



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santos · Gonzaga · Avenida Vicente de Carvalho

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 154 m² por R\$ 1.200.000 COD. AP2360

Avenida Vicente de Carvalho - Gonzaga, Santos - SP [VER NO MAPA](#)

- 154m²
- 3 quartos
- 3 banheiros
1 suíte
- 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Apartamento 03 dormitórios sendo 01 suíte localizado bairro Gonzaga vista mar orla da praia em Santo
 Apartamento 03 dormitórios sendo 01 suíte localizado no bairro Gonzaga com vista mar.
 Apartamento 03 dormitórios sendo 01 suíte, banheiro social, sala para 02 ambientes, sacada ampla vista mar na orla da praia do Gonzaga. Cozinha ampla com planejados, área de serviço espaçosa dependência de empregada completa o banheiro foi revertido para lavabo e banheiro.
 Portaria 24 horas
 Amplo jardim no condomínio
 Vaga de garagem privada -

COMPRA	
R\$ 1.200.000	
Condomínio	R\$ 1.400
IPTU	R\$ 418

Fale agora com o anunciante

(013) 414 [VER TELEFONE](#)

Olá, tenho interesse neste imóvel:
 Apartamento, 154m², 3 quartos,
 Avenida Vicente de Carvalho -
 Gonzaga, Santos - SP, Venda, R\$

Nome

E-mail

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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Avenida Vicente de Carvalho, nº 92, 94 e 96</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Gonzaga</u> IF: <u>7430</u> Setor <u>65</u> Quadra <u>38</u> Lat <u>23°58'9,95"S</u> Long <u>46°19'58,07"O</u>		Ofertante: <u>Invista Imobiliária</u> Informante: <u>Invista Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3040-5050</u> Data: <u>abr/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-156m2-venda-RS1300000-td-2420388606/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	156,00m²	Segurança:	1
Andar:	6º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos:	3 quartos		
Vagas de Garagem:	2 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	156,00	30	
Classe de Conservação	d		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	50	
K = 0,574	R = 20		
Foc:		0,6592	
Fator de ponderação do padrão:		1,510	
H82N:		R\$ 1.340,97/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 208.227,37			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 1.300.000,00		R\$ 6.998,54/m²	
			

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santos · Gonzaga

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 156 m² por R\$ 1.300.000

COD. AP04099

Gonzaga, Santos - SP [VER NO MAPA](#)

- 156m²
- 3 quartos
- 3 banheiros
1 suíte
- 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

APARTAMENTO RESIDENCIAL em SANTOS - SP, GONZAGA

FRENTE AO MAR, Melhor localização do Gonzaga.

3 dormitórios, 1 suíte, enorme sala com vista total para o mar e cozinha espaçosa, Área de serviço, Dependência de empregada completa. 2 vagas de garagem.

Localização privilegiada!

Agende sua visita!

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

COMPRA

R\$ 1.300.000

Condomínio **R\$ 1.550**

IPTU **R\$ 600**

Fale agora com o anunciante ✔

(013) 3040-[VER TELEFONE](#)

Olá, tenho interesse neste imóvel:
 Apartamento, 156m², 3 quartos,
 Gonzaga, Santos - SP, Venda, R\$
 1300000. Aguardo o contato.

Nome

E-mail

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARI FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 15:53, sob o número WJST519700949320. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 102778-95.2017.8.26.0562 e código 393483F.

ELEMENTO 06			
Endereço: <u>Avenida Vicente de Carvalho, nº 92, 94 e 96</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Gonzaga</u> IF : <u>7430</u> Setor <u>65</u> Quadra <u>38</u> Lat <u>23°58'9,95"S</u> Long <u>46°19'58,07"O</u>		Ofertante: <u>Solar Imóveis</u> Informante: <u>Solar Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3257-8022</u> Data: <u>abr/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-156m2-venda-RS1200000-td-00102028/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	156,00m²	Segurança:	1
Andar :	5º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos :	3 quartos		
Vagas de Garagem :	2 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	156,00	30	
Classe de Conservação	d		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	50	
K = 0,574	R = 20		
Foc:		0,6592	
Fator de ponderação do padrão:		1,510	
H82N:		R\$ 1.340,97/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 208.227,37			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 1.200.000,00		R\$ 6.357,52/m²	
		ELEMENTO 	



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santos · Gonzaga · Avenida Vicente de Carvalho

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 156 m² por R\$ 1.200.000

COD. 559

Condomínio Parque das Orquídeas · Avenida Vicente de Carvalho, 94 - Gonzaga, Santos - SP [VER NO MAPA](#)

- 156m²
- 3 quartos
- 4 banheiros
2 suítes
- 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(12\)](#)

Apartamento de Frente ao Mar - 3 Dormitórios (2 suítes) - Gonzaga - Santos/SP

Apartamento com vista para o mar, localizado no quinto andar em um dos prédios com vista mais privilegiada no coração da cidade.

Prédio com 12 andares, possui 2 garagens, 4 WC.

Teto de gesso e sala ampliada.

COMPRA	R\$ 1.200.000
Condomínio	R\$ 1.600
IPTU	R\$ 450

Fale agora com o anunciante

(013) 325 [VER TELEFONE](#)

Olá, tenho interesse neste imóvel:
 Apartamento, 156m², 3 quartos,
 Avenida Vicente de Carvalho, 94 -
 Gonzaga, Santos - SP, Venda, R\$

Nome:

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\$ 1.391,49/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 5.340,80/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.334,79/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 6.107,52/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.334,79/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 3.694,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.391,49/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 5.621,50/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.334,79/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 6.165,21/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.334,79/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 5.588,29/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\$ 1.391,49/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.391,49/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.334,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.334,79/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.334,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.334,79/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.391,49/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.391,49/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.334,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.334,79/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.334,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.334,79/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\$ 1.391,49/m ²	0,98	-32,95	-0,02	R\$ 1.358,54/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.334,79/m ²	0,98	-20,72	-0,02	R\$ 1.314,07/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.334,79/m ²	0,98	-20,72	-0,02	R\$ 1.314,07/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.391,49/m ²	0,98	-32,95	-0,02	R\$ 1.358,54/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.334,79/m ²	0,98	-20,72	-0,02	R\$ 1.314,07/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.334,79/m ²	0,98	-20,72	-0,02	R\$ 1.314,07/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\$ 1.391,49/m ²	1,04	51,68	0,04	R\$ 1.443,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.334,79/m ²	1,04	49,57	0,04	R\$ 1.384,36/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.334,79/m ²	1,04	49,57	0,04	R\$ 1.384,36/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.391,49/m ²	1,04	51,68	0,04	R\$ 1.443,16/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.334,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.334,79/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.334,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.334,79/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\$ 1.391,49/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.391,49/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.334,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.334,79/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.334,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.334,79/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.391,49/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.391,49/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.334,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.334,79/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.334,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.334,79/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\$ 5.340,80/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.340,80/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 6.107,52/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 6.107,52/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.694,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.694,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.621,50/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.621,50/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 6.165,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 6.165,21/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 5.588,29/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.588,29/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\$ 5.340,80/m ²	1,03	181,45	0,03	R\$ 5.522,25/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 6.107,52/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 6.107,52/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.694,62/m ²	1,03	125,53	0,03	R\$ 3.820,15/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.621,50/m ²	1,03	190,99	0,03	R\$ 5.812,49/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 6.165,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 6.165,21/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 5.588,29/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.588,29/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Abril de 2019**.

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\$ 6.932,46/m ²
2	R\$ 7.471,16/m ²
3	R\$ 5.183,79/m ²
4	R\$ 7.222,70/m ²
5	R\$ 7.479,28/m ²
6	R\$ 6.902,36/m ²
média	R\$ 6.865,29/m²
desvio	R\$ 860,83/m ²
CV	13%
Linferior	R\$ 4805,70/m²
Lsuperior	R\$ 8924,88/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\$ 6.865,29/m² (Seis Mil, Oitocentos e Sessenta e Cinco Reais e Vinte e Nove 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\$ 6865,29/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 860,83/m ²	
Erro-Padrão		518,67	
IC(significância=20%)	R\$ 6346,62/m ²	< VUmed <	R\$ 7383,97/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	6.732,28	6.932,46	1,03
2	7.442,31	7.471,16	1,00
3	5.029,41	5.183,79	1,03
4	7.012,99	7.222,70	1,03
5	7.500,00	7.479,28	1,00
6	6.923,08	6.902,36	1,00

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;