

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:

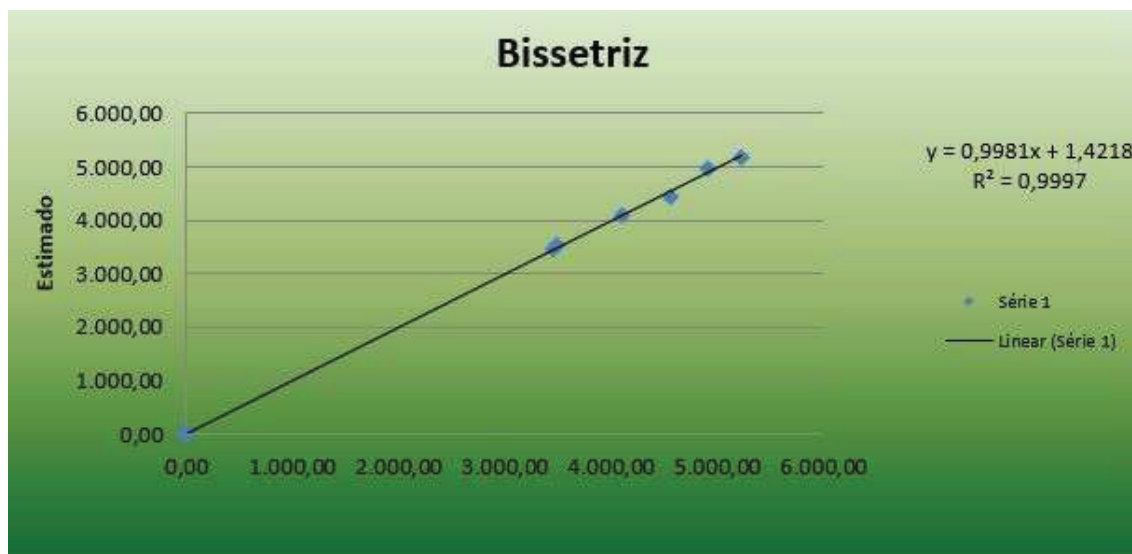


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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:

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

(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.