

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 88</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Vila Matias IF: <u>1342</u> Sector: <u>46</u> Quadra: <u>13</u> Lat: <u>0</u> Long: <u>0</u>		Ofertante: <u>Diego Alves Carvalho</u> Informante: <u>Diego Alves Carvalho</u> Tipo: oferta Telefone: <u>(13) 99601-9920</u> Data: out/18 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-70m2-venda-R\$324000-44
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	66,55m²	Segurança:
Andar:	11º	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITÓRIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	66,55	4
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	7
K = 0,939	R = 20	
Foc:		0,9508
Fator de ponderação do padrão:		1,510
H82N:		R\$ 1.365,56/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 130.474,30		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 324.000,00		R\$ 2.907,97/m²



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Vila Matias > Rua Emílio Ribas

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70 m² por R\$ 324.000

Rua Emílio Ribas, 88 - Vila Matias, Santos - SP COD. Fus2



PREÇO DE COMPRA
R\$ 324.000

CONDOMÍNIO
 R\$ 550

IPTU
 R\$ 2.520

TIPO DE IMÓVEL
 Apartamento


ÁREA
70m² (R\$ 4.628/m²)

2 quartos (sendo 1 suite)

2 banheiros


1 vaga

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04. As unidades existentes, tratam-se de pavimentos tipo, com áreas de 49,55m² e 66,55m².

ELEMENTO 05																												
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 88</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Vila Matias</u> IF : <u>1342</u> Sector <u>46</u> Quadra <u>13</u> Lat <u>0</u> Long <u>0</u>	Ofertante: <u>José Roberto da Silva Almeida</u> Informante: <u>José Roberto da Silva</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 98138-9688</u> Data: <u>out/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-50m2-rua-doutor-emilio-ribas-88</u>																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²) : 49,55m² Andar : 11º Quantidade de Quartos : 1 quartos Vagas de Garagem : 1 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 5																											
BENFEITÓRIAS																												
Cota Parte Construção	ELEMENTO																											
<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>49,55</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td>a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>K = 0,963</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,510</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.365,56/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	49,55	4	Classe de Conservação	a		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	7	K = 0,963	R = 20		Foc:		0,97	Fator de ponderação do padrão:		1,510	H82N:		R\$ 1.365,56/m²	
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	49,55	4																										
Classe de Conservação	a																											
Termo	médio	2																										
Ir = 60	%vida:	7																										
K = 0,963	R = 20																											
Foc:		0,97																										
Fator de ponderação do padrão:		1,510																										
H82N:		R\$ 1.365,56/m²																										
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 99.106,73																												
VALOR TOTAL R\$ 265.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.348,00/m²																											



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05. As unidades existentes, tratam-se de pavimentos tipo, com áreas de 49,55m² e 66,55m².

ELEMENTO 06																												
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 94</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Vila Matias</u> IF: <u>1342</u> Sector: <u>46</u> Quadra: <u>13</u> Lat: <u>0</u> Long: <u>0</u>	Ofertante: <u>Morilho Imóveis</u> Informante: <u>Hemilton Carlos Costa</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3301-5151</u> Data: <u>out/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-40m2-rua-doutor-emilio-ribas-94</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 49,55m² Andar: 4º Quantidade de Quartos: 1 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 5																											
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>49,55</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td>a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>K = 0,963</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,510</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.365,56/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	49,55	4	Classe de Conservação	a		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	7	K = 0,963	R = 20		Foc:		0,97	Fator de ponderação do padrão:		1,510	H82N:		R\$ 1.365,56/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	49,55	4																										
Classe de Conservação	a																											
Termo	médio	2																										
Ir = 60	%vida:	7																										
K = 0,963	R = 20																											
Foc:		0,97																										
Fator de ponderação do padrão:		1,510																										
H82N:		R\$ 1.365,56/m²																										
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 99.106,73																												
VALOR TOTAL R\$ 245.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.944,36/m²																											

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Vila Matias > Rua Emílio Ribas

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 49 m² por R\$ 245.000

Rua Emílio Ribas - Vila Matias, Santos - SP COD. AP018D



6 de 15

PREÇO DE COMPRA
R\$ 245.000

CONDOMÍNIO
R\$ 330

IPTU
R\$ 163

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
49m² (R\$ 5.000/m²)

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06. As unidades existentes, tratam-se de pavimentos tipo, com áreas de 49,55m² e 66,55m².

ELEMENTO 07		
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 94</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Vila Matias IF: <u>1342</u> Sector: <u>46</u> Quadra: <u>13</u> Lat: <u>0</u> Long: <u>0</u>		Ofertante: <u>Lopes Marca</u> Informante: <u>Mario Luiz Cappello</u> Tipo: oferta Telefone: <u>(13) 3202-4444</u> Data: out/18 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-67m2-rueda-PS405000-24
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	66,55m²	Segurança:
Andar:	5º	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITÓRIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	66,55	4
Classe de Conservação	a	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	7
K = 0,963	R = 20	
Foc:	0,97	
Fator de ponderação do padrão:	1,510	
H82N:	R\$ 1.365,56/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 133.109,03		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 405.000,00		R\$ 4.085,51/m²

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Vila Matias > Rua Emílio Ribas

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 67 m² por R\$ 405.000

Rua Emílio Ribas - Vila Matias, Santos - SP COD. 292-1M273945



1 de 23

PREÇO DE COMPRA
R\$ 405.000

CONDOMÍNIO
 R\$ 454

IPTU
 R\$ 160

TIPO DE IMÓVEL
 Apartamento

ÁREA
67m² (R\$ 6.044/m²)

2 quartos (sendo 1 suite)

2 banheiros

1 vaga

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 07. As unidades existentes, tratam-se de pavimentos tipo, com áreas de 49,55m² e 66,55m².

ELEMENTO 08			
Endereço: <u>Rua Doutor Emílio Ribas, 94</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Vila Matias IF: <u>1342</u> Sector: <u>46</u> Quadra: <u>13</u> Lat: <u>0</u> Long: <u>0</u>		Ofertante: <u>Tô Aqui Imóveis</u> Informante: <u>Marcos Antonio Pereira</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3225-3346</u> Data: <u>out/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-50m2-venda-PS270000-24</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	49,55m²	Segurança:	1
Andar:	4º	Sistema de Lazer (opções)	5
Quantidade de Quartos:	1 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	49,55	4	
Classe de Conservação	b		
Terço	médio	2	
Ir = 60	%vida:	7	
K = 0,960	R = 20		
Foc:		0,9676	
Fator de ponderação do padrão:		1,510	
H82N:		R\$ 1.365,56/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 98.861,51			
VALOR TOTAL R\$ 270.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.453,85/m²	

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Vila Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Vila Matias

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 50 m² por R\$ 270.000

Vila Matias, Santos - SP COD. 2497

PREÇO DE COMPRA
R\$ 270.000

CONDOMÍNIO
R\$ 200

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
50m² (R\$ 5.400/m²)

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 08. As unidades existentes, tratam-se de pavimentos tipo, com áreas de 49,55m² e 66,55m².

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
ELEMENTO 01	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.995,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.995,19/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.648,54/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.563,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.727,32/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.421,12/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.813,18/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.449,91/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 3.476,95/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.908,95/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\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.995,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.995,19/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\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	-6,98	0,00	R\$ 1.988,21/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	-7,98	0,00	R\$ 1.992,15/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	-7,98	0,00	R\$ 1.992,15/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	-7,98	0,00	R\$ 1.992,15/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	-6,98	0,00	R\$ 1.988,21/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\$ 1.960,55/m ²	0,94	-109,62	-0,06	R\$ 1.850,93/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.995,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.960,55/m ²	0,97	-59,52	-0,03	R\$ 1.901,02/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.000,14/m ²	0,97	-60,72	-0,03	R\$ 1.939,41/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.000,14/m ²	1,04	74,28	0,04	R\$ 2.074,42/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.995,19/m ²	1,04	74,10	0,04	R\$ 2.069,28/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\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.960,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.960,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.995,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.960,55/m ²	0,96	-70,20	-0,04	R\$ 1.890,34/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.000,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,14/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.000,14/m ²	0,96	-71,62	-0,04	R\$ 1.928,52/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.995,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.995,19/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\$ 1.648,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.648,54/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.563,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.563,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.727,32/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.727,32/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.421,12/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.421,12/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.813,18/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.813,18/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.449,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,91/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 3.476,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.476,95/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.908,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.908,95/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\$ 1.648,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.648,54/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.563,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.563,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.727,32/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.727,32/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.421,12/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.421,12/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.813,18/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.813,18/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.449,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,91/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 3.476,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.476,95/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.908,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.908,95/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Outubro 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\$ 3.499,46/m ²
2	R\$ 3.523,71/m ²
3	R\$ 4.715,53/m ²
4	R\$ 4.251,94/m ²
5	R\$ 4.744,61/m ²
6	R\$ 4.516,35/m ²
7	R\$ 5.397,48/m ²
8	R\$ 4.971,26/m ²
média	R\$ 4.452,54/m²
desvio	R\$ 668,88/m ²
CV	15%
Linferior	R\$ 3116,78/m²
Lsuperior	R\$ 5788,31/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\$ 4.452,54/m² (Quatro Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Dois Reais e Cinquenta e Quatro 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\$ 4452,54/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 668,88/m ²	
Erro-Padrão		334,61	
IC(significância=20%)	R\$ 4117,93/m ²	< VUmed <	R\$ 4787,15/m ²
Amplitude do IC		15%	

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 todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.80 a 1,25, pode-se afirmar que todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	3.609,08	3.499,46	0,97
2	3.523,71	3.523,71	1,00
3	4.722,50	4.715,53	1,00
4	4.381,67	4.251,94	0,97
5	4.813,32	4.744,61	0,99
6	4.450,05	4.516,35	1,01
7	5.477,08	5.397,48	0,99
8	4.904,14	4.971,26	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 bisetriz:

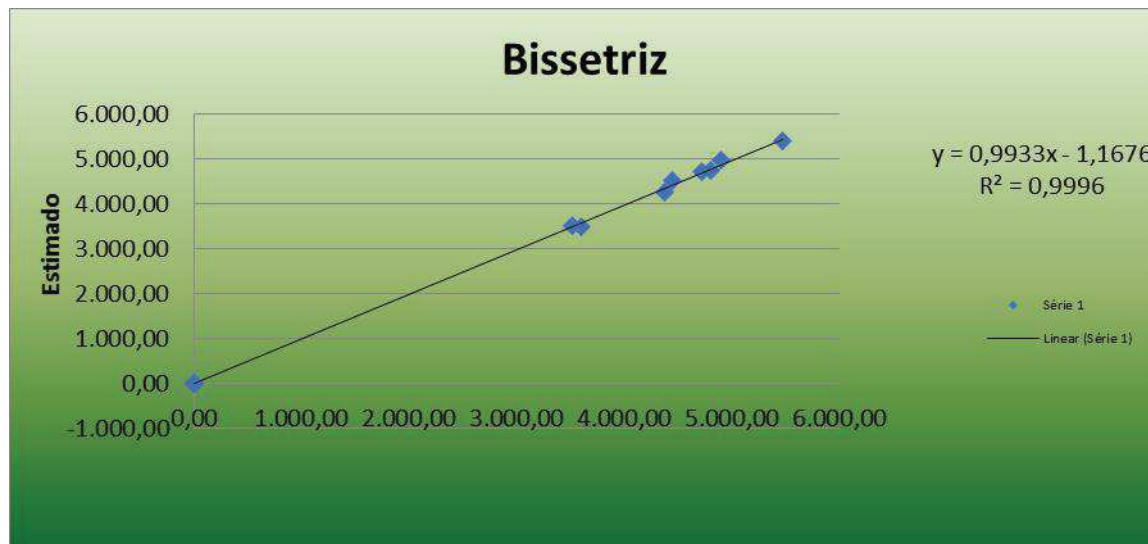


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 BAIRRO VILA MATIAS – SANTOS, É DE:

$$Q = R\$ 4.452,54/m^2$$

(Quatro Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Dois Reais e Cinquenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Outubro/2018

VI VALORES TOTAIS DAS UNIDADES HABITACIONAIS

VI.1 Valor total da Unidade Nº 86

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	49,55 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 4.452,54 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	8º
Quartos	1
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 220.623,54

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

$$V_1 = R\$ 220.623,54$$

**(Duzentos e Vinte Mil, Seiscentos e Vinte Três Reais e
Cinquenta e Quatro Centavos)**

Outubro/2018

VI.2 Valor Total da Unidade Nº 99

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	49,55 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 4.452,54 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	9º
Quartos	1
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 220.623,54

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

$V_1 = R\$ 220.623,54$

(Duzentos e Vinte Mil, Seiscentos e Vinte Três Reais e Cinquenta e Quatro Centavos)

Outubro/2018

VI.3 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 60 (sessenta) 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, 13 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.