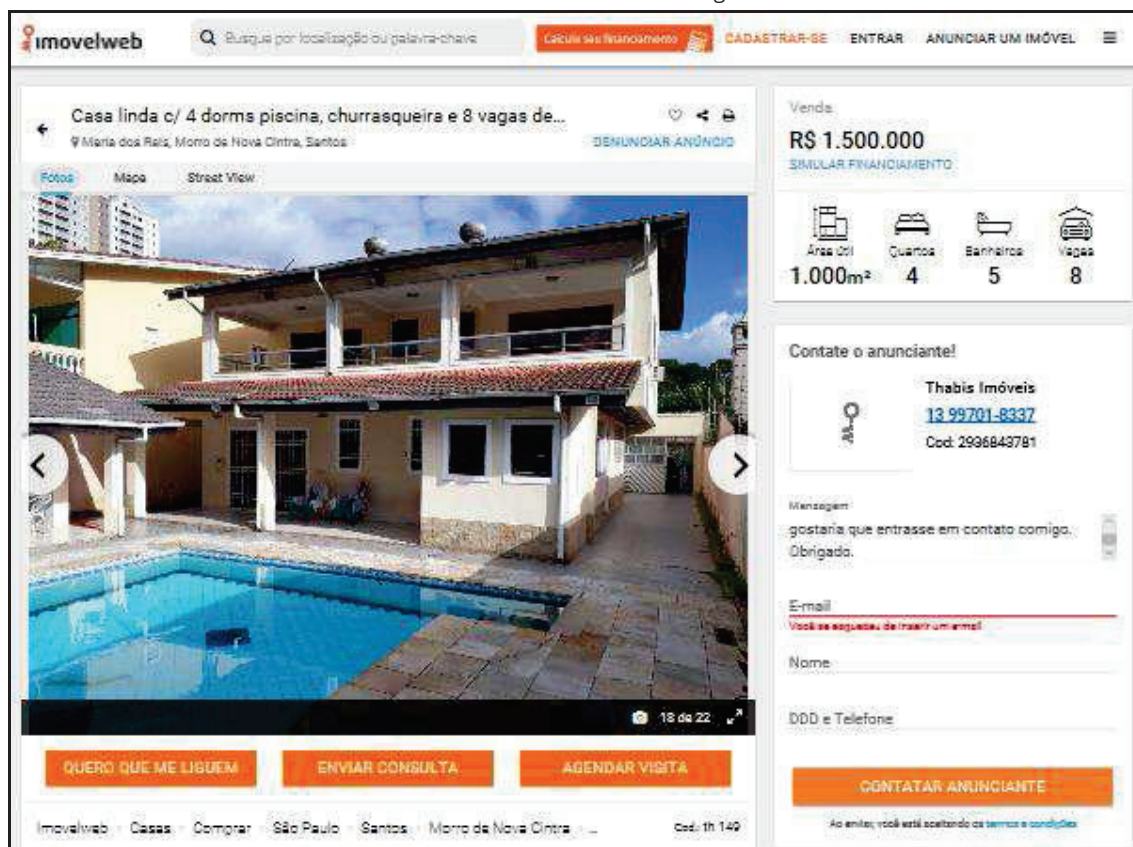


The screenshot shows a real estate listing on a website. At the top, there's a navigation bar with 'OLX' logo and search options. Below that, a banner says 'Send Email From Anywhere'. The main listing is for a 'Terreno 1.110m2 - Morro Nova Cintra - terreno plano' with a price tag of 'R\$ 1.050.000'. A profile for 'andrea.amuch' with phone number '(11) 99706 0492' is visible, along with an 'Iniciar chat' button. A 'Dicas de Segurança' (Safety Tips) section lists 'Evite pagar adiantado' and 'Desconfie de anúncios não realistas'. There are social media sharing icons and a 'dr.consulta' advertisement. The price is listed as 'Preço: R\$ 1.050.000'. The description states: 'Vendo terreno na Morro da Nova Cintra, Rua Tarqueto 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' section shows: Condomínios: R\$ 0; IPTU: R\$ 1200; Tamanho: 1110 m².

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 SCOMPARIN 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:

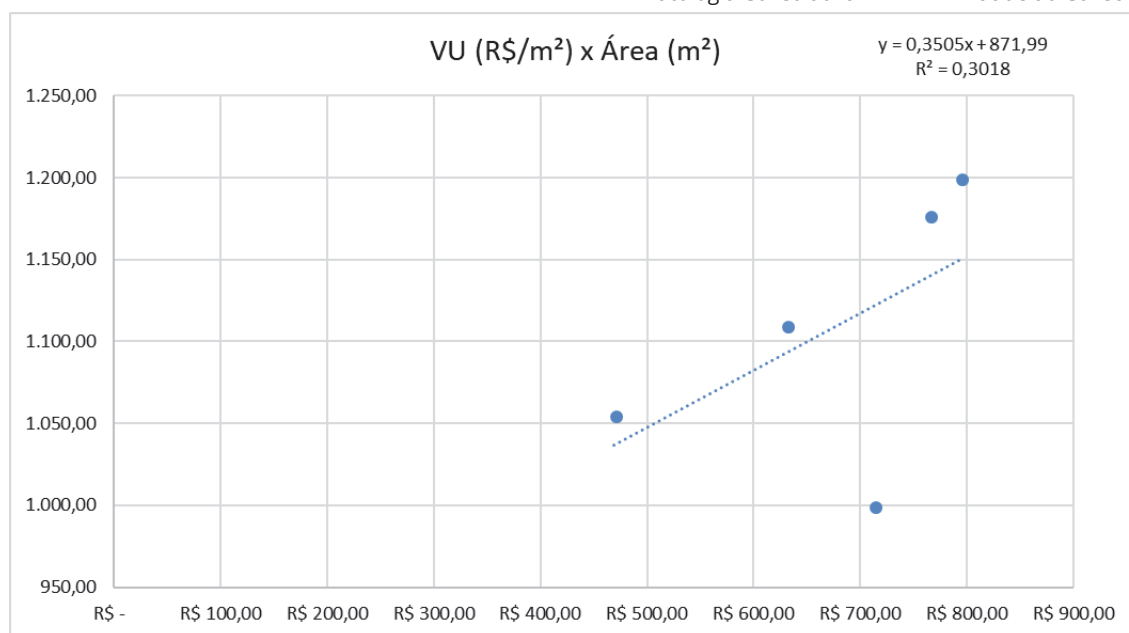


Gráfico 01 – Área de Terreno dos Elementos x Valor Unitário.

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:

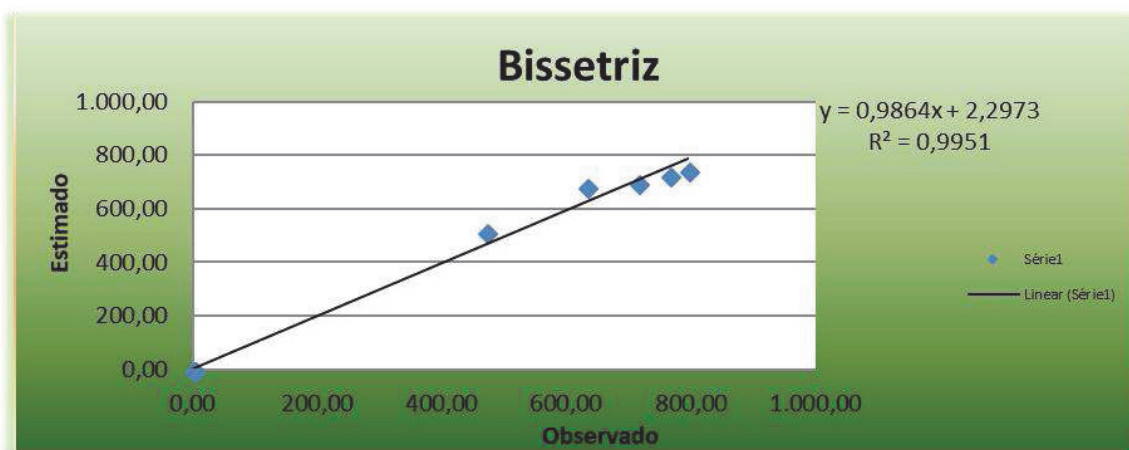


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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)

Maio/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 | 2° 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)**

Mairo/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 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 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.