

ELEMENTO 02		
Endereço: <u>Avenida Antenor Pimentel, 440</u>	Ofertante: <u>Corretora</u>	
Cidade: <u>Guarujá</u> Bairro: <u>Morrinhos</u>	Informante: <u>Carla</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>1</u>	Telefone: <u>(13) 3304-6479</u> Data: <u>set/18</u>	
Sector: <u>0</u> Quadra: <u>0</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morrinhos-bairros-guaruja-com-garagem-45m2-rueda-PS160000-4-78100787/</u>	
Lat: <u>23°57'59.65"S</u> Long: <u>46°15'14.11"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		
Área Útil (m²):	45,00m²	
Andar:	1º	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	
Vagas de Garagem:	1 vagas	
DADOS DO EDIFÍCIO		
Segurança:	0	
Sistema de Lazer (opções)	4	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	45,00	10
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	17
K = 0,878	R = 20	
Foc:		0,902
Fator de ponderação do padrão:		0,960
H82N:		R\$ 1.365,56/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 53.210,96		
VALOR TOTAL		
R\$ 160.000,00		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 2.373,09/m²		
		



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Avenida Antenor Pimentel, 440</u>	Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Guarujá</u> Bairro: <u>Morrinhos</u>	Informante: <u>Marco Antonio</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>1</u>	Telefone: <u>(13) 2202-4256</u> Data: <u>set/18</u>	
Sector: <u>0</u> Quadra: <u>0</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morrinhos-bairros-guaruja-com-garagem-52m2-venda-PS160000-14-01813812/</u>	
Lat: <u>23°57'59.65"S</u> Long: <u>46°15'14.11"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		
Área Útil (m²):	52,00m²	
Andar:	3º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	
Vagas de Garagem:	1 vagas	
DADOS DO EDIFÍCIO		
Segurança:	0	
Sistema de Lazer (opções)	4	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	52,00	10
Classe de Conservação		c
Termo		médio
Ir = 60	%vida:	17
K = 0,878	R = 20	
Foc:		0,902
Fator de ponderação do padrão:		0,960
H82N:		R\$ 1.365,56/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 61.488,22		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 160.000,00		R\$ 1.894,46/m²
		



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Avenida Antenor Pimentel, 440</u>	Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Guarujá</u> Bairro: <u>Morrinhos</u>	Informante: <u>João Rocha</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>1</u>	Telefone: <u>(13) 3395.6910</u> Data: <u>set/18</u>	
Sector: <u>0</u> Quadra: <u>0</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morrinhos-bairros-guaruja-com-garagem-60m2-venda-PS178000-4-78133202/</u>	
Lat: <u>23°57'59.65"S</u> Long: <u>46°15'14.11"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		
Área Útil (m²):	60,00m²	
Andar:	4º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	
Vagas de Garagem:	1 vagas	
DADOS DO EDIFÍCIO		
Segurança:	0	
Sistema de Lazer (opções)	4	
BENFEITÓRIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	60,00	10
Classe de Conservação		c
Termo		médio
Ir = 60	%vida: 17	
K = 0,878	R = 20	
Foc:		0,902
Fator de ponderação do padrão:		0,960
H82N:		R\$ 1.365,56/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 70.947,94		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 178.000,00		R\$ 1.784,20/m²
		



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

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Avenida Antenor Pimentel, 440</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Guarujá</u>	Bairro: <u>Morinhos</u>	Informante: <u>João Rocha</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF: <u>1</u>		Telefone: <u>(13) 3395.6910</u>	Data: <u>set/18</u>
Sector: <u>0</u>	Quadra: <u>0</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morinhos-bairros-guaruja-com-garagem-60m2-venda-PS165000-4-78133328/</u>	
Lat: <u>23°57'59.65"S</u>	Long: <u>46°15'14.11"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	60,00m²	Segurança:	0
Andar:	3º	Sistema de Lazer (opções)	4
Quantidade de Quartos:	3 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	60,00	10	
Classe de Conservação	c		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	17	
K = 0,878	R = 20		
Foc:		0,902	
Fator de ponderação do padrão:		0,960	
H82N:		R\$ 1.365,56/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 70.947,94			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 165.000,00		R\$ 1.567,53/m²	



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

ELEMENTO 06		
Endereço: <u>Avenida Antenor Pimentel, 440</u>	Ofertante: <u>Gral Imóveis</u>	
Cidade: <u>Guarujá</u> Bairro: <u>Morrinhos</u>	Informante: <u>Pedro</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>1</u>	Telefone: <u>(11) 4509-8282</u> Data: <u>set/18</u>	
Sector: <u>0</u> Quadra: <u>0</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morrinhos-bairros-guaruja-com-garagem-51m2-venda-PS148400-04-02651614/</u>	
Lat: <u>23°57'59.65"S</u> Long: <u>46°15'14.11"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		
Área Útil (m²):	51,00m²	
Andar:	2º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	
Vagas de Garagem:	1 vagas	
DADOS DO EDIFÍCIO		
Segurança:	0	
Sistema de Lazer (opções)	4	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	51,00	10
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	17
K = 0,878	R = 20	
Foc:		0,902
Fator de ponderação do padrão:		0,960
H82N:		R\$ 1.365,56/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 60.305,75		
VALOR TOTAL		
R\$ 148.400,00		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 1.727,34/m²		
		



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2018 às 17:05, sob o número WJST518704129172. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000611-07.2013.8.26.0590 e código 33668AC.

ELEMENTO 07		
Endereço: <u>Avenida Antenor Pimentel, 440</u> Cidade: <u>Guarujá</u> Bairro: <u>Morrinhos</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>0</u> Quadra: <u>0</u> Lat: <u>23°57'59.65"S</u> Long: <u>46°15'14.11"O</u>	Ofertante: <u>Imobiliária Carvalho</u> Informante: <u>Rubens</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2212-5353</u> Data: <u>set/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morrinhos-bairros-guaruja-com-garagem-51m2-venda-PS175000-4-77081143/</u>	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 51,00m² Andar: 4º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções) 4	
BENFEITÓRIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	51,00	10
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	17
K = 0,878	R = 20	
Foc:		0,902
Fator de ponderação do padrão:		0,960
H82N:		R\$ 1.365,56/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 60.305,75		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 175.000,00		R\$ 2.248,91/m²



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 07.

### 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\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 01	R\$ 1.799,89/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 02	R\$ 2.017,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 03	R\$ 1.586,77/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 04	R\$ 1.487,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 05	R\$ 1.292,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 06	R\$ 1.436,36/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 07	R\$ 1.905,77/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\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/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\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/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\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>

- **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\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	0,97	-35,90	-0,03	R\$ 1.146,57/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	0,97	-35,90	-0,03	R\$ 1.146,57/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	0,97	-35,90	-0,03	R\$ 1.146,57/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	0,97	-35,90	-0,03	R\$ 1.146,57/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	0,97	-35,90	-0,03	R\$ 1.146,57/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 1.182,47/m <sup>2</sup>	0,97	-35,90	-0,03	R\$ 1.146,57/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\$ 1.799,89/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.799,89/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.017,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.017,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.586,77/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.586,77/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.487,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.487,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.292,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.292,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.436,36/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.436,36/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 1.905,77/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.905,77/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\$ 1.799,89/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.799,89/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.017,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.017,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.586,77/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.586,77/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.487,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.487,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.292,53/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.292,53/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.436,36/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.436,36/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 07	R\$ 1.905,77/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.905,77/m <sup>2</sup>

**Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Setembro 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

<b>Comb. Constr.</b>	Fpd	Fco	Fa	Fq
<b>Comb. Terr.</b>	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\$ 2.946,45/m <sup>2</sup>
2	R\$ 3.200,00/m <sup>2</sup>
3	R\$ 2.733,33/m <sup>2</sup>
4	R\$ 2.634,10/m <sup>2</sup>
5	R\$ 2.439,10/m <sup>2</sup>
6	R\$ 2.582,92/m <sup>2</sup>
7	R\$ 3.052,34/m <sup>2</sup>
<b>média</b>	<b>R\$ 2.798,32/m<sup>2</sup></b>
<b>desvio</b>	R\$ 275,21/m <sup>2</sup>
<b>CV</b>	<b>10%</b>
<b>Linferior</b>	<b>R\$ 1958,82/m<sup>2</sup></b>
<b>Lsuperior</b>	<b>R\$ 3637,82/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\$ 2.798,32/m<sup>2</sup> (Dois Mil, Setecentos e Noventa e Oito Reais e Trinta e Dois 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\$ 2798,32/m <sup>2</sup>		
Desvio-Padrão	R\$ 275,21/m <sup>2</sup>		
Erro-Padrão	165,82		
IC(significância=20%)	R\$ 2632,50/m <sup>2</sup>	< VUmed <	R\$ 2964,14/m <sup>2</sup>
Amplitude do IC	12%		
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.

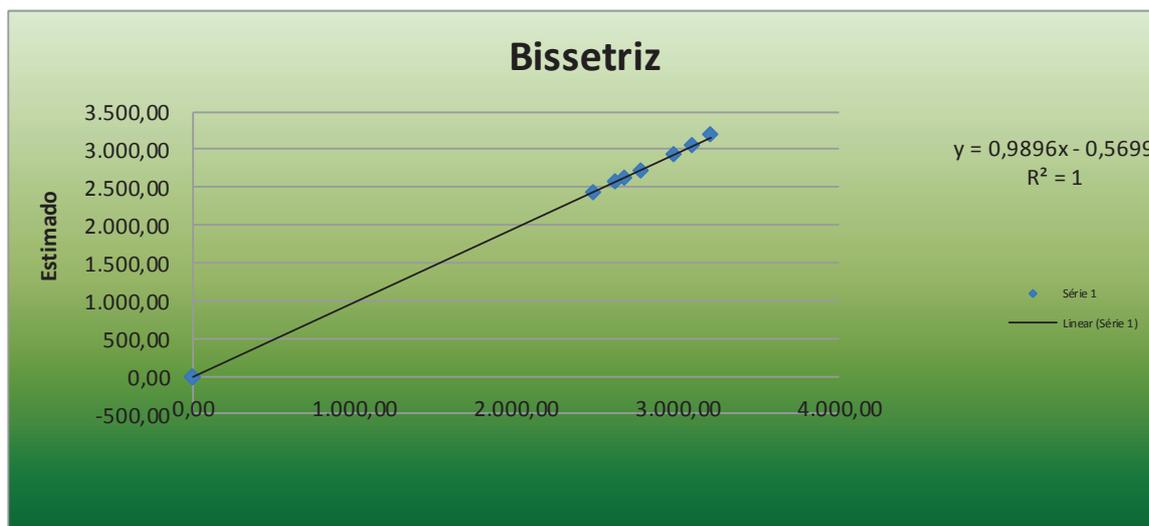
Como nem todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.80 a 1,25 nem todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	2.982,35	2.946,45	0,99
2	3.200,00	3.200,00	1,00
3	2.769,23	2.733,33	0,99
4	2.670,00	2.634,10	0,99
5	2.475,00	2.439,10	0,99
6	2.618,82	2.582,92	0,99
7	3.088,24	3.052,34	0,99

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 bisetriz:



**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 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM BELA VIDA I - SÍTIO CONCEIÇÃOZINHA - GUARUJÁ -SP, É DE:**

**Q = R\$ 2.798,32/m<sup>2</sup>**

**(Dois Mil, Setecentos e Noventa e Oito Reais e Trinta e Dois Centavos por Metro Quadrado)**

**Setembro/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	41,44 m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 2.798,32 /m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador
Andar	1º
Quartos	2
Vagas de Garagem	1
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 115.962,42</b>

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

<p><b><math>V_1 = R\\$ 115.962,42</math></b></p> <p><b>(Cento e Quinze Mil, Novecentos e Sessenta e Dois Reais e Quarenta e Dois Centavos)</b></p> <p><b>Setembro/2018</b></p>
--

## 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.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

## VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 52 (cinquenta e duas) 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, 12 de Novembro 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.*