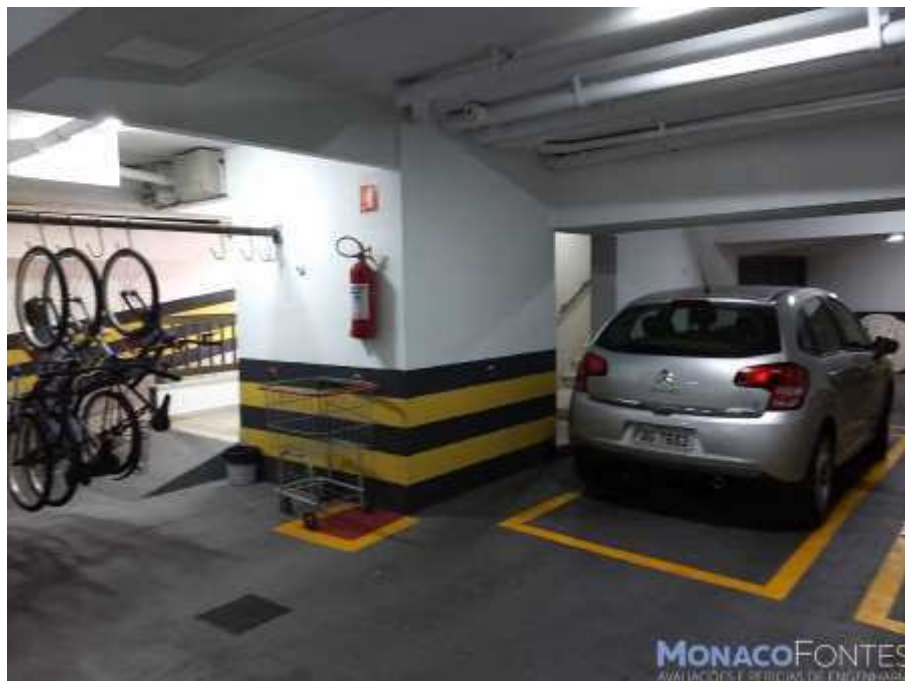


Acima e abaixo, tem-se ilustrado a garagem do edifício, onde observa-se suas características.



Garagem Subterrânea

A garagem subterrânea apresenta piso em cimento liso e paredes e teto com pintura sobre massa.



Acima e abaixo, tem-se ilustrado a garagem subterrânea do edifício, onde observa-se suas características.



III.2 Descrição da Unidade Habitacional

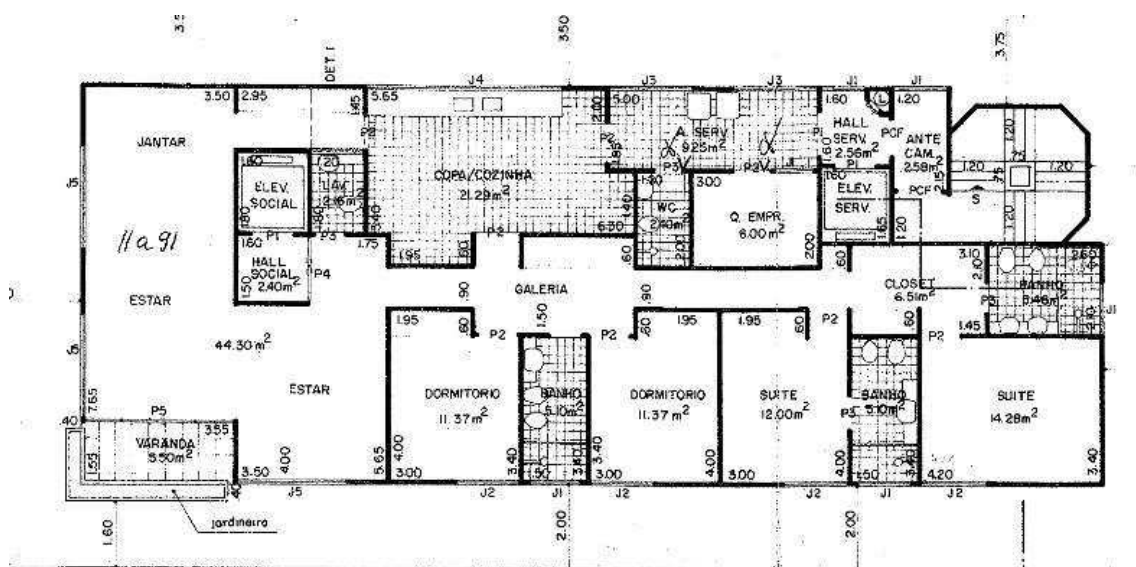
O imóvel, objeto da lide, trata-se do apartamento № 61, localizado no 6º pavimento do Condomínio Edifício San Marino, situado em área urbana, à Rua Carolino Rodrigues, № 03, Boqueirão, Santos/SP, que de acordo com a Matrícula № 59.158, do 2º CRI de Santos, acostada aos autos, à fls. 188/191, possui a seguinte descrição perimétrica:

“(...) O APARTAMENTO nº 61, localizado no 6º pavimento do EDIFÍCIO SAN MARINO, situado à RUA CAROLINO RODRIGUES Nº 03, contendo: hall social, sala de estar, varanda e jardineira, sala de jantar, lavabo, galeria interna, quatro dormitórios, sendo um com suíte e um suíte com closed, banheiro social, copa-cozinha, área de serviço, quarto e WC de empregada; confrontando: à frente com a rua Carolino Rodrigues; à direita e nos fundos, no sentido de quem da rua olha para o prédio, confronta com áreas livres da construção; e à esquerda com a praça Voluntários Santistas, com a qual faz esquina; tendo a área útil de 221,51m², área comum de 108,62m², área bruta de 330,13m² e a fração ideal no terreno de 11,25%, com direito ao uso de 3 (três) vagas indeterminadas no estacionamento comum de autos. O terreno, onde foi construído o referido prédio, está descrito e caracterizado na especificação condominial registrada sob n. 3 na matrícula nº 46,702 deste cartório(...)”

Assim, a referida unidade habitacional, possui uma área útil de **221,51m² (duzentos e vinte e um metros quadrados e cinquenta e um decímetros quadrados)**.

III.3 Descrição da Unidade Similar - Nº 81

Conforme já relatado, fora vistoriada a unidade similra Nº 81, onde foram coletadas documentação fotográfica e informações quanto a disposição dos cômodos, conforme ilustrado na planta abaixo:



Acima, temos a planta que ilustra a disposição interna dos apartamentos tipo № 11 ao 91.

Nos QR Code abaixo, é possível observar as características da unidade similar vistoriada nº 81, através do tour virtual 360°. O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone; caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/75076/pastamf-0007262---unidade-81/tourvirtual/>

Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto revestido com massa fina pintada, portas de madeira e janela de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a área de serviço, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.



Despensa

A despensa apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada e porta de madeira.



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



W.C - Serviço

O banheiro de serviço apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto revestido com massa fina pintada e porta de madeira.



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



Copa

A copa apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas com pastilhas de vidro e massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, portas de madeira e janela de alumínio e vidro.



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



Sala de Estar/Jantar

A sala de estar apresenta piso em porcelanato, paredes revestidas com massa fina pintada e papel de parede, teto com acabamento em gesso, portas de madeira e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a sala de estar, onde nota-se suas dimensões e características.



Lavabo

O lavabo apresenta piso laminado de madeira, paredes parcialmente revestidas com pastilhas de vidro e massa fina pintada, teto com acabamento em gesso e porta de madeira.



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



Varanda

A varanda apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada e janela de vidro.



Acima e abaixo, tem-se a varanda, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Hall de Circulação

O hall de circulação apresenta piso laminado de madeira, paredes e teto revestidos com massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se o hall de circulação, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

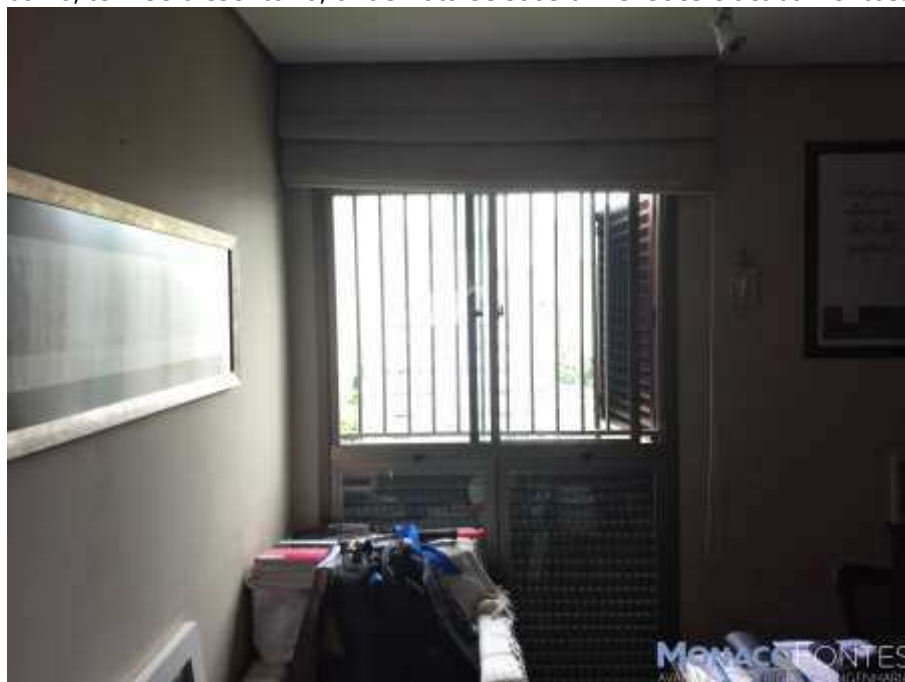


Escritório

O escritório apresenta piso laminado de madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto com acabamento em gesso e portas de madeira, alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o escritório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Suíte 01

A suíte 01 apresenta piso laminado de madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, porta de madeira e janela de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a suíte 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



W.C - Suíte 01

O banheiro da suíte 01 apresenta piso e paredes com revestimento cerâmico, teto revestido com massa fina pintada, porta e janela de madeira e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro da suíte 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Suíte 02

A suíte 02 apresenta piso laminado de madeira, paredes revestidas com massa fina pintada e madeira, teto com acabamento em gesso, porta de madeira e janela de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a suíte 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

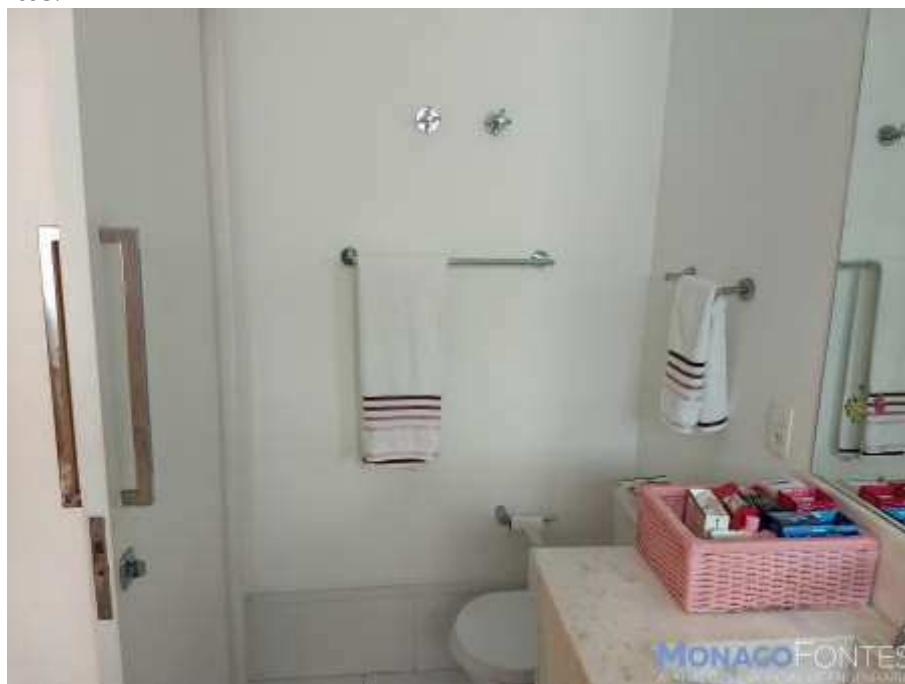


W.C - Suíte 02

O banheiro da suíte 02 apresenta piso e paredes com revestimento cerâmico, teto revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de ferro e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro da suíte 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



W.C - Suíte Principal

O banheiro da suíte principal apresenta piso e paredes com revestimento cerâmico, teto revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de ferro e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro da suíte principal, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Suíte Principal

A suíte principal apresenta piso laminado de madeira, paredes revestidas com massa fina pintada e papel de parede, teto com acabamento em gesso, porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

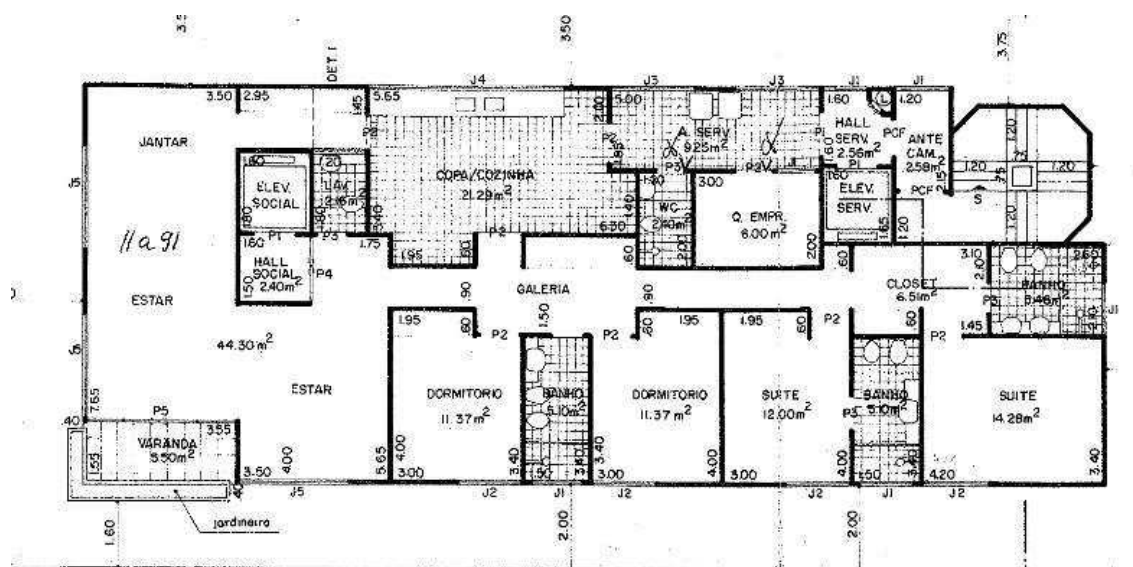


Acima e abaixo, tem-se a suíte principal, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.4 Descrição da Unidade Similar - Nº 11

Conforme já relatado, fora vistoriada a unidade similar Nº 11, onde foram coletadas documentação fotográfica e informações quanto à disposição dos cômodos, conforme ilustrado na planta abaixo:



Acima, temos a planta que ilustra a disposição interna dos apartamentos tipo Nº 11 ao 91.

Nos QR Code abaixo, é possível observar as características da unidade similar vistoriada nº 11, através do tour virtual 360°. O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone; caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/75078/pastamf-0007262---unidade-11/tourvirtual/>

Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto revestido com massa fina pintada, portas de madeira e janela de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a área de serviço, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.



W.C - Serviço

O banheiro de serviço apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo e massa fina pintada, teto com acabamento em gesso e porta de madeira.



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



Copa

A copa apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas com pastilhas de vidro e massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, portas de madeira e janela de alumínio e vidro.



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



Sala de Estar

A sala de estar apresenta piso em porcelanato, paredes revestidas com massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, janelas de ferro e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a sala de estar, onde nota-se suas dimensões e características.



Lavabo

O lavabo apresenta piso em porcelanato, paredes revestidas com papel de parede, teto com acabamento em gesso e porta de madeira.



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



Varanda

A varanda apresenta piso em porcelanato, paredes revestidas com pedras e fechamento em vidro.



Acima e abaixo, tem-se a varanda, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Escritório

O escritório apresenta piso em porcelanato, paredes revestidas com papel de parede, teto com acabamento em gesso e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se o escritório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



W.C - Suíte Principal

O banheiro da suíte principal apresenta piso em porcelanato, paredes revestidas com pastilhas de vidro, teto revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro da suíte principal, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Suíte Principal

A suíte Principal apresenta piso laminado de madeira, paredes revestidas com massa fina pintada e madeira, teto com acabamento em gesso, porta de madeira e janela de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a suíte principal, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as

diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros.

Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

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

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

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

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

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

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

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

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

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

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

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

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Fino;
- Idade aparente : - 30 (trinta) anos;
- Estado de Conservação : - Necessitando de reparos simples à importantes
- Quantidade de Quartos : - 04 (quatro)

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Santos de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, bem como na 3ª Zona, Incorporações Residenciais e de Comércio.

A 3ª Zona é dotada de infraestrutura completa com concentração de população de renda média-alta. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior, atualmente com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de rendas mais altas.

A Norma recomenda que para a referida Zona a área de referência do Lote é de 480,00m² mínimo:

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Área	Área de referência do lote	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	(m ²)	(m ²)
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	200 a 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400	
II	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comercio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	(1) - Para este grupo, o intervalo varia de 480m ² até um limite superior indefinido Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
III	4ª Zona Comercio e Serviços	6	30	50	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	5ª Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área

Acima, temos as características para a 3ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos- IBAPE/SP - 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

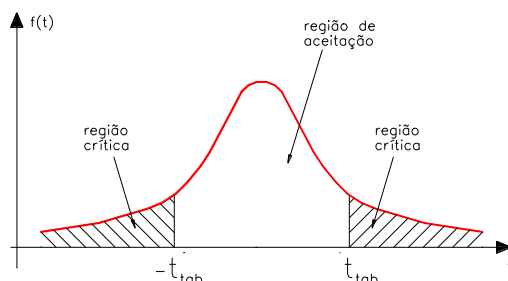
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo

de confiança pela expressão apresentada a seguir:

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

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

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

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus estados de conservação, suas idades aparentes, seus padrões construtivos, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

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

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue: -

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

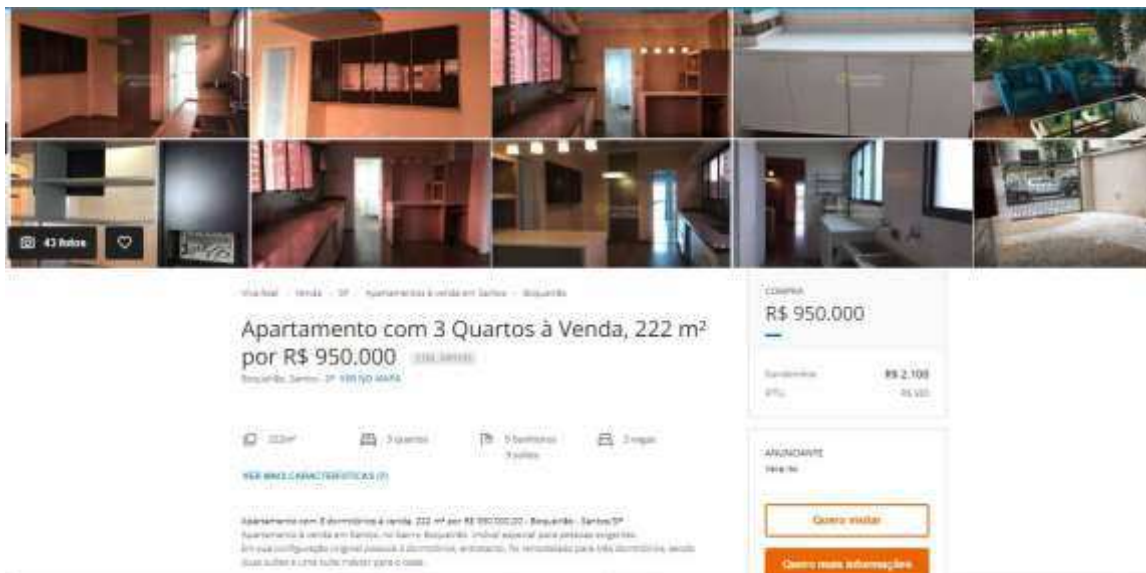
Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua Carolino Rodrigues, 03</u>		Ofertante: <u>Vera Ito</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Boqueirão</u>	Informante: <u>VERA MARIA ANIBZ</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>4040</u>		Telefone: <u>(13) 99701-3457</u> Data: <u>dez/19</u>	
Setor: <u>66</u>	Quadra: <u>17</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-222m2-venda-R\$950000-1d</u>	
Lat: <u>23°57'54.74"S</u>	Long: <u>46°19'35.16"Q</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	222,00m²	Segurança:	1
Andar:	8º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos:	3 quartos		
Vagas de Garagem:	3 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Fino	222,00	30	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	2	
Ir = 50	%vida:	60	
K = 0,510	R = 20		
Foc:		0,608	
Fator de ponderação do padrão:		2,320	
H82N:		R\$ 1.432,92/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 448.710,76			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 950.000,00		R\$ 2.258,06/m²	



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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Carolino Rodrigues, 03</u>		Ofertante: <u>CASABELLA IMÓVEIS DIFERENCIADOS</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Boqueirão</u>	Informante: <u>-</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF: <u>4040</u>		Telefone: <u>(13) 3877-7787</u>	Data: <u>dez/19</u>
Setor: <u>66</u>	Quadra: <u>17</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-220m2-venda-R\$990000-1d</u>	
Lat: <u>23°57'54.74"S</u>	Long: <u>46°19'35.16"Q</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	220,00m²	Segurança:	1
Andar:	3º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos:	4 quartos		
Vagas de Garagem:	3 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Fino	220,00	30	
Classe de Conservação	c		
Termo	médio	2	
Ir = 50	%vida:	60	
K = 0,499	R = 20		
Foc:		0,5992	
Fator de ponderação do padrão:		2,320	
H82N:		R\$ 1.432,92/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 438.232,33			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 990.000,00		R\$ 2.508,03/m²	



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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

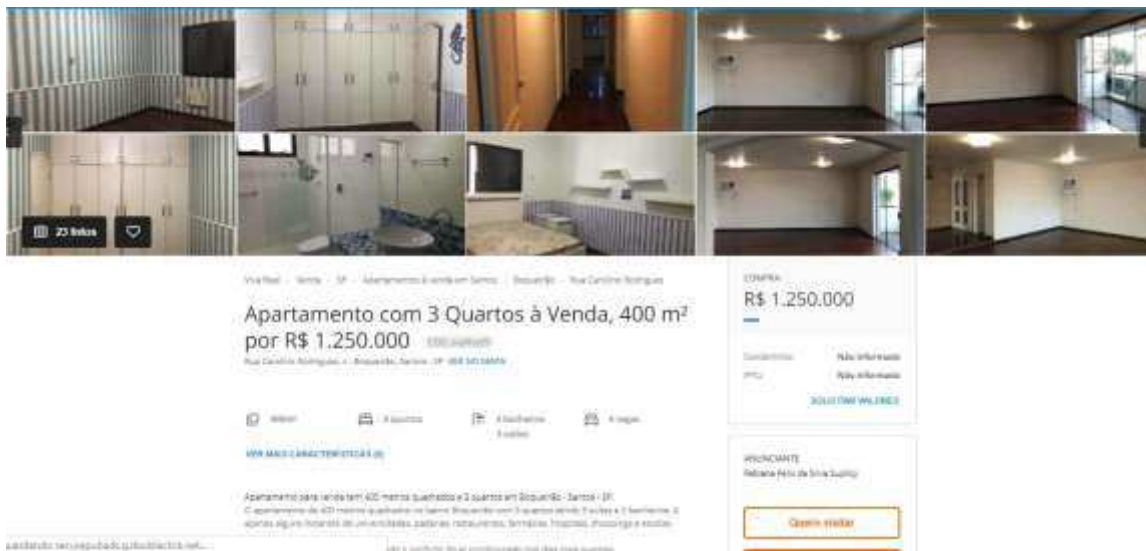
Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

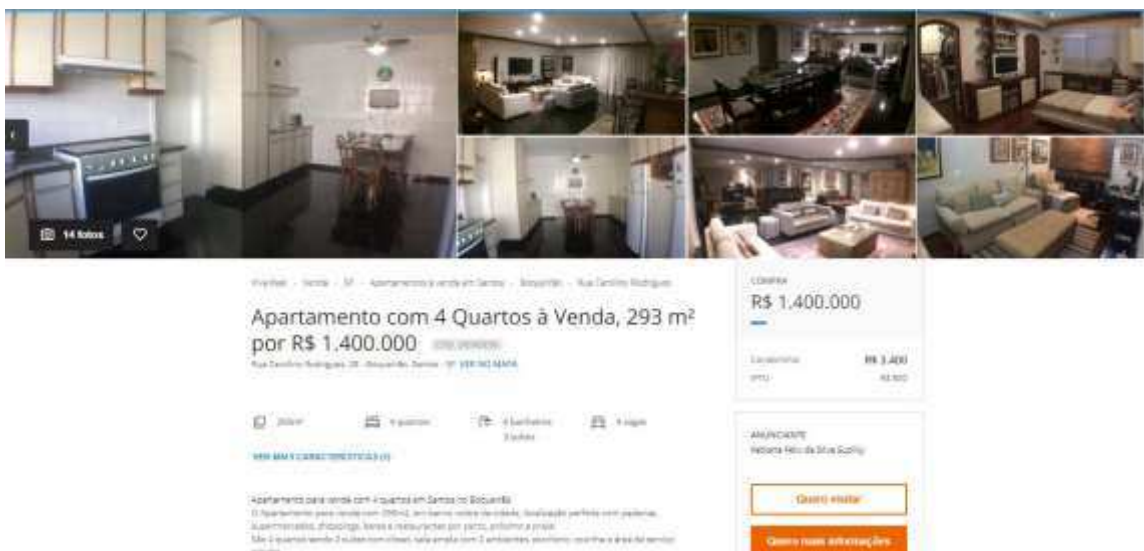
Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03																													
Endereço: <u>Rua Carolino Rodrigues, 28</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Boqueirão</u> UF: <u>4040</u> Setor: <u>66</u> Quadra: <u>16</u> Lat: <u>23°57'57.65"S</u> Long: <u>46°19'36.52"O</u>		Ofertante: <u>Fabiana Felix da Silva Suplicy</u> Informante: <u>ANTONIO PEDRO</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 98130-1891</u> Data: <u>dez/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-400m2-avenda-R\$1.250.000-44</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 400,00m² Andar: 2º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 4 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 0																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Fino</td> <td>400,00</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">b</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 50</td> <td>%vida:</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>K = 0,510</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0,608</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">2,320</td> </tr> <tr> <td>H82N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.432,92/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Fino	400,00	30	Classe de Conservação	b		Termo	médio	2	Ir = 50	%vida:	60	K = 0,510	R = 20		Foc:	0,608		Fator de ponderação do padrão:	2,320		H82N:	R\$ 1.432,92/m²		ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Fino	400,00	30																											
Classe de Conservação	b																												
Termo	médio	2																											
Ir = 50	%vida:	60																											
K = 0,510	R = 20																												
Foc:	0,608																												
Fator de ponderação do padrão:	2,320																												
H82N:	R\$ 1.432,92/m²																												
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 808.487,85																													
VALOR TOTAL R\$ 1.250.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.103,78/m²																											



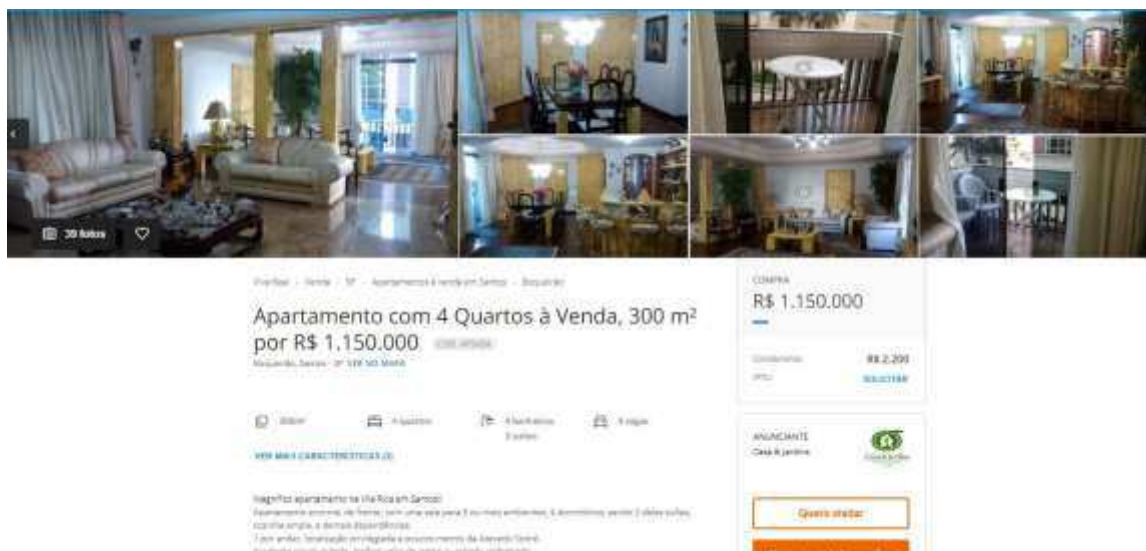
Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Carolino Rodrigues, 28</u>		Ofertante: <u>Fabiana Felix da Silva Suplicy</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Boqueirão</u>	Informante: <u>ANTONIO PEDRO A</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF: <u>4040</u>		Telefone: <u>(13) 98130-1891</u>	Data: <u>dez/19</u>
Setor: <u>66</u>	Quadra: <u>16</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-203m2-venda-R\$1400000-1d</u>	
Lat: <u>23°57'57.65"S</u>	Long: <u>46°19'36.52"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	293,00m²	Segurança:	1
Andar:	4º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos:	4 quartos		
Vagas de Garagem:	4 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Fino	293,00	30	
Classe de Conservação	c		
Termo	médio	2	
Ir = 50	%vida:	60	
K = 0,499	R = 20		
Foc:	0,5992		
Fator de ponderação do padrão:	2,320		
H82N:	R\$ 1.432,92/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 583.645,79			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 1.400.000,00		R\$ 2.786,19/m²	



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

ELEMENTO 05																													
Endereço: <u>Rua Carolino Rodrigues, 22</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Boqueirão</u> UF: <u>4040</u> Setor <u>66</u> Quadra <u>16</u> Lat <u>23°57'57.08"S</u> Long <u>46°19'36.66"O</u>		Ofertante: <u>Casa & Jardins</u> Informante: <u>Casa & Jardins</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3285-4848</u> Data: <u>dez/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-300m2-venda-R\$1.150.000-44</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 300,00m² Andar: 2º Quantidade de Quartos: 4 quartos Vagas de Garagem: 4 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 0																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Fino</td> <td>300,00</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 50</td> <td>%vida:</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>K = 0,694</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0,7552</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">2,320</td> </tr> <tr> <td>H82N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.432,92/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Fino	300,00	20	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 50	%vida:	40	K = 0,694	R = 20		Foc:	0,7552		Fator de ponderação do padrão:	2,320		H82N:	R\$ 1.432,92/m²		ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Fino	300,00	20																											
Classe de Conservação	c																												
Termo	médio	2																											
Ir = 50	%vida:	40																											
K = 0,694	R = 20																												
Foc:	0,7552																												
Fator de ponderação do padrão:	2,320																												
H82N:	R\$ 1.432,92/m²																												
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 753.170,26																													
VALOR TOTAL R\$ 1.150.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.322,77/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	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.021,22/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 1.830,13/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.991,97/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 2.058,03/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.021,22/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 791,28/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.991,97/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 2.308,38/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.510,57/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 939,43/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\$ 2.021,22/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.021,22/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.991,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.991,97/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.021,22/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.021,22/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.991,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.991,97/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.510,57/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.510,57/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\$ 2.021,22/m ²	0,95	-98,50	-0,05	R\$ 1.922,72/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.991,97/m ²	0,95	-91,54	-0,05	R\$ 1.900,42/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.021,22/m ²	0,95	-98,50	-0,05	R\$ 1.922,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.991,97/m ²	0,95	-91,54	-0,05	R\$ 1.900,42/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.510,57/m ²	0,91	-223,70	-0,09	R\$ 2.286,87/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\$ 2.021,22/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.021,22/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.991,97/m ²	1,04	73,98	0,04	R\$ 2.065,94/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.021,22/m ²	1,04	75,06	0,04	R\$ 2.096,28/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.991,97/m ²	1,04	73,98	0,04	R\$ 2.065,94/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.510,57/m ²	1,04	93,24	0,04	R\$ 2.603,80/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\$ 2.021,22/m ²	1,01	28,08	0,01	R\$ 2.049,30/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.991,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.991,97/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.021,22/m ²	1,01	28,08	0,01	R\$ 2.049,30/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.991,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.991,97/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.510,57/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.510,57/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.830,13/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.830,13/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.058,03/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.058,03/m²
ELEMENTO 03	R\$ 791,28/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 791,28/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.308,38/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.308,38/m²
ELEMENTO 05	R\$ 939,43/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 939,43/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\$ 1.830,13/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.830,13/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.058,03/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.058,03/m²
ELEMENTO 03	R\$ 791,28/m²	0,99	-6,61	-0,01	R\$ 784,67/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.308,38/m²	0,99	-19,29	-0,01	R\$ 2.289,08/m²
ELEMENTO 05	R\$ 939,43/m²	0,99	-7,85	-0,01	R\$ 931,58/m²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de dezembro 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\$ 3.780,93/m ²
2	R\$ 4.032,43/m ²
3	R\$ 2.810,53/m ²
4	R\$ 4.263,48/m ²
5	R\$ 3.311,69/m ²
média	R\$ 3.639,81/m²
desvio	R\$ 582,75/m²
CV	16%
Linferior	R\$ 2547,87/m²
Lsuperior	R\$ 4731,76/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\$ 3.639,81/m² (Três Mil, Seiscentos e Trinta e Nove Reais e Oitenta e Um 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:

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R\$ 3639,81/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 582,75/m²		
Erro-Padrão	399,58		
IC(significância=20%)	R\$ 3240,24/m²	< VUmed <	R\$ 4039,39/m²
Amplitude do IC	22%		
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 o fator resultou em valor dentro do intervalo 0.80 a 1,25, o fator individual atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	3.851,35	3.780,93	0,98
2	4.050,00	4.032,43	1,00
3	2.812,50	2.810,53	1,00
4	4.300,34	4.263,48	0,99
5	3.450,00	3.311,69	0,96

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:

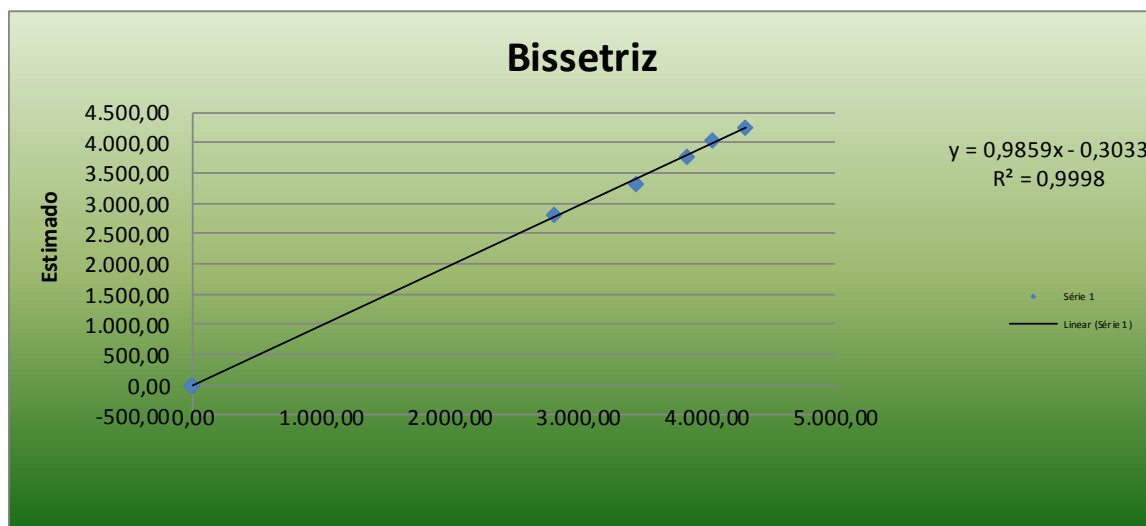


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 BOQUEIRÃO – SANTOS/SP, É DE:

$$Q = R\$ 3.639,81/m^2$$

(Três Mil, Seiscentos e Trinta e Nove Reais e Oitenta e Um Centavos por Metro Quadrado)

Dezembro/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	221,51 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 3.639,81 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Fino
Andar	6º
Quartos	4
Vagas de Garagem	3
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 806.254,76

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

$V_i = R\\$ 806.254,76$ (Oitocentos e Seis Mil, Duzentos e Cinquenta e Quatro Reais e Setenta e Seis Centavos) Dezembro/2019

VI.1 Direitos Aquisitivos

Conforme descrito na Decisão de fls. 192, a penhora recaiu sobre os direitos que o executado detém sobre a unidade objeto.

Assim, o E. Juízo determinou que o Banco fiduciário (Banco Bradesco S.A) fosse intimado acerca da penhora, bem como apresentasse a informação acerca do valor total atualizado da dívida, no que tange ao contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária, entretanto, até o presente momento não foram juntados os documentos solicitados.

Portanto, fora apurado o valor de mercado da unidade objeto, restando pendente o valor dos direitos que o executado detém sobre a unidade.

Desta feita, após a juntada da documentação, este Signatário aguarda nova intimação para complementação do Laudo Pericial.

VI.2 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 73 (setenta 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, 12 de dezembro de 2019.



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.0614/09.897
 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.