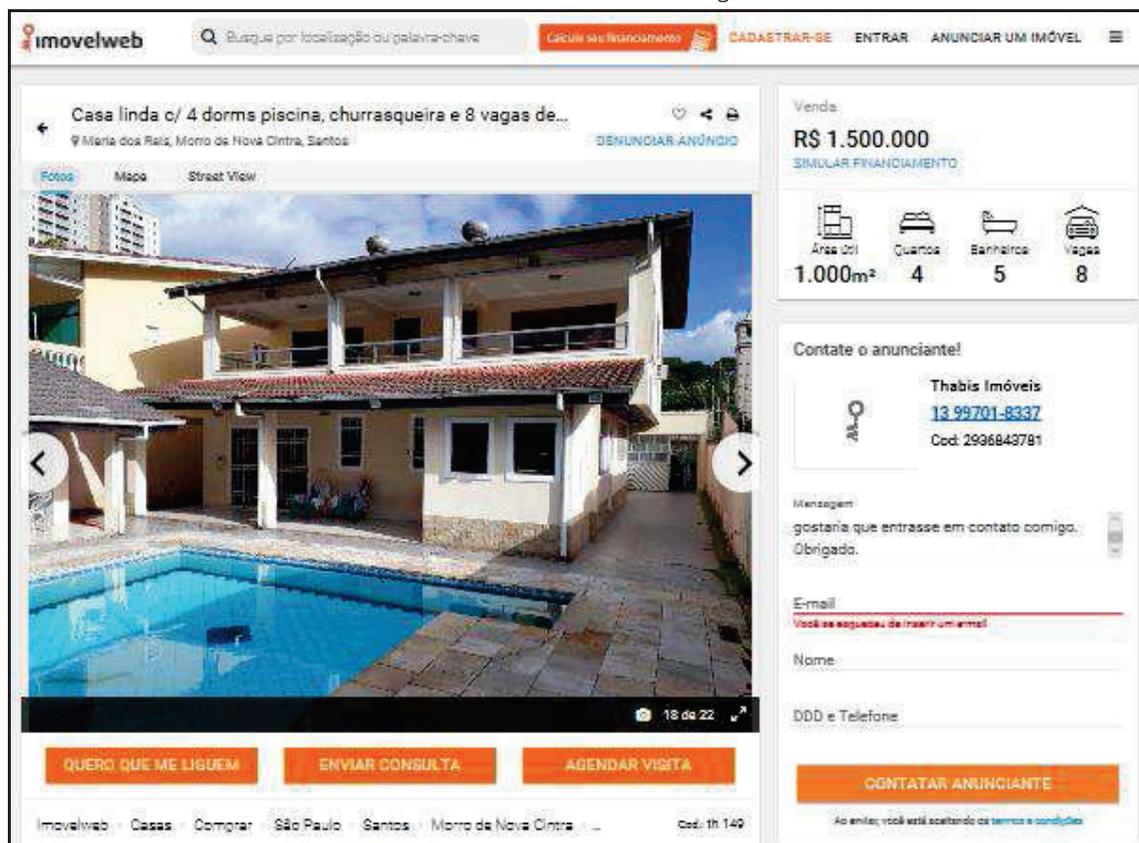


The screenshot shows a real estate listing on a website. At the top, there's a navigation bar with 'OLX' logo, search, and user account options. Below that is a banner for 'Send Email From Anywhere'. The main listing is for a 'Terreno 1.110m2 - Morro Nova Cintra - terreno plano' priced at 'R\$ 1.050.000'. It features a large photo of a dirt road lined with simple houses and trees. To the right of the photo is a seller profile for 'andrea.ammuch' with a phone number '(11) 99706 0492' and a 'Iniciar chat' button. Below the profile are 'Dicas de Segurança' (Safety Tips) and social media sharing options. At the bottom of the listing, there's a 'Preço: R\$ 1.050.000' and a description: 'Vendo terreno na Morro da Nova Cintra, Rua Tarquato Dias, n. 583; medindo 16,60m de frente por 66,87m de fundos; total 1.110m2. Terreno plano, ÓTIMO para construção de casas populares (minha casa minha vida)'. A 'Detalhes do imóvel' (Property Details) section lists: Condomínio: R\$ 0, IPTU: R\$ 1200, and Tamanho: 1110 m². On the right side of the ad, there are additional elements: 'Anúncio fechado por Google', 'Denunciar este anúncio', 'Anúncio? Por quê?', 'Favoritos', 'Denunciar', 'Compartilhar', and an advertisement for 'dr.consulta' with a 'Marque consultas em minutos pelo site ou app!' and 'AGENDE JA' button.

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Casas à venda em Santos > Morro Nova Cintra > Avenida Santista

Casa com 3 Quartos à Venda, 1200 m² por R\$ 1.590.000

Avenida Santista - Morro Nova Cintra, Santos - SP COD. CA0173

3 de 7

PREÇO DE COMPRA
 R\$ 1.590.000

TIPO DE IMÓVEL
 Casa

ÁREA
 1200m² (R\$ 1.325/m²)

3 quartos (sendo 1 suíte)

1 banheiro

4 vagas

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos 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. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 764,66/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 469,19/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 631,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 713,32/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 794,36/m ²

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1-b da NORMA IBAPE – 2011, possui determinação como testada de referência para o local.

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 764,66/m ²	56,00	0,93	-51,21	-0,07	R\$ 713,45/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 469,19/m ²	15,00	0,96	-18,64	-0,04	R\$ 450,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 631,00/m ²	16,60	0,95	-31,18	-0,05	R\$ 599,81/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 713,32/m ²	15,00	0,96	-28,34	-0,04	R\$ 684,98/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 794,36/m ²	23,00	0,93	-53,20	-0,07	R\$ 741,17/m ²

- Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação normativa, admitindo que o avaliando está situado em 2ª Zona para a qual as profundidades limites eficientes para aproveitamento máximo resultam nos seguintes valores. Assim, conforme a aplicação do mesmo forneceu o seguinte resultado:

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 764,66/m ²	1.177,00	1,02	13,38	0,02	R\$ 778,04/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 469,19/m ²	1.055,00	1,02	11,37	0,02	R\$ 480,57/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 631,00/m ²	1.110,00	1,02	12,96	0,02	R\$ 643,96/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 713,32/m ²	1.000,00	1,02	14,50	0,02	R\$ 727,82/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 794,36/m ²	1.200,00	1,01	4,89	0,01	R\$ 799,25/m ²

- Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 764,66/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 764,66/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 469,19/m ²	1,11	51,61	0,11	R\$ 520,81/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 631,00/m ²	1,11	69,41	0,11	R\$ 700,41/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 713,32/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 713,32/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 794,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 794,36/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 764,66/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 764,66/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 469,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 469,19/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 631,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 631,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 713,32/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 713,32/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 794,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 794,36/m ²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARI FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2018 às 12:35, sob o número WST518702515369. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022093-27.2017.8.26.0562 e código 250EA54.

- **Fator Localização:** Fora aplicado o fator localização em relação a proximidade com a praia, uma vez que em análise ao índice fiscal, indicado na planta genérica de valores do Município de Guarujá, notou-se inconsistência no mesmo.

Ref.	Valor Unitário	Localização			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 764,66/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 764,66/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 469,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 469,19/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 631,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 631,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 713,32/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 713,32/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 794,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 794,36/m ²

- **Fator Área:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011.

Destaca-se ainda que, os elementos constantes na pesquisa imobiliária apresentada, mostram a variação entre suas dimensões, e de forma a apurar se o valor unitário possui correlação com as áreas dos elementos, este Profissional procedeu a um teste estatístico.

Assim, foram relacionados os valores unitários brutos com as áreas de terreno dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado no gráfico de dispersão a seguir:

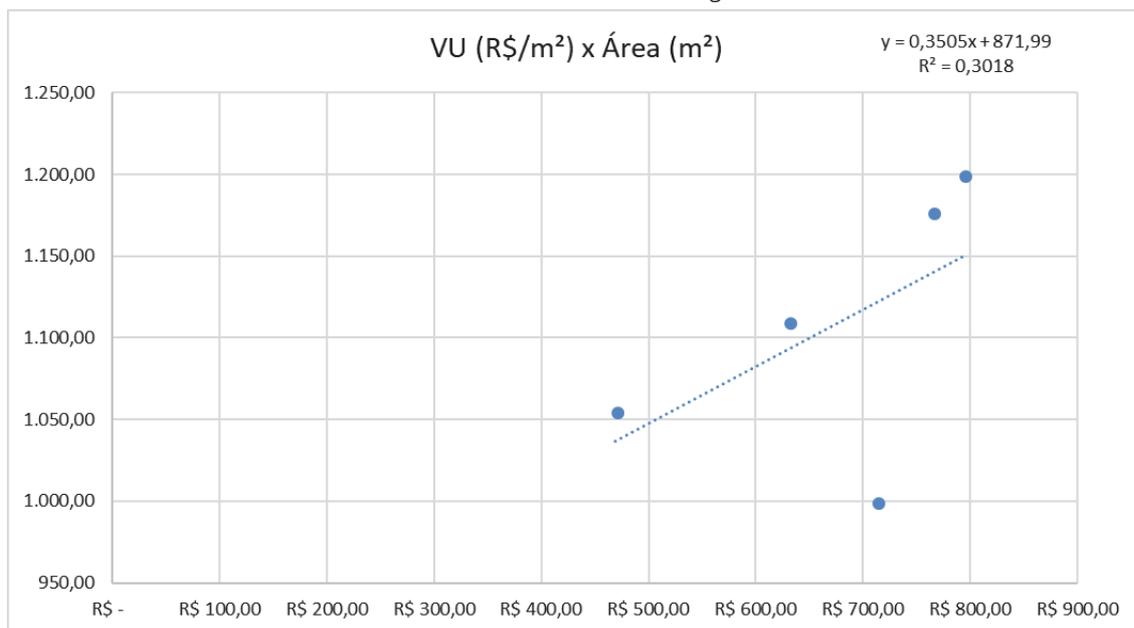


Gráfico 01 – Área de Terreno dos Elementos x Valor Unitário.

Como podemos observar no gráfico acima, o valor unitário possui fraca correlação com a variável área, uma vez que o R^2 ficou resultou em (0,3018), e, portanto, não se aproximou de 1, razão pela qual, este Profissional entende que a área de terreno dos elementos comparativos exerce baixa influência sobre o valor unitário por metro quadrado de terreno.

✓ **Atualização: Todos os elementos são válidos para o mês de Maio 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.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 726,83/m ²
2	R\$ 513,54/m ²
3	R\$ 682,18/m ²
4	R\$ 699,48/m ²
5	R\$ 746,06/m ²
média	R\$ 673,62/m²
desvio	R\$ 92,80/m ²
CV	14%
Linferior	R\$ 471,53/m²
Lsuperior	R\$ 875,70/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 673,62/m² (seiscentos e setenta e três reais e sessenta e dois centavos por metro quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada 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\$ 673,62/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 92,80/m ²	
Erro-Padrão		63,63	
IC(significância=20%)	R\$ 609,99/m ²	< VUmed <	R\$ 737,25/m ²
Amplitude do IC	19%		
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 ajuste do conjunto de fatores resultou em valores dentro do intervalo 0.80 a 1.25, este resultou no **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	764,66	726,83	0,95
2	469,19	513,54	1,09
3	631,00	682,18	1,08
4	713,32	699,48	0,98
5	794,36	746,06	0,94

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

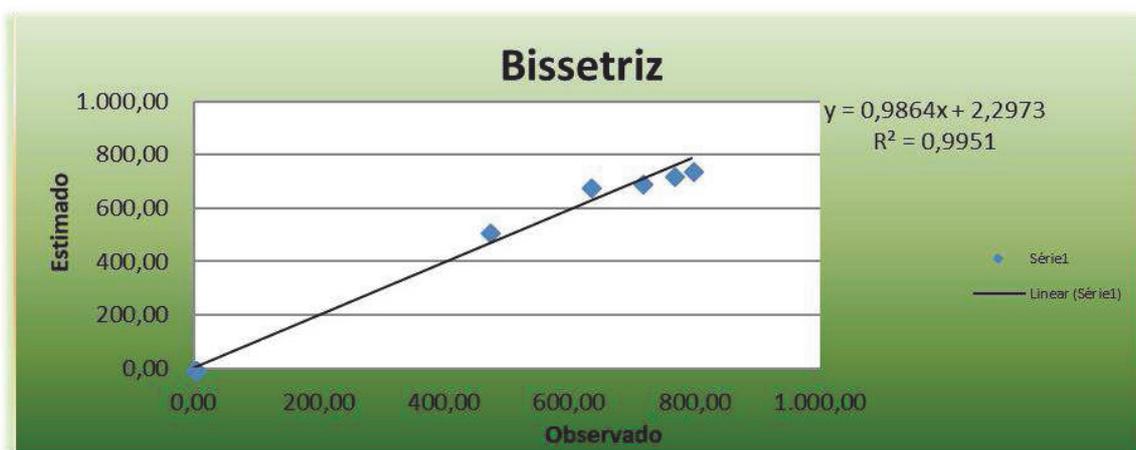


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO SITUADO NO MORRO NOVA CINTRA - SANTOS/SP, É DE:**

R\$ 673,62/m²

(Seiscentos e Setenta e Três Reais e Sessenta e Dois Centavos por Metro Quadrado)

Maior/2018

V.3 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor do terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	2000,00 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 673,62 /m ²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Esquina	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
40,0m	1,071773463	-0,066967008
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
50,00m	0,995586554	0,004433011
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Esquina	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
2000,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 718,55/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 1.437.100,78

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_T = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor Unitário Corrigido

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator de Topografia

F_4 = Fator de Consistência

$$V_T = R\$ 1.437.100,78$$

**(Um Milhão, Quatrocentos e Trinta e Sete Mil, Cem Reais e
Setenta e Oito Centavos)**

Maior/2018

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valor do capital terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da área em questão, conforme segue:

Valor do Terreno -----R\$ 1.437.100,78

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

$V_1 = R\$ 1.437.100,78$

(Um Milhão, Quatrocentos e Trinta e Sete Mil, Cem Reais e Setenta e Oito Centavos)

Maio/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 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 analisados	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 51 (cinquenta e uma) 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, 26 de Julho 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.