

ELEMENTO 02		
Endereço: Rua Professor Reinaldo Porchart, nº 103 Cidade: Santos Bairro: Vila Belmiro IF: 1579 Setor: 54 Quadra: 68 Lat: 23°57'8.35"S Long: 46°20'30.38"O	Ofertante: Hatec Imóveis Informante: Cleide Tipo: oferta Telefone: (13) 3233-8700 Data: out/18 Site: https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+vila-belmiro+santos+sp+75m2/ID	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 75,00m²	Segurança: 1	
Andar: 1º	Sistema de Lazer (opções): 0	
Quantidade de Quartos: 2 quartos		
Vagas de Garagem: 1 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	75,00	30
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	50
K = 0,512	R = 20	
Foc:	0,6096	
Fator de ponderação do padrão:	0,960	
H82N:	R\$ 1.365,56/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 59.936,07		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 273.000,00		R\$ 2.840,85/m²



1 de 20

APARTAMENTO À VENDA
 Rua Professor Reinaldo Porchat
 Vila Belmiro, Santos - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 273.000,00
Simular financiamento

2	1	75	75	1	R\$ 3.640	R\$ 250	R\$ 32
QUARTOS	SUITE	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel
 Apartamento à venda, R\$ 273.000,00 - Vila Belmiro

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

♥ Adicionar aos favoritos

OUTRAS INFORMAÇÕES
 Código oferta no anunciante: 7700
 Código oferta no site ZAP: IM014643585
 Atualizado ontem

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 Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 17:21, sob o número WJST518703602494. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004013-78.2018.8.26.0562 e código 2915DC9.

ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Rua Álvares Cabral, nº 14</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Vila Belmiro IF : <u>1579</u> Setor <u>55</u> Quadra <u>5</u> Lat <u>23°57'12.77"S</u> Long <u>46°20'24.38"O</u>	Ofertante: Casa e Jardins Informante: <u>Adiego Marchese</u> Tipo: oferta Telefone: <u>(13) 3285-4848</u> Data: out/18 Site: https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+vila-belmiro+santos+lat+115m2+ID	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) : 115,00m²	Segurança: 1	
Andar : 2º	Sistema de Lazer (opções) 0	
Quantidade de Quartos : 2 quartos		
Vagas de Garagem : 1 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	115,00	30
Classe de Conservação	e	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	50
K = 0,512	R = 20	
Foc:	0,6096	
Fator de ponderação do padrão:	1,020	
H82N:	R\$ 1.365,56/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 97.645,84		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 480.000,00		R\$ 3.324,82/m²



1 de 20

APARTAMENTO À VENDA
 Rua Álvares Cabral
 Vila Belmiro, Santos - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 480.000,00
Simular financiamento

2	1	115	142	1	R\$ 4.174	R\$ 690	R\$ 185
QUARTOS	SUÍTE	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(13) 3285-4848

Nome

E-mail

DDD Telefone


Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$ 480.000,00 - Vila Belmiro, Santos - SP

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

♥ Adicionar aos favoritos

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

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Avenida Senador Pinheiro Machado, nº 460</u>	Ofertante: <u>Carlos Imóveis</u>	
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Vila Belmiro</u>	Informante: <u>Carlos Soares</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>1756</u>	Telefone: <u>(13) 98226-8002</u> Data: <u>out/18</u>	
Sector <u>44</u> Quadra <u>10</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-marape-bairros-santos-80m2-venda-R\$250000-id-84224383-2-ut=esajimoveit</u>	
Lat <u>23°57'1.54"S</u> Long <u>46°20'30.81"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		
Área Útil (m²):	80,00m²	
Andar:	2º	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	
Vagas de Garagem:	0 vagas	
DADOS DO EDIFÍCIO		
Segurança:	1	
Sistema de Lazer (opções)	0	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Econômico	80,00	30
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	50
K = 0,574	R = 20	
Foc:		0,6592
Fator de ponderação do padrão:		0,870
H82N:		R\$ 1.365,56/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 62.652,33		
VALOR TOTAL		
R\$ 250.000,00		
ELEMENTO		
		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 2.341,85/m²		

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

ELEMENTO 05		
Endereço: Rua Antônio Bento de Amorim, nº 65 Cidade: Santos Bairro: Vila Belmiro IF: 1519 Setor: 44 Quadra: 17 Lat: 23°57'3.35"S Long: 46°20'37.77"O	Ofertante: Roser Imóveis Informante: José Roberto Strano Tipo: oferta Telefone: (13) 3385-0510 Data: out/18 Site: https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+vila-belmiro+santos+sp+60m2/ID	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 60,00m²	Segurança: 1	
Andar: 3º	Sistema de Lazer (opções): 0	
Quantidade de Quartos: 2 quartos		
Vagas de Garagem: 1 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	60,00	20
Classe de Conservação	c	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	33
K = 0,761	R = 20	
Foc:	0,8088	
Fator de ponderação do padrão:	0,900	
H82N:	R\$ 1.365,56/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 59.641,11		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 260.000,00		R\$ 3.339,31/m²



1 de 18

APARTAMENTO À VENDA
 Rua Antônio Bento de Amorim
 Vila Belmiro, Santos - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 260.000,00
Simular financiamento

2 60 60 1
QUARTOS ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²) VAGA

R\$ 4.333 VALOR DO M² R\$ 450 CONDOMÍNIO R\$ 53 IPTU

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(13) 3385-0510
(13) 97410-9440

Nome:

E-mail:

DDD: Telefone:


Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$ 260.000,00 - Vila Belmiro


Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

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 Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 17:21, sob o número WSTS18703602494. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004013-78.2018.8.26.0562 e código 2915DC9.

ELEMENTO 06																												
Endereço: <u>Rua Álvares Cabral, nº 106</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Vila Belmiro</u> IF : <u>1579</u> Setor <u>44</u> Quadra <u>18</u> Lat <u>23°57'6.80"S</u> Long <u>46°20'32.66"O</u>	Ofertante: <u>Daniilo Silva Santos Duarte</u> Informante: <u>Daniilo Silva Santos Du</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3323-1641</u> Data: <u>out/18</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+vila-belmiro-santos-170as2/ID</u>																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²): 70,00m² Andar: 2º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 0																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Simples Sem Elevador</td> <td>70,00</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>K = 0,761</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0,8088</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 0,900</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N: R\$ 1.365,56/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	70,00	20	Classe de Conservação	c		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	33	K = 0,761	R = 20		Foc: 0,8088			Fator de ponderação do padrão: 0,900			H82N: R\$ 1.365,56/m²			
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	70,00	20																										
Classe de Conservação	c																											
Termo	mínimo	1																										
Ir = 60	%vida:	33																										
K = 0,761	R = 20																											
Foc: 0,8088																												
Fator de ponderação do padrão: 0,900																												
H82N: R\$ 1.365,56/m²																												
<p align="center">VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 69.581,29</p>																												
<p align="center">VALOR TOTAL R\$ 290.000,00</p>	<p align="center">VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.148,84/m²</p>																											



1 de 14

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(13) 3323-1641
(13) 95539-0254

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel
 Apartamento à venda, R\$ 290.000,00 - Vila Belmiro

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

[Adicionar aos favoritos](#)

APARTAMENTO À VENDA VALOR DE VENDA

Rua Álvares Cabral **R\$ 290.000,00**

Vila Belmiro, Santos - SP [Simular financiamento](#)

2	70	70	1	R\$ 4.143	R\$ 370	R\$ 65
QUARTOS	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

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

V.1.ii Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 810,16/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.309,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 799,15/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 2.476,85/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 849,09/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 2.907,43/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 783,15/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 2.029,35/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 994,02/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.905,98/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 994,02/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 2.734,55/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 810,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 810,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 799,15/m ²	0,99	-10,25	-0,01	R\$ 788,90/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 849,09/m ²	0,98	-20,99	-0,02	R\$ 828,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 783,15/m ²	1,01	5,33	0,01	R\$ 788,48/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 994,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 994,02/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 994,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 994,02/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 810,16/m ²	0,98	-12,58	-0,02	R\$ 797,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 799,15/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 799,15/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 849,09/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 849,09/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 783,15/m ²	0,98	-12,16	-0,02	R\$ 771,00/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 994,02/m ²	0,95	-54,65	-0,05	R\$ 939,37/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 994,02/m ²	0,95	-54,65	-0,05	R\$ 939,37/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 810,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 810,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 799,15/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 799,15/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 849,09/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 849,09/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 783,15/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 783,15/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 994,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 994,02/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 994,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 994,02/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 810,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 810,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 799,15/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 799,15/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 849,09/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 849,09/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 783,15/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 783,15/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 994,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 994,02/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 994,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 994,02/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.309,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.309,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.476,85/m ²	1,02	53,19	0,02	R\$ 2.530,05/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.907,43/m ²	1,02	62,44	0,02	R\$ 2.969,87/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.029,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.029,35/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.905,98/m ²	1,03	85,50	0,03	R\$ 2.991,48/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.734,55/m ²	1,02	58,73	0,02	R\$ 2.793,28/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.309,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.309,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.476,85/m ²	0,94	-152,83	-0,06	R\$ 2.324,02/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.907,43/m ²	0,94	-179,40	-0,06	R\$ 2.728,03/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.029,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.029,35/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.905,98/m ²	0,94	-179,31	-0,06	R\$ 2.726,67/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.734,55/m ²	0,94	-168,74	-0,06	R\$ 2.565,82/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Setembro de 2018.**

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

Combinações Testadas

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

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

Ref.	Combinação
1	R\$ 3.106,74/m ²
2	R\$ 3.166,11/m ²
3	R\$ 3.618,57/m ²
4	R\$ 2.805,67/m ²
5	R\$ 3.751,53/m ²
6	R\$ 3.563,91/m ²
média	R\$ 3.335,42/m²
desvio	R\$ 365,27/m ²
CV	11%
Linferior	R\$ 2334,80/m²
Lsuperior	R\$ 4336,05/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 3.335,42/m² (Três Mil, Trezentos e Trinta e Cinco Reais e Quarenta e Dois Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.1.iii Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 3335,42/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 365,27/m ²	
Erro-Padrão		220,09	
IC(significância=20%)	R\$ 3115,34/m ²	< VUmed <	R\$ 3555,51/m ²
Amplitude do IC	13%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

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

V.1.iv Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

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