

### 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\$ 1.257,34/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 01	R\$ 2.861,89/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.440,50/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 02	R\$ 2.990,27/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.539,50/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 03	R\$ 2.960,50/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.596,43/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 04	R\$ 3.558,12/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.691,31/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 05	R\$ 3.888,69/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.359,65/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 06	R\$ 2.649,45/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\$ 1.257,34/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.257,34/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.440,50/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.440,50/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.539,50/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,50/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.596,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.596,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.691,31/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.691,31/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.359,65/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.359,65/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\$ 1.257,34/m <sup>2</sup>	0,94	-81,09	-0,06	R\$ 1.176,25/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.440,50/m <sup>2</sup>	0,91	-129,06	-0,09	R\$ 1.311,44/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.539,50/m <sup>2</sup>	0,90	-156,44	-0,10	R\$ 1.383,06/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.596,43/m <sup>2</sup>	0,89	-172,60	-0,11	R\$ 1.423,83/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.691,31/m <sup>2</sup>	0,88	-200,17	-0,12	R\$ 1.491,13/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.359,65/m <sup>2</sup>	0,92	-107,43	-0,08	R\$ 1.252,21/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\$ 1.257,34/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.257,34/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.440,50/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.440,50/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.539,50/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,50/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.596,43/m <sup>2</sup>	1,04	59,29	0,04	R\$ 1.655,72/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.691,31/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.691,31/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.359,65/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.359,65/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\$ 1.257,34/m <sup>2</sup>	0,99	-17,23	-0,01	R\$ 1.240,11/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.440,50/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.440,50/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.539,50/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,50/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.596,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.596,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.691,31/m <sup>2</sup>	0,99	-23,18	-0,01	R\$ 1.668,13/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.359,65/m <sup>2</sup>	0,99	-18,63	-0,01	R\$ 1.341,01/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\$ 2.861,89/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.861,89/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.990,27/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.990,27/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.960,50/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.960,50/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 3.558,12/m <sup>2</sup>	0,88	-440,52	-0,12	R\$ 3.117,59/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 3.888,69/m <sup>2</sup>	0,88	-481,45	-0,12	R\$ 3.407,24/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 2.649,45/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.649,45/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\$ 2.861,89/m <sup>2</sup>	0,94	-176,59	-0,06	R\$ 2.685,30/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.990,27/m <sup>2</sup>	0,94	-184,51	-0,06	R\$ 2.805,76/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.960,50/m <sup>2</sup>	0,94	-182,68	-0,06	R\$ 2.777,82/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 3.558,12/m <sup>2</sup>	0,94	-219,55	-0,06	R\$ 3.338,56/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 3.888,69/m <sup>2</sup>	0,94	-239,95	-0,06	R\$ 3.648,74/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 2.649,45/m <sup>2</sup>	0,94	-163,48	-0,06	R\$ 2.485,96/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\$ 3.844,32/m <sup>2</sup>
2	R\$ 4.117,20/m <sup>2</sup>
3	R\$ 4.160,89/m <sup>2</sup>
4	R\$ 4.381,16/m <sup>2</sup>
5	R\$ 4.635,24/m <sup>2</sup>
6	R\$ 3.719,54/m <sup>2</sup>
<b>média</b>	<b>R\$ 4.143,06/m<sup>2</sup></b>
<b>desvio</b>	R\$ 337,20/m <sup>2</sup>
<b>CV</b>	<b>8%</b>
<b>Linferior</b>	<b>R\$ 2900,14/m<sup>2</sup></b>
<b>Lsuperior</b>	<b>R\$ 5385,97/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\$ 4.143,06/m<sup>2</sup> (Quatro Mil, Cento e Quarenta e Três Reais e Seis 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\$ 4143,06/m <sup>2</sup>	
Desvio-Padrão		R\$ 337,20/m <sup>2</sup>	
Erro-Padrão		203,17	
IC(significância=20%)	R\$ 3939,88/m <sup>2</sup>	< VUmed <	R\$ 4346,23/m <sup>2</sup>
Amplitude do IC	10%		
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.

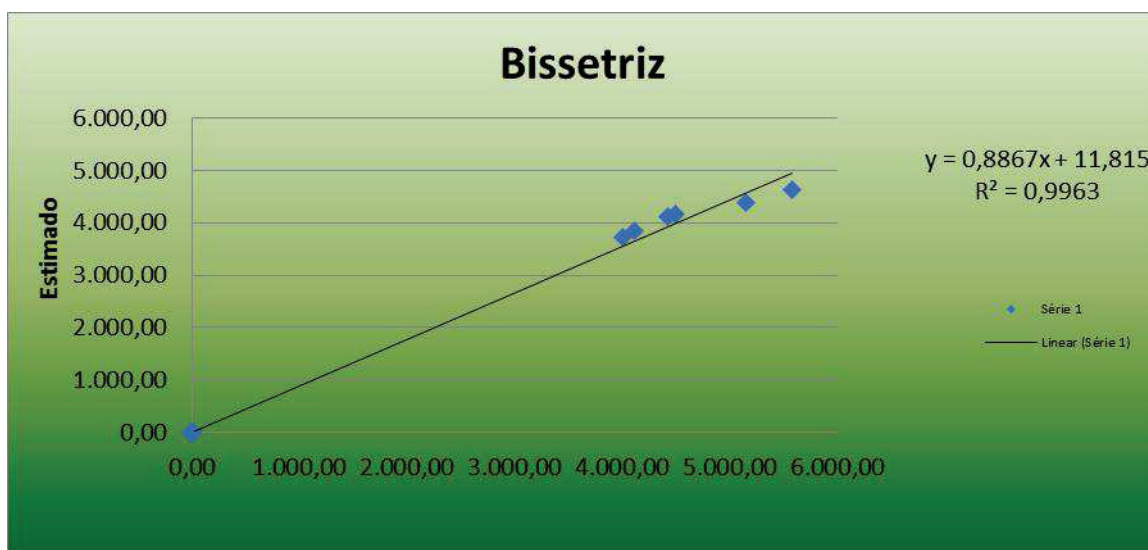
Como nem todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.80 a 1,25 nem todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.119,23	3.844,32	0,93
2	4.430,77	4.117,20	0,93
3	4.500,00	4.160,89	0,92
4	5.154,55	4.381,16	0,85
5	5.580,00	4.635,24	0,83
6	4.009,09	3.719,54	0,93

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 bisetritz:



**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 EMBARÉ - SANTOS, É DE:**

**Q = R\$ 4.143,06/m<sup>2</sup>**  
**(Quatro Mil, Cento e Quarenta e Três Reais e Seis 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	120,00 m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 4.143,06 /m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	8°
Quartos	3
Vagas de Garagem	0
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 497.166,89</b>

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

<p><b><math>V_1 = R\\$ 497.166,89</math></b></p> <p><b>(Quatrocentos e Noventa e Sete Mil, Cento e Sessenta e Seis Reais e Oitenta e Nove 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.



## VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 56 (cinquenta e seis) 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 Outubro 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.*

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível, TJSP, Santos, SP - SP.

Referência            :- **Honorários Periciais – Arrematação do Bem**  
 Processo             :- **0004285-72.2018.8.26.0562**  
 Ação                  :- **Cumprimento de Sentença**  
 Requerente          :- **Condomínio Edifício Conde do Mar**  
 Requerido           :- **Espólio de Helcio Lemos da Costa**

**MARCIO MONACO FONTES**, Perito Judicial, Engenheiro Civil, nomeado e devidamente habilitado nos autos da Ação em referência, tendo efetuado a entrega de seu Laudo Pericial, vem, mui respeitosamente, requerer, digno-se Vossa Excelência, informar, preliminarmente, que os Honorários Periciais foram homologados no valor equivalente a **R\$ 4.000,00 (Quatro Mil Reais) em julho de 2018**. Assim sendo, tendo efetuado a entrega de seu Laudo Pericial, vem, mui respeitosamente, **REQUERER** que, na arrematação do imóvel, os valores dos Honorários Periciais sejam devidamente expedidos conforme determinação.

Termos em que, pede e espera  
 DEFERIMENTO.

São Paulo, 18 de outubro de 2018.

**MARCIO MONACO FONTES**

Perito Judicial  
 CREA-SP nº 5.061.409.897  
 IBAPE-SP 1283