

ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Rua Comendador Martins, 349</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Vila Matias</u> IF: <u>1659</u> Sector: <u>46</u> Quadra: <u>52</u> Lat: <u>23°57'12.27"S</u> Long: <u>46°19'42.91"O</u>	Ofertante: <u>Corretor</u> Informante: <u>Francisco</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3208-0707</u> Data: <u>jan/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-encruzilhada-bairros-santos-com-garagem-80m2-venda-PS330000-41-2431087145/</u>	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 80,00m²	Segurança: 1	
Andar: 4º	Sistema de Lazer (opções): 2	
Quantidade de Quartos: 2 quartos		
Vagas de Garagem: 1 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	80,00	20
Classe de Conservação	c	
Terço	médio	2
Ir = 60	%vida:	33
K = 0,761	R = 20	
Foc:	0,8088	
Fator de ponderação do padrão:	1,510	
H82N:	R\$ 1.379,97/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 134.827,26		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 330.000,00		R\$ 2.439,66/m²



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua Comendador Martins, 349</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Vila Matias</u> IF: <u>1659</u> Sector: <u>46</u> Quadra: <u>52</u> Lat: <u>23°57'12.27"S</u> Long: <u>46°19'42.91"O</u>		Ofertante: <u>Corretor</u> Informante: <u>Benedito</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3327-3538</u> Data: <u>jan/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-80m2-rua-da-ps340000-4-2431000781/</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	80,00m²	Segurança:
Andar:	3º	Sistema de Lazer (opções)
Quantidade de Quartos:	2 quartos	
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	80,00	
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	
Ir = 60	%vida: 33	
K = 0,761	R = 20	
Foc:	0,8088	
Fator de ponderação do padrão:	1,510	
H82N:	R\$ 1.379,97/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 134.827,26		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 340.000,00		R\$ 2.564,66/m²



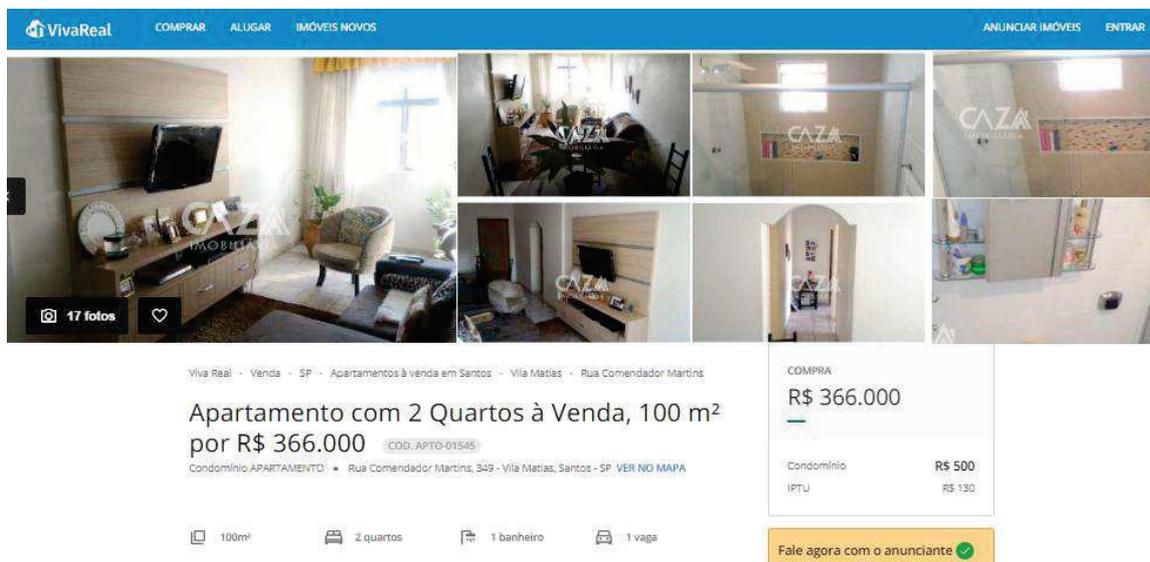
Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05																															
Endereço: <u>Rua Comendador Martins, 349</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Vila Matias IF: <u>1659</u> Sector: <u>46</u> Quadra: <u>52</u> Lat: <u>23°57'12.27"S</u> Long: <u>46°19'42.91"O</u>	Ofertante: <u>Corretor</u> Informante: <u>Raphael</u> Tipo: oferta Telefone: <u>(13) 3227-0027</u> Data: jan/19 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-88m2-rua-da-ps350000-4-2431657686/																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 88,00m² Andar: 5º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 2																														
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 Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>88,00</td> <td>20</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>33</td> </tr> <tr> <td>K = 0,761</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,8088</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\$ 1.379,97/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Cota Parte Construção			Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	88,00	20	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	33	K = 0,761	R = 20		Foc:		0,8088	Fator de ponderação do padrão:		1,510	H82N:		R\$ 1.379,97/m²	
Cota Parte Construção																															
Padrões	Área	Idade																													
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	88,00	20																													
Classe de Conservação	c																														
Termo	médio	2																													
Ir = 60	%vida:	33																													
K = 0,761	R = 20																														
Foc:		0,8088																													
Fator de ponderação do padrão:		1,510																													
H82N:		R\$ 1.379,97/m²																													
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 148.309,99																															
VALOR TOTAL R\$ 350.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.291,93/m²																														



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

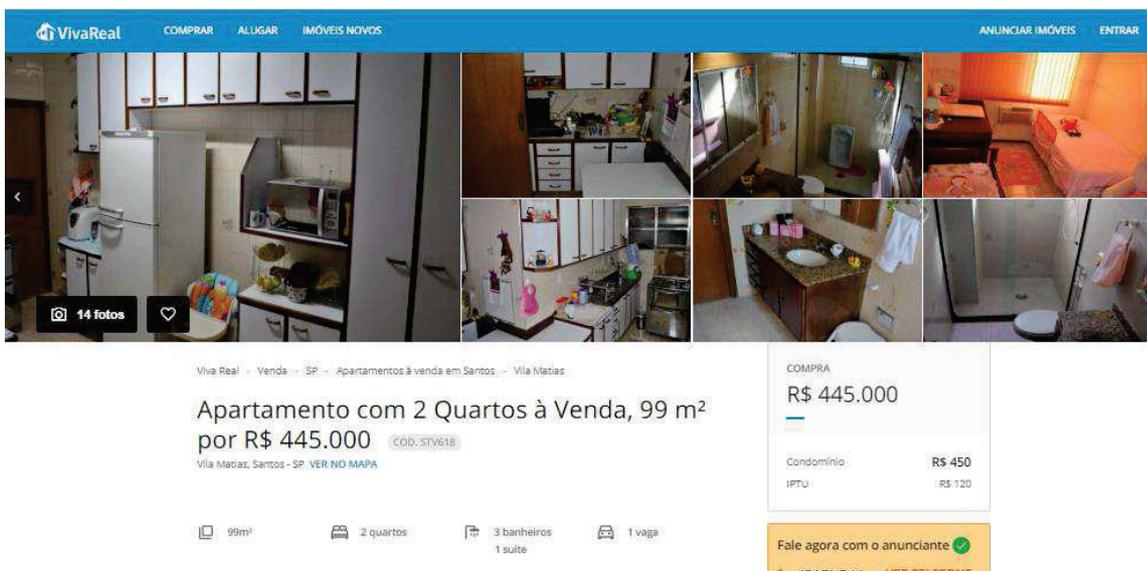
ELEMENTO 06			
Endereço: <u>Rua Comendador Martins, 349</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Vila Matias</u> IF: <u>1659</u> Sector: <u>46</u> Quadra: <u>52</u> Lat: <u>23°57'12.27"S</u> Long: <u>46°19'42.91"O</u>		Ofertante: <u>Corretor</u> Informante: <u>Felipe</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 95538-0856</u> Data: <u>jan/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-100m2-venda-R\$366000-ld-1040080418/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	100,00m²	Segurança:	1
Andar:	8º	Sistema de Lazer (opções)	2
Quantidade de Quartos:	3 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	100,00	20	
Classe de Conservação		c	
Termo		médio	
Ir = 60	%vida: 33		
K = 0,761	R = 20		
Foc:		0,8088	
Fator de ponderação do padrão:		1,510	
H82N:		R\$ 1.379,97/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 168.534,08			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 366.000,00			R\$ 1.974,66/m²



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06. O apartamento em questão possui dormitório de empregada, totalizando 03 dormitórios, o qual fora informado pelo corretor de imóveis.

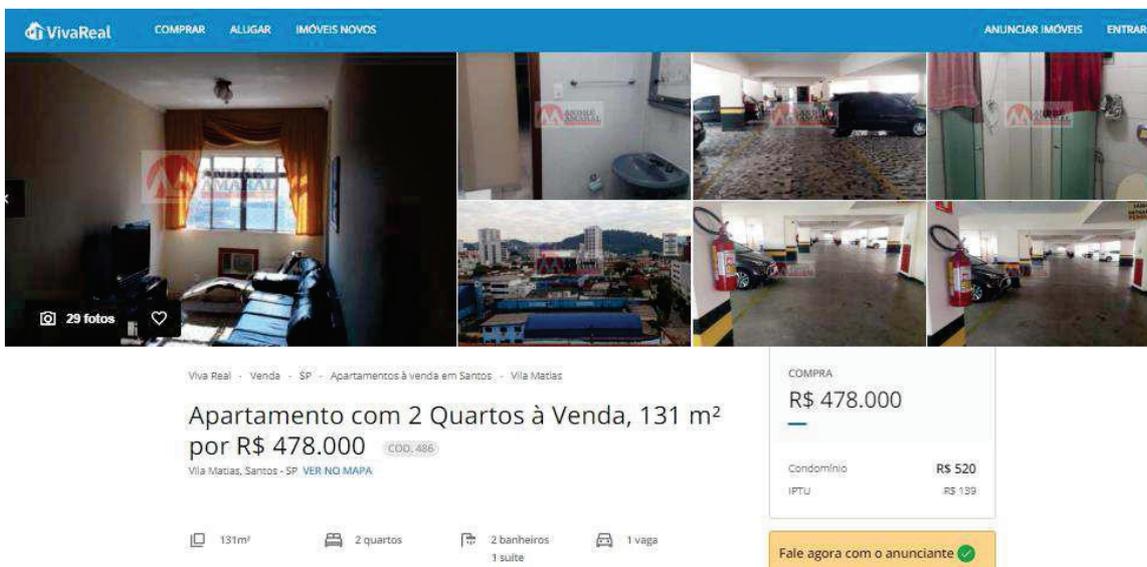
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2019 às 12:58, sob o número WSTST19700866122. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022019-53.2017.8.26.0562 e código 38E18DD.

ELEMENTO 07																												
Endereço: <u>Rua Comendador Martins, 349</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Vila Matias</u> IF: <u>1659</u> Sector: <u>46</u> Quadra: <u>52</u> Lat: <u>23°57'12.27"S</u> Long: <u>46°19'42.91"O</u>	Ofertante: <u>Corretor</u> Informante: <u>Luiz</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3467-4543</u> Data: <u>jan/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-00as2-ruada-PS445000-4-1332765557/</u>																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²): 99,00m² Andar: 7º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 2																											
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>99,00</td> <td>20</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>33</td> </tr> <tr> <td>K = 0,761</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0,8088</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">1,510</td> </tr> <tr> <td>H82N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.379,97/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	99,00	20	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	33	K = 0,761	R = 20		Foc:	0,8088		Fator de ponderação do padrão:	1,510		H82N:	R\$ 1.379,97/m²		
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	99,00	20																										
Classe de Conservação	c																											
Termo	médio	2																										
Ir = 60	%vida:	33																										
K = 0,761	R = 20																											
Foc:	0,8088																											
Fator de ponderação do padrão:	1,510																											
H82N:	R\$ 1.379,97/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 166.848,74																												
VALOR TOTAL R\$ 445.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.809,61/m²																											



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 07, o apartamento em questão possui dormitório de empregada, totalizando 03 dormitórios, o qual fora informado pelo corretor de imóveis.

ELEMENTO 08																												
Endereço: <u>Rua Comendador Martins, 349</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Vila Matias</u> IF: <u>1659</u> Sector <u>46</u> Quadra <u>52</u> Lat <u>23°57'12.27"S</u> Long <u>46°19'42.91"O</u>	Ofertante: <u>Corretor</u> Informante: <u>André Luiz</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3222-9642</u> Data: <u>jan/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-131m2-venda-R\$478000-Id-1042635734/</u>																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²): 131,00m² Andar: 6º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 2																											
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>131,00</td> <td>20</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>33</td> </tr> <tr> <td>K = 0,761</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,8088</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\$ 1.379,97/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	131,00	20	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	33	K = 0,761	R = 20		Foc:		0,8088	Fator de ponderação do padrão:		1,510	H82N:		R\$ 1.379,97/m²	
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	131,00	20																										
Classe de Conservação	c																											
Termo	médio	2																										
Ir = 60	%vida:	33																										
K = 0,761	R = 20																											
Foc:		0,8088																										
Fator de ponderação do padrão:		1,510																										
H82N:		R\$ 1.379,97/m²																										
<p align="center">VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 220.779,64</p>																												
<p align="center">VALOR TOTAL R\$ 478.000,00</p>	<p align="center">VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.963,51/m²</p>																											



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 08, o apartamento em questão possui dormitório de empregada, totalizando 03 dormitórios, o qual fora informado pelo corretor de imóveis.

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
ELEMENTO 01	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.685,34/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.914,66/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.587,39/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.027,16/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.139,66/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.894,20/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.608,66/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.360,11/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.598,63/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\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/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\$ 1.685,34/m ²	0,97	-42,79	-0,03	R\$ 1.642,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.685,34/m ²	0,97	-42,79	-0,03	R\$ 1.642,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.685,34/m ²	0,97	-42,79	-0,03	R\$ 1.642,55/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.685,34/m ²	0,97	-42,79	-0,03	R\$ 1.642,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.685,34/m ²	0,97	-42,79	-0,03	R\$ 1.642,55/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.685,34/m ²	0,97	-42,79	-0,03	R\$ 1.642,55/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.685,34/m ²	0,97	-42,79	-0,03	R\$ 1.642,55/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.685,34/m ²	0,97	-42,79	-0,03	R\$ 1.642,55/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\$ 1.685,34/m ²	1,04	62,59	0,04	R\$ 1.747,93/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.685,34/m ²	1,04	62,59	0,04	R\$ 1.747,93/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.685,34/m ²	1,04	62,59	0,04	R\$ 1.747,93/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/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\$ 1.685,34/m ²	1,03	52,77	0,03	R\$ 1.738,11/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.685,34/m ²	1,03	52,77	0,03	R\$ 1.738,11/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.685,34/m ²	1,03	52,77	0,03	R\$ 1.738,11/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.685,34/m ²	1,03	52,77	0,03	R\$ 1.738,11/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.685,34/m ²	1,03	52,77	0,03	R\$ 1.738,11/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.685,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.685,34/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\$ 1.914,66/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.914,66/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.587,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.587,39/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.027,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.027,16/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.139,66/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.139,66/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.894,20/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.894,20/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.608,66/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.608,66/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.360,11/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.360,11/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.598,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.598,63/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\$ 1.914,66/m ²	0,94	-118,14	-0,06	R\$ 1.796,52/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.587,39/m ²	0,94	-97,95	-0,06	R\$ 1.489,44/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.027,16/m ²	0,94	-125,09	-0,06	R\$ 1.902,07/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.139,66/m ²	0,94	-132,03	-0,06	R\$ 2.007,63/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.894,20/m ²	0,94	-116,88	-0,06	R\$ 1.777,32/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.608,66/m ²	0,94	-99,26	-0,06	R\$ 1.509,40/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.360,11/m ²	0,94	-145,63	-0,06	R\$ 2.214,48/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.598,63/m ²	0,94	-98,64	-0,06	R\$ 1.499,99/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Janeiro 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\$ 3.554,42/m ²
2	R\$ 3.184,75/m ²
3	R\$ 3.659,98/m ²
4	R\$ 3.765,54/m ²
5	R\$ 3.472,64/m ²
6	R\$ 3.151,94/m ²
7	R\$ 3.857,03/m ²
8	R\$ 3.142,53/m ²
média	R\$ 3.473,60/m²
desvio	R\$ 285,36/m ²
CV	8%
Linferior	R\$ 2431,52/m²
Lsuperior	R\$ 4515,69/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\$ 3.473,60/m² (Três Mil, Quatrocentos e Setenta e Três Reais e Sessenta 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\$ 3473,60/m ²
Desvio-Padrão	R\$ 285,36/m ²
Erro-Padrão	142,75
IC(significância=20%)	R\$ 3330,85/m ² < VUmed < R\$ 3616,36/m ²
Amplitude do IC	8%
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, pode-se afirmar que todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	3.600,00	3.554,42	0,99
2	3.272,73	3.184,75	0,97
3	3.712,50	3.659,98	0,99
4	3.825,00	3.765,54	0,98
5	3.579,55	3.472,64	0,97
6	3.294,00	3.151,94	0,96
7	4.045,45	3.857,03	0,95
8	3.283,97	3.142,53	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:

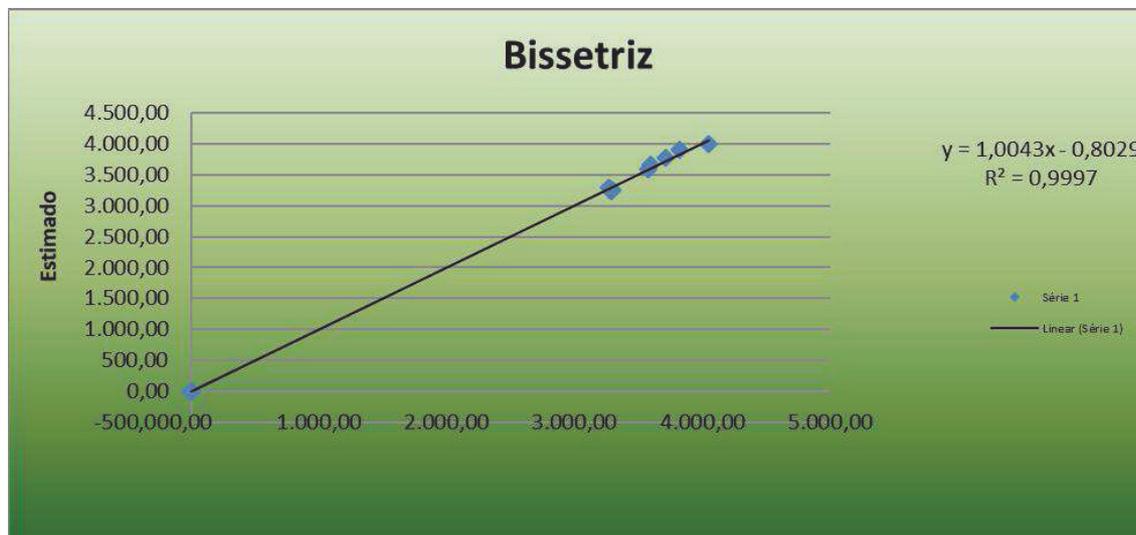


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IGOR E INGRID É DE:

$$Q = R\$ 3.473,60/m^2$$

(Três Mil, Quatrocentos e Setenta e Três Reais e Sessenta Centavos por Metro Quadrado)

Janeiro/2019

VI VALORES TOTAIS 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	100,80 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 3.473,60 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	8°
Quartos	3
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 350.139,31

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

$V_i = R\$ 350.139,31$

(Trezentos e Cinquenta Mil, Cento e Trinta e Nove Reais e Trinta e Um Centavos)

Janeiro/2019

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.