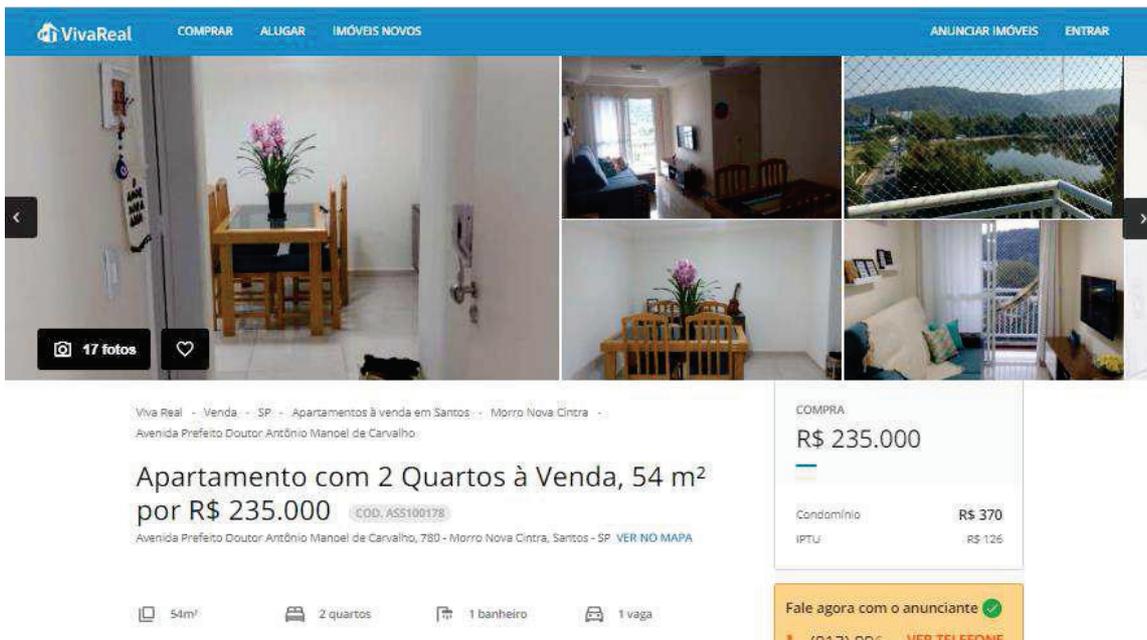


ELEMENTO 04																												
Endereço: Avenida Prefeito Doutor Antônio Manoel de Carvalho,780 Cidade: Santos Bairro: Morro Nova Cintra IF: 1 Setor: - Quadra: - Lat: 23°56'58.81"S Long: 46°21'18.33"O	Ofertante: Corretor Informante: Amadeu Tipo: oferta Telefone: (13) 99649-4429 Data: dez/18 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morro-nova-cintra-bairros-santos-com-garagem-54m2-venda-R\$235000-14																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²): 54,00m² Andar: 7º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 10																											
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>54,00</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>K = 0,878</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,902</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\$ 1.372,53/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	54,00	10	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	17	K = 0,878	R = 20		Foc:		0,902	Fator de ponderação do padrão:		1,510	H82N:		R\$ 1.372,53/m²	
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	54,00	10																										
Classe de Conservação	c																											
Termo	médio	2																										
Ir = 60	%vida:	17																										
K = 0,878	R = 20																											
Foc:		0,902																										
Fator de ponderação do padrão:		1,510																										
H82N:		R\$ 1.372,53/m²																										
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 100.948,32																												
VALOR TOTAL R\$ 235.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.482,44/m²																											



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05		
Endereço: Avenida Prefeito Doutor Antônio Manoel de Carvalho,780 Cidade: Santos Bairro: Morro Nova Cintra IF: 1 Setor: - Quadra: - Lat 23°56'58.81"S Long 46°21'18.33"O	Ofertante: Imobiliária Informante: Nossa House Tipo: oferta Telefone: (13) 3324-4128 Data: dez/18 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morro-nova-cintra-bairros-santos-com-paralelepipedo-58m2-avda-RS220000-1-1	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 58,00m²	Segurança: 1	
Andar: 6º	Sistema de Lazer (opções): 10	
Quantidade de Quartos: 2 quartos		
Vagas de Garagem: 1 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	58,00	10
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	
Ir = 60	%vida: 17	
K = 0,878	R = 20	
Foc:	0,902	
Fator de ponderação do padrão:	1,510	
H82N:	R\$ 1.372,53/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 108.425,97		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 220.000,00		R\$ 1.923,69/m²



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2019 às 16:52, sob o número WJST19700776840. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010076-22.2018.8.26.0562 e código 3887B48.

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\$ 1.869,41/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.759,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.869,41/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 2.213,92/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.869,41/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 2.105,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.869,41/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 2.047,25/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.869,41/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 1.544,38/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\$ 1.869,41/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.869,41/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.869,41/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.869,41/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.869,41/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.869,41/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.869,41/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.869,41/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.869,41/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.869,41/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\$ 1.869,41/m ²	0,96	-78,04	-0,04	R\$ 1.791,37/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.869,41/m ²	0,96	-78,04	-0,04	R\$ 1.791,37/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.869,41/m ²	0,96	-78,04	-0,04	R\$ 1.791,37/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.869,41/m ²	0,96	-78,04	-0,04	R\$ 1.791,37/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.869,41/m ²	0,96	-78,04	-0,04	R\$ 1.791,37/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\$ 1.869,41/m ²	1,03	58,53	0,03	R\$ 1.927,95/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.869,41/m ²	1,07	130,13	0,07	R\$ 1.999,54/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.869,41/m ²	1,07	130,13	0,07	R\$ 1.999,54/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.869,41/m ²	1,03	58,53	0,03	R\$ 1.927,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.869,41/m ²	1,03	58,53	0,03	R\$ 1.927,95/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\$ 1.869,41/m ²	1,03	58,53	0,03	R\$ 1.927,95/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.869,41/m ²	1,03	58,53	0,03	R\$ 1.927,95/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.869,41/m ²	1,03	58,53	0,03	R\$ 1.927,95/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.869,41/m ²	1,03	58,53	0,03	R\$ 1.927,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.869,41/m ²	1,03	58,53	0,03	R\$ 1.927,95/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\$ 2.759,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.759,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.213,92/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.213,92/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.105,59/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.105,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.047,25/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.047,25/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.544,38/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.544,38/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\$ 2.759,16/m ²	1,03	93,74	0,03	R\$ 2.852,90/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.213,92/m ²	1,03	75,22	0,03	R\$ 2.289,14/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.105,59/m ²	1,03	71,54	0,03	R\$ 2.177,12/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.047,25/m ²	1,03	69,56	0,03	R\$ 2.116,81/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.544,38/m ²	1,03	52,47	0,03	R\$ 1.596,85/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Dezembro 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\$ 4.761,34/m ²
2	R\$ 4.269,17/m ²
3	R\$ 4.157,16/m ²
4	R\$ 4.025,24/m ²
5	R\$ 3.505,29/m ²
média	R\$ 4.143,64/m²
desvio	R\$ 452,49/m²
CV	11%
Linferior	R\$ 2900,55/m²
Lsuperior	R\$ 5386,73/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\$ 4.143,64/m² (Quatro Mil, Cento e Quarenta e Três Reais e Sessenta 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\$ 4143,64/m ²		
Desvio-Padrão	R\$ 452,49/m ²		
Erro-Padrão	310,26		
IC(significância=20%)	R\$ 3833,38/m ²	< VUmed <	R\$ 4453,90/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 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	4.628,57	4.761,34	1,03
2	4.083,33	4.269,17	1,05
3	3.975,00	4.157,16	1,05
4	3.916,67	4.025,24	1,03
5	3.413,79	3.505,29	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:

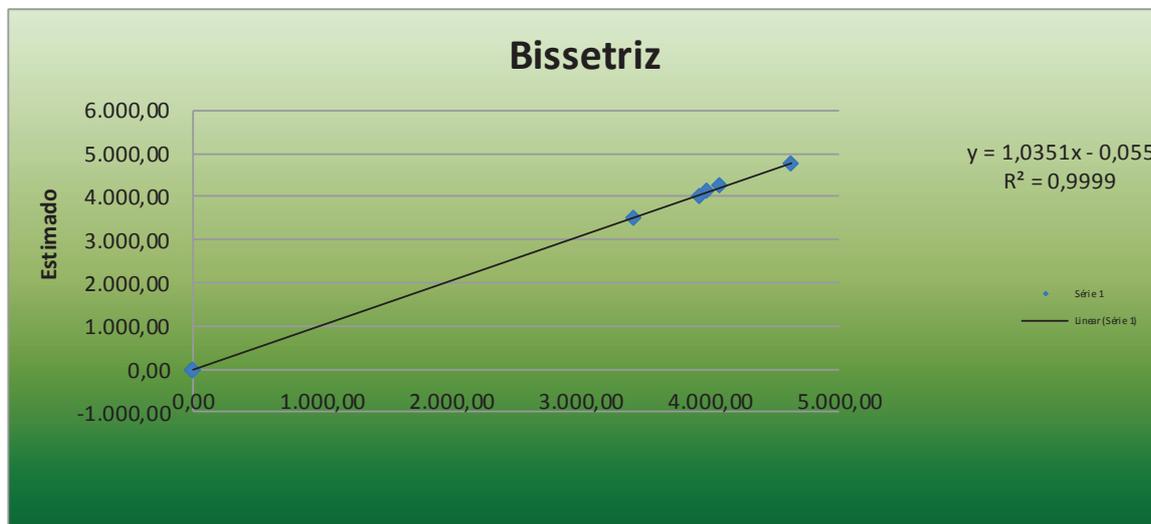


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO BAIRRO MORRO NOVA CINTRA – SANTOS, É DE:

Q = R\$ 4.143,64/m²

(Quatro Mil, Cento e Quarenta e Três Reais e Sessenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Dezembro/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	61,11 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 4.143,64 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	14º
Quartos	3
Vagas de Garagem	2
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 253.217,82

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

<p>$V_1 = R\\$ 253.217,82$</p> <p>(Duzentos e Cinquenta e Três Mil, Duzentos e Dezessete Reais e Oitenta e Dois Centavos)</p> <p>Dezembro/2018</p>
--

VI.1 Depreciação

Em análise ao Registro 447 da matrícula № 31.994, do Oficial de Registro de Imóveis de Santos, fls. 591, pode-se observar que foi alienado fiduciariamente a fração ideal de 46,6793% e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações do imóvel objeto da matrícula, que corresponderão aos apartamentos mencionados, dentre os quais encontra-se a unidade objeto da presente avaliação.

Assim, tendo em vista **o ônus existente, será aplicada uma depreciação de 30% sobre o valor do imóvel, ou seja, um fator de 0,7, seguindo as recomendações da Monografia apresentada ao Programa de Pós-Graduação de Avaliações e Perícias de Engenharia da Fundação Armando Álvares Penteado e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia intitulada: Estudo “Leilões de imóveis - O fator ocupado e desocupado na formação de preços”, elaborado pelos engenheiros Fábio Betinasse Parro, Noêmia Ciola Esteves e Roberto Sidney Holland.**

Portanto, o valor dos direitos que a Requerida tem sobre o imóvel é de:

$$V = R\$253.217,82 \times 0,7$$

$$V_1 = R\$ 177.252,47$$

(Cento e Setenta e Sete Mil, Duzentos e Cinquenta e Dois Reais e Quarenta e Sete Centavos)

Dezembro/2018

VI.2 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 50 (cinquenta) 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, 11 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.