

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

*J. Juiz de
Direito
22/10/13*

Processo: - Nº 0001937-57.2013.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Despejo C.C Cobrança, que **LUCIDALVA MARIA GOMES** move contra **MARGARETE CRISTINI FERREIRA e outro(s)** em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar a avaliação do imóvel apartamento Nº 03, sito à Avenida dos Bancários, Nº 96, Bairro Ponta da Praia, através do seguinte:

L A U D O

P E R I C I A L

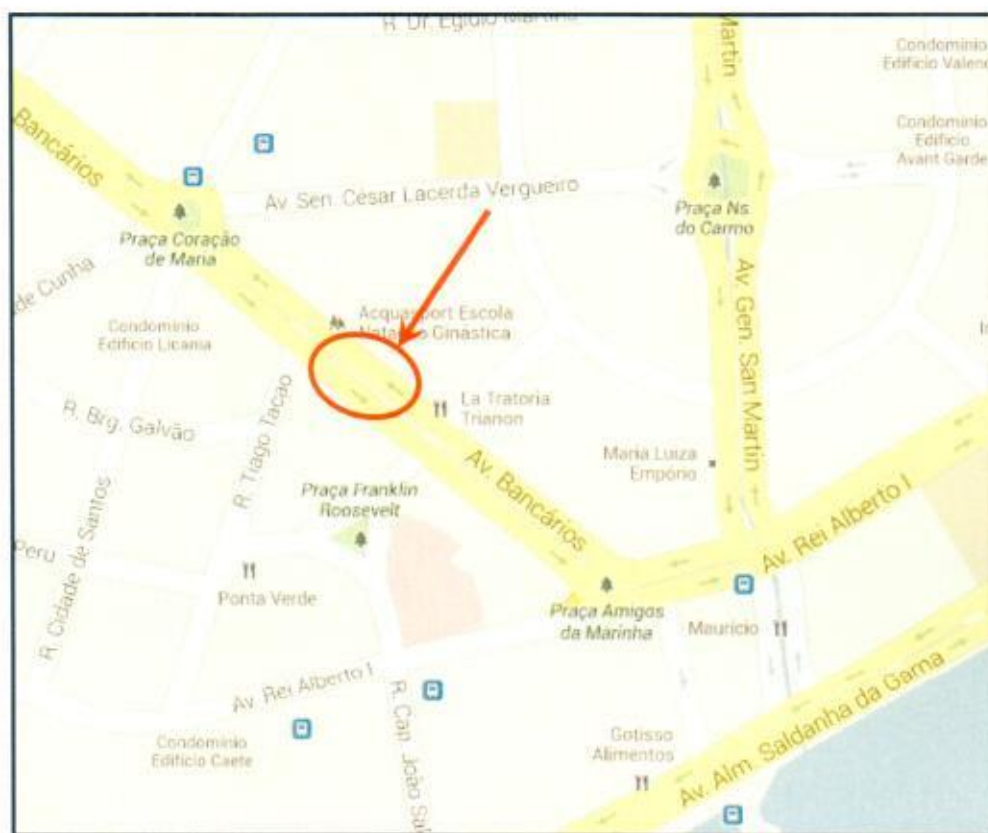
D E A V A L I A Ç Ã O

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
II	VISTORIA.....	4
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.1.i	Zoneamento.....	8
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	10
III.1	Descrição do Edifício	10
III.2	Descrição da Unidade Habitacional	11
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA.....	12
IV.1	Método Comparativo	12
IV.2	Tratamento por fatores	14
IV.3	Zonas de características homogêneas.....	17
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	18
IV.5	Grau de precisão	19
V	AVALIAÇÃO.....	21
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno	21
V.1.i	Pesquisa de Campo	21
V.2	Fatores Homogeneizantes	27
V.2.i	Grau de Precisão	31
V.2.ii	Grau de Fundamentação	31
VI	VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL	34
VI.1	Grau de Fundamentação.....	35
VII	ENCERRAMENTO.....	36
Anexo 01	Arquivos Digitais	

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional identificada como apartamento Nº 03, sito à Avenida dos Bancários, Nº 96, Bairro Ponta da Praia, Santos - SP, matriculado sob o Nº 786, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.



Acima temos um mapa da região onde foi possível identificar a rua do imóvel avaliando através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

[Handwritten signatures and initials]
201

II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu ao jurisperito à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, proximidade ao centro comercial do Município de Santos, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa 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.

14/11/2022
@

II.1 Situação e Características Gerais

Em vistoria realizada ao imóvel avaliando, observou-se estar o mesmo situado em região com índice de ocupação médio e nível econômico médio.



Acima, temos uma imagem aérea da localização do imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com a seta vermelha. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do imóvel avaliando o qual está sendo delimitado pelo retângulo em vermelho e com indicação da seta em vermelho.

~~50~~
al
203
[Signature]

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°59'17" S**
- ✓ Longitude :- **46°18'07" O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Avenida dos Bancários, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

34
al
204
02

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



Acima temos uma tomada da Avenida dos Bancários, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

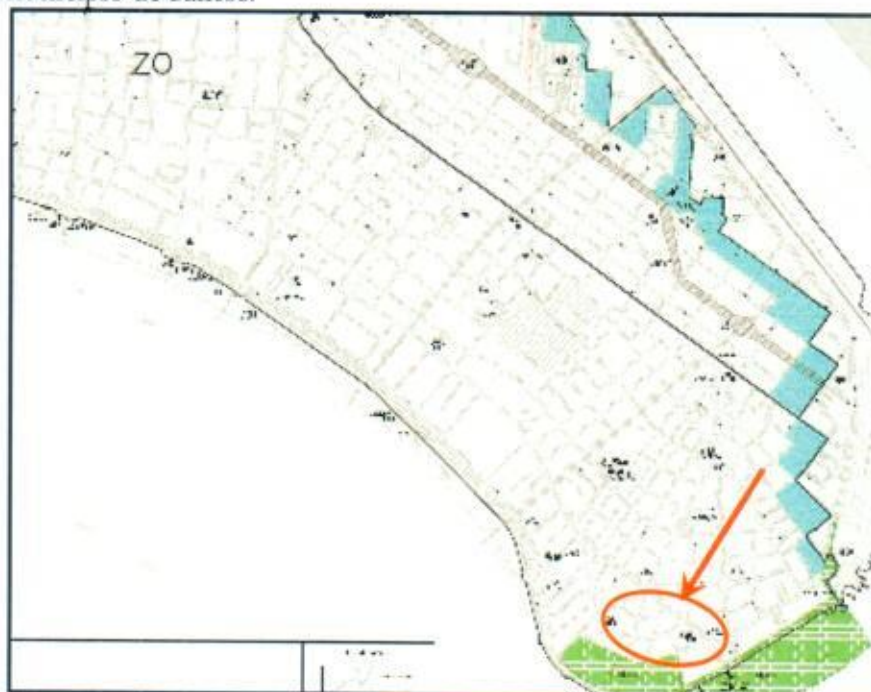
58
al
205
@

II.1.i Zoneamento

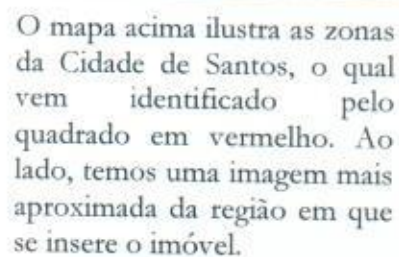
A Lei de Complementar Nº 730 de 11 de Julho de 2011 que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, identifica e classifica como **ZO – Zona da Orla**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

ZONA DA ORLA - ZO		ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL									
		USOS		EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS		RECUSO FT. FDS(2)	
		ÍNDICES URBANÍSTICOS	OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUSO LATERAIS	
			≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.				≤ 3PAV	> 3PAV (5)
DE VIAS	ATÉ 14 M	60%	50%	40%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+(N° PAV. -3)x0,30	
DE CALÇAS	ACIMA DE 14 M	60%	50%	40%	40%	5	X	X	1,5		
CDRU		60%	50%	40%	40%	6 (4)	6 (4)	6 (4)	1,5		

Acima temos uma tabela a qual nos mostra a ocupação e os índices urbanísticos da referida Zona do município de Santos.



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Santos, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel, bem como sua classificação, como sendo de ZO – Zona da Orla.



III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição do apartamento Nº 03, sito à Avenida dos Bancários, Bairro Ponta da Praia, deste Município.



Acima temos uma tomada da fachada do Imóvel Avaliando.

O referido edifício é composto por 02 (dois) pavimentos, além de possuir portão de acesso aos pedestres.

55
w
208
P

III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento Nº 03, localizado no 1º andar, zona urbana, à Avenida dos Bancários, Nº 96, do Bairro Ponta da Praia, Santos, SP, matriculado sob o Nº 786, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

O apartamento em questão contém uma área construída de 73,00 m² (setenta e três metros quadrados), correspondendo-lhe no terreno uma parte ideal de 1/6 de seu todo.

Cabe destacar, que este Profissional não entrou na unidade habitacional em questão, uma vez que o Sr. Euripedes Jacomelli alegou que é o proprietário do imóvel, e portanto não permitiria a entrada ao imóvel, tendo realizado portanto, somente a vistoria externa.

Ademais ressalta-se que, em caso de necessidade de vistoria interna do imóvel em questão, objetivando aferir qualquer variação de valor em função dos acabamentos internos, faz-se necessário um mandado judicial, com o acompanhamento de Oficial de Justiça, bem como reforço policial.

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 Santos - SP – 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

[Handwritten signature]
[Handwritten 'au']
[Handwritten '210']
[Handwritten 'P']

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 da estado de conservação, problema da 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.

59
Del
212
R

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tipo de imóvel :- Apartamento Padrão Econômico sem elevador;
- Idade aparente :- 35 (trinta e cinco) anos;
- Estado de Conservação :- Necessitando de reparos simples;
- Quantidade de Quartos :- 02 (dois)
- Vagas :- 00 (zero);

MF
214
R

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região Metropolitana 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, Incorporação Prédios de Apartamentos ou de Escritórios.

A 3ª Zona é dotada de infra-estrutura 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 não sejam aplicados os fatores profundidade e área, onde a área de referência do Lote é de 480,00m² mínimo;

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Área	Área de referência do lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquinas				
		Fronte de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		Fr	Pmí	Pmá	"r"	"p"	Ce	Ca			
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	200 a 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400	
II	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comércio	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 de esquina ou frentes múltiplas.
III	4ª Zona Comércio 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 de 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

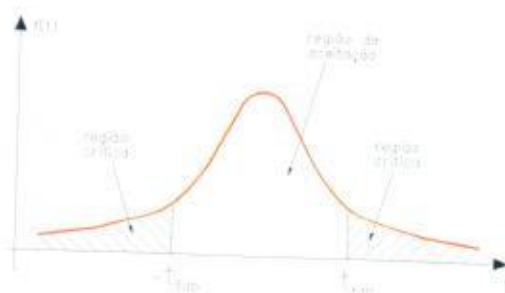
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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;

65
a
218
R

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito 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 geo-econômica 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 padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, vagas de garagem, localizações 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 de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores "Valorizante" ou "Desvalorizante" do imóvel.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 07 (sete) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



56
An
219
R



Acima temos uma imagem aérea demonstrando a localização do imóvel avaliando e dos respectivos elementos comparativos.

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Avenida Almirante Saldanha da Gama</u>			
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Ponta da Praia</u>		
Setor: <u>Quadra: IF: 1</u>			
Ofertante: <u>Prata Imóveis</u>		Tipo: <u>oferta</u>	
Informante: <u>Márcia</u>		Data: <u>abr/13</u>	
Telefone: <u>1332272234</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	56,33m²	Segurança:	1
Andar:	2º	Sistema de Lazer (opções):	1
Quantidade de Quartos:	2 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vaga		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	56,33	20	
Classe de Conservação	c		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%widia:	33	
K = 0,639	R = 20	Foc: 0,7112	
Fator de ponderação do padrão:		0,960	
H82N:		R\$ 1.028,86/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 39.569,36			
VALOR TOTAL			
R\$ 300.000,00			
		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
		R\$ 4.623,30/m²	



ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Avenida Rei Alberto I, 197</u>			
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Ponta da Praia</u>		
Setor: <u>Quadra: IF: 1</u>			
Ofertante: <u>Amalio Ferreira Imóveis</u>		Tipo: <u>oferta</u>	
Informante: <u>Jorge</u>		Data: <u>abr/13</u>	
Telefone: <u>1330149440</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	75,00m²	Segurança:	1
Andar:	2º	Sistema de Lazer (opções):	1
Quantidade de Quartos:	2 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vaga		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	75,00	20	
Classe de Conservação	c		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%widia:	33	
K = 0,639	R = 20	Foc: 0,7112	
Fator de ponderação do padrão:		0,960	
H82N:		R\$ 1.028,86/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 52.684,22			
VALOR TOTAL			
R\$ 350.000,00			
		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
		R\$ 3.964,21/m²	





68
a
221
R

ELEMENTO 03																														
Endereço: <u>Rua Dr. Egidio Martins, 97</u>		Ofertante: <u>Alyana</u>																												
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Ponta da Praia</u>	Informante: <u>Regina</u>	Tipo: <u>oferta</u>																											
Sector: <u></u>	Quadra: <u></u>	Telefone: <u>1331312200</u>	Data: <u>abr/13</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m ²): <u>111,00m²</u> Andar: <u>2º</u> Quantidade de Quartos: <u>3 quartos</u> Vagas de Garagem: <u>1 vaga</u>		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: <u>0</u> Sistema de Lazer (opções): <u>0</u>																												
BENFEITÓRIAS																														
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>111,00</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%avida:</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>K = 0,683</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foe:</td> <td>0,7464</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,020</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.028,86/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	111,00	25	Classe de Conservação	c		Termo	máximo	3	Ir = 60	%avida:	42	K = 0,683	R = 20		Foe:		0,7464	Fator de ponderação do padrão:		1,020	H82N:		R\$ 1.028,86/m ²	ELEMENTO 	
Padrões	Área	Idade																												
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	111,00	25																												
Classe de Conservação	c																													
Termo	máximo	3																												
Ir = 60	%avida:	42																												
K = 0,683	R = 20																													
Foe:		0,7464																												
Fator de ponderação do padrão:		1,020																												
H82N:		R\$ 1.028,86/m ²																												
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 86.946,29		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.541,02/m²																												
VALOR TOTAL R\$ 480.000,00																														

ELEMENTO 04																														
Endereço: <u>Rua Cidade de Santos, 19</u>		Ofertante: <u>Proprietário</u>																												
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Ponta da Praia</u>	Informante: <u>Manfredo</u>	Tipo: <u>oferta</u>																											
Sector: <u></u>	Quadra: <u></u>	Telefone: <u>1381640101</u>	Data: <u>abr/13</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m ²): <u>99,00m²</u> Andar: <u>1º</u> Quantidade de Quartos: <u>3 quartos</u> Vagas de Garagem: <u>0 vagas</u>		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: <u>0</u> Sistema de Lazer (opções): <u>0</u>																												
BENFEITÓRIAS																														
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>99,00</td> <td>25</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 = 60</td> <td>%avida:</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>K = 0,683</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foe:</td> <td>0,7464</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\$ 1.028,86/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	99,00	25	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 60	%avida:	42	K = 0,683	R = 20		Foe:		0,7464	Fator de ponderação do padrão:		0,960	H82N:		R\$ 1.028,86/m ²	ELEMENTO 	
Padrões	Área	Idade																												
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	99,00	25																												
Classe de Conservação	c																													
Termo	médio	2																												
Ir = 60	%avida:	42																												
K = 0,683	R = 20																													
Foe:		0,7464																												
Fator de ponderação do padrão:		0,960																												
H82N:		R\$ 1.028,86/m ²																												
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 72.985,12		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.000,15/m²																												
VALOR TOTAL R\$ 370.000,00																														

ELEMENTO 05																														
Endereço: <u>Avenida dos Bancários, 90</u>		Ofertante: <u>Proprietário</u>																												
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Ponta da Praia</u>	Informante: <u>Fernanda</u>	Tipo: <u>oferta</u>																											
Sector: <u></u>	Quadra: <u></u>	Telefone: <u>1391317974</u>	Data: <u>abr/13</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): <u>65,00m²</u> Andar: <u>0º</u> Quantidade de Quartos: <u>2 quartos</u> Vagas de Garagem: <u>1 vaga</u>		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: <u>0</u> Sistema de Lazer (opções): <u>0</u>																												
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>65,00</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 = 60</td> <td>% vida:</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,623</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,6984</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\$ 1.028,86/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	65,00	30	Classe de Conservação	b		Termo:	médio	2	Ir = 60	% vida:	50	K = 0,623	R = 20		Foc:		0,6984	Fator de ponderação do padrão:		0,960	H82N:		R\$ 1.028,86/m²	ELEMENTO 	
Padrões	Área	Idade																												
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	65,00	30																												
Classe de Conservação	b																													
Termo:	médio	2																												
Ir = 60	% vida:	50																												
K = 0,623	R = 20																													
Foc:		0,6984																												
Fator de ponderação do padrão:		0,960																												
H82N:		R\$ 1.028,86/m²																												
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 44.837,88																														
VALOR TOTAL R\$ 270.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.464,03/m²																												

ELEMENTO 06																														
Endereço: <u>Avenida Dino Bueno, 38</u>		Ofertante: <u>Caldas Imóveis</u>																												
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Ponta da Praia</u>	Informante: <u></u>	Tipo: <u>oferta</u>																											
Sector: <u></u>	Quadra: <u></u>	Telefone: <u>1332386571</u>	Data: <u>abr/13</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): <u>70,00m²</u> Andar: <u>3º</u> Quantidade de Quartos: <u>2 quartos</u> Vagas de Garagem: <u>1 vaga</u>		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: <u>0</u> Sistema de Lazer (opções): <u>0</u>																												
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>70,00</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">d</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 = 0,574</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,6392</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\$ 1.028,86/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	70,00	30	Classe de Conservação	d		Termo:	médio	2	Ir = 60	% vida:	50	K = 0,574	R = 20		Foc:		0,6392	Fator de ponderação do padrão:		0,960	H82N:		R\$ 1.028,86/m²	ELEMENTO 	
Padrões	Área	Idade																												
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	70,00	30																												
Classe de Conservação	d																													
Termo:	médio	2																												
Ir = 60	% vida:	50																												
K = 0,574	R = 20																													
Foc:		0,6392																												
Fator de ponderação do padrão:		0,960																												
H82N:		R\$ 1.028,86/m²																												
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 45.576,69																														
VALOR TOTAL R\$ 250.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.920,33/m²																												

fo
an
223
R

ELEMENTO 07			
Endereço: Rua Coronel Pedro Arborea, 04		Ofertante: <u>Alyana</u>	
Cidade: Santos	Bairro: Ponta da Praia	Informante: <u>2</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector: <u>1</u>	Quadra: <u>1</u>	Telefone: <u>1331312200</u>	Data: <u>abr/13</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	100,00m²	Segurança:	0
Andar:	3º	Sistema de Lazer (opções):	0
Quantidade de Quartos:	3 quartos		
Vagas de Garagem:	2 vagas		
BENFEITÓRIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	100,00	30	
Classe de Conservação	c		
Tempo	máximo	3	
Ir = 60	%seida:	50	
K = 0,609	R = 20		
Foe:		0,6872	
Fator de ponderação do padrão:		1,020	
H82N:		R\$ 1.028,86/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 72.117,32			
VALOR TOTAL			
R\$ 450.000,00			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 3.778,83/m²			

a
224
R

V.2 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\$ 764,48/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 4.028,70/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 702,46/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 3.497,54/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 783,30/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 3.108,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 737,22/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 2.626,41/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 689,81/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 3.048,65/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 651,10/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 2.563,19/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 721,17/m ²	ELEMENTO 07	R\$ 3.328,83/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 764,48/m ²	1,02	11,66	0,02	R\$ 776,15/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 702,46/m ²	1,02	10,72	0,02	R\$ 713,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 783,30/m ²	1,03	21,65	0,03	R\$ 804,95/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 737,22/m ²	1,02	11,25	0,02	R\$ 748,47/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 689,81/m ²	1,02	10,52	0,02	R\$ 700,34/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 651,10/m ²	1,02	9,93	0,02	R\$ 661,03/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 721,17/m ²	1,03	19,93	0,03	R\$ 741,11/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item "TV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 764,48/m ²	0,94	-49,15	-0,06	R\$ 715,34/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 702,46/m ²	0,95	-33,94	-0,05	R\$ 668,51/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 783,30/m ²	0,94	-45,02	-0,06	R\$ 738,28/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 737,22/m ²	0,94	-42,37	-0,06	R\$ 694,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 689,81/m ²	0,96	-30,94	-0,04	R\$ 658,87/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 651,10/m ²	0,97	-21,98	-0,03	R\$ 629,12/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 721,17/m ²	0,96	-30,12	-0,04	R\$ 691,06/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item "TV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 764,48/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 764,48/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 702,46/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 702,46/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 783,30/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 783,30/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 737,22/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 737,22/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 689,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 689,81/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 651,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 651,10/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 721,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 721,17/m ²

Handwritten notes:
\$3
ou
226
R

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item "TV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 764,48/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 764,48/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 702,46/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 702,46/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 783,30/m ²	0,97	-23,78	-0,03	R\$ 759,52/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 737,22/m ²	0,97	-22,38	-0,03	R\$ 714,84/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 689,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 689,81/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 651,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 651,10/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 721,17/m ²	0,97	-21,89	-0,03	R\$ 699,28/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.028,70/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.028,70/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.497,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.497,54/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.108,59/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.108,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.626,41/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.626,41/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.048,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.048,65/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.563,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.563,19/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 3.328,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.328,83/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item "TV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 764,48/m ²	0,94	-248,59	-0,06	R\$ 3.780,11/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 702,46/m ²	0,94	-215,82	-0,06	R\$ 3.281,73/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 783,30/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.108,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 737,22/m ²	0,94	-162,06	-0,06	R\$ 2.464,35/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 689,81/m ²	0,94	-188,12	-0,06	R\$ 2.860,53/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 651,10/m ²	0,91	-237,19	-0,09	R\$ 2.326,00/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 721,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.328,83/m ²

Handwritten notes:
#4
Cel
227
R

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Abril de 2.013.**

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 Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

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

Ref.	Combinação
1	R\$ 4.507,11/m ²
2	R\$ 3.960,96/m ²
3	R\$ 3.844,75/m ²
4	R\$ 3.148,07/m ²
5	R\$ 3.529,93/m ²
6	R\$ 2.965,05/m ²
7	R\$ 4.017,92/m ²
média	R\$ 3.710,54/m²
desvio	R\$ 534,55/m²
CV	14%
Linferior	R\$ 2597,38/m²
Lsuperior	R\$ 4823,70/m²

#5
Qu
228
R

Após as iterações de praxe elencou o Jurisperito 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\$ 3.710,54/m² (Três Mil Setecentos e Dez Reais e Cinquenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado), conforme destacado na tabela.

V.2.i 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\$ 3710,54/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 534,55/m²		
Erro-Padrão	290,89		
IC(significância=20%)	R\$ 3419,65/m²	< VUmed <	R\$ 4001,43/m²
Amplitude do IC	16%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

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

V.2.ii 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 conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.793,18	4.507,11	0,94
2	4.200,00	3.960,96	0,94
3	3.891,89	3.844,75	0,99
4	3.363,64	3.148,07	0,94
5	3.738,46	3.529,93	0,94
6	3.214,29	2.965,05	0,92
7	4.050,00	4.017,92	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:

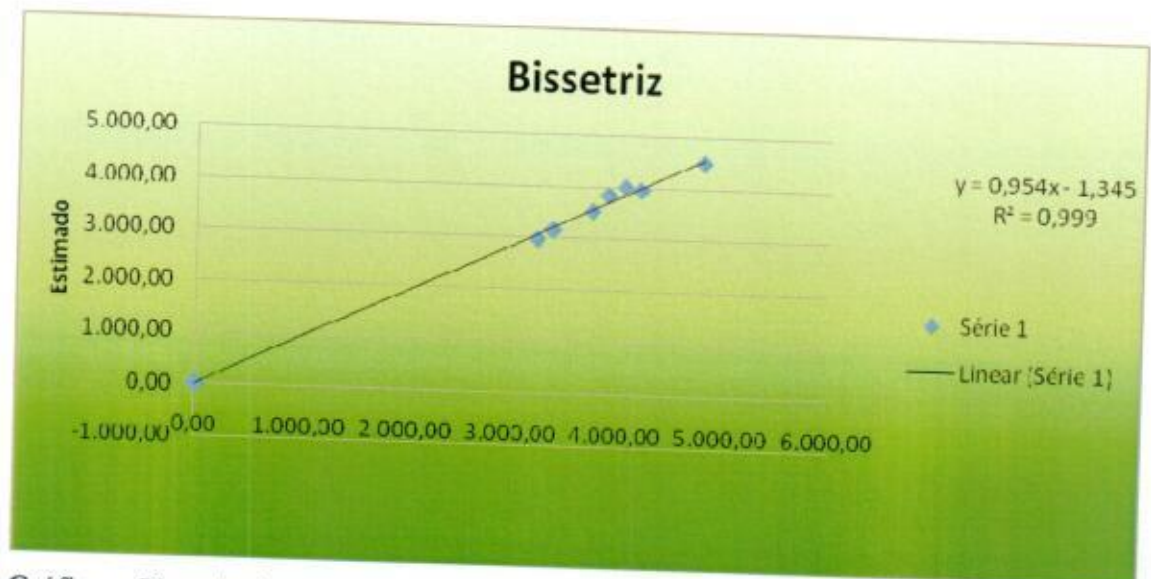


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO PONTA DA PRAIA - SANTOS:

$$Q = \text{R\$ } 3.710,54/\text{m}^2$$

(Três Mil Setecentos e Dez Reais e Cinquenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Abril/2013

28
231
2

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	73,00 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 3.710,54 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Econômico
Andar	1º
Quartos	2
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 270.869,56

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total para a unidade de:-

$$V_I = \text{R\$ } 270.869,56$$

(Duzentos e Setenta Mil e Oitocentos e Sessenta e Nove Reais e Cinquenta e Seis Centavos)

Abril/2013

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 paradigma
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 a 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.

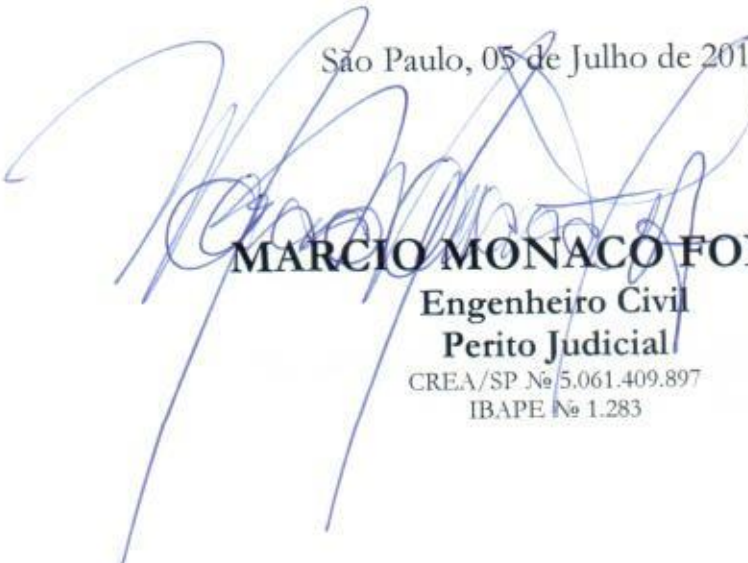
Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

80
233
P

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 36 (trinta e seis) 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, 05 de Julho de 2013.



MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Perito Judicial

CREA/SP Nº 5.061.409.897

IBAPE Nº 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.