


| ELEMENTO 05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-----------------|-------|--|-------|----|-----------------------|---|--|-------|--------|---|---------|--------|----|-----------|--------|--|-------------|--|-------|---------------------------------------|--|-------|--------------|--|-----------------|---|
| Endereço: Avenida 31 de Março, nº 126 Cidade: Praia Grande Bairro: Nova Mirim IF: 206 Sector: 0 Quadra: 0 Lat: 24° 1'55.53"S Long: 46°29'3.94"O | Ofertante: Tecnocasa Informante: Adelson Ferreira da Sil Tipo: oferta Telefone: (13) 3472-3000 Data: ago/18 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-nova-mirim-bairros-praia-grande-com-garagem-50m2-venda-R\$130000-Id-1037756842/ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DADOS DO ELEMENTO | DADOS DO EDIFÍCIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Área Útil (m²): 35,00m² Andar: 3º Quantidade de Quartos: 1 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas | Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BENFEITORIAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cota Parte Construção | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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>35,00</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>K = 0,878</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,902</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,270</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.340,97/m²</td> </tr> </tbody> </table> | Padrões | Área | Idade | Residencial Apartamento Médio Com Elevador | 35,00 | 10 | Classe de Conservação | c | | Termo | mínimo | 1 | Ir = 60 | %vida: | 17 | K = 0,878 | R = 20 | | Foc: | | 0,902 | Fator de ponderação do padrão: | | 1,270 | H82N: | | R\$ 1.340,97/m² |  |
| Padrões | Área | Idade | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Residencial Apartamento Médio Com Elevador | 35,00 | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Classe de Conservação | c | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Termo | mínimo | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ir = 60 | %vida: | 17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K = 0,878 | R = 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Foc: | | 0,902 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fator de ponderação do padrão: | | 1,270 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H82N: | | R\$ 1.340,97/m² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p align="center">VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 53.764,72</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p align="center">VALOR TOTAL R\$ 130.000,00</p> | <p align="center">VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.178,15/m²</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05. O prédio objeto apresenta pavimentos tipo, com áreas de 35,00m².

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\$ 1.536,13/m ² | ELEMENTO 01 | R\$ 1.935,29/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.536,13/m ² | ELEMENTO 02 | R\$ 1.858,15/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.536,13/m ² | ELEMENTO 03 | R\$ 1.935,29/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.536,13/m ² | ELEMENTO 04 | R\$ 1.806,72/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.536,13/m ² | ELEMENTO 05 | R\$ 1.806,72/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\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/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\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/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\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |

- **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\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.536,13/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.536,13/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\$ 1.935,29/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.935,29/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.858,15/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.858,15/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.935,29/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.935,29/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.806,72/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.806,72/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.806,72/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.806,72/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\$ 1.935,29/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.935,29/m ² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.858,15/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.858,15/m ² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.935,29/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.935,29/m ² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 1.806,72/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.806,72/m ² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.806,72/m ² | 1,00 | 0,00 | 0,00 | R\$ 1.806,72/m ² |

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto 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\$ 3.471,43/m ² |
| 2 | R\$ 3.394,29/m ² |
| 3 | R\$ 3.471,43/m ² |
| 4 | R\$ 3.342,86/m ² |
| 5 | R\$ 3.342,86/m ² |
| média | R\$ 3.404,57/m² |
| desvio | R\$ 64,54/m ² |
| CV | 2% |
| Linferior | R\$ 2383,20/m² |
| Lsuperior | R\$ 4425,94/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\$ 3.404,57/m² (Três Mil, Quatrocentos e Quatro reais e Cinquenta e Sete 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\$ 3404,57/m ² | |
| Desvio-Padrão | | R\$ 64,54/m ² | |
| Erro-Padrão | | 44,25 | |
| IC(significância=20%) | R\$ 3360,32/m ² | < VUmed < | R\$ 3448,83/m ² |
| Amplitude do IC | 3% | | |
| 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 conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

| Ref. | Vu | Combinação | FG |
|------|----------|------------|------|
| 1 | 3.471,43 | 3.471,43 | 1,00 |
| 2 | 3.394,29 | 3.394,29 | 1,00 |
| 3 | 3.471,43 | 3.471,43 | 1,00 |
| 4 | 3.342,86 | 3.342,86 | 1,00 |
| 5 | 3.342,86 | 3.342,86 | 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 bissetriz:

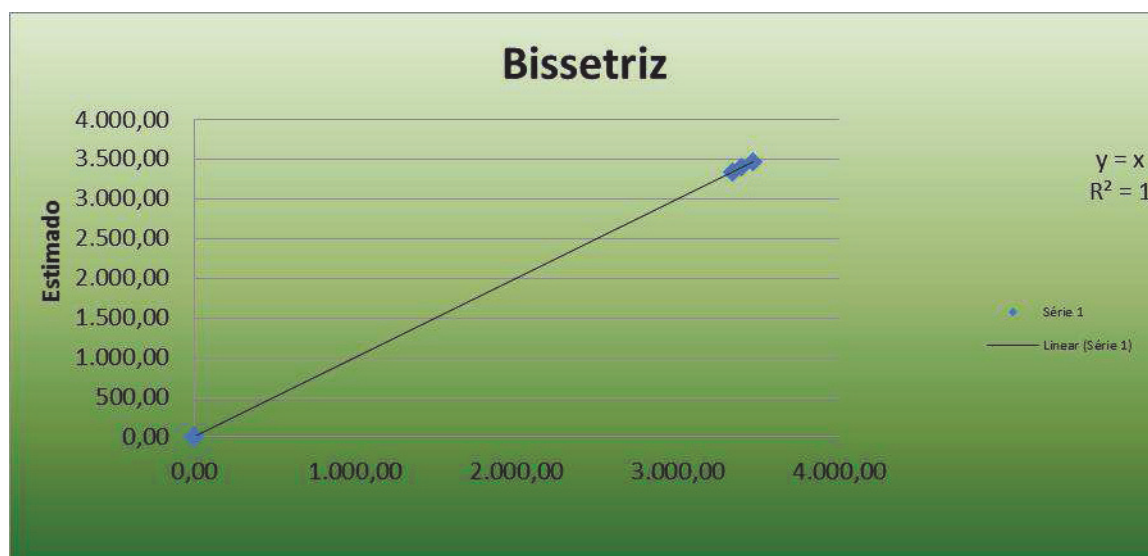


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO BAIRRO NOVA MIRIM - PRAIA GRANDE, É DE:

Q = R\$ 3.404,57/m²

(Três Mil, Quatrocentos e Quatro Reais e Cinquenta e Sete Centavos)

Agosto/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 | 33,02 m ² |
| VU Homogeneizado | R\$ 3.404,57 /m ² |
| Padrão Construtivo | Residencial Apartamento Médio Com Elevador |
| Andar | 2º |
| Quartos | 1 |
| Vagas de Garagem | 1 |
| VALOR TOTAL DO AVALIANDO | R\$ 112.432,57 |

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

V_i = R\$ 112.432,57
(Cento e Doze Mil, Quatrocentos e Trinta e Dois Reais e
Cinquenta e Sete Centavos)
Agosto/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 49 (quarenta e nove) 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, 17 de Setembro 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.