MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível – Foro de Santos, SP.

Perito	**:- MonacoFontes Engenharia**
Processo	**:- 1033669-87.2023.8.26.0562**
Autos	**:- Procedimento Comum Cível**
Requerente	**:- Ivany Castanha Amendola**
Requerido	**:- Ieda Castanha Amendola**

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

SUMÁRIO

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4

II VISTORIA 5

II.1 Situação e Características Gerais 5

II.2 Zoneamento 9

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 10

III.1 Descrição do Edifício 10

III.2 Descrição da Unidade Habitacional 15

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA - VENDA 25

IV.1 Método Comparativo 25

IV.2 Tratamento por fatores 27

IV.3 Zonas de características homogêneas 29

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento 31

IV.5 Grau de precisão 31

IV.6 Método Ross/Heidecke 32

V AVALIAÇÃO - VENDA 35

V.1 Obtenção do valor metro quadrado 35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

V.1.i Pesquisa de Campo 35

V.2 Fatores Homogeneizantes 43

V.2.i Grau de Precisão 46

V.2.ii Grau de Fundamentação 47

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL 49

VII CRITÉRIOS E METODOLOGIA - LOCAÇÃO 50

VII.1 Método Comparativo 50

VII.2 Tratamento por fatores 51

VIIIAVALIAÇÃO – LOCAÇÃO 54

VIII.1 Obtenção do valor metro quadrado 54

VIII.1.i Pesquisa de Campo 54

VIII.2 Fatores Homogeneizantes 62

VIII.2.i Grau de Precisão 64

VIII.2.ii Grau de Fundamentação 64

IX VALOR DE LOCAÇÃO DA UNIDADE 66

IX.1 Grau de Fundamentação 67

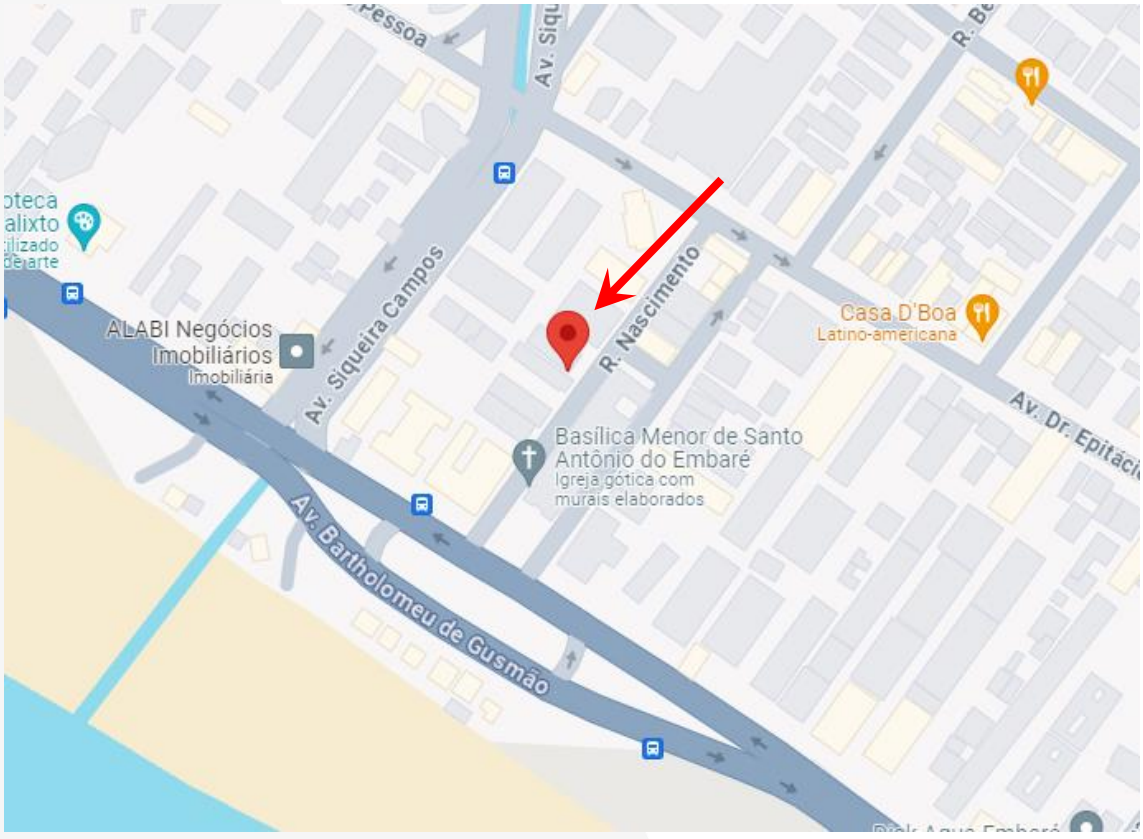
X ENCERRAMENTO 68

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de venda e locação para a unidade habitacional, identificada como apartamento № 92, localizada no Condomínio Edifício Dilma, situado à Rua Nascimento, 21, Embaré, Santos – SP, transcrito sob o № 53.410 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 Dilma, 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, 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 com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de venda e locação para a unidade habitacional, identificada como apartamento № 92, localizada no Condomínio Edifício Dilma, situado à Rua Nascimento, 21, Embaré, Santos – SP, transcrito sob o № 53.410 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do "Condomínio Edifício Dilma", onde encontra-se situada a unidade habitacional avalianda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.



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 acrónimo 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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°58'25.38"S**
- ✓ Longitude :- **46°19'11.85"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua Nascimento, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

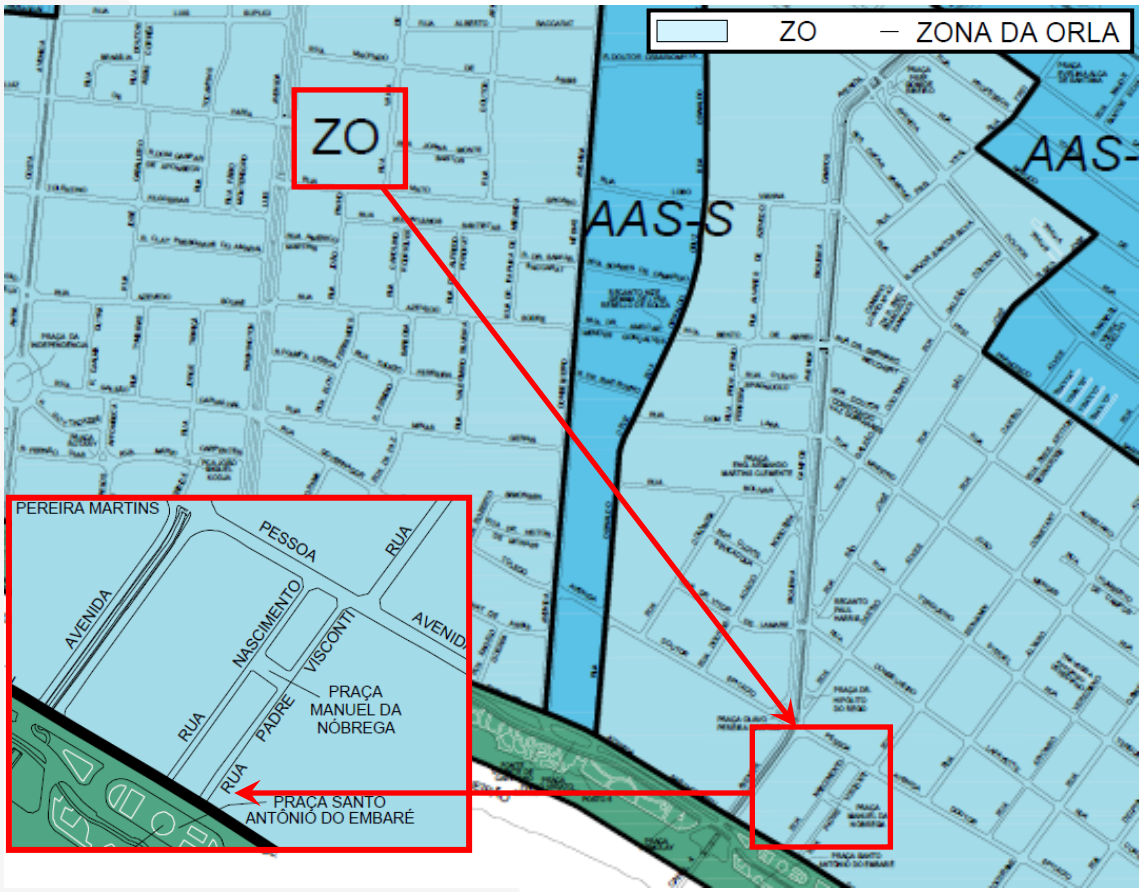


Acima, temos uma tomada da Rua Nascimento, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar № 1.181, de 8 de novembro de 2022, institui o plano diretor de desenvolvimento e expansão urbana do Município De Santos, identifica e clássica a região do imóvel objeto como **ZO – Zona da Orla**:



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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do "Condomínio Edifício Dilma", o qual possui Padrão Simples, com frente para a Rua Nascimento, identificado pelo № 21, Embaré – Santos/SP.

As imagens a seguir demonstram o "Condomínio Edifício Dilma", onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da testada do Condomínio Edifício Dilma.

O "Condomínio Edifício Dilma" possui acesso de pedestres pela Rua Nascimento, sendo composto de 1 (um) bloco contendo 10 (dez) pavimentos e 04 (quatro) apartamentos por andar. O acesso a veículos e pedestres se dá pela Rua Nascimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.



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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Estacionamento

O estacionamento apresenta piso em ardósia, paredes e teto em reboco pintado.



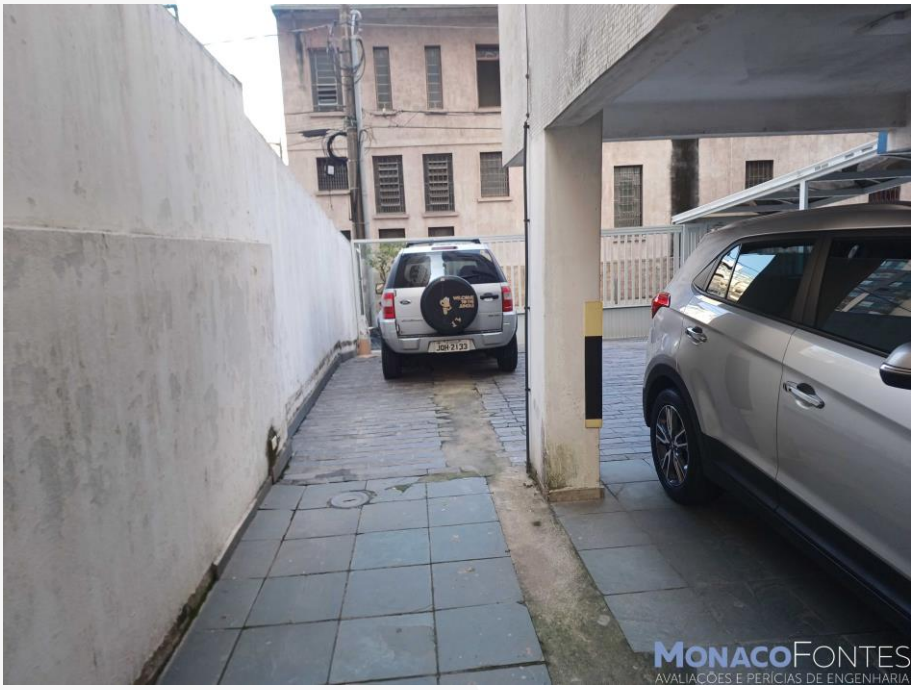
Acima e abaixo, tem-se ilustrado o estacionamento, onde observa-se suas características.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.



Acima e abaixo, tem-se ilustrado o estacionamento, onde observa-se suas características.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

Hall de Entrada

O hall de entrada apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, portas e janelas em metal e vidro.



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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

III.2 Descrição da Unidade Habitacional

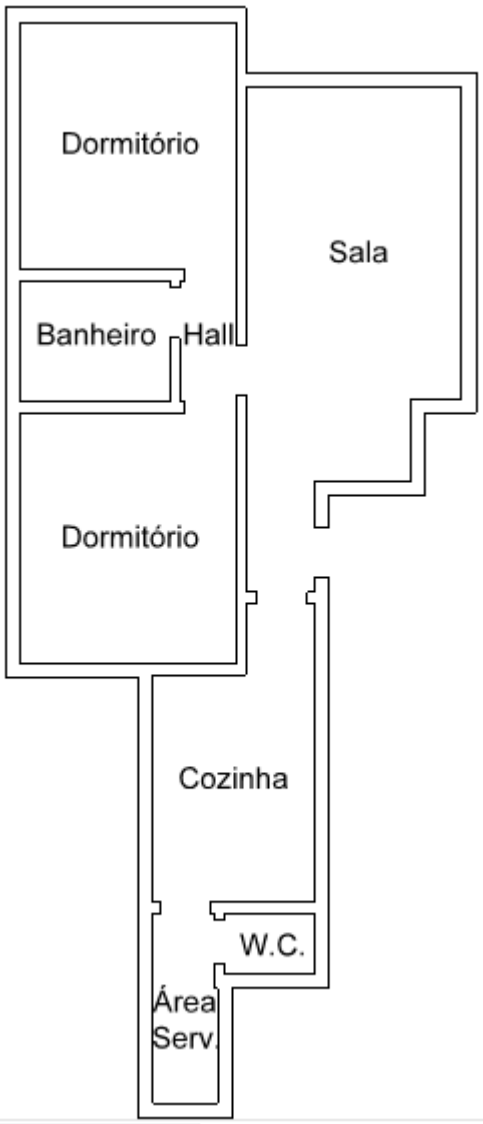
O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento № 92, localizado no Condomínio Edifício Dilma, situado em área urbana, à Rua Nascimento, № 21, Embaré, Santos/SP, que de acordo com a Transcrição № 53.410, do 2º CRI de Santos, à fl. 15, possui a seguinte descrição perimétrica:

> *"(...) O apartamento sob número 92, localizado no 8º andar do Condomínio Edifício Dilma, à Rua Nascimento número 21, contendo hall de circulação interno, living, dois dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço com tanque e W.C. de empregada, com área útil de 70,12 metros quadrados, área comum de 19,71 metros quadrados e total de 89,83 metros quadrados, confrontando na frente com a área fronteira à Rua Nascimento, de um lado com o hall de circulação, o apartamento número 91 e escadaria e o apartamento número 94, cabendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum, uma parte ideal correspondente a 14,92 metros quadrados do todo. (...)"*

Assim, a referida unidade habitacional, possui uma área útil de **70,12 m² (setenta metros quadrados e doze decímetros quadrados).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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



Acima, temos o croqui que ilustra a disposição interna do apartamento № 92.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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

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

https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/287168/tourvirtual/index.html

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

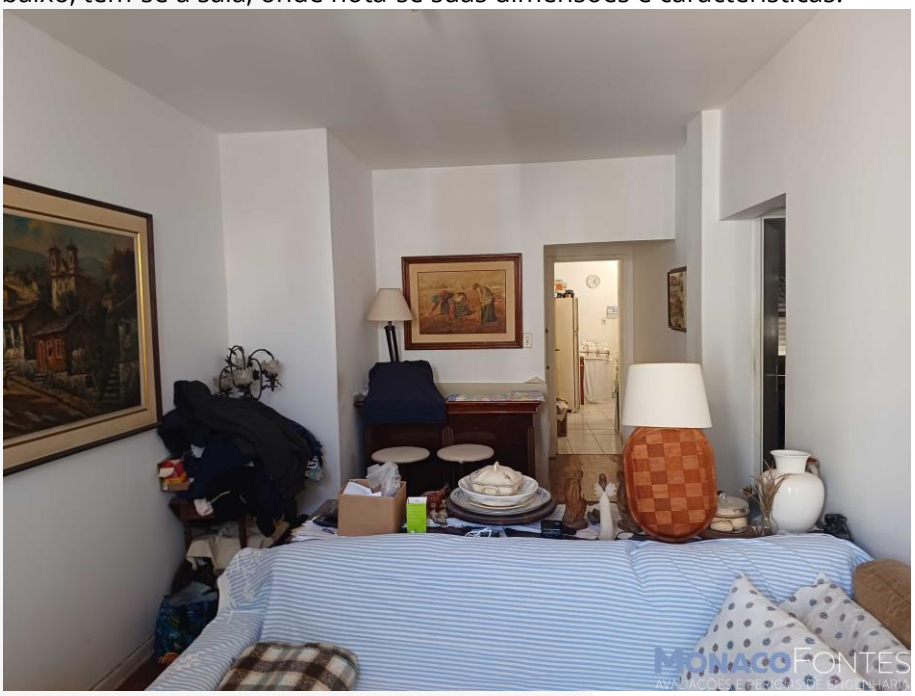
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

Sala de Estar

A sala apresenta piso cerâmico, paredes com pintura sobre textura, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso e porta balcão em alumínio e vidro.



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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

Dormitórios

O Avaliando dispõe de 02 (dois) dormitórios, os quais apresentam piso em tacos de madeira, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, porta de madeira e janela em madeira e vidro.



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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.



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



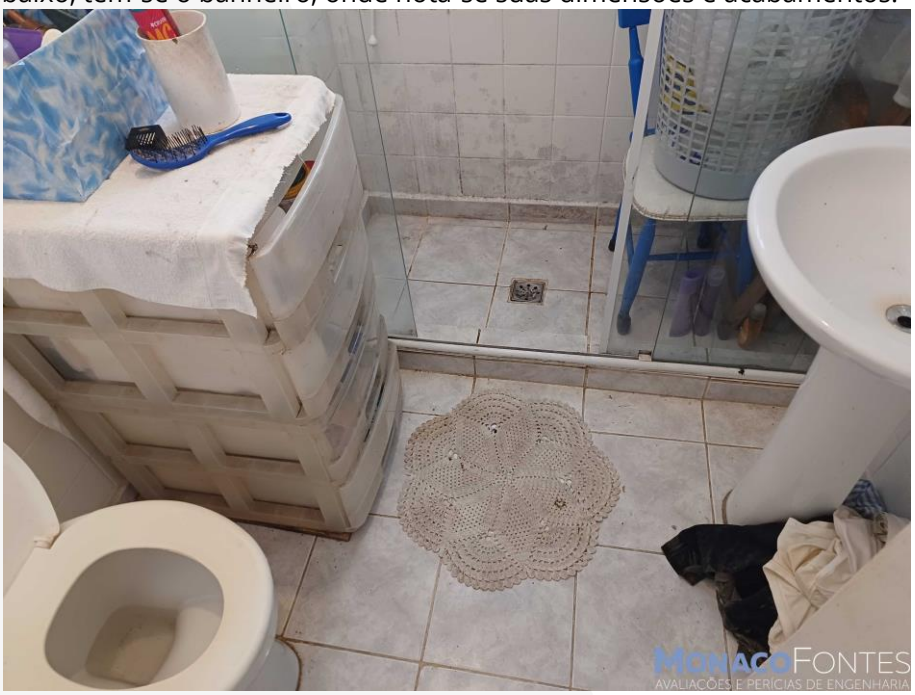
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, porta de madeira e janela de alumínio e vidro.



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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, portas de madeira e janela de alumínio e vidro.



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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, e janela de alumínio e vidro.



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



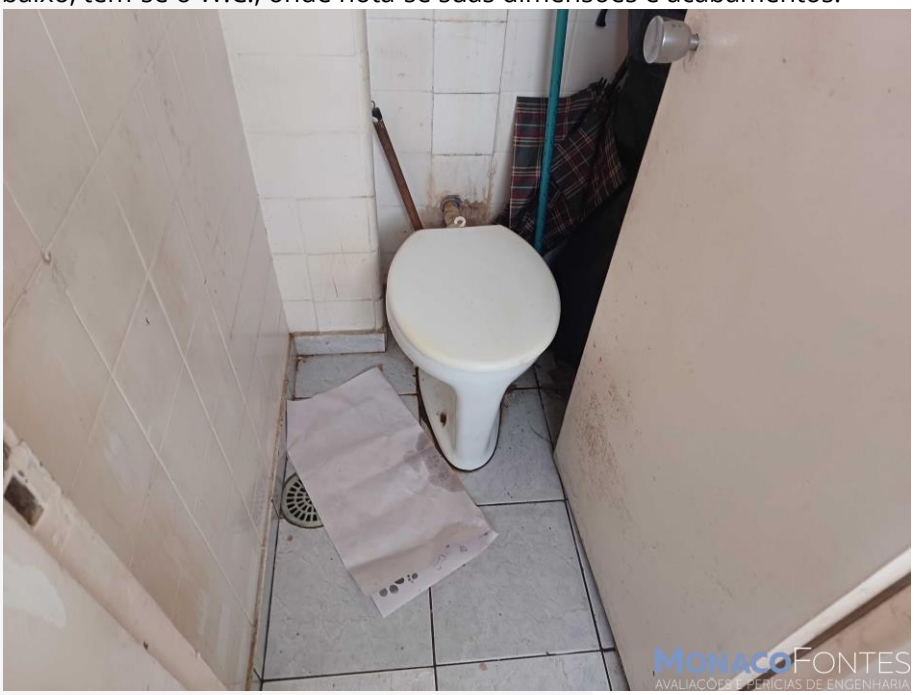
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

W.C.

O W.C. apresenta piso com revestimento cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso e porta de madeira.



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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA - VENDA

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 14.653-2.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

Padrão Construtivo do Elemento.

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

- 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.

$$F_{IF} = (F_{IFA}/F_{IFE})^{\square}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

- 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 Simples;
- Idade aparente :- 30 (trinta) anos;
- Estado de Conservação :- Necessitando de Reparos Simples;
- Quantidade de Quartos :- 02 (dois).

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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 referencia do lote	Intervalo característico de áreas	Observações gerais
		Referencias			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina				
		Frente de Referencia	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		Fr	Pmi	Pma	"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 influencia da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400	
II	**3ª Zona** Incorporações Residenciais e de Comercio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	(1) - Para este grupo, o intervalo varia de 480m² até um limite superior indefinido Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área e analizar a eventual influencia da esquina ou frentes mútiplas.
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 influencia da área e analizar a eventual influencia da esquina ou frentes mútiplas.
	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 influencia da área

Acima, temos as características para a 3ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos– IBAPE/SP – 2006.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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.

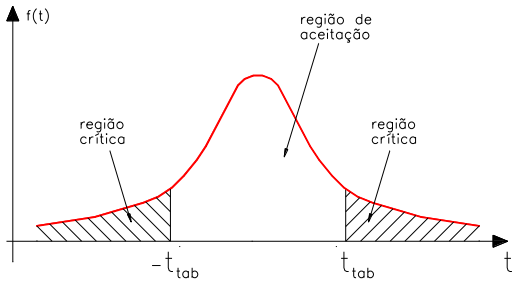
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

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

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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 = 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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 R8N 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, obsoletismo, 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 Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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:

$$V_B = \text{Área (m²)} * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$

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 obsoletismo 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

V AVALIAÇÃO - VENDA

V.1 Obtenção do valor metro quadrado

V.1.i Pesquisa de Campo

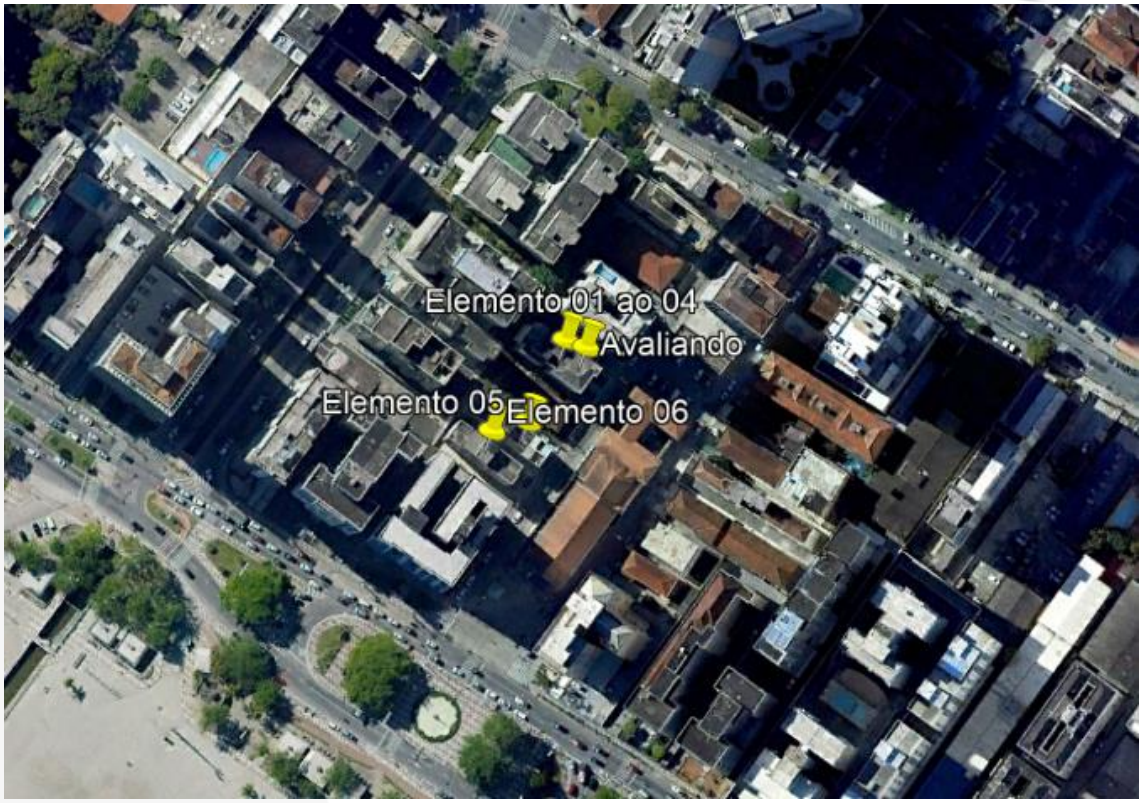
Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma 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, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue: -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 01

Endereço:	Rua Nascimento, 21		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Embaré
IF :	3131		
Setor	77	**Quadra**	2
Lat	23°58'25.30"S	**Long**	46°19'12.09"O

Ofertante:	Adelso Imóveis		
Informante:	Adelso Imóveis	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(13) 3273-5148	**Data:**	ago/24
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-50m2-venda-R$320000-id-2722028459/		

DADOS DO ELEMENTO

Área Útil (m²) :	50,00m²
Andar :	9°
Quantidade de Quartos :	1 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO

Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	50,00	30
Classe de Conservação	D	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	50
K = 0,574	R = 20	
Foc:	0,6592	
Fator de ponderação do padrão:	0,900	
H82N:	R$ 2.010,79/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 59.648,07

ELEMENTO



VALOR TOTAL

R$ 320.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 5.207,04/m²









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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 02

Endereço:	Rua Nascimento, 21		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Embaré
IF :	3131		
Setor	77	**Quadra**	2
Lat	23°58'25.30"S	**Long**	46°19'12.09"O

Ofertante:	Fabiana Suplicy		
Informante:	Fabiana Suplicy	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(13) 98130-1891	**Data:**	ago/24
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-80m2-venda-R$490000-id-2734478935/		

DADOS DO ELEMENTO

Área Útil (m²) :	80,00m²
Andar :	7°
Quantidade de Quartos :	2 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO

Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	80,00	30
Classe de Conservação	D	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	50
K = 0,574	R = 20	
Foc:	0,6592	
Fator de ponderação do padrão:	0,900	
H82N:	R$ 2.010,79/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 95.436,92

ELEMENTO

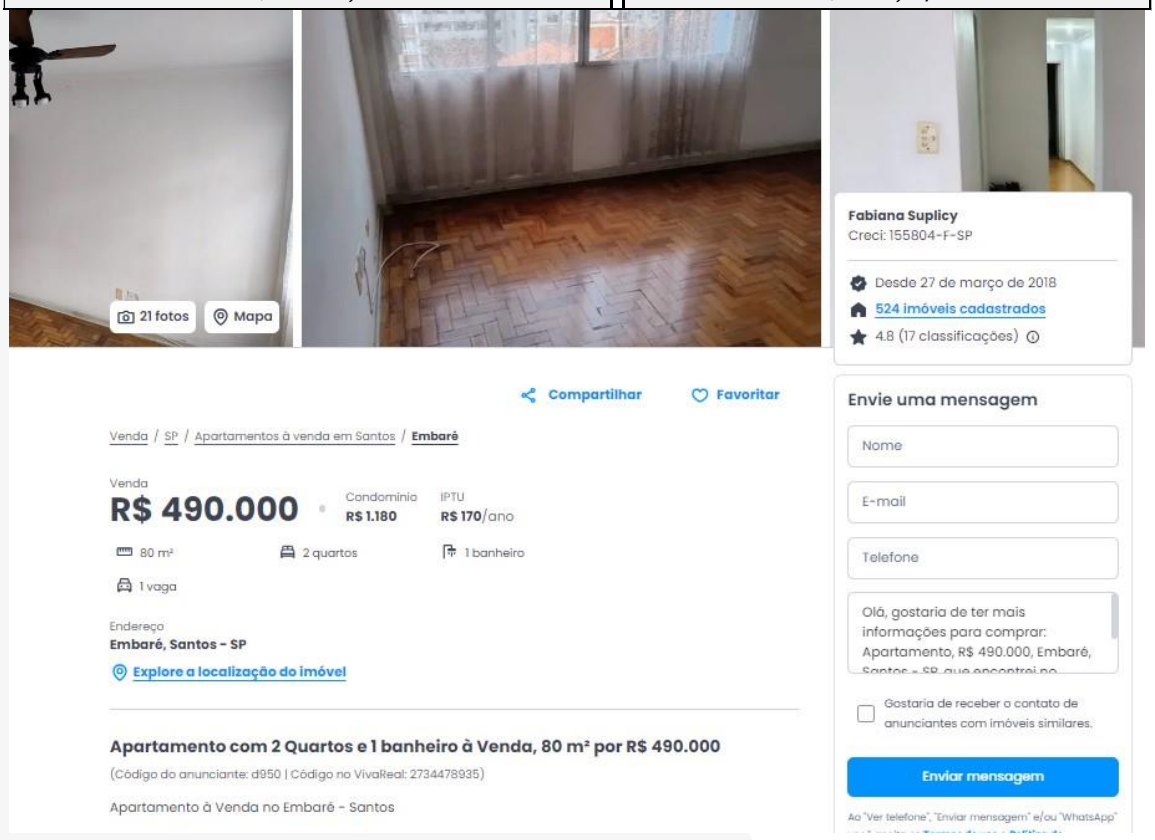


VALOR TOTAL

R$ 490.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 4.932,04/m²



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 03

Endereço:	Rua Nascimento, 21		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Embaré
IF :	3131		
Setor	77	**Quadra**	2
Lat	23°58'25.30"S	**Long**	46°19'12.09"O

Ofertante:	R3 Real Estate		
Informante:	R3 Real Estate	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(13) 3233-1410	**Data:**	ago/24
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-76m2-venda-R$535000-id-2697092090/		

DADOS DO ELEMENTO

Área Útil (m²) :	76,00m²
Andar :	8°
Quantidade de Quartos :	2 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO

Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	76,00	30
Classe de Conservação	D	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	50
K = 0,574	R = 20	
Foc:	0,6592	
Fator de ponderação do padrão:	0,900	
H82N:	R$ 2.010,79/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 90.665,07

ELEMENTO

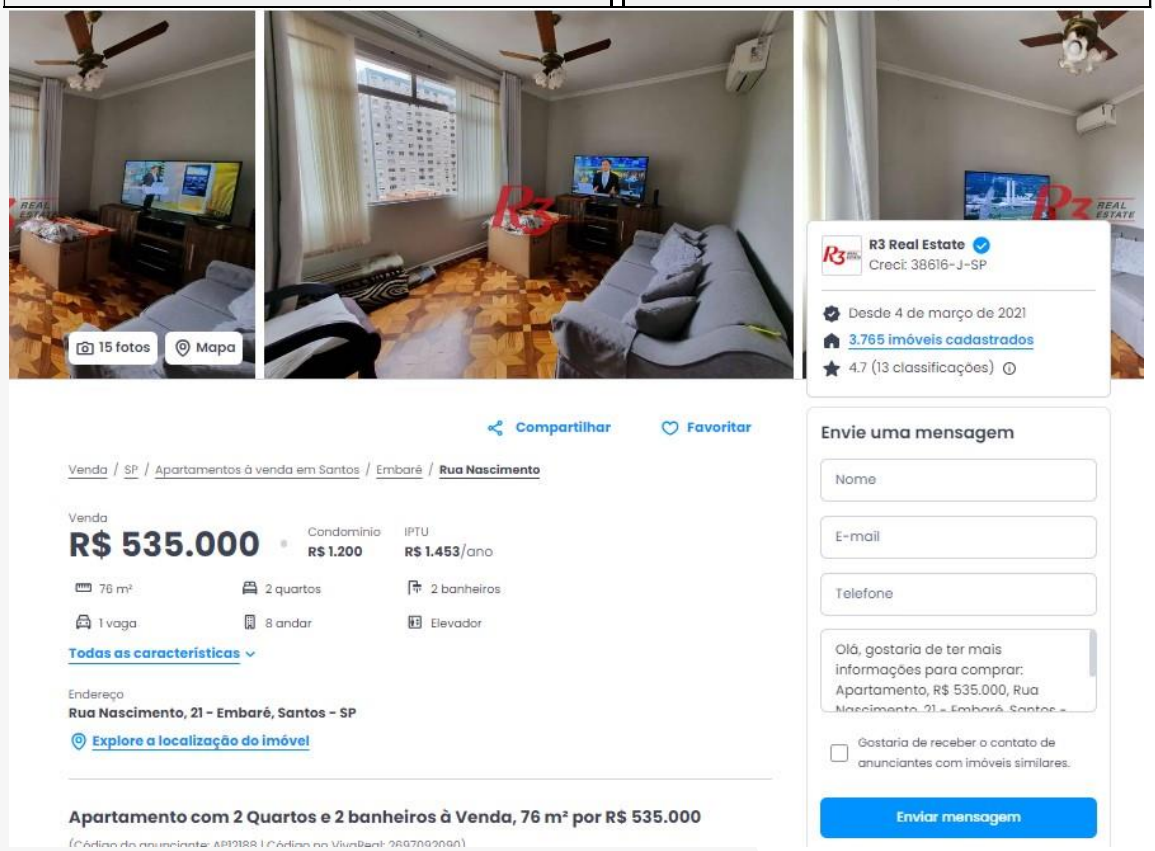


VALOR TOTAL

R$ 535.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 5.846,51/m²



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IW8lgy.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 04

Endereço:	Rua Nascimento, 21		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Embaré
IF :	3131		
Setor	77	**Quadra**	2
Lat	23°58'25.30"S	**Long**	46°19'12.09"O

Ofertante:	WASHINGTON LUIZ CIOCCI DA LUZ
Informante:	WASHINGTON LUIZ **Tipo:** oferta
Telefone:	(13) 99177-9237 **Data:** ago/24
Site:	https://www.imovelguide.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-70-m2-em-embare-santos/1215996#7

DADOS DO ELEMENTO

Área Útil (m²) :	70,12m²
Andar :	6°
Quantidade de Quartos :	2 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO

Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	70,12	30
Classe de Conservação	C	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	50
K = 0,609	R = 20	
Foc:	0,6872	
Fator de ponderação do padrão:	0,900	
H82N:	R$ 2.010,79/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 87.203,57

ELEMENTO

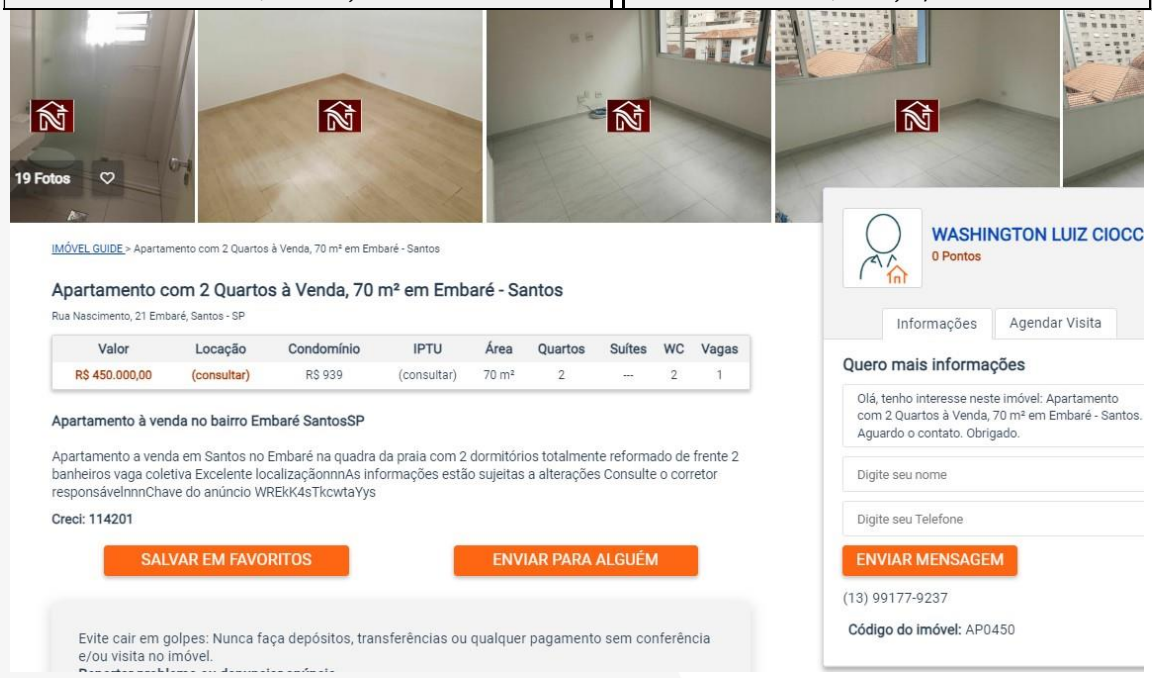


VALOR TOTAL

R$ 450.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 5.173,94/m²



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 05

Endereço:	Rua Nascimento, 15		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Embaré
IF :	3131		
Setor	77	**Quadra**	2
Lat	23°58'26.18"S	**Long**	46°19'12.54"O

Ofertante:	MEDIAR SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS
Informante:	MEDIAR SOLUÇÕES **Tipo:** oferta
Telefone:	(13) 3349-9009 **Data:** ago/24
Site:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-santos-embare-94m2-R$630000/id-23351709/?cal=1

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	94,00m²
Andar :	3°
Quantidade de Quartos :	2 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	94,00	20
Classe de Conservação	C	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	33
K = 0,761	R = 20	
Foc:	0,8088	
Fator de ponderação do padrão:	0,900	
H82N:	R$ 2.010,79/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 137.587,26

ELEMENTO



VALOR TOTAL

R$ 630.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 5.238,43/m²





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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 06

Endereço:	Rua Nascimento, 11		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Embaré
IF :	3131		
Setor	77	**Quadra**	2
Lat	23°58'26.28"S	**Long**	46°19'12.96"O

Ofertante:	MEDIAR SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS
Informante:	MEDIAR SOLUÇÕES **Tipo:** oferta
Telefone:	(13) 3349-9009 **Data:** ago/24
Site:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-santos-embare-R$320000/id-19871446/?cgl=1

DADOS DO ELEMENTO

Área Útil (m²) :	49,00m²
Andar :	4°
Quantidade de Quartos :	1 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO

Segurança:	0
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	49,00	35
Classe de Conservação	D	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	58
K = 0,498	R = 20	
Foc:	0,5984	
Fator de ponderação do padrão:	0,880	
H82N:	R$ 2.010,79/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 51.884,43

ELEMENTO



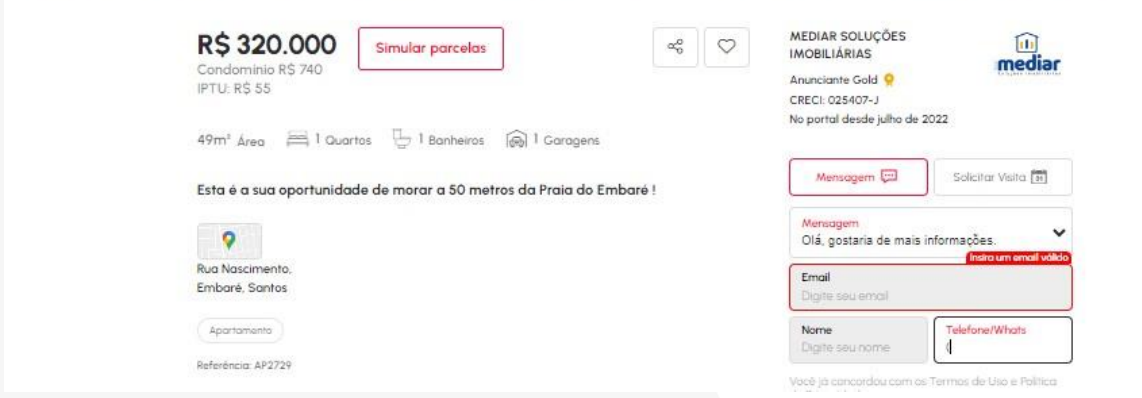
VALOR TOTAL

R$ 320.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 5.471,75/m²





Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IW8lgy.

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
ELEMENTO 01	R$ 1.192,96/m²
ELEMENTO 02	R$ 1.192,96/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.192,96/m²
ELEMENTO 04	R$ 1.243,63/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.463,69/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.058,87/m²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R$ 4.567,04/m²
ELEMENTO 02	R$ 4.319,54/m²
ELEMENTO 03	R$ 5.142,56/m²
ELEMENTO 04	R$ 4.532,18/m²
ELEMENTO 05	R$ 4.568,22/m²
ELEMENTO 06	R$ 4.818,69/m²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 1.192,96/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.192,96/m²
ELEMENTO 02	R$ 1.192,96/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.192,96/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.192,96/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.192,96/m²
ELEMENTO 04	R$ 1.243,63/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.243,63/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.463,69/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.463,69/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.058,87/m²	1,00	4,77	0,00	R$ 1.063,64/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 1.192,96/m²	0,98	-18,52	-0,02	R$ 1.174,44/m²
ELEMENTO 02	R$ 1.192,96/m²	0,98	-18,52	-0,02	R$ 1.174,44/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.192,96/m²	0,98	-18,52	-0,02	R$ 1.174,44/m²
ELEMENTO 04	R$ 1.243,63/m²	0,98	-29,45	-0,02	R$ 1.214,18/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.463,69/m²	0,95	-80,47	-0,05	R$ 1.383,22/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.058,87/m²	1,00	3,93	0,00	R$ 1.062,80/m²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 1.192,96/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.192,96/m²
ELEMENTO 02	R$ 1.192,96/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.192,96/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.192,96/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.192,96/m²
ELEMENTO 04	R$ 1.243,63/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.243,63/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.463,69/m²	1,04	54,36	0,04	R$ 1.518,05/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.058,87/m²	1,04	39,32	0,04	R$ 1.098,19/m²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 1.192,96/m²	1,04	44,30	0,04	R$ 1.237,26/m²
ELEMENTO 02	R$ 1.192,96/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.192,96/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.192,96/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.192,96/m²
ELEMENTO 04	R$ 1.243,63/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.243,63/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.463,69/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.463,69/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.058,87/m²	1,04	39,32	0,04	R$ 1.098,19/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

- **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$ 4.567,04/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.567,04/m²
ELEMENTO 02	R$ 4.319,54/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.319,54/m²
ELEMENTO 03	R$ 5.142,56/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 5.142,56/m²
ELEMENTO 04	R$ 4.532,18/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.532,18/m²
ELEMENTO 05	R$ 4.568,22/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.568,22/m²
ELEMENTO 06	R$ 4.818,69/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.818,69/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$ 4.567,04/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.567,04/m²
ELEMENTO 02	R$ 4.319,54/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.319,54/m²
ELEMENTO 03	R$ 5.142,56/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 5.142,56/m²
ELEMENTO 04	R$ 4.532,18/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.532,18/m²
ELEMENTO 05	R$ 4.568,22/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.568,22/m²
ELEMENTO 06	R$ 4.818,69/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.818,69/m²

✓ **Atualização**: Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2024.**

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	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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$ 5.785,78/m²
2	R$ 5.493,98/m²
3	R$ 6.317,01/m²
4	R$ 5.746,36/m²
5	R$ 6.005,80/m²
6	R$ 5.964,90/m²
média	R$ 5.885,64/m²
desvio	R$ 279,13/m²
CV	**5%**
Linferior	**R$ 4119,95/m²**
Lsuperior	**R$ 7651,33/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$ 5.885,64/m² (Cinco Mil, Oitocentos e Oitenta e Cinco Reais e Sessenta 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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R$ 5885,64/m²		
Desvio-Padrão	R$ 279,13/m²		
Erro-Padrão	168,18		
IC(significância=20%)	R$ 5717,46/m²	< VUmed <	R$ 6053,82/m²
Amplitude do IC	6%		
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 nem todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.80 a 1,25 nem todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	5.760,00	5.785,78	1,00
2	5.512,50	5.493,98	1,00
3	6.335,53	6.317,01	1,00
4	5.775,81	5.746,36	0,99
5	6.031,91	6.005,80	1,00
6	5.877,55	5.964,90	1,01

Onde:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2lWi8lgy.

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

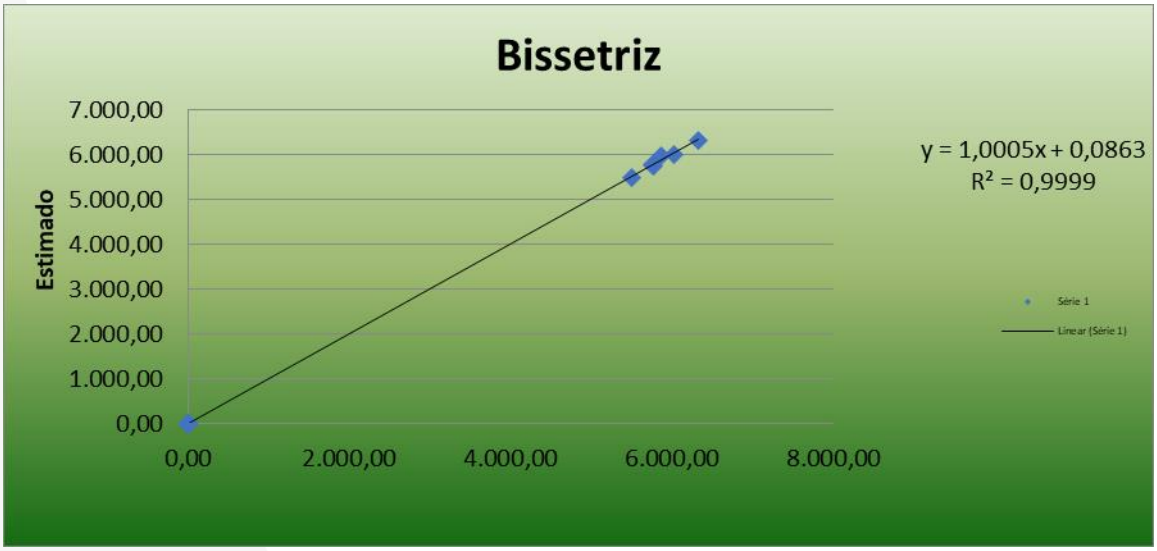


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

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

Q = R$ 5.885,64/m²

(Cinco Mil, Oitocentos e Oitenta e Cinco Reais e Sessenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Agosto/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

VI VALOR 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	70,12 m²
VU Homogeneizado	R$ 5.885,64 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Simples Com Elevador
Andar	8°
Quartos	2
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 412.701,06**

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

V_I = R$ 412.701,06

(Quatrocentos e Doze Mil, Setecentos e Um Reais e Seis Centavos)

Agosto/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2lWi8lgy.

VII CRITÉRIOS E METODOLOGIA - LOCAÇÃO

VII.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor de locação do imóvel ora avaliando, este Profissional 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 14.653-1.

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 do imóvel avaliando, a metodologia mais adequada a ser aplicada 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

Portanto a apuração do valor básico unitário do imóvel em questão foi feita através do metro quadrado médio, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 12.721-2011. 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 imóvel.

Para apuração do valor de locação 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 imóvel em questão. 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**.

VII.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 de estado de conservação, localização, idade, etc) que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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.

Para imóveis comerciais, os fatores 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.

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

- 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 Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre a localização do Avaliando e a localização do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA}/F_{IFE})^{\square}$$

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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

- Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples
- Idade Aparente: 30 (trinta) anos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

VIII AVALIAÇÃO – LOCAÇÃO

VIII.1 Obtenção do valor metro quadrado

VIII.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 padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 01

Endereço: Rua Oswaldo Cochrane, 240
Cidade: Santos
Bairro: Embaré
IF : 2062
Setor 68 **Quadra** 34
Lat 23°58'10. **Long** 46°18'43.48"O

Ofertante: DAFNER DE OLIVEIRA MATIAS
Informante: DAFNER DE OLIVEIRA
Telefone: (13) 99165-8454 **Data:** ago/24
Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-90m2-aluguel-RS3400-id-2701877088/

DADOS DO ELEMENTO

CONSTRUÇÃO

Padrão Construtivo	Idade Aparente		Estado de Conservação
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	30 anos		Entre regular e necessitando reparos simples
Andar	**Área**	**Peso**	**Ponderação**
Térreo e Garagem	90,00 m²	**1**	90,00 m²

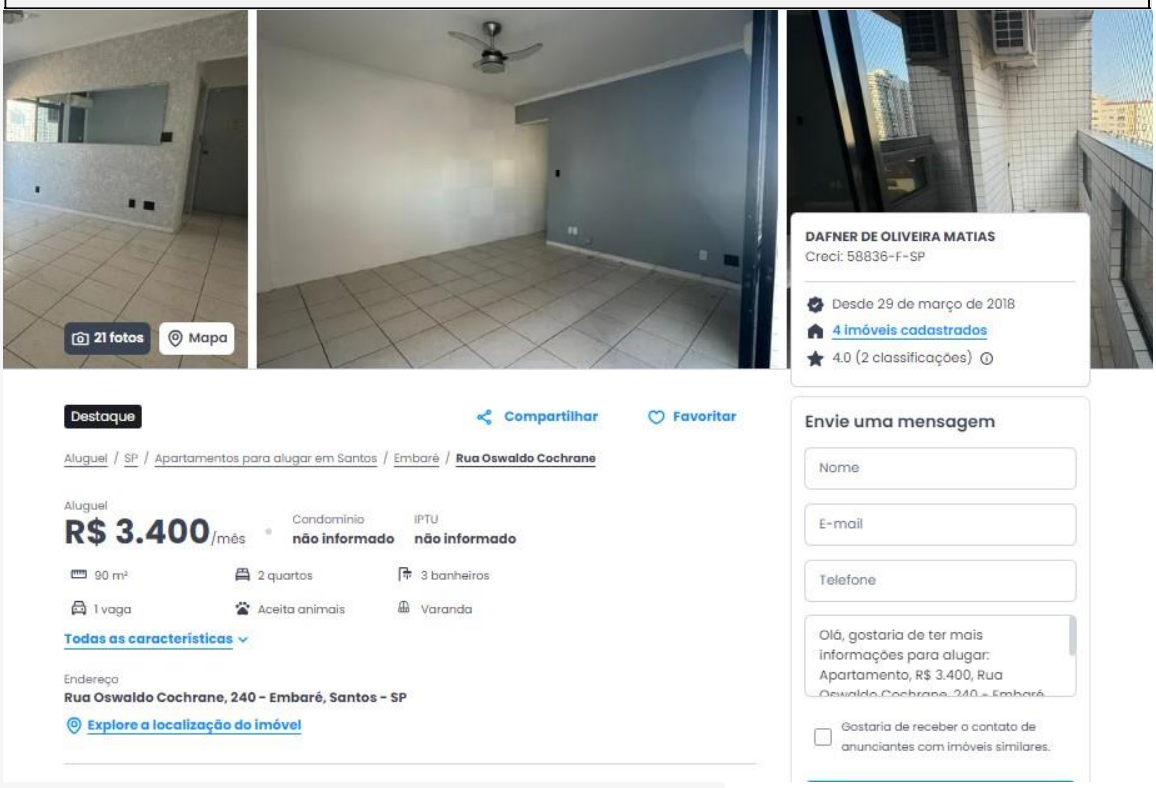
ÁREA ÚTIL
90,00 m²

ELEMENTO



VALOR DE LOCAÇÃO
R$ 3.400,00

VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO
R$ 37,78/m²



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 02

Endereço: Rua Pindorama, 11
Cidade: Santos
Bairro: Boqueirão
IF : 5164
Setor 66 **Quadra** 42
Lat 23°58'8.9 **Long** 46°19'40.31"O

Ofertante: Metria Construtora
Informante: Metria Construtora
Telefone: (13) 99122-9100 **Data:** ago/24
Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-santos-62m2-venda-RS349000-id-2507524076/

DADOS DO ELEMENTO

CONSTRUÇÃO

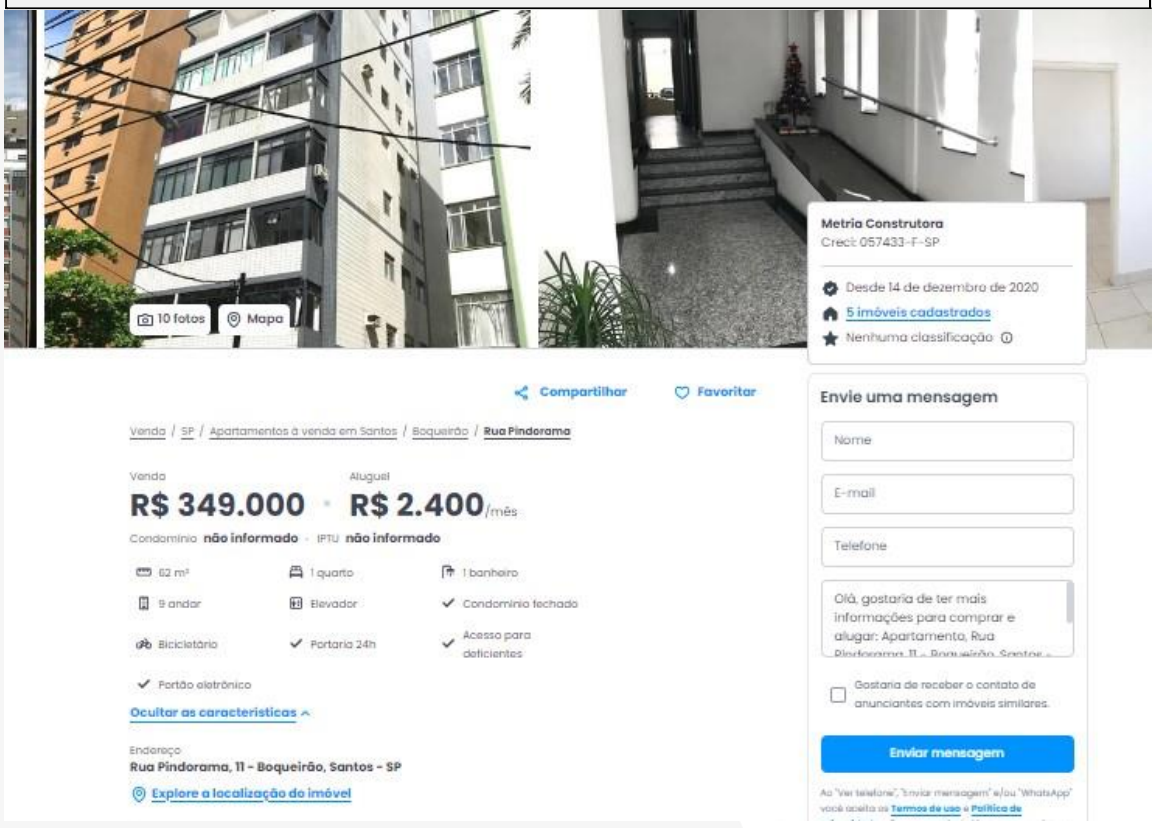
Padrão Construtivo	Idade Aparente		Estado de Conservação
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	30 anos		Entre regular e necessitando reparos simples
Andar	**Área**	**Peso**	**Ponderação**
Térreo e Garagem	62,00 m²	**1**	62,00 m²

ÁREA ÚTIL
62,00 m²

ELEMENTO


VALOR DE LOCAÇÃO
R$ 2.400,00

VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO
R$ 38,71/m²



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWiBlgy.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 03

Endereço:	Rua Pindorama, 11		
Cidade:	Santos		
Bairro:	Boqueirão		
IF :	5164		
Setor	66	**Quadra**	42
Lat	23°58'8.9	**Long**	46°19'40.31"O

Ofertante:	Soave Consultoria
Informante:	Soave Consultoria
Telefone:	(13) 99159-1704 **Data:** ago/24
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-45m2-aluguel-RS2500-id-2732804439/

DADOS DO ELEMENTO

CONSTRUÇÃO

Padrão Construtivo	Idade Aparente		Estado de Conservação
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	30 anos		Regular
Andar	**Área**	**Peso**	**Ponderação**
Térreo e Garagem	45,00 m²	**1**	45,00 m²

ÁREA ÚTIL

45,00 m²

ELEMENTO



VALOR DE LOCAÇÃO

R$ 2.500,00

VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

R$ 55,56/m²









Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 04

Endereço: Rua Dona Anália Franco, 7
Cidade: Santos
Bairro: Aparecida
IF : 3480
Setor 77 **Quadra** 18
Lat 23°58'40. **Long** 46°18'51.07"O

Ofertante: Consultare Imóveis
Informante: Consultare Imóveis
Telefone: (13) 3041-5555 **Data:** ago/24
Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-62m2-aluguel-RS2350-id-2730419941/

DADOS DO ELEMENTO

CONSTRUÇÃO

Padrão Construtivo	Idade Aparente		Estado de Conservação
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	30 anos		Necessitando de reparos simples
Andar	**Área**	**Peso**	**Ponderação**
Térreo e Garagem	62,00 m²	**1**	62,00 m²

ELEMENTO



ÁREA ÚTIL

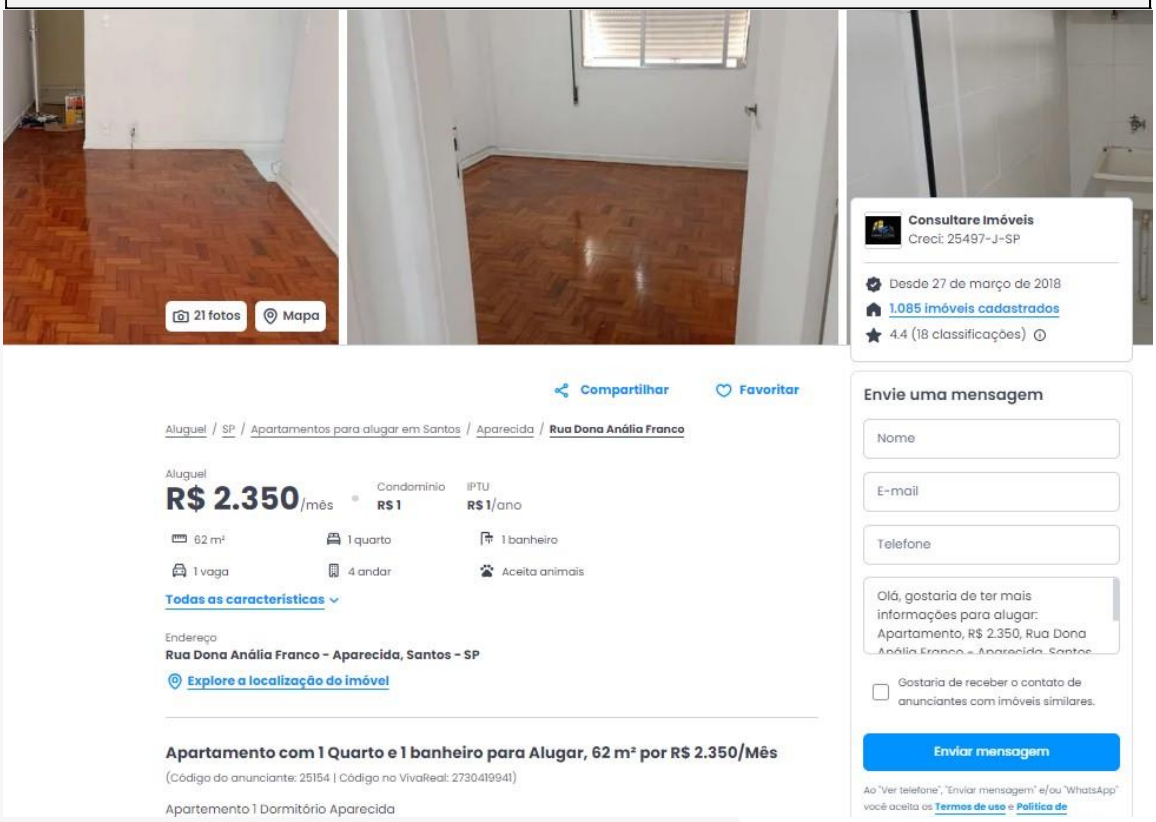
62,00 m²

VALOR DE LOCAÇÃO

R$ 2.350,00

VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

R$ 37,90/m²



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 05

Endereço:	Rua Pindorama, 12		
Cidade:	Santos		
Bairro:	Boqueirão		
IF :	5164		
Setor	66	**Quadra**	41
Lat	23°58'8.5	**Long**	46°19'41.60"O

Ofertante:	Júlia L. Guizzardi
Informante:	Júlia L. Guizzardi
Telefone:	(13) 99637-7547 **Data:** ago/24
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-80m2-aluguel-RS3750-id-2736583115/

DADOS DO ELEMENTO

CONSTRUÇÃO

Padrão Construtivo	Idade Aparente		Estado de Conservação
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	35 anos		Regular
Andar	**Área**	**Peso**	**Ponderação**
Térreo e Garagem	80,00 m²	**1**	80,00 m²

ÁREA ÚTIL

80,00 m²

ELEMENTO

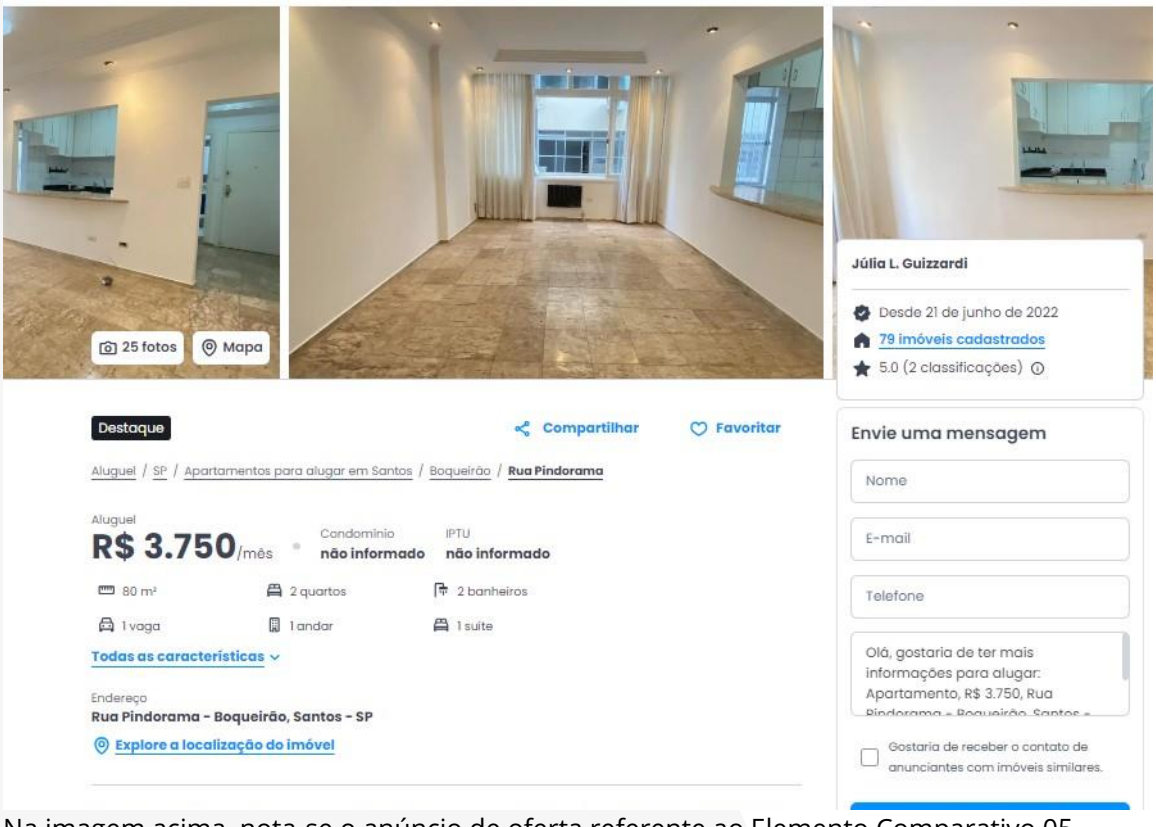


VALOR DE LOCAÇÃO

R$ 3.750,00

VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

R$ 46,88/m²



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 06

Endereço: Rua Colômbia, 36
Cidade: Santos
Bairro: Boqueirão
IF : 2999
Setor 66 **Quadra** 51
Lat 23°58'12. **Long** 46°19'19.70"O

Ofertante: Caetano Imóveis
Informante: Caetano Imóveis
Telefone: (13) 3257-4444 **Data:** ago/24
Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-88m2-aluguel-RS2400-id-2726318255/

DADOS DO ELEMENTO

CONSTRUÇÃO

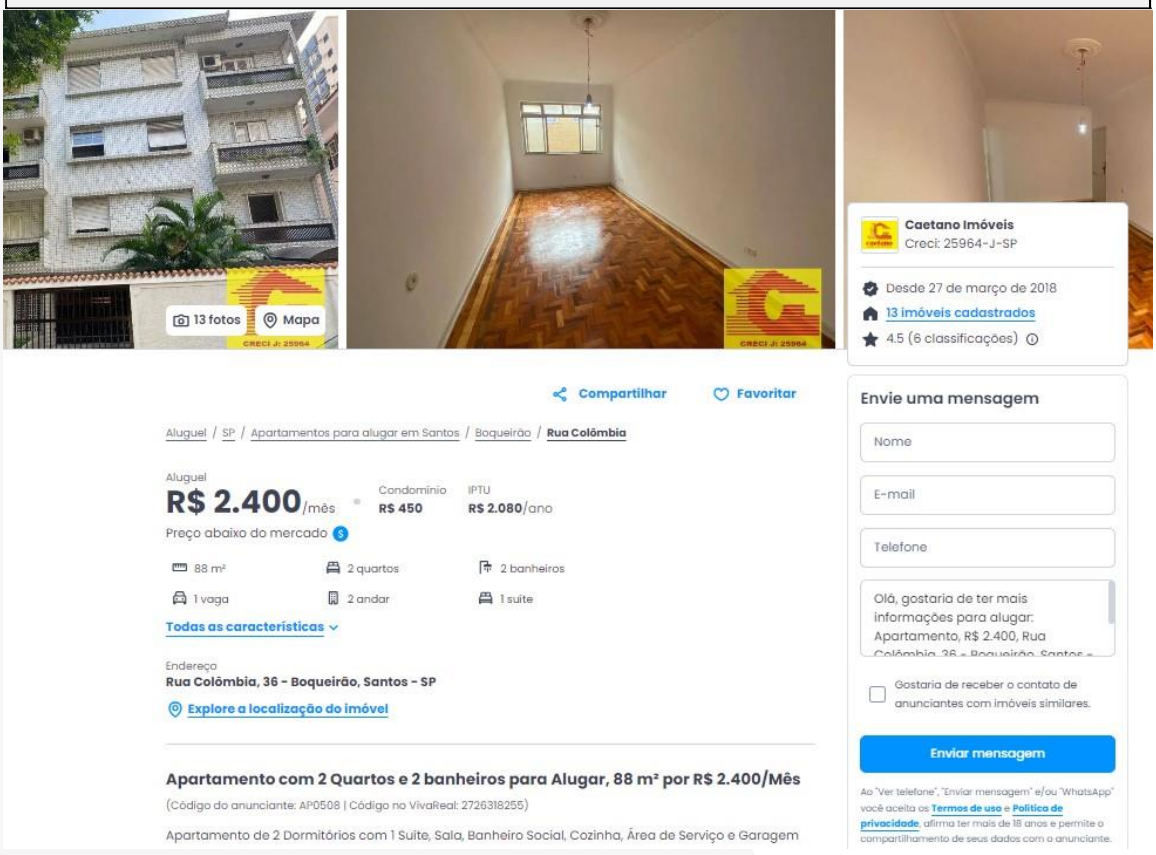
Padrão Construtivo	Idade Aparente		Estado de Conservação
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	35 anos		Entre regular e necessitando reparos simples
Andar	**Área**	**Peso**	**Ponderação**
Térreo e Garagem	88,00 m²	**1**	88,00 m²

ÁREA ÚTIL
88,00 m²

ELEMENTO


VALOR DE LOCAÇÃO
R$ 2.400,00

VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO
R$ 27,27/m²



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 06.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

VIII.2Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

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

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R$ 33,26/m²
ELEMENTO 02	R$ 33,75/m²
ELEMENTO 03	R$ 47,87/m²
ELEMENTO 04	R$ 33,05/m²
ELEMENTO 05	R$ 41,16/m²
ELEMENTO 06	R$ 24,00/m²

- **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$ 33,26/m²	1,00	-0,07	0,00	R$ 33,19/m²
ELEMENTO 02	R$ 33,75/m²	1,00	0,15	0,00	R$ 33,90/m²
ELEMENTO 03	R$ 47,87/m²	1,00	0,22	0,00	R$ 48,09/m²
ELEMENTO 04	R$ 33,05/m²	1,00	0,15	0,00	R$ 33,20/m²
ELEMENTO 05	R$ 41,16/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 41,16/m²
ELEMENTO 06	R$ 24,00/m²	1,05	1,31	0,05	R$ 25,31/m²

- **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$ 33,26/m²	0,98	-0,52	-0,02	R$ 32,74/m²
ELEMENTO 02	R$ 33,75/m²	0,98	-0,52	-0,02	R$ 33,23/m²
ELEMENTO 03	R$ 47,87/m²	0,98	-1,13	-0,02	R$ 46,74/m²
ELEMENTO 04	R$ 33,05/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 33,05/m²
ELEMENTO 05	R$ 41,16/m²	1,00	-0,17	0,00	R$ 40,99/m²
ELEMENTO 06	R$ 24,00/m²	1,00	0,09	0,00	R$ 24,09/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 33,26/m²	1,09	2,90	0,09	R$ 36,16/m²
ELEMENTO 02	R$ 33,75/m²	0,90	-3,21	-0,10	R$ 30,54/m²
ELEMENTO 03	R$ 47,87/m²	0,90	-4,56	-0,10	R$ 43,31/m²
ELEMENTO 04	R$ 33,05/m²	0,98	-0,69	-0,02	R$ 32,36/m²
ELEMENTO 05	R$ 41,16/m²	0,90	-3,92	-0,10	R$ 37,24/m²
ELEMENTO 06	R$ 24,00/m²	1,01	0,21	0,01	R$ 24,21/m²

✓ **Atualização**: Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2024.**

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$ 35,57/m²
2	R$ 30,16/m²
3	R$ 42,40/m²
4	R$ 32,50/m²
5	R$ 37,07/m²
média	R$ 33,88/m²
desvio	R$ 05,83/m²
CV	**17%**
Linferior	**R$ 23,72/m²**
Lsuperior	**R$ 44,05/m²**

Após as iterações de praxe elencou-se como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que está aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R$ 33,88/m² (Trinta e Três Reais e Oitenta e Oito Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2lWi8lgy.

VIII.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$ 33,88/m²		
Desvio-Padrão	R$ 5,83/m²		
Erro-Padrão	3,99		
IC(significância=20%)	R$ 29,89/m²	< VUmed <	R$ 37,88/m²
Amplitude do IC	24%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

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

VIII.2.iiGrau 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 individuais atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	33,26	35,57	1,07
2	33,75	30,16	0,89
3	47,87	42,40	0,89
4	33,05	32,50	0,98
5	41,16	37,07	0,90
6	24,00	25,61	1,07

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

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:

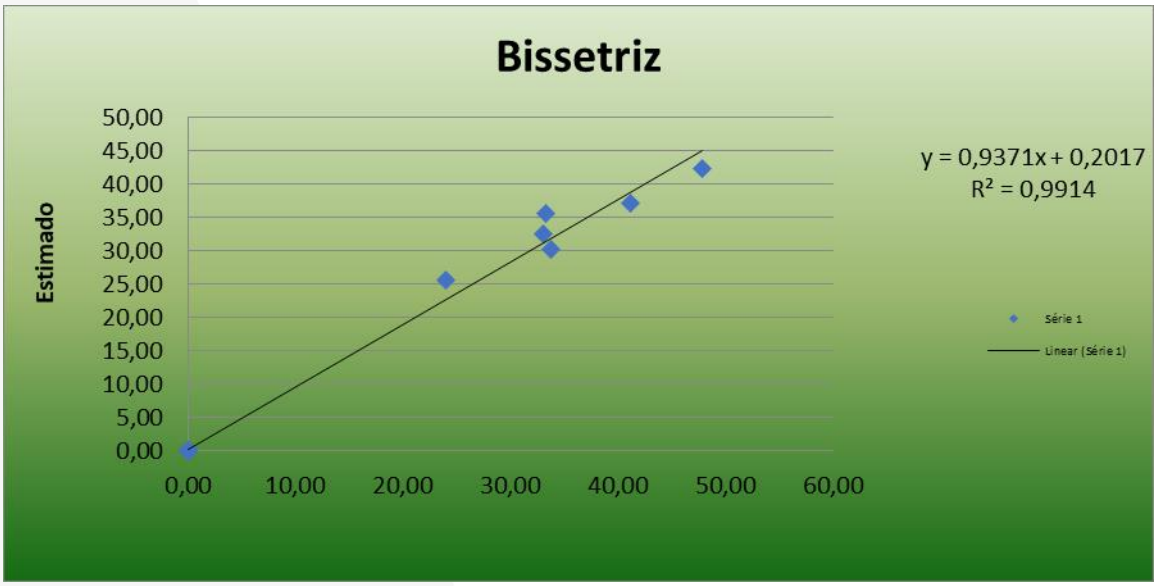


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO UNITÁRIO DE LOCAÇÃO, PROPOSTO PARA O IMÓVEL AVALIANDO É DE:

Q = R$ 33,88/m²

(Trinta e Três Reais e Oitenta e Oito Centavos por Metro Quadrado)

Agosto/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

IX VALOR DE LOCAÇÃO DA UNIDADE

Com fulcro no valor unitário obtido anteriormente, pode-se calcular o valor total de locação, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO			
Endereço: Rua Nascimento, 21 **Cidade:** Santos **Bairro:** Embaré **IF :** 3131,00			
ÁREA CONSTRUÍDA			
Andar	**Área**	**Peso**	**Ponderação**
Térreo e Garagem	70,12m²	**1**	70,12m²
Padrão Construtivo	**Idade Aparente**	**Estado de Conservação**	
Residencial Apartamento Simples	30	Necessitando de reparos simples	
ÁREA ÚTIL			
072,12 m²			
VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO			
R$ 33,88/m²			
VALOR DE LOCAÇÃO			
R$ 2.443,77			

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total de:

V_T = R$ 2.443,77/mês

(Dois Mil, Quatrocentos e Quarenta e Três Reais e Setenta e Sete Centavos)

Agosto/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2lWi8lgy.

IX.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 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.

X ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 68 (sessenta e oito) 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, 4 de setembro de 2024.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento № 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 10:13 , sob o número WSTS24703876167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033669-87.2023.8.26.0562 e código 2IWi8lgy.