

- **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\$ 4.708,83/m ²	1,00	-11,55	0,00	R\$ 4.697,28/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.481,56/m ²	1,00	-8,54	0,00	R\$ 3.473,02/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.275,68/m ²	1,00	-10,49	0,00	R\$ 4.265,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.314,89/m ²	1,00	-13,04	0,00	R\$ 5.301,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.573,40/m ²	0,99	-42,14	-0,01	R\$ 3.531,26/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\$ 4.708,83/m ²	0,94	-290,56	-0,06	R\$ 4.418,28/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.481,56/m ²	0,94	-214,83	-0,06	R\$ 3.266,73/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.275,68/m ²	0,94	-263,83	-0,06	R\$ 4.011,85/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.314,89/m ²	0,94	-327,95	-0,06	R\$ 4.986,94/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.573,40/m ²	0,94	-220,50	-0,06	R\$ 3.352,90/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\$ 5.441,90/m ²
2	R\$ 4.332,38/m ²
3	R\$ 5.036,54/m ²
4	R\$ 6.048,09/m ²
5	R\$ 4.384,94/m ²
média	R\$ 5.048,77/m²
desvio	R\$ 725,81/m²
CV	14%
Linferior	R\$ 3534,14/m²
Lsuperior	R\$ 6563,40/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\$ 5.048,77/m² (Cinco Mil, Quarenta e Oito Reais e Setenta e Sete 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\$ 5048,77/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 725,81/m ²	
Erro-Padrão		497,67	
IC(significância=20%)	R\$ 4551,10/m ²	< VUmed <	R\$ 5546,44/m ²
Amplitude do IC	20%		
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 todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.80 a 1,25, todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	5.727,27	5.441,90	0,95
2	4.500,00	4.332,38	0,96
3	5.294,12	5.036,54	0,95
4	6.333,33	6.048,09	0,95
5	4.591,84	4.384,94	0,95

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:

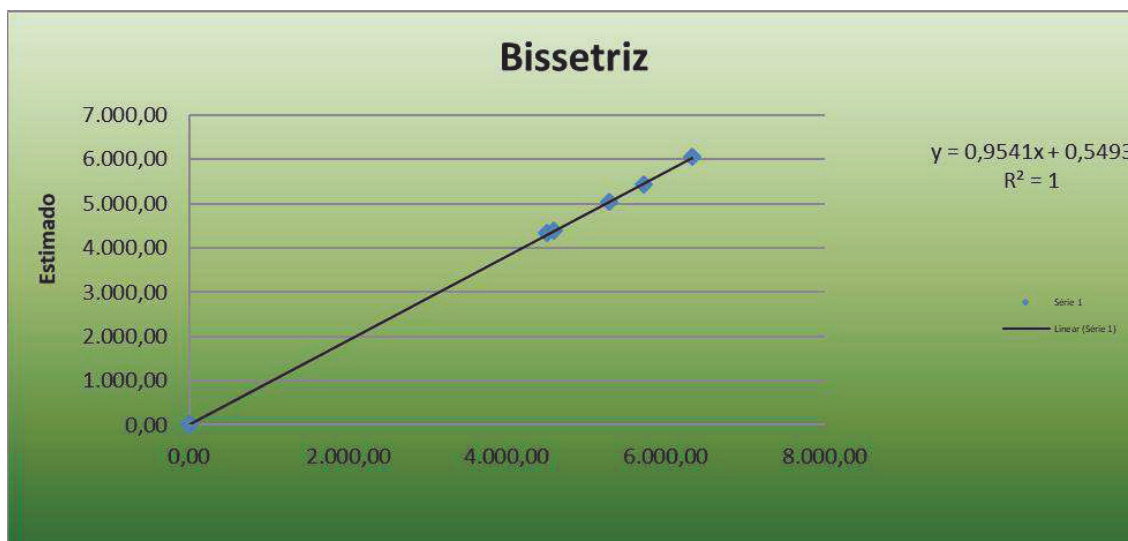


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 CONDOMÍNIO JARDIM DO ATLÂNTICO - SANTOS, É DE:

$$Q = R\$ 5.048,77 /m^2$$

(Cinco Mil, Quarenta e Oito Reais e Setenta e Sete 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	28,05 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 5.048,77 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Simples Com Elevador
Andar	12°
Quartos	1
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 141.617,97

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

<p>$V_i = R\\$ 141.617,97$</p> <p>(Cento e Quarenta e Um Mil, Seiscentos e Dezesete Reais e</p> <p>Noventa e Sete Centavos)</p> <p>Dezembro/2018</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 53 (cinquenta e três) 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.