

**1 de 10**

CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA  
**Avenida Doutor Pedro Lessa**  
 Embaré, Santos - SP

VALOR DE VENDA  
**R\$ 260.000,00**  
 Locação R\$ 1.800  
 Simular financiamento

<b>65</b> ÁREA ÚTIL (M²)	<b>65</b> ÁREA TOTAL (M²)	<b>1</b> VAGA	<b>R\$ 4.000</b> VALOR DO M²	<b>R\$ 570</b> CONDOMÍNIO	<b>R\$ 209</b> IPTU
-----------------------------	------------------------------	------------------	---------------------------------	------------------------------	------------------------

**Descrição**  
 Sala Comercial extremamente ampla, ótima iluminação natural, de frente e lateral, com aproximadamente 65m com 2 banheiros, pisos em porcelanato, 1 vaga de garagem, muito bem localizada. Valor da locação (Pacote) R\$ 1.800,00 Valor da Venda R\$ 260.000,00 Condomínio R\$ 570,00 IPTU R\$ 209,00

**Outras informações**  
 Código oferta no anunciante: 12057  
 Código oferta no site ZAP: IM018595524  
 Atualizado ontem  
 Outras ofertas de: RODA  
 IMÓVEIS LTDA - EPP  
 (CRED: 5657)

**Contatar o anunciante**  
 VER TELEFONE  
 Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.  
**(13) 3327-3538**

Nome: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_  
 DDD: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Conjunto Comercial/Sala à Avenida Doutor Pedro Lessa, Santos - SP, com 65m² de área útil e 65m² de área total. Valor de venda R\$ 260.000,00. Valor da locação R\$ 1.800,00. Valor do condomínio R\$ 570,00. Valor do IPTU R\$ 209,00.

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

**ENVIAR**

[Adicionar aos favoritos](#)

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

### 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\$ 1.370,30/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 01	R\$ 3.665,41/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.164,83/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 02	R\$ 1.835,17/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.428,51/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 03	R\$ 3.928,63/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.008,56/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 04	R\$ 2.462,87/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.150,48/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 05	R\$ 3.042,70/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.267,20/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 06	R\$ 2.332,80/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\$ 1.370,30/m <sup>2</sup>	0,98	-26,23	-0,02	R\$ 1.344,08/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.164,83/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.164,83/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.428,51/m <sup>2</sup>	0,98	-27,34	-0,02	R\$ 1.401,17/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.008,56/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.008,56/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.150,48/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.150,48/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.267,20/m <sup>2</sup>	0,98	-24,25	-0,02	R\$ 1.242,94/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\$ 1.370,30/m <sup>2</sup>	0,98	-21,27	-0,02	R\$ 1.349,03/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.164,83/m <sup>2</sup>	1,00	-2,88	0,00	R\$ 1.161,94/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.428,51/m <sup>2</sup>	0,98	-33,83	-0,02	R\$ 1.394,68/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.008,56/m <sup>2</sup>	1,03	26,91	0,03	R\$ 1.035,47/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.150,48/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.150,48/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.267,20/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.267,20/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\$ 1.370,30/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.370,30/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.164,83/m <sup>2</sup>	0,96	-41,71	-0,04	R\$ 1.123,12/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.428,51/m <sup>2</sup>	0,96	-51,15	-0,04	R\$ 1.377,36/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.008,56/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.008,56/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.150,48/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.150,48/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.267,20/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.267,20/m <sup>2</sup>

- **Fator Sala:** 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\$ 1.370,30/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.370,30/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.164,83/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.164,83/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.428,51/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.428,51/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.008,56/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.008,56/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.150,48/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.150,48/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.267,20/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.267,20/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\$ 3.665,41/m <sup>2</sup>	1,02	80,01	0,02	R\$ 3.745,42/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.835,17/m <sup>2</sup>	1,03	57,09	0,03	R\$ 1.892,26/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 3.928,63/m <sup>2</sup>	1,02	85,76	0,02	R\$ 4.014,39/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 2.462,87/m <sup>2</sup>	0,99	-34,68	-0,01	R\$ 2.428,19/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 3.042,70/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.042,70/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 2.332,80/m <sup>2</sup>	1,01	16,76	0,01	R\$ 2.349,56/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\$ 3.665,41/m <sup>2</sup>	0,94	-226,17	-0,06	R\$ 3.439,24/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.835,17/m <sup>2</sup>	0,94	-113,24	-0,06	R\$ 1.721,94/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 3.928,63/m <sup>2</sup>	0,94	-242,42	-0,06	R\$ 3.686,22/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 2.462,87/m <sup>2</sup>	0,94	-151,97	-0,06	R\$ 2.310,90/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 3.042,70/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.042,70/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 2.332,80/m <sup>2</sup>	0,94	-143,95	-0,06	R\$ 2.188,86/m <sup>2</sup>

- ✓ **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\$ 4.842,05/m <sup>2</sup>
2	R\$ 2.899,26/m <sup>2</sup>
3	R\$ 5.088,16/m <sup>2</sup>
4	R\$ 3.311,68/m <sup>2</sup>
5	R\$ 4.193,18/m <sup>2</sup>
6	R\$ 3.448,56/m <sup>2</sup>
<b>média</b>	<b>R\$ 3.963,82/m<sup>2</sup></b>
<b>desvio</b>	R\$ 884,55/m <sup>2</sup>
<b>CV</b>	<b>22%</b>
<b>Linferior</b>	<b>R\$ 2774,67/m<sup>2</sup></b>
<b>Lsuperior</b>	<b>R\$ 5152,96/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\$ 3.963,82/m<sup>2</sup> (Três Mil, Novecentos e Sessenta e Três Reais e Oitenta 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\$ 3963,82/m <sup>2</sup>	
Desvio-Padrão		R\$ 884,55/m <sup>2</sup>	
Erro-Padrão		532,96	
IC(significância=20%)	R\$ 3430,85/m <sup>2</sup>	< VUmed <	R\$ 4496,78/m <sup>2</sup>
Amplitude do IC	27%		
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.

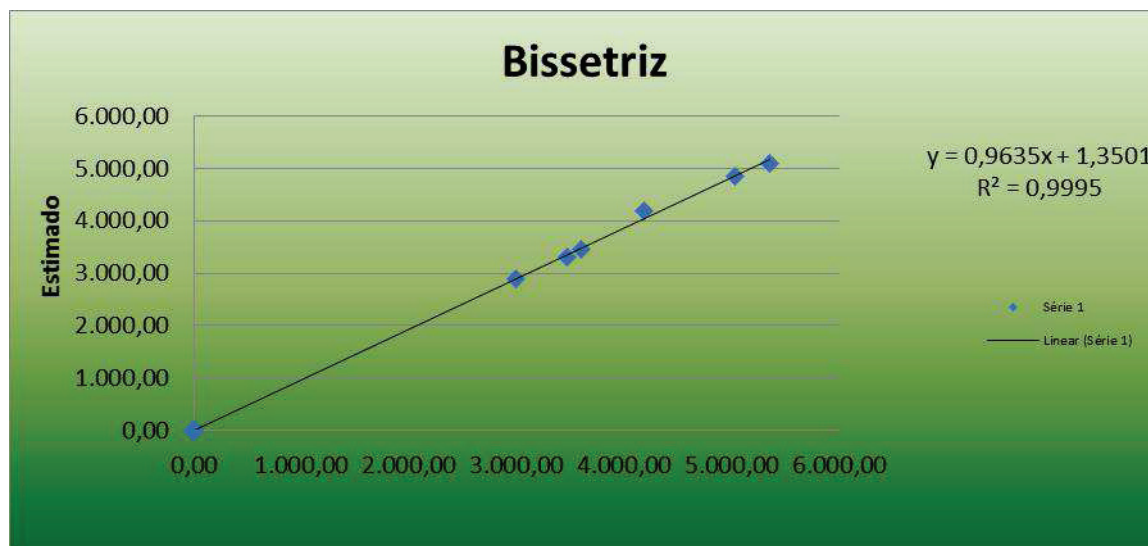
Como nem todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.80 a 1,25 nem todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	5.035,71	4.842,05	0,96
2	3.000,00	2.899,26	0,97
3	5.357,14	5.088,16	0,95
4	3.471,43	3.311,68	0,95
5	4.193,18	4.193,18	1,00
6	3.600,00	3.448,56	0,96

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 EMBARÉ – SANTOS, É DE:**

$$Q = R\$ 3.963,82/m^2$$

**(Três Mil, Novecentos e Sessenta e Três Reais e Oitenta e Dois Centavos pro Metro Quadrado)**

**Outubro/2018**

## VI VALOR TOTAL DA UNIDADE COMERCIAL

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	49,55 m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 3.963,82 /m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Médio Com Elevador
Andar	3º
Salas	1
Vagas de Garagem	0
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 196.407,15</b>

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

<p><b><math>V_1 = R\\$ 196.407,15</math></b></p> <p><b>(Cento e Noventa e Seis Mil, Quatrocentos e Sete Reais e Quinze Centavos)</b></p> <p><b>Outubro/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 49 (quarenta e nove) folhas, todas em seu averso, 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 Dezembro 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.*