



Acima, temos uma imagem onde se pode ilustrar o imóvel avaliando, bem como os elementos comparativos.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

| ELEMENTO 01 | | | |
|---|-----------|---|-----------------|
| Endereço: <u>Rua Godofredo Fraga, 129 - Condomínio Edifício Branca Moreira</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Marapé</u> Setor: <u> </u> Quadra: <u> </u> IF: <u>1512</u> | | Ofertante: <u>Amadeu Sergio Consultor de Imóveis</u> Informante: <u>Amadeu</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 99649-4429</u> Data: <u>jul/17</u> | |
| DADOS DO ELEMENTO | | DADOS DO EDIFÍCIO | |
| Área Útil (m²): | 90,00m² | Segurança: | |
| Andar: | 3º | | |
| Quantidade de Quartos: | 2 quartos | Sistema de Lazer (opções) | |
| Vagas de Garagem: | 1 vagas | | |
| BENFEITÓRIAS | | | |
| Cota Parte Construção | | ELEMENTO  | |
| Padrões | Área | | Idade |
| Residencial Apartamento Simples Com Elevador | 90,00 | | 20 |
| Classe de Conservação | e | | |
| Termo | médio | | 2 |
| Ir = 60 | %vida: | | 33 |
| K = 0,639 | R = 20 | | |
| Foc: | | | 0,7112 |
| Fator de ponderação do padrão: | | | 1,240 |
| H82N: | | | R\$ 1.317,48/m² |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 104.568,28 | | | |
| VALOR TOTAL R\$ 320.000,00 | | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.393,69/m² | |



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Marapé > Rua Godofredo Fraga

Apartamento com 2 Quartos para Venda ou Aluguel, 90 m² por R\$ 320.000

Rua Godofredo Fraga, 129 - Marapé, Santos - SP COD. ASS0300129

1 de 23

PREÇO DE COMPRA
R\$ 320.000

ALUGUEL:
R\$ 2.200 / Mês

CONDOMÍNIO
R\$ 350

IPTU
R\$ 110

VALOR COM CONDOMÍNIO:
R\$ 2.550 / Mês

TIPO DE IMÓVEL:
 Apartamento

ÁREA:
90m² (R\$ 3.555/m²)

2 quartos (sendo 2 suítes)

2 banheiros

1 vaga

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenharia Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

| ELEMENTO 02 | | | |
|--|-----------------------|---|---|
| Endereço: <u>Rua Godofredo Fraga, 143 - Edifício Luxor</u> | | Ofertante: <u>Ricardo Imóveis</u> | |
| Cidade: <u>Santos</u> | Bairro: <u>Marapé</u> | Informante: <u>Ricardo</u> Tipo: <u>oferta</u> | |
| Setor: <u>Quadra</u> | IF: <u>1519</u> | Telefone: <u>(13) 3021-8713</u> Data: <u>jul/17</u> | |
| DADOS DO ELEMENTO | | DADOS DO EDIFÍCIO | |
| Área Útil (m²): | 75,00m² | Segurança: | 1 |
| Andar: | 2º | Sistema de Lazer (opções) | 1 |
| Quantidade de Quartos: | 2 quartos | | |
| Vagas de Garagem: | 2 vagas | | |
| BENFEITORIAS | | | |
| Cota Parte Construção | | ELEMENTO | |
| Padrões | Área | Idade | |
| Residencial Apartamento Simples Com Elevador | 75,00 | 20 | |
| Classe de Conservação | e | | |
| Termo | médio | 2 | |
| Ir = 60 | %vida: | 33 | |
| K = 0,639 | R = 20 | | |
| Foc: | | 0,7112 | |
| Fator de ponderação do padrão: | | 1,240 | |
| H82N: | | R\$ 1.317,48/m² | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | |
| R\$ 87.140,24 | | | |
| VALOR TOTAL | | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO | |
| R\$ 380.000,00 | | R\$ 3.904,80/m² | |



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS MÓVEIS

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Santos - Marapé - Rua Godofredo Fraga

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 75 m² por R\$ 380.000

Rua Godofredo Fraga, 143 - Marapé, Santos - SP COD. Lazer

1 de 79 v*

PREÇO DE COMPRA
R\$ 380.000

CONDÔMÍNIO
R\$ 305

IPTU
R\$ 135

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
75m² (R\$ 5.066/m²)

2 quartos (sendo 1 suite)

2 banheiros

2 vagas

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

| ELEMENTO 03 | | |
|---|-----------------------|---|
| Endereço: <u>Rua Doutor Carvalho de Mendonça, 817</u> | | Ofertante: <u>Veroca Imóveis</u> |
| Cidade: <u>Santos</u> | Bairro: <u>Marapé</u> | Informante: <u>Vera Lucia</u> Tipo: <u>oferta</u> |
| Sector: <u></u> | Quadra: <u></u> | IF: <u>1512</u> |
| | | Telefone: <u>(13) 3251-2133</u> Data: <u>jul/17</u> |
| DADOS DO ELEMENTO | | DADOS DO EDIFÍCIO |
| Área Útil (m²): | 70,00m² | Segurança: |
| Andar: | 1º | |
| Quantidade de Quartos: | 2 quartos | Sistema de Lazer (opções) |
| Vagas de Garagem: | 1 vagas | |
| BENFEITORIAS | | |
| Cota Parte Construção | | ELEMENTO |
| Padrões | Área | Idade |
| Residencial Apartamento Simples Com Elevador | 70,00 | 20 |
| Classe de Conservação | e | |
| Termo | médio | 2 |
| Ir = 60 | %vida: | 33 |
| K = 0,639 | R = 20 | |
| Foc: | | 0,7112 |
| Fator de ponderação do padrão: | | 1,240 |
| H82N: | | R\$ 1.317,48/m² |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | |
| R\$ 81.330,89 | | |
| VALOR TOTAL | | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO |
| R\$ 300.000,00 | | R\$ 3.123,84/m² |



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

| ELEMENTO 04 | | | |
|---|-------------------------|--|---|
| Endereço: <u>Rua Carlos Gomes, 195 - Condomínio Edifício Rosely</u> | | Ofertante: <u>Carlos Imóveis</u> | |
| Cidade: <u>Santos</u> | Bairro: <u>Marapé</u> | Informante: <u>Carlos</u> Tipo: <u>oferta</u> | |
| Setor: | Quadra: <u>IF: 1630</u> | Telefone: <u>(13) 98226-8002</u> Data: <u>jul/17</u> | |
| DADOS DO ELEMENTO | | DADOS DO EDIFÍCIO | |
| Área Útil (m²): | 70,00m² | Segurança: | 1 |
| Andar: | 2º | Sistema de Lazer (opções) | 1 |
| Quantidade de Quartos: | 2 quartos | | |
| Vagas de Garagem: | 1 vagas | | |
| BENFEITORIAS | | | |
| Cota Parte Construção | | ELEMENTO | |
| Padrões | Área | Idade | |
| Residencial Apartamento Simples Com Elevador | 70,00 | 35 | |
| Classe de Conservação | e | | |
| Termo | médio | 2 | |
| Ir = 60 | %vida: | 58 | |
| K = 0,444 | R = 20 | | |
| Foc: | | 0,5552 | |
| Fator de ponderação do padrão: | | 1,240 | |
| H82N: | | R\$ 1.317,48/m² | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | |
| R\$ 63.491,15 | | | |
| VALOR TOTAL | | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO | |
| R\$ 240.000,00 | | R\$ 2.521,55/m² | |



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Campo Grande > Rua Carlos Gomes

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70 m² por R\$ 240.000

Rua Carlos Gomes, 195 - Campo Grande, Santos - SP COD. AP0111

3 de 28

PREÇO DE COMPRA
R\$ 240.000

CONDOMÍNIO
R\$ 290

IPTU
R\$ 70

TIPO DE IMÓVEL
 Apartamento

ÁREA
70m² (R\$ 3.428/m²)

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenharia Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

| ELEMENTO 05 | | | |
|---|-------------------------|---|---|
| Endereço: <u>Rua João Caetano, 160 - Edifício Rita de Jesus</u> | | Ofertante: <u>Bezerra Imóveis</u> | |
| Cidade: <u>Santos</u> | Bairro: <u>Marapé</u> | Informante: <u>Bezerra</u> Tipo: <u>oferta</u> | |
| Setor: | Quadra: <u>IF: 1630</u> | Telefone: <u>(13) 3261-5717</u> Data: <u>jul/17</u> | |
| DADOS DO ELEMENTO | | DADOS DO EDIFÍCIO | |
| Área Útil (m²): | 65,00m² | Segurança: | 1 |
| Andar: | 2º | Sistema de Lazer (opções) | 1 |
| Quantidade de Quartos: | 2 quartos | | |
| Vagas de Garagem: | 1 vagas | | |
| BENFEITÓRIAS | | | |
| Cota Parte Construção | | ELEMENTO | |
| Padrões | Área | Idade | |
| Residencial Apartamento Simples Com Elevador | 65,00 | 35 | |
| Classe de Conservação | e | | |
| Termo | médio | 2 | |
| Ir = 60 | %vida: | 58 | |
| K = 0,444 | R = 20 | | |
| Foc: | | 0,5552 | |
| Fator de ponderação do padrão: | | 1,240 | |
| H82N: | | R\$ 1.317,48/m² | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | |
| R\$ 58.956,07 | | | |
| VALOR TOTAL | | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO | |
| R\$ 260.000,00 | | R\$ 3.092,98/m² | |



VivaReal
COMPRAR
ALUGAR
IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Campo Grande > Rua João Caetano

Apartamento com 2 Quartos para Venda ou Aluguel, 65 m² por R\$ 260.000

Rua João Caetano, 160 - Campo Grande, Santos - SP COD. 1131

1 de 19 >

PREÇO DE COMPRA
R\$ 260.000

ALUGUEL
R\$ 1.400 / Mês

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
65m² (R\$ 4.000/m²)

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

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

| ELEMENTO 06 | | |
|---|-----------------------|--|
| Endereço: <u>Rua José Clemente Pereira, 36 - Edifício Antonieta</u> | | Ofertante: <u>Wilton Brito</u> |
| Cidade: <u>Santos</u> | Bairro: <u>Marapé</u> | Informante: <u>Wilton</u> Tipo: <u>oferta</u> |
| Sector: <u></u> | Quadra: <u></u> | IF: <u>1630</u> |
| | | Telefone: <u>(13) 99172-4239</u> Data: <u>jul/17</u> |
| DADOS DO ELEMENTO | | DADOS DO EDIFÍCIO |
| Área Útil (m²): | 70,00m² | Segurança: |
| Andar: | 2º | |
| Quantidade de Quartos: | 2 quartos | Sistema de Lazer (opções) |
| Vagas de Garagem: | 1 vagas | |
| BENFEITORIAS | | |
| Cota Parte Construção | | ELEMENTO |
| Padrões | Área | Idade |
| Residencial Apartamento Simples Com Elevador | 70,00 | 25 |
| Classe de Conservação | e | |
| Termo | médio | 2 |
| Ir = 60 | %vida: | 42 |
| K = 0,574 | R = 20 | |
| Foc: | | 0,6592 |
| Fator de ponderação do padrão: | | 1,240 |
| H82N: | | R\$ 1.317,48/m² |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | |
| R\$ 75.384,31 | | |
| VALOR TOTAL | | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO |
| R\$ 265.000,00 | | R\$ 2.708,80/m² |



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Campo Grande > Rua José Clemente Pereira

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70 m² por R\$ 265.000

Rua José Clemente Pereira, 36 - Campo Grande, Santos - SP COD: WBAP0033

4 de 18 v.

PREÇO DE COMPRA: **R\$ 265.000**

CONDOMÍNIO: **R\$ 350**

IPTU: **R\$ 46**

TIPO DE IMÓVEL: Apartamento

ÁREA: **70m²** (R\$ 3.785/m²)

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

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

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\$ 1.161,87/m ² | ELEMENTO 01 | R\$ 2.038,13/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.161,87/m ² | ELEMENTO 02 | R\$ 3.398,13/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.161,87/m ² | ELEMENTO 03 | R\$ 2.695,27/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 907,02/m ² | ELEMENTO 04 | R\$ 2.178,70/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 907,02/m ² | ELEMENTO 05 | R\$ 2.692,98/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 1.076,92/m ² | ELEMENTO 06 | R\$ 2.330,22/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\$ 1.161,87/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.161,87/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.161,87/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.161,87/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.161,87/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.161,87/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 907,02/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 907,02/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 907,02/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 907,02/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 1.076,92/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.076,92/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\$ 1.161,87/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.161,87/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.161,87/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.161,87/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.161,87/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.161,87/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 907,02/m ² | 1,05 | 46,05 | 0,05 | R\$ 953,07/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 907,02/m ² | 1,05 | 46,05 | 0,05 | R\$ 953,07/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 1.076,92/m ² | 1,02 | 16,48 | 0,02 | R\$ 1.093,40/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\$ 1.161,87/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.161,87/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.161,87/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.161,87/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.161,87/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.161,87/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 907,02/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 907,02/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 907,02/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 907,02/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 1.076,92/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.076,92/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\$ 1.161,87/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.161,87/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.161,87/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.161,87/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.161,87/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.161,87/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 907,02/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 907,02/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 907,02/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 907,02/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 1.076,92/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.076,92/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\$ 2.038,13/m ² | 1,01 | 28,95 | 0,01 | R\$ 2.067,08/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 3.398,13/m ² | 1,01 | 48,27 | 0,01 | R\$ 3.446,40/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 2.695,27/m ² | 1,01 | 38,29 | 0,01 | R\$ 2.733,56/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.178,70/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 2.178,70/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 2.692,98/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 2.692,98/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 2.330,22/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 2.330,22/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\$ 2.038,13/m ² | 0,94 | -125,76 | -0,06 | R\$ 1.912,37/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 3.398,13/m ² | 0,91 | -314,45 | -0,09 | R\$ 3.083,68/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 2.695,27/m ² | 0,94 | -166,31 | -0,06 | R\$ 2.528,96/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.178,70/m ² | 0,94 | -134,44 | -0,06 | R\$ 2.044,26/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 2.692,98/m ² | 0,94 | -166,17 | -0,06 | R\$ 2.526,81/m ² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 2.330,22/m ² | 0,94 | -143,79 | -0,06 | R\$ 2.186,44/m ² |

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Julho de 2017**.

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\$ 3.103,19/m ² |
| 2 | R\$ 4.293,82/m ² |
| 3 | R\$ 3.729,12/m ² |
| 4 | R\$ 2.997,33/m ² |
| 5 | R\$ 3.479,88/m ² |
| 6 | R\$ 3.279,83/m ² |
| média | R\$ 3.480,53/m² |
| desvio | R\$ 477,37/m² |
| CV | 14% |
| Linferior | R\$ 2436,37/m² |
| Lsuperior | R\$ 4524,69/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\$ 3.480,53/m² (três mil quatrocentos e oitenta reais e cinquenta e três centavos por metro quadrado)** conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

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

| PRECISÃO - NBR 14653 | |
|---|---|
| Média Saneada | R\$ 3480,53/m ² |
| Desvio-Padrão | R\$ 477,37/m ² |
| Erro-Padrão | 287,63 |
| IC(significância=20%) | R\$ 3192,90/m ² < VUmed < R\$ 3768,15/m ² |
| Amplitude do IC | 17% |
| 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 0.50 a 2,00 nem todos os fatores individuais atingiram **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenharia Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

| Ref. | Vu | Combinação | FG |
|------|----------|------------|------|
| 1 | 3.200,00 | 3.103,19 | 0,97 |
| 2 | 4.560,00 | 4.293,82 | 0,94 |
| 3 | 3.857,14 | 3.729,12 | 0,97 |
| 4 | 3.085,71 | 2.997,33 | 0,97 |
| 5 | 3.600,00 | 3.479,88 | 0,97 |
| 6 | 3.407,14 | 3.279,83 | 0,96 |

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 bisetriz:

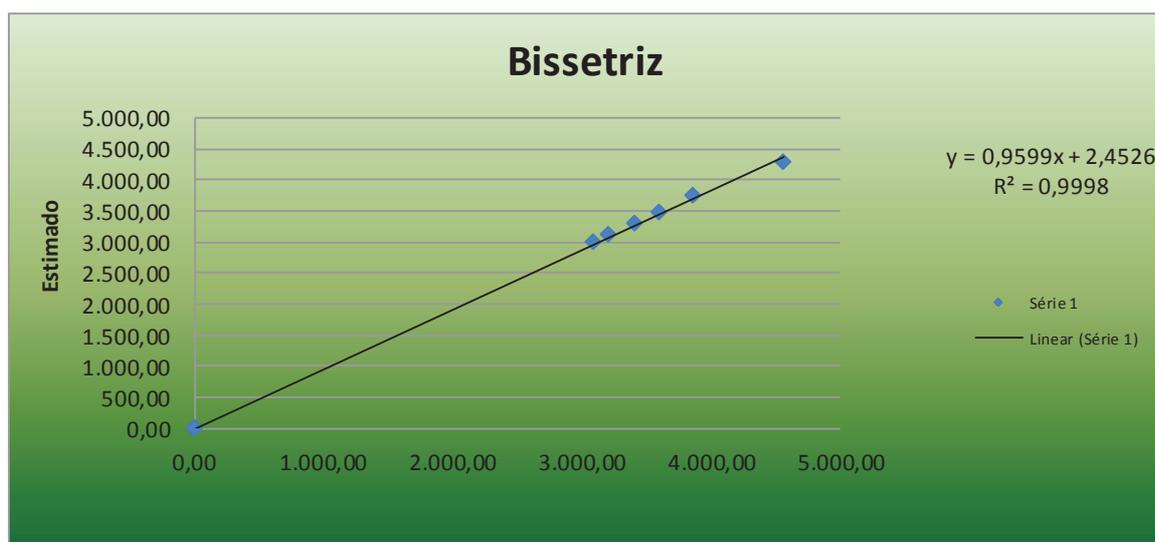


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

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 DE CAMPO GRANDE - SANTOS/SP:

Q = R\$ 3.480,53/m²

(Três Mil Quatrocentos e Oitenta Reais e Cinquenta e Três Centavos por Metro Quadrado)

Julho/2017

VI VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL

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

| IMÓVEL AVALIANDO | |
|---------------------------------|--|
| Área útil Avaliando | 60,10 m ² |
| VU Homogeneizado | R\$ 3.480,53 /m ² |
| Padrão Construtivo | Residencial Apartamento Simples Com Elevador |
| Andar | 2° |
| Quartos | 2 |
| Vagas de Garagem | 0 |
| VALOR TOTAL DO AVALIANDO | R\$ 209.179,81 |

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos um valor de: -

| |
|--|
| <p>$V_i = R\\$ 209.179,81$</p> <p>(Duzentos e Nove Mil Cento e Setenta e Nove Reais e Oitenta e Um Centavos)</p> <p>Julho/2017</p> |
|--|

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 45 (quarenta e cinco) 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, 28 de Agosto de 2017.



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.061.409.897
 IBAPE-SP 1283

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.