

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

ELEMENTO 01																															
<b>Endereço:</b> Rua Hélio Ansaldo, nº 82 <b>Cidade:</b> Santos <b>Bairro:</b> Macuco <b>IF:</b> 1260 <b>Sector:</b> Q <b>Quadra:</b> - <b>Lat:</b> 23°57'47.49"S <b>Long:</b> 46°18'42.05"O	<b>Ofertante:</b> Invista Inteligencia Imobiliária <b>Informante:</b> Reynaldo Alberto Stein <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> (13) 3040-5050 <b>Data:</b> set/18 <b>Site:</b> https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-macuco-bairros-santos-com-garagem-70m2-venda-PS382000-zl-01042303/																														
<b>DADOS DO ELEMENTO</b> Área Útil (m²): 70,00m² Andar: 7º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	<b>DADOS DO EDIFÍCIO</b> Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 2																														
BENFEITORIAS																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Cota Parte Construção</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>70,00</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>K = 0,823</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Foc:</b></td> <td>0,858</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Fator de ponderação do padrão:</b></td> <td>1,510</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>H82N:</b></td> <td>R\$ 1.365,94/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Cota Parte Construção			Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	70,00	15	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	25	K = 0,823	R = 20		<b>Foc:</b>		0,858	<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,510	<b>H82N:</b>		R\$ 1.365,94/m²	<b>ELEMENTO</b> 
Cota Parte Construção																															
Padrões	Área	Idade																													
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	70,00	15																													
Classe de Conservação	c																														
Termo	médio	2																													
Ir = 60	%vida:	25																													
K = 0,823	R = 20																														
<b>Foc:</b>		0,858																													
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,510																													
<b>H82N:</b>		R\$ 1.365,94/m²																													
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> R\$ 123.877,92	<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b> R\$ 3.687,46/m²																														
<b>VALOR TOTAL</b> R\$ 382.000,00																															



**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Macuco

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70 m² por R\$ 382.000**

Condomínio PORTAL DA BARRA • Macuco, Santos - SP COD. AP02519

PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 382.000**

CONDOMÍNIO  
 R\$ 350

IPTU  
 R\$ 180

TIPO DE IMÓVEL  
 Apartamento

ÁREA  
**70m²** (R\$ 5.457/m²)

2 quartos (sendo 1 suíte)

2 banheiros

1 vaga

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

ELEMENTO 02																												
Endereço: Rua Hélio Ansaldo, nº 82 Cidade: Santos Bairro: Macuco IF: 1260 Setor: 0 Quadra: - Lat: 23°57'47.49"S Long: 46°18'42.05"O	Ofertante: Kasa Imoveis Informante: Francisco Jose B dos S/ Tipo: oferta Telefone: (13) 3208-0707 Data: set/18 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-macuco-bairros-santos-com-garagem-88m2-venda-PS450000-zf-1038431033/																											
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>	<b>DADOS DO EDIFÍCIO</b>																											
Área Útil (m²): 88,00m² Andar: 9º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 2																											
BENFEITORIAS																												
<b>Cota Parte Construção</b>	<b>ELEMENTO</b>																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>88,00</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">b</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>K = 0,841</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,8724</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,510</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.365,94/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	88,00	15	Classe de Conservação	b		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	25	K = 0,841	R = 20		Foc:		0,8724	Fator de ponderação do padrão:		1,510	H82N:		R\$ 1.365,94/m²	
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	88,00	15																										
Classe de Conservação	b																											
Termo	médio	2																										
Ir = 60	%vida:	25																										
K = 0,841	R = 20																											
Foc:		0,8724																										
Fator de ponderação do padrão:		1,510																										
H82N:		R\$ 1.365,94/m²																										
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> R\$ 158.345,93																												
<b>VALOR TOTAL</b> R\$ 450.000,00	<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b> R\$ 3.314,25/m²																											



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

ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Rua Hélio Ansaldo, nº 82</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Macuco</u> IF: <u>1260</u> Setor <u>Q</u> Quadra <u>-</u> Lat <u>23°57'47.49"S</u> Long <u>46°18'42.05"O</u>	Ofertante: <u>Infinity Imoveis</u> Informante: <u>Roberto Martini</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3231-2920</u> Data: <u>set/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-macuco-bairros-santos-com-garagem-78m2-venda-PS420000-zl-02023251/</u>	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 78,00m² Andar: 12º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 2	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	78,00	15
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	25
K = 0,841	R = 20	
Foc:		0,8724
Fator de ponderação do padrão:		1,510
H82N:		R\$ 1.365,94/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 140.352,07		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 420.000,00		R\$ 3.585,23/m²



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Macuco

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 78 m² por R\$ 420.000

Condomínio PORTAL DA BARRA • Macuco, Santos - SP COD. 978

2 de 22

PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 420.000**

CONDOMÍNIO  
R\$ 370

PTU  
R\$ 198

TIPO DE IMÓVEL  
Apartamento

ÁREA  
78m² (R\$ 5.384/m²)

2 quartos (sendo 1 suite)

1 banheiro

1 vaga

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

ELEMENTO 04																															
<b>Endereço:</b> Rua Hélio Ansaldo, nº 82 <b>Cidade:</b> Santos <b>Bairro:</b> Macuco <b>IF:</b> 1260 <b>Sector:</b> Q <b>Quadra:</b> - <b>Lat:</b> 23°57'47.49"S <b>Long:</b> 46°18'42.05"O	<b>Ofertante:</b> ON Duty Imóveis <b>Informante:</b> Marco Antonio da Cruz <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> (13) 3028-9000 <b>Data:</b> set/18 <b>Site:</b> https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-macuco-bairros-santos-com-garagem-88m2-venda-PS430000-41-55347004/																														
<b>DADOS DO ELEMENTO</b> Área Útil (m²): 88,00m² Andar: 13º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	<b>DADOS DO EDIFÍCIO</b> Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 2																														
BENFEITÓRIAS																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Cota Parte Construção</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>88,00</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>K = 0,823</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Foc:</b></td> <td>0,858</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Fator de ponderação do padrão:</b></td> <td>1,510</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>H82N:</b></td> <td>R\$ 1.365,94/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Cota Parte Construção			Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	88,00	15	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	25	K = 0,823	R = 20		<b>Foc:</b>		0,858	<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,510	<b>H82N:</b>		R\$ 1.365,94/m²	<b>ELEMENTO</b> 
Cota Parte Construção																															
Padrões	Área	Idade																													
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	88,00	15																													
Classe de Conservação	c																														
Termo	médio	2																													
Ir = 60	%vida:	25																													
K = 0,823	R = 20																														
<b>Foc:</b>		0,858																													
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,510																													
<b>H82N:</b>		R\$ 1.365,94/m²																													
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> R\$ 155.732,24																															
<b>VALOR TOTAL</b> R\$ 430.000,00	<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b> R\$ 3.116,68/m²																														



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

ELEMENTO 05																															
<b>Endereço:</b> Rua Hélio Ansaldo, nº 82 <b>Cidade:</b> Santos <b>Bairro:</b> Macuco <b>IF :</b> 1260 <b>Sector</b> 0 <b>Quadra</b> - <b>Lat</b> 23°57'47.49"S <b>Long</b> 46°18'42.05"O	<b>Ofertante:</b> Speedy Moveis <b>Informante:</b> Alessandro José Maria <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> (13) 3321-9000 <b>Data:</b> ser/18 <b>Site:</b> https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-macuco-bairros-santos-com-garagem-86m2-venda-PS450000-1-81056012/																														
<b>DADOS DO ELEMENTO</b> Área Útil (m²): 86,00m² Andar: 3º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	<b>DADOS DO EDIFÍCIO</b> Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 2																														
BENFEITORIAS																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Cota Parte Construção</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>86,00</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">b</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>K = 0,841</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Foc:</b></td> <td>0,8724</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Fator de ponderação do padrão:</b></td> <td>1,510</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>H82N:</b></td> <td>R\$ 1.365,94/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Cota Parte Construção			Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	86,00	15	Classe de Conservação	b		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	25	K = 0,841	R = 20		<b>Foc:</b>		0,8724	<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,510	<b>H82N:</b>		R\$ 1.365,94/m²	<b>ELEMENTO</b> 
Cota Parte Construção																															
Padrões	Área	Idade																													
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	86,00	15																													
Classe de Conservação	b																														
Termo	médio	2																													
Ir = 60	%vida:	25																													
K = 0,841	R = 20																														
<b>Foc:</b>		0,8724																													
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,510																													
<b>H82N:</b>		R\$ 1.365,94/m²																													
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> R\$ 154.747,16																															
<b>VALOR TOTAL</b> R\$ 450.000,00	<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b> R\$ 3.433,17/m²																														



**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Macuco > Rua Hélio Ansaldo

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 86 m² por R\$ 450.000**

Condomínio PORTAL DA BARRA • Rua Hélio Ansaldo, 82 - Macuco, Santos - SP COD. 1306

PREÇO DE COMPRA: **R\$ 450.000**

CONDOMÍNIO: R\$ 428

IPTU: R\$ 225

TIPO DE IMÓVEL: Apartamento

ÁREA: 86m² (R\$ 5.232/m²)

2 quartos (sendo 1 suite)

3 banheiros

1 vaga

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

ELEMENTO 06		
Endereço: <u>Rua Hélio Ansaldo, nº 82</u>	Ofertante: <u>Prime Santos</u>	
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Macuco</u>	Informante: <u>Zeude Basilio Patelli</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>1260</u>	Telefone: <u>(13) 3385-2627</u> Data: <u>ser/18</u>	
Setor: <u>Q</u> Quadra: <u>-</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-macuco-bairros-santos-com-garagem-88m2-rua-da-PS460000-14-1039653653/</u>	
Lat: <u>23°57'47.49"S</u> Long: <u>46°18'42.05"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 88,00m²	Segurança: 1	
Andar: 13º	Sistema de Lazer (opções) 2	
Quantidade de Quartos: 2 quartos		
Vagas de Garagem: 1 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	88,00	15
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	25
K = 0,841	R = 20	
Foc:		0,8724
Fator de ponderação do padrão:		1,510
H82N:		R\$ 1.365,94/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 158.345,93		
VALOR TOTAL		
R\$ 460.000,00		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 3.427,89/m²		
<div style="text-align: center;"><b>ELEMENTO</b></div> 		

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Macuco > Rua Hélio Ansaldo

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 88 m² por R\$ 460.000

Condomínio PORTAL DA BARRA • Rua Hélio Ansaldo - Macuco, Santos - SP COD. AP3958



PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 460.000**

CONDOMÍNIO  
**R\$ 500**

IPTU  
**R\$ 221**

TIPO DE IMÓVEL  
**Apartamento**

ÁREA  
**88m² (R\$ 5.227/m²)**

**2 quartos (sendo 1 suite)**

**3 banheiros**

**1 vaga**

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\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 01	R\$ 3.141,74/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 02	R\$ 2.802,89/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 03	R\$ 3.046,77/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 04	R\$ 2.628,04/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 05	R\$ 2.909,92/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 06	R\$ 2.905,16/m <sup>2</sup>

- **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\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>

- **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\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,00	-5,98	0,00	R\$ 1.793,41/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,00	-5,98	0,00	R\$ 1.793,41/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,00	-5,98	0,00	R\$ 1.793,41/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,00	-5,98	0,00	R\$ 1.793,41/m <sup>2</sup>

- **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\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>	1,03	55,41	0,03	R\$ 1.825,09/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,03	56,34	0,03	R\$ 1.855,72/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,07	125,26	0,07	R\$ 1.924,64/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>

- **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\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.769,68/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.799,39/m <sup>2</sup>

- **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\$ 3.141,74/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.141,74/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.802,89/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.802,89/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 3.046,77/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.046,77/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 2.628,04/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.628,04/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 2.909,92/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.909,92/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 2.905,16/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.905,16/m <sup>2</sup>

- **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\$ 3.141,74/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.141,74/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.802,89/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.802,89/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 3.046,77/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.046,77/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 2.628,04/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.628,04/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 2.909,92/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.909,92/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 2.905,16/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.905,16/m <sup>2</sup>

- ✓ **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\$ 4.966,84/m <sup>2</sup>
2	R\$ 4.652,63/m <sup>2</sup>
3	R\$ 4.840,17/m <sup>2</sup>
4	R\$ 4.397,73/m <sup>2</sup>
5	R\$ 4.828,58/m <sup>2</sup>
6	R\$ 4.698,57/m <sup>2</sup>
<b>média</b>	<b>R\$ 4.730,75/m<sup>2</sup></b>
<b>desvio</b>	R\$ 197,65/m <sup>2</sup>
<b>CV</b>	<b>4%</b>
<b>Linferior</b>	<b>R\$ 3311,53/m<sup>2</sup></b>
<b>Lsuperior</b>	<b>R\$ 6149,98/m<sup>2</sup></b>

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\$ 4.730,75/m<sup>2</sup> (Quatro Mil, Setecentos e Trinta Reais e Setenta e Cinco 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:

<b>PRECISÃO - NBR 14653</b>			
Média Saneada		R\$ 4730,75/m <sup>2</sup>	
Desvio-Padrão		R\$ 197,65/m <sup>2</sup>	
Erro-Padrão		135,52	
IC(significância=20%)	R\$ 4595,23/m <sup>2</sup>	< VUmed <	R\$ 4866,27/m <sup>2</sup>
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.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.

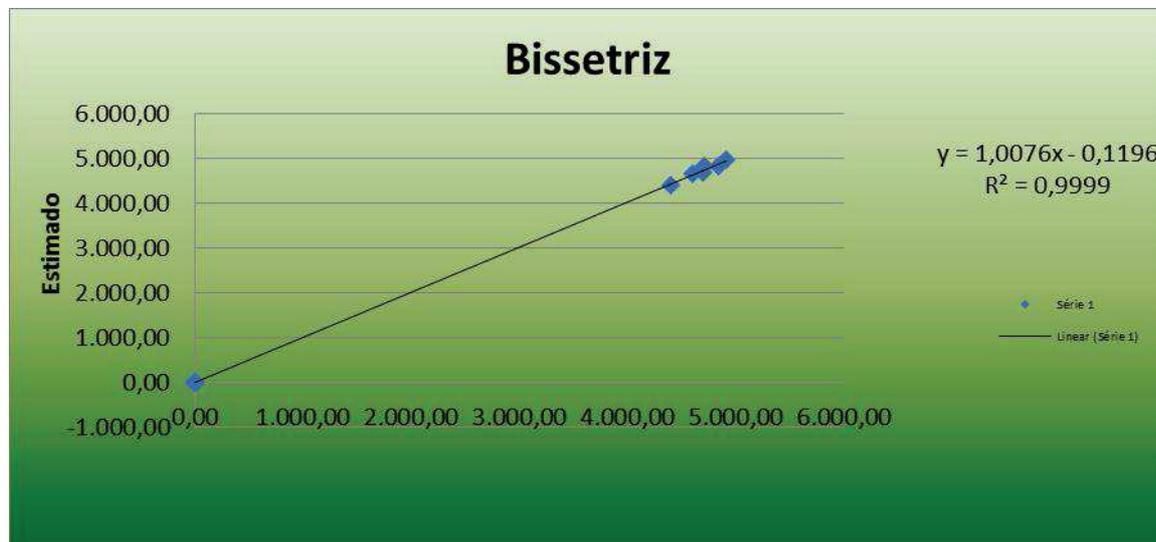
Como o ajuste do conjunto de fatores resultou em valores dentro do intervalo 0.80 a 1,25, este atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.911,43	4.966,84	1,01
2	4.602,27	4.652,63	1,01
3	4.846,15	4.840,17	1,00
4	4.397,73	4.397,73	1,00
5	4.709,30	4.828,58	1,03
6	4.704,55	4.698,57	1,00

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.

**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 EDIFÍCIO RESIDENCIAL PORTAL DA BARRA – SANTOS, É DE:**

$$Q = R\$ 4.730,75/m^2$$

**(Quatro Mil, Setecentos e Trinta Reais e Setenta e Cinco Centavos Por Metro Quadrado)**  
**Setembro/2018**

**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	78,10 m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 4.730,75 /m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	10º
Quartos	2
Vagas de Garagem	1
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 369.462,32</b>

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

**V<sub>i</sub> = R\$ 369.462,32**  
**(Trezentos e Sessenta e Nove Mil, Quatrocentos e Sessenta e Dois Reais e Trinta e Dois Centavos)**  
**Setembro/2018**

## 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 paradigm
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 58 (cinquenta 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, 09 de Outubro de 2018.



**MARCIO MONACO FONTES**  
 Perito Judicial  
 CREA-SP nº 5.061.409.897  
 IBAPE-SP 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.*