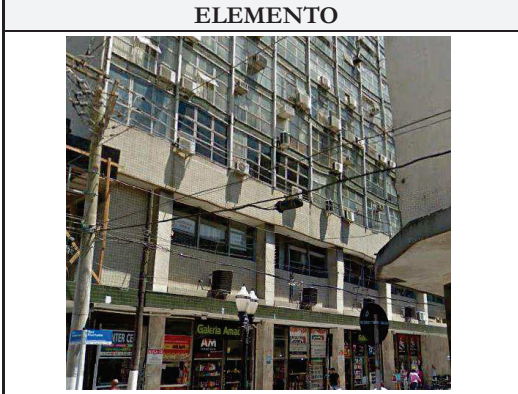


ELEMENTO 04		
<b>Endereço:</b> <u>Rua Riachuelo, 82</u> <b>Cidade:</b> <u>Santos</u> <b>Bairro:</b> Centro <b>IF :</b> <u>2560</u> <b>Setor</b> <u>25</u> <b>Quadra</b> <u>30</u> <b>Lat</b> <u>23°56'7.27"S</u> <b>Long</b> <u>46°19'46.22"O</u>		<b>Ofertante:</b> Corretor <b>Informante:</b> <u>Laercio</u> <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> <u>(13) 99612-7928</u> <b>Data:</b> jun/18 <b>Site:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-54m2-venda-R\$195000-id-72031523-2">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-54m2-venda-R\$195000-id-72031523-2</a>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) :	54,00m²	Segurança:
Andar :	1º	0
Quantidade de Salas/Quartos :	2 Salas/Quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem :	0 vagas	0
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Comercial Escritório Simples Com Elevador	54,00	30
Classe de Conservação		d
Termo		médio
Ir = 70	%vida:	43
K = 0,636	R = 20	
<b>Foc:</b>		0,7088
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,350
<b>H82N:</b>		R\$ 1.356,94/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 70.115,15		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 195.000,00		R\$ 2.312,68/m²



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

ELEMENTO 05		
Endereço: <u>Rua Vasconcelos Tavares,19</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Centro</u> IF: <u>1840</u> Setor <u>25</u> Quadra <u>28</u> Lat <u>23°56'5.31"S</u> Long <u>46°19'51.99"O</u>	Ofertante: <u>Corretora</u> Informante: <u>Mariúcia</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 99120-8300</u> Data: <u>jun/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-45m2-venda-R\$180000-id-1038606637/2-uf=sp</u>	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 45,00m² Andar: 2º Quantidade de Salas/Quartos: 2 Salas/Quartos Vagas de Garagem: 0 vagas	Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções) 0	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Comercial Escritório Simples Com Elevador	45,00	30
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	43
K = 0,636	R = 20	
Foc:		0,7088
Fator de ponderação do padrão:		1,350
H82N:		R\$ 1.356,94/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 58.429,29		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 180.000,00		R\$ 2.701,57/m²



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

### 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\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 01	R\$ 3.422,88/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.354,85/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 02	R\$ 2.889,74/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.354,85/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 03	R\$ 2.245,15/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 04	R\$ 1.951,57/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 05	R\$ 2.301,57/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\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.354,85/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.354,85/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.354,85/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.354,85/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/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\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.354,85/m <sup>2</sup>	0,99	-11,48	-0,01	R\$ 1.343,37/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.354,85/m <sup>2</sup>	0,99	-11,48	-0,01	R\$ 1.343,37/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/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\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.354,85/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.354,85/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.354,85/m <sup>2</sup>	0,96	-48,51	-0,04	R\$ 1.306,34/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator sala			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.354,85/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.354,85/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.354,85/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.354,85/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.298,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/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\$ 3.422,88/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.422,88/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.889,74/m <sup>2</sup>	1,05	146,02	0,05	R\$ 3.035,76/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.245,15/m <sup>2</sup>	1,06	133,27	0,06	R\$ 2.378,42/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.951,57/m <sup>2</sup>	0,96	-83,00	-0,04	R\$ 1.868,57/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 2.301,57/m <sup>2</sup>	1,02	52,58	0,02	R\$ 2.354,15/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\$ 3.422,88/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.422,88/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.889,74/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.889,74/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.245,15/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.245,15/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.951,57/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.951,57/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 2.301,57/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.301,57/m <sup>2</sup>

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho 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\$ 4.721,31/m <sup>2</sup>
2	R\$ 4.379,13/m <sup>2</sup>
3	R\$ 3.673,28/m <sup>2</sup>
4	R\$ 3.167,00/m <sup>2</sup>
5	R\$ 3.652,58/m <sup>2</sup>
<b>média</b>	<b>R\$ 3.918,66/m<sup>2</sup></b>
<b>desvio</b>	R\$ 622,95/m <sup>2</sup>
<b>CV</b>	<b>16%</b>
<b>Linferior</b>	<b>R\$ 2743,06/m<sup>2</sup></b>
<b>Lsuperior</b>	<b>R\$ 5094,26/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\$ 3.918,66/m<sup>2</sup> (Três Mil, Novecentos e Dezoito Reais e Sessenta e Seis 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\$ 3918,66/m <sup>2</sup>	
Desvio-Padrão		R\$ 622,95/m <sup>2</sup>	
Erro-Padrão		427,14	
IC(significância=20%)	R\$ 3491,52/m <sup>2</sup>	< VUmed <	R\$ 4345,80/m <sup>2</sup>
Amplitude do IC	22%		
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**.

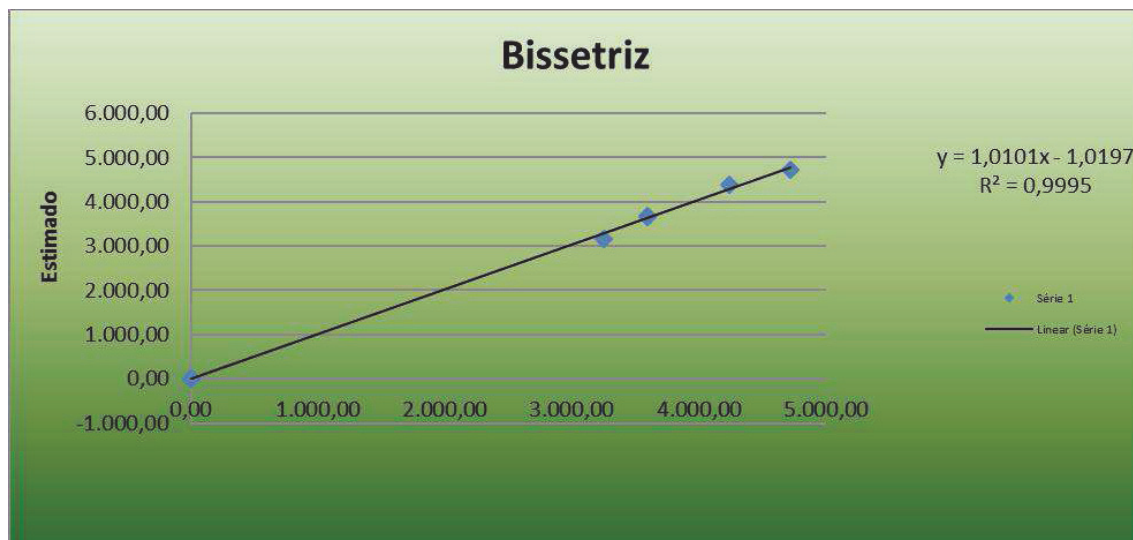
Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.721,31	4.721,31	1,00
2	4.244,59	4.379,13	1,03
3	3.600,00	3.673,28	1,02
4	3.250,00	3.167,00	0,97
5	3.600,00	3.652,58	1,01

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 A UNIDADE COMERCIAL LOCALIZADA NO BAIRRO CENTRO – SANTOS, É DE:**

$$Q = R\$ 3.918,66/m^2$$

**(Três Mil, Novecentos e Dezoito Reais e Sessenta e Seis Centavos por Metro quadrado)**

**Junho/2018**

## VI VALOR TOTAL DA UNIDADE COMERCIAL

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

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	42,62 m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 3.918,66 /m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Simples Com Elevador
Andar	2º
Quartos	2
Vagas de Garagem	0
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 167.013,38</b>

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

<p><b><math>V_1 = R\\$ 167.013,38</math></b></p> <p><b>(Cento e Sessenta e Sete Mil, Treze Reais e Trinta e Oito Centavos)</b></p> <p><b>Junho/2018</b></p>
---

## VII PARTE IDEAL

Conforme descrito termo de penhora, fls. 05, o termo de penhora descreve que a penhora recaiu sobre a parte ideal pertencente à executada, Rosa Maria Volpe Rodrigues, a qual é proprietária da fração ideal de 50% do imóvel.

Portanto, o correspondente a fração ideal pertencente à Requerida é de:

$$V_{50\%} = R\$167.013,38 \times 50\%$$

$$V_{50\%} = R\$ 83.506,69$$

**(Oitenta e Três Mil, Quinhentos e Seis Reais e Sessenta e Nove Centavos)**

**Junho/2018**

## VII.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.

## **VIII QUESITOS FORMULADOS**

### **VIII.1 PELO AUTOR, FLS. 30/31;**

#### **QUESITO Nº 01**

Queira o Sr. Perito detalhar a localização e característica do imóvel avaliado;

#### **RESPOSTA**

Este Signatário pede, permissa vênua, reportar-se ao item III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, o qual atende plenamente ao ora indagado.

#### **QUESITO Nº 02**

Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel para venda.

#### **RESPOSTA**

O valor de mercado apurado para a unidade comercial foi de R\$ 167.013,38, para junho de 2018.

#### **QUESITO Nº 03**

O imóvel se encontra em boas condições de uso?

#### **RESPOSTA**

Todas as características do imóvel encontram-se descritas no item III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

Engenheiro Civil e Grafotécnica  
Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

**QUESITO Nº 04**

Informe o Sr. Perito se o imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região?

**RESPOSTA**

O valor de mercado apurado para a unidade comercial foi de R\$ 167.013,38, que já contempla a situação da região na qual se insere, com eventuais valorizações ou desvalorizações.

**QUESITO Nº 05**

Informe o Sr. Perito se existem mais imóveis na região com características semelhantes para fins comerciais?

**RESPOSTA**

Para apuração do valor de mercado da unidade avalianda, este Perito se utilizou de uma pesquisa de mercado composta por imóveis similares ao avaliando.

**QUESITO Nº 06**

Queira o Sr. Perito informar qual o valor atual de aluguel do imóvel da ora executada?

### **RESPOSTA**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade comercial, identificada como sala comercial № 26, situado à Rua Amador Bueno, № 38, Edifício Patriarca, Centro - Santos/SP, matriculada sob o № 9.377 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, onde o quesito ora indagado foge ao escopo da perícia.

### **QUESITO № 07**

Queira o Sr. Perito informar qual o tipo de zona comercial em que se situa o imóvel, sob o ponto de vista comercial?

### **RESPOSTA**

Este Signatário pede, permissa vênha, reportar-se ao item IV Zonas de Características Homogêneas, o qual atende plenamente ao ora indagado.

### **QUESITO № 08**

Queira o Sr. Perito informar se existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros?

### **RESPOSTA**

O imóvel avaliando encontra-se localizado no Centro de Santos, onde existe fácil locomoção de transporte público.

Engenheiro Civil e Grafotécnica

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

**QUESITO Nº 09**

Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização a perícia?

**RESPOSTA**

A metodologia utilizada no Laudo Pericial encontra-se devidamente exposta no item VI CRITÉRIOS E METODOLOGIA.



## IX ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 53 (cinquenta e três) 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, 06 de Agosto de 2018.



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.*