





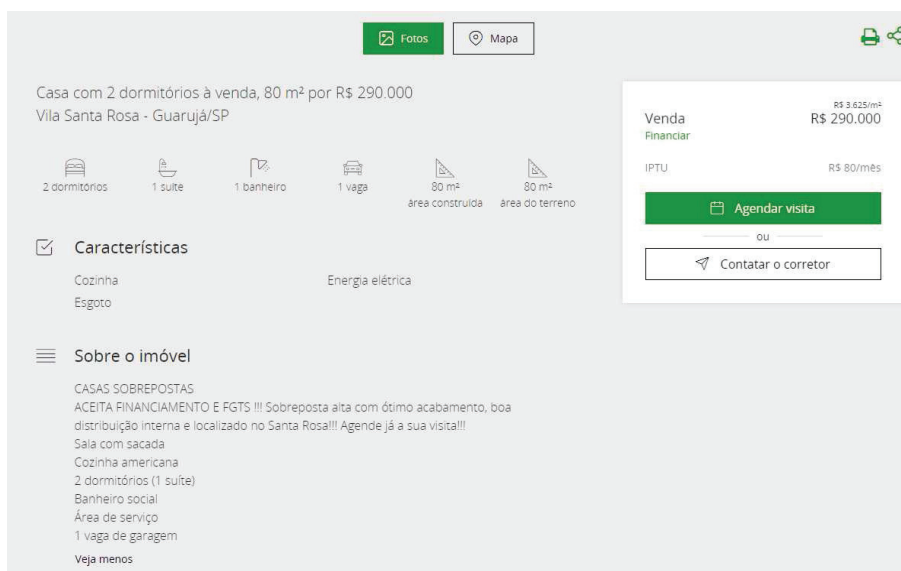


ELEMENTO 03																																																			
<b>Endereço:</b> <u>Rua Azulil Loureiro, 1098</u> <b>Cidade:</b> <u>Guarujá</u> <b>Bairro:</b> <u>Vila Santa Rosa</u> <b>IF:</b> <u>1</u> <b>Sector:</b> <u>0</u> <b>Quadra:</b> <u>0</u> <b>Lat:</b> <u>23°59'32.71"S</u> <b>Long:</b> <u>46°16'59.76"O</u>	<b>Ofertante:</b> <u>Goularte Imóveis</u> <b>Informante:</b> <u>Sarah Isabela Goularte</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>(13) 3357-7069</u> <b>Data:</b> <u>out/18</u> <b>Site:</b> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-santa-rosa-bairros-guaruja-com-garagem-70as2-ruada-PS330000-44</u>																																																		
<b>DADOS DO ELEMENTO</b> Área Útil (m²): 70,00m² Andar: 1º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	<b>DADOS DO EDIFÍCIO</b> Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções): 0																																																		
BENFEITORIAS																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Cota Parte Construção</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Sobreposta Padrão Médio</td> <td>70,00</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td>a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 70</td> <td>%vida:</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>K = 0,979</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Foc:</b></td> <td>0,9832</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Fator de ponderação do padrão:</b></td> <td>1,510</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>H82N:</b></td> <td>R\$ 1.365,56/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>R\$ 141.914,79</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>VALOR TOTAL</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>R\$ 330.000,00</b></td> </tr> </tbody> </table>	Cota Parte Construção			Padrões	Área	Idade	Residencial Sobreposta Padrão Médio	70,00	3	Classe de Conservação	a		Termo	máximo	3	Ir = 70	%vida:	4	K = 0,979	R = 20		<b>Foc:</b>		0,9832	<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,510	<b>H82N:</b>		R\$ 1.365,56/m²	<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>			<b>R\$ 141.914,79</b>			<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 330.000,00</b>			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ELEMENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>R\$ 2.686,93/m²</b></td> </tr> </tbody> </table>	ELEMENTO				<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>		<b>R\$ 2.686,93/m²</b>	
Cota Parte Construção																																																			
Padrões	Área	Idade																																																	
Residencial Sobreposta Padrão Médio	70,00	3																																																	
Classe de Conservação	a																																																		
Termo	máximo	3																																																	
Ir = 70	%vida:	4																																																	
K = 0,979	R = 20																																																		
<b>Foc:</b>		0,9832																																																	
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,510																																																	
<b>H82N:</b>		R\$ 1.365,56/m²																																																	
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>																																																			
<b>R\$ 141.914,79</b>																																																			
<b>VALOR TOTAL</b>																																																			
<b>R\$ 330.000,00</b>																																																			
ELEMENTO																																																			
																																																			
<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>																																																			
<b>R\$ 2.686,93/m²</b>																																																			




Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04																																																			
<b>Endereço:</b> <u>Rua Azul Panellas, 575</u> <b>Cidade:</b> <u>Guarujá</u> <b>Bairro:</b> Vila Santa Rosa <b>IF:</b> <u>1</u> <b>Sector:</b> <u>0</u> <b>Quadra:</b> <u>0</u> <b>Lat:</b> <u>23°59'33.59"S</u> <b>Long:</b> <u>46°16'59.33"O</u>	<b>Ofertante:</b> <u>HLP Imóveis</u> <b>Informante:</b> <u>HLP Imóveis</u> <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> <u>(13) 3382-6072</u> <b>Data:</b> out/18 <b>Site:</b> <u>http://www.hlpimoveis.com/imovel/casa-sobreposta-a-venda-vila-santa-rosa-guaruja-sp/CA0373-HLP</u>																																																		
<b>DADOS DO ELEMENTO</b> Área Útil (m²): 80,00m² Andar: 1º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	<b>DADOS DO EDIFÍCIO</b> Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções): 0																																																		
BENFEITORIAS																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Cota Parte Construção</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Sobreposta Padrão Médio</td> <td>80,00</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">b</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 70</td> <td>%vida:</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>K = 0,976</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Foc:</b></td> <td>0,9808</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Fator de ponderação do padrão:</b></td> <td>1,370</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>H82N:</b></td> <td>R\$ 1.365,56/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>R\$ 146.791,80</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>VALOR TOTAL</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>R\$ 290.000,00</b></td> </tr> </tbody> </table>	Cota Parte Construção			Padrões	Área	Idade	Residencial Sobreposta Padrão Médio	80,00	3	Classe de Conservação	b		Termo	médio	2	Ir = 70	%vida:	4	K = 0,976	R = 20		<b>Foc:</b>		0,9808	<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,370	<b>H82N:</b>		R\$ 1.365,56/m²	<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>			<b>R\$ 146.791,80</b>			<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 290.000,00</b>			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ELEMENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>R\$ 1.790,10/m²</b></td> </tr> </tbody> </table>	ELEMENTO				<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>		<b>R\$ 1.790,10/m²</b>	
Cota Parte Construção																																																			
Padrões	Área	Idade																																																	
Residencial Sobreposta Padrão Médio	80,00	3																																																	
Classe de Conservação	b																																																		
Termo	médio	2																																																	
Ir = 70	%vida:	4																																																	
K = 0,976	R = 20																																																		
<b>Foc:</b>		0,9808																																																	
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,370																																																	
<b>H82N:</b>		R\$ 1.365,56/m²																																																	
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>																																																			
<b>R\$ 146.791,80</b>																																																			
<b>VALOR TOTAL</b>																																																			
<b>R\$ 290.000,00</b>																																																			
ELEMENTO																																																			
																																																			
<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>																																																			
<b>R\$ 1.790,10/m²</b>																																																			

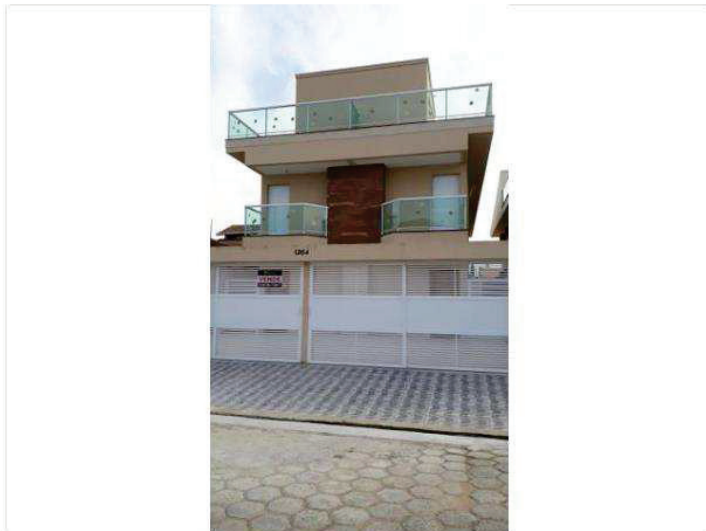


Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

<b>ELEMENTO 05</b>			
<b>Endereço:</b> <u>Rua Luiz Felipe Machado, 1254</u> <b>Cidade:</b> <u>Guarujá</u> <b>Bairro:</b> Vila Santa Rosa <b>IF:</b> <u>1</u> <b>Setor</b> <u>0</u> <b>Quadra</b> <u>0</u> <b>Lat</b> <u>23°59'34.95"S</u> <b>Long</b> <u>46°16'59.30"O</u>		<b>Ofertante:</b> <u>Morada Imóveis</u> <b>Informante:</b> <u>Morada Imóveis</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>(13) 3358-2911</u> <b>Data:</b> <u>out/18</u> <b>Site:</b> <u>https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/imoveis/sobrepostas-novas-2-qtos-novas-530464718</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	75,00m²	Segurança:	0
Andar:	1º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos:	2 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Residencial Sobreposta Padrão Médio	75,00	3	
Classe de Conservação	a		
Termo	máximo	3	
Ir = 70	%vida:	4	
K = 0,979	R = 20		
<b>Foc:</b>		0,9832	
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,510	
<b>H82N:</b>		R\$ 1.365,56/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
<b>R\$ 152.051,56</b>			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
<b>R\$ 320.000,00</b>			<b>R\$ 2.239,31/m²</b>

**Sobrepostas novas 2 qtos Novas**

Anúncio de Empresa | Inserido em: 18 Setembro às 15:43



Preço: R\$ 320.000

excelentes sobrepostas novas de 2 qtos, suíte, fino acabamento e ótima localização. aceito financiamento de bancos e fgts  
 casa baixa com quintal lateral e nos fundos valor r\$ 320.000,00  
 casa alta com área de laser e área gourmet valor r\$ 370.000,00

**R\$ 320.000**

MORADA IMÓVEIS  
 GUARUJÁ  
 (13) 3358 2911  
 55 anúncios na loja



Iniciar chat

Mais anúncios desse vendedor


- Casa 2 qtos Vila Lygia  
R\$ 220.000
- Apto. de 3 qtos Enseada  
R\$ 220.000
- Apto. 2 qtos  
R\$ 1.000

**Dicas de Segurança**

- Evite pagar adiantado
- Desconfie de anúncios não realistas

Favoritos Denunciar Compartilhar

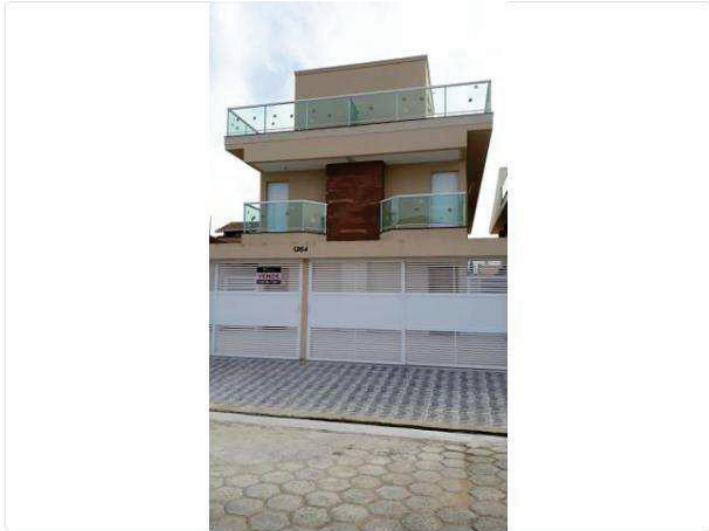
Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.







ELEMENTO 06			
Endereço: <u>Rua Luiz Felipe Machado, 1254</u>		Ofertante: <u>Morada Imóveis</u>	
Cidade: <u>Guarujá</u>	Bairro: <u>Vila Santa Rosa</u>	Informante: <u>Morada Imóveis</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF: <u>1</u>		Telefone: <u>(13) 3358-2911</u>	Data: <u>out/18</u>
Setor: <u>0</u>	Quadra: <u>0</u>	Site: <a href="https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/imoveis/sobrepostas-novas-2-qtos-novas-530464718">https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/imoveis/sobrepostas-novas-2-qtos-novas-530464718</a>	
Lat: <u>23°59'34.95"S</u>	Long: <u>46°16'59.30"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	75,00m²	Segurança:	0
Andar:	2º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos:	2 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITÓRIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade	
Residencial Sobreposta Padrão Médio	75,00	3	
Classe de Conservação			
Terço	a		
Termo	máximo	3	
Ir = 70	%vida:	4	
K = 0,979	R = 20		
Foc:		0,9832	
Fator de ponderação do padrão:		1,510	
H82N:		R\$ 1.365,56/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 152.051,56			
VALOR TOTAL			
R\$ 370.000,00			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 2.905,98/m²			




### Sobrepostas novas 2 qtos Novas


Anúncio de Empresa | Inserido em: 18 Setembro às 15:43













R\$ 320.000

 MORADA IMÓVEIS  
GUARUJÁ


 (13) 3358 2911


 55 anúncios na loja





 Iniciar chat


Mais anúncios desse vendedor



 Casa 2 qtos Vila Lygia  
R\$ 220.000

 Apto. de 3 qtos Enseada  
R\$ 220.000


 Apto. 2 qtos  
R\$ 1.000




Dicas de Segurança

- Evite pagar adiantado
- Desconfie de anúncios não realistas




Favoritos



Denunciar



Compartilhar

Preço: R\$ 320.000

excelentes sobrepostas novas de 2 qtos, suíte, fino acabamento e ótima localização.aceito financiamento de bancos e fgts

casa baixa com quintal lateral e nos fundos valor r\$ 320.000,00

casa alta com área de laser e área gourmet valor r\$ 370.000,00

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

## V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos 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. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

**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\$ 2.004,26/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 01	R\$ 770,74/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.031,48/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 02	R\$ 1.291,60/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 03	R\$ 2.215,50/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.834,90/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 04	R\$ 1.427,60/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 05	R\$ 1.812,65/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>	ELEMENTO 06	R\$ 2.412,65/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\$ 2.004,26/m <sup>2</sup>	0,98	-38,63	-0,02	R\$ 1.965,63/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.031,48/m <sup>2</sup>	0,98	-39,15	-0,02	R\$ 1.992,33/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>	0,98	-39,07	-0,02	R\$ 1.988,28/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.834,90/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.834,90/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>	0,98	-39,07	-0,02	R\$ 1.988,28/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>	0,98	-39,07	-0,02	R\$ 1.988,28/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\$ 2.004,26/m <sup>2</sup>	0,95	-90,25	-0,05	R\$ 1.914,01/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.031,48/m <sup>2</sup>	0,95	-96,70	-0,05	R\$ 1.934,78/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>	0,95	-95,72	-0,05	R\$ 1.931,63/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.834,90/m <sup>2</sup>	0,95	-85,78	-0,05	R\$ 1.749,12/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>	0,95	-95,72	-0,05	R\$ 1.931,63/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>	0,95	-95,72	-0,05	R\$ 1.931,63/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\$ 770,74/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 770,74/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.291,60/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.291,60/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.215,50/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.215,50/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.427,60/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.427,60/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.812,65/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.812,65/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 2.412,65/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.412,65/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\$ 2.004,26/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.004,26/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.031,48/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.031,48/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.834,90/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.834,90/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.027,35/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\$ 2.004,26/m <sup>2</sup>	1,03	62,75	0,03	R\$ 2.067,01/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.031,48/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.031,48/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>	1,03	63,48	0,03	R\$ 2.090,83/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.834,90/m <sup>2</sup>	1,03	57,45	0,03	R\$ 1.892,35/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>	1,03	63,48	0,03	R\$ 2.090,83/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 2.027,35/m <sup>2</sup>	1,03	63,48	0,03	R\$ 2.090,83/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.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 2.708,88/m <sup>2</sup>
2	R\$ 3.187,23/m <sup>2</sup>
3	R\$ 4.171,54/m <sup>2</sup>
4	R\$ 3.234,17/m <sup>2</sup>
5	R\$ 3.768,69/m <sup>2</sup>
6	R\$ 4.368,69/m <sup>2</sup>
<b>média</b>	<b>R\$ 3.573,20/m<sup>2</sup></b>
<b>desvio</b>	R\$ 638,75/m <sup>2</sup>
<b>CV</b>	<b>18%</b>
<b>Linferior</b>	<b>R\$ 2501,24/m<sup>2</sup></b>
<b>Lsuperior</b>	<b>R\$ 4645,16/m<sup>2</sup></b>

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 3.573,20/m<sup>2</sup> (Três Mil, Quinhentos e Setenta e Três Reais e Vinte Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

#### V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada 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\$ 3573,20/m <sup>2</sup>	
Desvio-Padrão		R\$ 638,75/m <sup>2</sup>	
Erro-Padrão		384,86	
IC(significância=20%)	R\$ 3188,34/m <sup>2</sup>	< VUmed <	R\$ 3958,06/m <sup>2</sup>
Amplitude do IC		22%	
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.

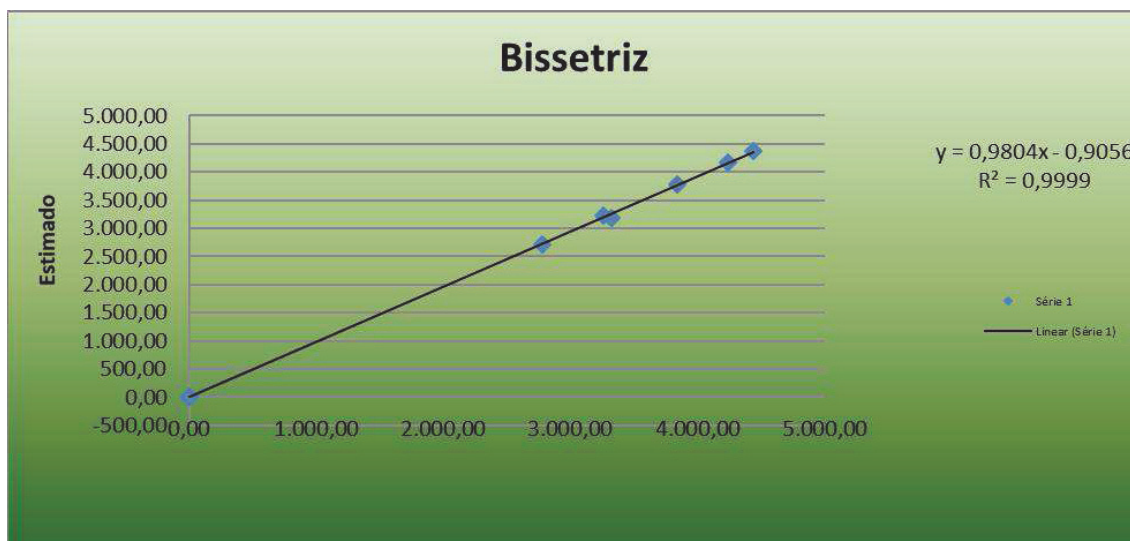
Como o fator resultou em valor dentro do intervalo 0.80 a 1,25, o fator individual atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	2.775,00	2.708,88	0,98
2	3.323,08	3.187,23	0,96
3	4.242,86	4.171,54	0,98
4	3.262,50	3.234,17	0,99
5	3.840,00	3.768,69	0,98
6	4.440,00	4.368,69	0,98

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = 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 CASA SOBREPOSTA SITUADO NO BAIRRO VILA SANTA ROSA – GUARUJÁ/SP, É DE:**

**R\$ 3.573,20/m<sup>2</sup>**

**(Três Mil, Quinhentos e Setenta e Três Reais e Vinte Centavos por Metro Quadrado)**

**Outubro/2018**

## VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	138,05 m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 3.573,20 /m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo	Residencial Sobreposta Padrão Médio
Andar	1º
Quartos	3
Vagas de Garagem	1
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 493.262,18</b>

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor para o referido imóvel, no importe de:

**VI = R\$ 493.262,18**

**(Quatrocentos e Noventa e Três Mil, Duzentos e Sessenta e Dois Reais e Dezoito Centavos)**

**Outubro/2018**



## 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 paradigma
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 analisados	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 47 (quarenta e sete) 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, 01 de Março de 2019.



**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.*