

| ELEMENTO 05 | | | |
|--|-----------------------|---------------------------|--|
| Endereço: <u>Rua Professor Torres Homem, 257</u> | | Ofertante: <u>Abyara</u> | |
| Cidade: <u>Santos</u> | Bairro: <u>Embaré</u> | Informante: <u>Carlos</u> | Tipo: <u>oferta</u> |
| Sector: <u></u> | Quadra: <u></u> | IF: <u>1</u> | Telefone: <u>1331312200</u> |
| | | Data: <u>mai/15</u> | |
| DADOS DO ELEMENTO | | DADOS DO EDIFÍCIO | |
| Área Útil (m²): | 100,00m² | Segurança: | 1 |
| Andar: | 9º | Sistema de Lazer (opções) | 0 |
| Quantidade de Quartos: | 3 quartos | | |
| Vagas de Garagem: | 1 vagas | | |
| BENFEITORIAS | | | |
| Cota Parte Construção | | | ELEMENTO  |
| Padrões | Área | Idade | |
| Residencial Apartamento Médio Com Elevador | 100,00 | 10 | |
| Classe de Conservação | b | | |
| Termo | médio | 2 | |
| Ir = 60 | %ovida: | 17 | |
| K = 0,898 | R = 20 | | |
| Foc: | | 0,918 | |
| Fator de ponderação do padrão: | | 1,510 | |
| H82N: | | R\$ 1.205,27/m² | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | |
| R\$ 167.072,12 | | | |
| VALOR TOTAL | | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO | |
| R\$ 580.000,00 | | R\$ 4.129,28/m² | |

| ELEMENTO 06 | | | |
|--|-----------------------|-----------------------------------|--|
| Endereço: <u>Rua Professor Torres Homem, 471</u> | | Ofertante: <u>M Secco Imóveis</u> | |
| Cidade: <u>Santos</u> | Bairro: <u>Embaré</u> | Informante: <u>Marcelo</u> | Tipo: <u>oferta</u> |
| Sector: <u></u> | Quadra: <u></u> | IF: <u>1</u> | Telefone: <u>1332273751</u> |
| | | Data: <u>mai/15</u> | |
| DADOS DO ELEMENTO | | DADOS DO EDIFÍCIO | |
| Área Útil (m²): | 79,00m² | Segurança: | 1 |
| Andar: | 2º | Sistema de Lazer (opções) | 0 |
| Quantidade de Quartos: | 2 quartos | | |
| Vagas de Garagem: | 1 vagas | | |
| BENFEITORIAS | | | |
| Cota Parte Construção | | | ELEMENTO  |
| Padrões | Área | Idade | |
| Residencial Apartamento Simples Com Elevador | 79,00 | 25 | |
| Classe de Conservação | c | | |
| Termo | médio | 2 | |
| Ir = 60 | %ovida: | 42 | |
| K = 0,683 | R = 20 | | |
| Foc: | | 0,7464 | |
| Fator de ponderação do padrão: | | 1,240 | |
| H82N: | | R\$ 1.205,27/m² | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | |
| R\$ 88.126,14 | | | |
| VALOR TOTAL | | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO | |
| R\$ 430.000,00 | | R\$ 4.327,52/m² | |

V.2 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

| Ref. | Valor Unitário - Construção | Ref. | Valor Unitário - Terreno |
|-------------|--------------------------------|-------------|-----------------------------|
| ELEMENTO 01 | R\$ 1.255,17/m ² | ELEMENTO 01 | R\$ 2.200,83/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.238,02/m ² | ELEMENTO 02 | R\$ 2.852,88/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.142,51/m ² | ELEMENTO 03 | R\$ 2.336,48/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.936,27/m ² | ELEMENTO 04 | R\$ 2.609,42/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.670,72/m ² | ELEMENTO 05 | R\$ 3.549,28/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 1.115,52/m ² | ELEMENTO 06 | R\$ 3.783,21/m ² |

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

| Ref. | Valor Unitário - Construção | Fator Padrão Construtivo | | | |
|-------------|--------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------|-----------------------------|
| | | Fator | Diferença | Efeito do fator | VUcorr. |
| ELEMENTO 01 | R\$ 1.255,17/m ² | 0,97 | -42,71 | -0,03 | R\$ 1.212,46/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.238,02/m ² | 0,97 | -42,13 | -0,03 | R\$ 1.195,90/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.142,51/m ² | 0,97 | -38,88 | -0,03 | R\$ 1.103,63/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.936,27/m ² | 1,03 | 57,97 | 0,03 | R\$ 1.994,24/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.670,72/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.670,72/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 1.115,52/m ² | 0,96 | -43,10 | -0,04 | R\$ 1.072,42/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\$ 1.255,17/m ² | 1,02 | 28,66 | 0,02 | R\$ 1.283,83/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.238,02/m ² | 1,03 | 31,76 | 0,03 | R\$ 1.269,78/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.142,51/m ² | 1,04 | 48,28 | 0,04 | R\$ 1.190,79/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.936,27/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.936,27/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.670,72/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.670,72/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 1.115,52/m ² | 1,04 | 47,14 | 0,04 | R\$ 1.162,66/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\$ 1.255,17/m ² | 0,96 | -44,94 | -0,04 | R\$ 1.210,22/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.238,02/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.238,02/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.142,51/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.142,51/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.936,27/m ² | 0,96 | -69,33 | -0,04 | R\$ 1.866,93/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.670,72/m ² | 0,96 | -59,82 | -0,04 | R\$ 1.610,90/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 1.115,52/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.115,52/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\$ 1.255,17/m ² | 1,05 | 57,29 | 0,05 | R\$ 1.312,45/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.238,02/m ² | 1,01 | 17,20 | 0,01 | R\$ 1.255,23/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.142,51/m ² | 1,05 | 52,14 | 0,05 | R\$ 1.194,65/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.936,27/m ² | 1,01 | 26,90 | 0,01 | R\$ 1.963,17/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.670,72/m ² | 1,01 | 23,21 | 0,01 | R\$ 1.693,93/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 1.115,52/m ² | 1,05 | 50,91 | 0,05 | R\$ 1.166,43/m ² |

| Ref. | Combinação |
|------------------|-----------------------------------|
| 1 | R\$ 3.454,29/m ² |
| 2 | R\$ 4.097,74/m ² |
| 3 | R\$ 3.540,54/m ² |
| 4 | R\$ 4.438,36/m ² |
| 5 | R\$ 5.183,39/m ² |
| 6 | R\$ 4.953,69/m ² |
| média | R\$ 4.278,00/m² |
| desvio | R\$ 715,10/m ² |
| CV | 17% |
| Linferior | R\$ 2994,60/m² |
| Lsuperior | R\$ 5561,40/m² |

Após as iterações de praxe elencou o Jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 4.278,00/m² (Quatro Mil e Duzentos e Setenta e Oito Reais por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

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

| PRECISÃO - NBR 14653 | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Média Saneada | | R\$ 4278,00/m ² | |
| Desvio-Padrão | | R\$ 715,10/m ² | |
| Erro-Padrão | | 430,87 | |
| IC(significância=20%) | R\$ 3847,14/m ² | < VUmed < | R\$ 4708,87/m ² |
| Amplitude do IC | | 20% | |
| O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III | | | |

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

V.2.ii Grau de Fundamentação

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

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

| Ref. | Vu | Combinação | FG |
|------|----------|------------|------|
| 1 | 3.456,00 | 3.454,29 | 1,00 |
| 2 | 4.090,91 | 4.097,74 | 1,00 |
| 3 | 3.478,99 | 3.540,54 | 1,02 |
| 4 | 4.545,69 | 4.438,36 | 0,98 |
| 5 | 5.220,00 | 5.183,39 | 0,99 |
| 6 | 4.898,73 | 4.953,69 | 1,01 |

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

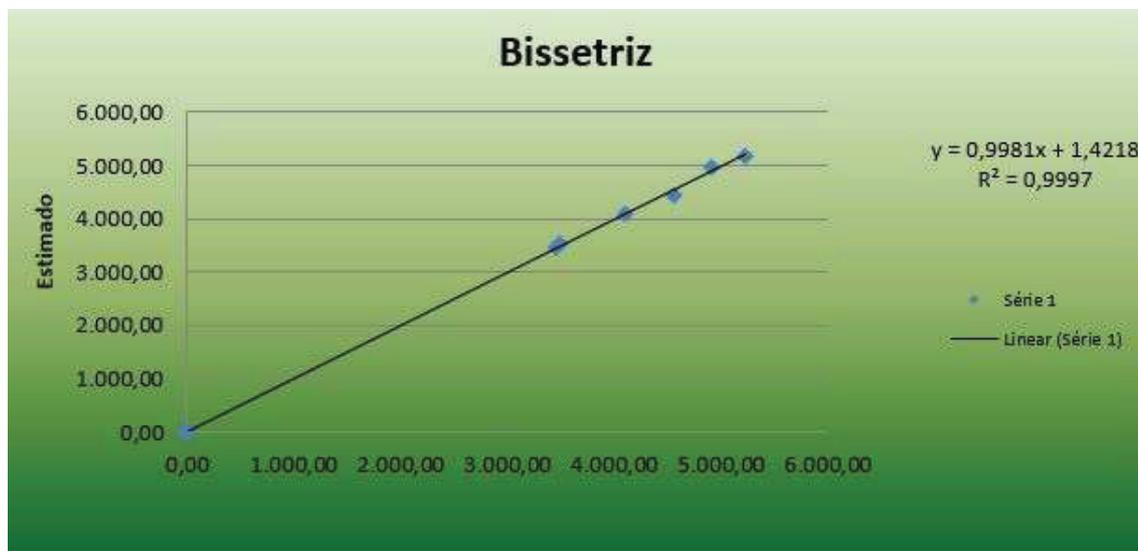


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO LOCALIZADO NO EMBARÉ - SANTOS:

$$Q = R\$ 4.278,00/m^2$$

(Quatro Mil e Duzentos e Setenta e Oito Reais Por Metro Quadrado)

Maio/2015

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

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

| IMÓVEL AVALIANDO | |
|---------------------------------|--|
| Área útil Avaliando | 131,15 m ² |
| VU Homogeneizado | R\$ 4.278,00 /m ² |
| Padrão Construtivo | Residencial Apartamento Médio Com Elevador |
| Andar | 1° |
| Quartos | 4 |
| Vagas de Garagem | 1 |
| VALOR TOTAL DO AVALIANDO | R\$ 561.059,88 |

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

$V_I = R\$ 561.059,88$
(Quinhentos e Sessenta e Um Mil, Cinquenta e Nove
Reais e Oitenta e Oito Centavos)
Maio/2015

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

| Item | Descrição | GRAU | | |
|------|--|--|---|---|
| | | III | II | I |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores avaliados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção da situação paradigma |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12 | 5 | 3 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50* |

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 47 (Quarenta e Sete) folhas todas em seu averso, 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, 15 de Julho de 2015.



MARCIO MONACO FONTES
 Engenheiro Civil
 Perito Judicial
 CREA/SP Nº 5.061.409.897
 IBAPE Nº 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “Curriculum Vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.