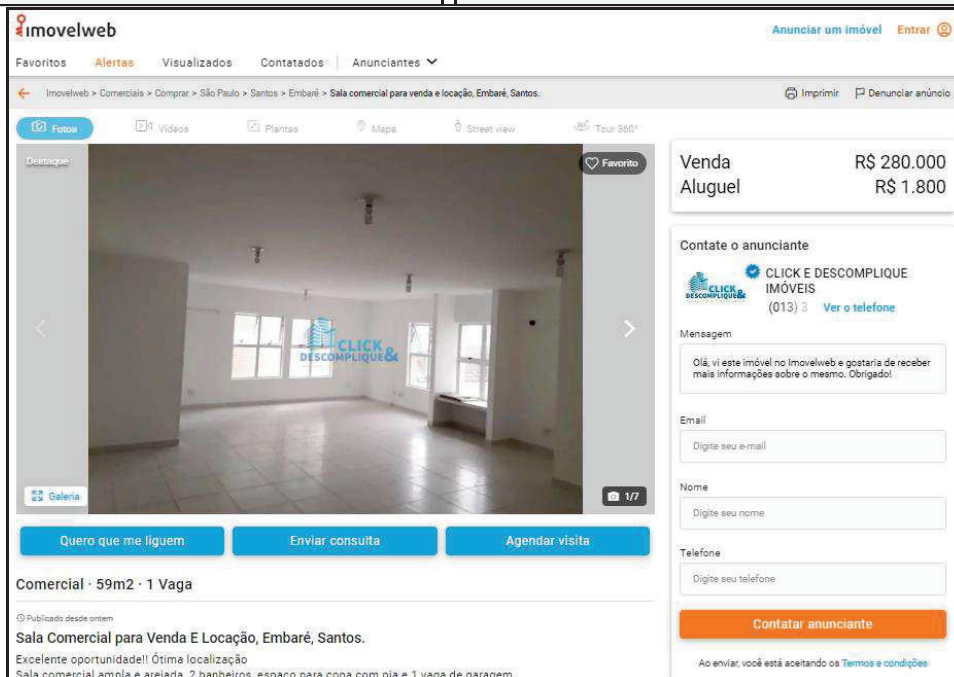
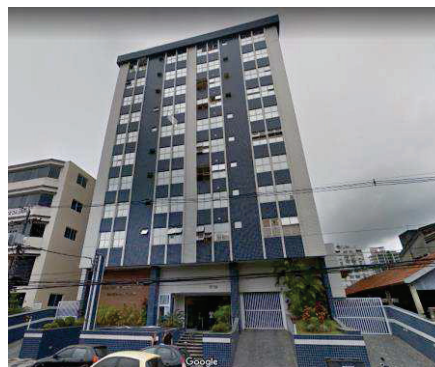


ELEMENTO 08		
Endereço: <u>Avenida Doutor Pedro Lessa, 1921</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Ponta da Praia</u> IF : <u>2140</u> Setor <u>68</u> Quadra <u>29</u> Lat <u>23°58'13.45"S</u> Long <u>46°18'34.95"O</u>		Ofertante: <u>Click e Descomplice Imóveis</u> Informante: <u>Adriana Pereira Pinta</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3385-4517</u> Data: <u>ago/18</u> Site: <u>https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-para-venda-e-loca-ao-embare-santos.-2030808767.html</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) :	59,00m²	Segurança:
Andar :	8º	
Quantidade de Quartos :	1 quartos/salas	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem :	1 vagas	
BENFEITÓRIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Comercial Escritório Médio Com Elevador	59,00	10
Classe de Conservação	b	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	17
K = 0,898	R = 20	
Foc:		0,918
Fator de ponderação do padrão:		1,380
H82N:		R\$ 1.365,94/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 102.095,22		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 280.000,00		R\$ 3.015,34/m²



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 08.

V.2 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\$ 1.872,76/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.700,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.000,26/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.967,94/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.700,27/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.730,43/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.945,32/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.730,43/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.927,24/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.442,59/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.876,66/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.782,06/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.299,73/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.269,57/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.940,40/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.540,76/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\$ 1.872,76/m ²	1,03	51,32	0,03	R\$ 1.924,08/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.700,27/m ²	1,05	80,68	0,05	R\$ 1.780,95/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.000,26/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,26/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.967,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.967,94/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.700,27/m ²	1,05	80,68	0,05	R\$ 1.780,95/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.730,43/m ²	1,05	82,11	0,05	R\$ 1.812,54/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.945,32/m ²	1,00	4,50	0,00	R\$ 1.949,82/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.730,43/m ²	1,05	82,11	0,05	R\$ 1.812,54/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\$ 1.872,76/m ²	1,02	35,96	0,02	R\$ 1.908,72/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.700,27/m ²	1,02	32,65	0,02	R\$ 1.732,92/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.000,26/m ²	1,03	66,87	0,03	R\$ 2.067,13/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.967,94/m ²	1,04	72,43	0,04	R\$ 2.040,36/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.700,27/m ²	1,02	32,65	0,02	R\$ 1.732,92/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.730,43/m ²	1,02	27,04	0,02	R\$ 1.757,47/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.945,32/m ²	1,04	71,59	0,04	R\$ 2.016,91/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.730,43/m ²	1,02	27,04	0,02	R\$ 1.757,47/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\$ 1.872,76/m ²	1,03	50,69	0,03	R\$ 1.923,45/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.700,27/m ²	1,06	100,70	0,06	R\$ 1.800,96/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.000,26/m ²	1,03	54,14	0,03	R\$ 2.054,40/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.967,94/m ²	1,06	116,55	0,06	R\$ 2.084,49/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.700,27/m ²	1,03	46,02	0,03	R\$ 1.746,29/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.730,43/m ²	1,06	102,48	0,06	R\$ 1.832,91/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.945,32/m ²	1,06	115,21	0,06	R\$ 2.060,53/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.730,43/m ²	1,06	102,48	0,06	R\$ 1.832,91/m ²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto/Sala			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.872,76/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.872,76/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.700,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.700,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.000,26/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.000,26/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.967,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.967,94/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.700,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.700,27/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.730,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.730,43/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.945,32/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.945,32/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.730,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.730,43/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\$ 2.927,24/m ²	1,00	-7,99	0,00	R\$ 2.919,25/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.442,59/m ²	0,97	-110,83	-0,03	R\$ 3.331,76/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.876,66/m ²	0,97	-59,74	-0,03	R\$ 1.816,92/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.782,06/m ²	0,97	-56,73	-0,03	R\$ 1.725,34/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.299,73/m ²	0,97	-138,43	-0,03	R\$ 4.161,31/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.269,57/m ²	0,97	-105,26	-0,03	R\$ 3.164,31/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.940,40/m ²	0,95	-142,91	-0,05	R\$ 2.797,49/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.540,76/m ²	0,97	-81,80	-0,03	R\$ 2.458,96/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\$ 2.927,24/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.927,24/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.442,59/m ²	1,07	226,39	0,07	R\$ 3.668,98/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.876,66/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.876,66/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.782,06/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.782,06/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.299,73/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.299,73/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.269,57/m ²	1,07	215,02	0,07	R\$ 3.484,59/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.940,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.940,40/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.540,76/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.540,76/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\$ 4.929,98/m ²
2	R\$ 5.472,45/m ²
3	R\$ 3.938,19/m ²
4	R\$ 3.882,25/m ²
5	R\$ 6.020,93/m ²
6	R\$ 5.321,39/m ²
7	R\$ 4.934,11/m ²
8	R\$ 4.401,02/m ²
média	R\$ 4.862,54/m²
desvio	R\$ 752,37/m ²
CV	15%
Linferior	R\$ 3403,78/m²
Lsuperior	R\$ 6321,30/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\$ 4.862,54/m² (Quatro Mil, Oitocentos e Sessenta e Dois Reais e Cinquenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i 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\$ 4862,54/m ²
Desvio-Padrão	R\$ 752,37/m ²
Erro-Padrão	376,37
IC(significância=20%)	R\$ 4486,17/m ² < VUmed < R\$ 5238,92/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.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 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	4.800,00	4.929,98	1,03
2	5.142,86	5.472,45	1,06
3	3.876,92	3.938,19	1,02
4	3.750,00	3.882,25	1,04
5	6.000,00	6.020,93	1,00
6	5.000,00	5.321,39	1,06
7	4.885,71	4.934,11	1,01
8	4.271,19	4.401,02	1,03

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:

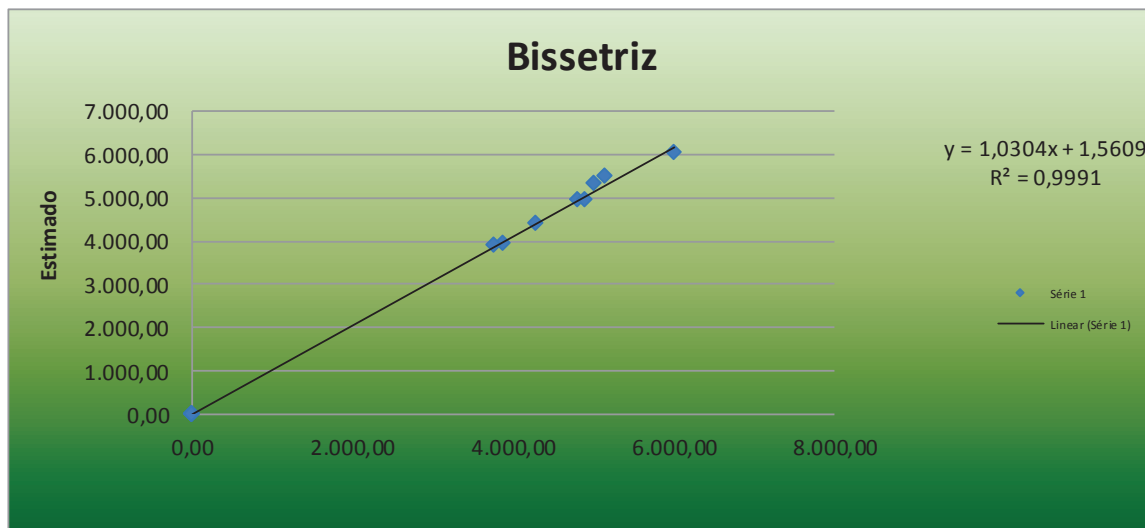


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A UNIDADE COMERCIAL LOCALIZADA NO BAIRRO PONTA DA PRAIA – SANTOS, É DE:

Q = R\$ 4.862,54/m²
(Quatro Mil e Oitocentos e Sessenta e Dois Reais e Cinquenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)
Agosto/2018

VI VALOR TOTAL DA UNIDADE COMERCIAL

VI.1 Empreendimento Finalizado

Com fulcro no valor unitário de sala comercial calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	35,02 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 4.862,54 /m ²
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Fino
Andar	17º
Quartos	1
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 170.286,17

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor para a unidade comercial, considerando o empreendimento finalizado no importe de:

$V_1 = R\$ 170.286,17$

(Cento e Setenta Mil, Duzentos e Oitenta e Seis Reais e Dezessete Centavos)

Agosto/2018

VI.2 Empreendimento Inacabado

Conforme demonstrado no corpo do Laudo Pericial, o imóvel objeto da presente avaliação, trata-se de uma unidade comercial em um empreendimento inacabado.

Sendo assim, de forma a apurar o valor do referido imóvel na situação atual, ou seja, inacabado, este Signatário inicialmente determinou o valor total da unidade avalianda, considerando o empreendimento finalizado, e, posteriormente aplicou uma porcentagem, extraída da Revista Pini - Construção Mercado (Negócios de Incorporação e Construção), Edição de Março de 2017, pertinente a estimativa de gastos por etapa de obra.

Vale ressaltar que o imóvel possui Padrão Construtivo Fino (termo médio), e, portanto, as porcentagens consideradas, referem-se a Prédio com Elevador, Padrão Fino, nível inferior, da tabela a seguir:

Estimativas de Gastos por Etapa de Obra (%)
 Mês de referência: janeiro/17

ETAPAS CONSTRUTIVAS	HABITAC						COMERCIAL		INDUSTRIAL
	RESIDENCIAL		POPULAR (3)	PRÉDIO COM ELEVADOR	PRÉDIO SEM ELEVADOR		PRÉDIO COM ELEVADOR	PRÉDIO SEM ELEVADOR	GALPÃO MÉDIO (9)
	FINO (1)	MÉDIO (2)		FINO (4)	MÉDIO (5)	POPULAR (6)	FINO (7)	MÉDIO (8)	
Serviços preliminares	2,6 a 3,6	2,6 a 4,1	0,7 a 1,3	0,2 a 0,3	0,4 a 0,8	1,1 a 2,2	0 a 1	0,4 a 0,9	1 a 1,9
Movimento de terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações especiais	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infraestrutura	6,8 a 7,4	3,5 a 4,1	2,3 a 4,3	1,8 a 2,4	3,4 a 4	4 a 4,5	2,9 a 3,4	4 a 4,8	2,8 a 3,5
Superestrutura	15,4 a 18	11,7 a 16,1	10,1 a 12,8	26,8 a 32,8	23,4 a 29,2	19,2 a 24	24 a 28,7	19,6 a 23,5	5 a 6,7
Vedação	4,9 a 8,1	8,4 a 13,1	8,3 a 14,8	3,6 a 5	4,9 a 9,8	9 a 15,3	3,6 a 5	5,5 a 8,5	1,9 a 3,4
Esquadrias	2,8 a 5,5	7,8 a 14,5	8,5 a 14,2	6,3 a 11,8	4 a 7,2	3,8 a 6,7	6,1 a 12	7,1 a 13,2	6,9 a 13
Cobertura	0 a 0,3	3,9 a 8,5	8,4 a 16,7	-	0,6 a 1,8	-	-	-	16,9 - 25,4
Instalações hidráulicas	10,9 a 12,8	11,1 a 13,1	11,2 a 12,1	10,5 a 12,4	9,8 a 11,5	9,6 a 10,6	9,5 a 10,5	7,5 a 8,4	4,4 a 5,3
Instalações elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	3,7 a 4,6	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e isolamento térmica	10,2 a 13,3	0,4 a 0,7	0,4 a 0,8	1,2 a 2,4	1,3 a 1,9	4,7 a 5,9	1,8 a 2,4	5,9 a 7,2	0,8 a 1,3
Revestimento (pisos, paredes e forros)	20 a 27	22 a 27,5	21,1 a 29,1	20,7 a 26,9	24,1 a 30,7	22,5 a 31,7	17 a 24	17,8 a 21,6	6,5 a 8,9
Vídeos	1,9 a 3,4	0,5 a 1,1	1 a 1,9	1,5 a 2,9	0,5 a 1	0,5 a 0,9	1,9 a 3,4	1,7 a 3,4	0 a 0,4
Pintura	4,3 a 6,1	6,3 a 8,2	3,9 a 4,9	3,7 a 4,8	5,3 a 7,2	2,6 a 3,4	7,6 a 11,5	6,8 a 8,8	4,6 a 7
Serviços complementares	2,1 a 3,2	0,5 a 0,7	0,6 a 1,1	0,3 a 0,9	0 a 1,2	0,5 a 1,1	0 a 1,1	0 a 8,8	20,9 a 30,1
Elevadores	-	-	-	1,5 a 1,8	-	-	2,9 a 3,6	-	-

Veja as informações relativas às tipologias construtivas na tabela do Custo Unitário PINI de Edificações (Cupe).
 Até o fechamento desta edição, o índice Fipe não foi divulgado.

Portanto, considerando as etapas já realizadas, tais como, itens serviços preliminares até revestimento (pisos, paredes e forros - parciais), a porcentagem total apurada foi de 76,63% (gastos).

Assim, considerando o referido percentual, fora possível identificar o valor do imóvel:

$$V_{E \text{ atual}} = V_{E \text{ finalizado}} \times P_{\text{Executado}\%}$$

Onde:

$V_{E \text{ atual}}$ = Valor do Empreendimento Atual

$V_{E \text{ finalizado}}$ = Valor do Empreendimento Finalizado

$P_{\text{Executado}\%}$ = Percentual Executado da Obra

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

 V_E atual = R\$ 170.286,17 x 76,63%
 V_C = R\$ 130.490,29
(Cento e Trinta Mil, Quatrocentos e Noventa Reais e Vinte e Nove Centavos)
Agosto/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 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 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.