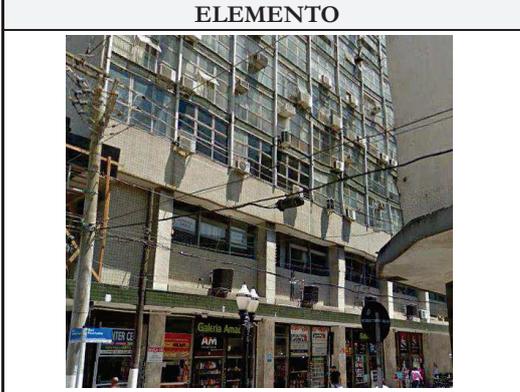


ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua Riachuelo, 82</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Centro IF : <u>2560</u> Setor <u>25</u> Quadra <u>30</u> Lat <u>23°56'7.27"S</u> Long <u>46°19'46.22"O</u>		Ofertante: Corretor Informante: <u>Laercio</u> Tipo: oferta Telefone: <u>(13) 99612-7928</u> Data: jun/18 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-54m2-venda-RS195000-id-72031523-2
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 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\$ 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>Marilucia</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?utm_source=</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 ²	ELEMENTO 01	R\$ 3.422,88/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.354,85/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 2.889,74/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.354,85/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 2.245,15/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.298,43/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 1.951,57/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.298,43/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.301,57/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\$ 1.298,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.354,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.354,85/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.354,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.354,85/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.298,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.298,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/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\$ 1.298,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.354,85/m ²	0,99	-11,48	-0,01	R\$ 1.343,37/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.354,85/m ²	0,99	-11,48	-0,01	R\$ 1.343,37/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.298,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.298,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/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\$ 1.298,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.354,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.354,85/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.354,85/m ²	0,96	-48,51	-0,04	R\$ 1.306,34/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.298,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.298,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m ²

- **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 ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.354,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.354,85/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.354,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.354,85/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.298,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.298,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,43/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\$ 3.422,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.422,88/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.889,74/m ²	1,05	146,02	0,05	R\$ 3.035,76/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.245,15/m ²	1,06	133,27	0,06	R\$ 2.378,42/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.951,57/m ²	0,96	-83,00	-0,04	R\$ 1.868,57/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.301,57/m ²	1,02	52,58	0,02	R\$ 2.354,15/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\$ 3.422,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.422,88/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.889,74/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.889,74/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.245,15/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.245,15/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.951,57/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.951,57/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.301,57/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.301,57/m ²

- ✓ **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 ²
2	R\$ 4.379,13/m ²
3	R\$ 3.673,28/m ²
4	R\$ 3.167,00/m ²
5	R\$ 3.652,58/m ²
média	R\$ 3.918,66/m²
desvio	R\$ 622,95/m ²
CV	16%
Linferior	R\$ 2743,06/m²
Lsuperior	R\$ 5094,26/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\$ 3.918,66/m² (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 ²	
Desvio-Padrão		R\$ 622,95/m ²	
Erro-Padrão		427,14	
IC(significância=20%)	R\$ 3491,52/m ²	< VUmed <	R\$ 4345,80/m ²
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:

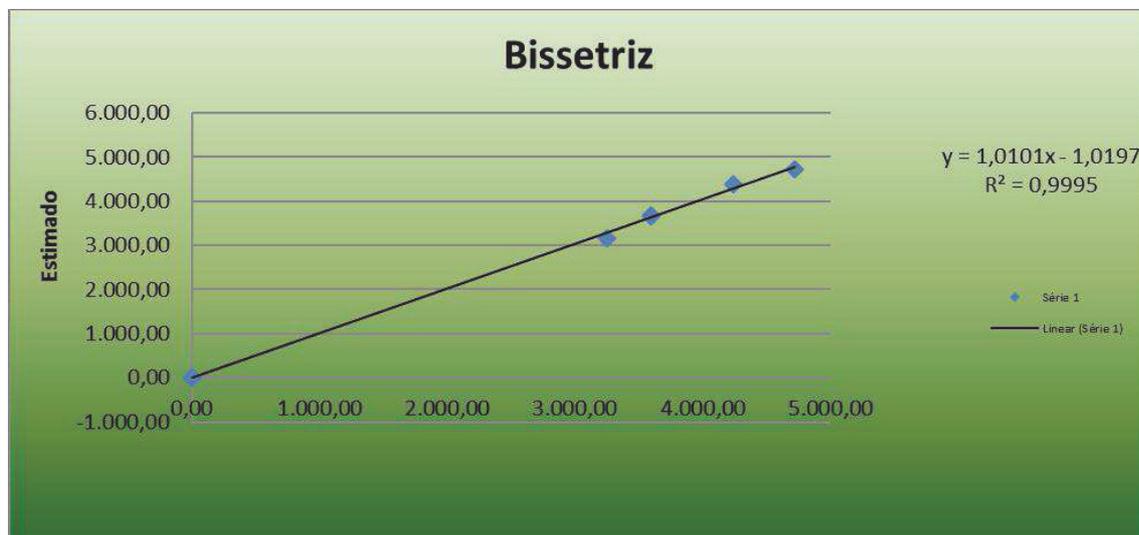


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 ²
VU Homogeneizado	R\$ 3.918,66 /m ²
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Simples Com Elevador
Andar	2º
Quartos	2
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 167.013,38

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

<p>$V_i = R\\$ 167.013,38$</p> <p>(Cento e Sessenta e Sete Mil, Treze Reais e Trinta e Oito Centavos)</p> <p>Junho/2018</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 vênua, 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.