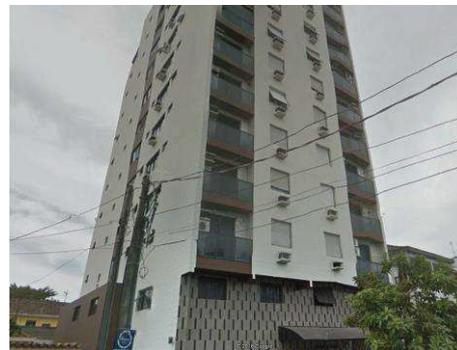


ELEMENTO 02		
Endereço: <u>Rua Liberdade, nº 425</u>	Ofertante: <u>Speedy Imóveis</u>	
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Embaré</u>	Informante: <u>Speedy Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>1806</u>	Telefone: <u>(13) 3321-9000</u> Data: <u>out/18</u>	
Sector: <u>68</u> Quadra: <u>5</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-90m2-venda-PS470000-24-1038960462/2</u>	
Lat: <u>23°58'10.47"S</u> Long: <u>46°18'22.07"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		
Área Útil (m²):	90,00m²	
Andar:	5º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	
Vagas de Garagem:	1 vagas	
DADOS DO EDIFÍCIO		
Segurança:	1	
Sistema de Lazer (opções)	2	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior	90,00	5
Classe de Conservação	b	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	8
K = 0,954	R = 20	
Foc:		0,9632
Fator de ponderação do padrão:		1,760
H82N:		R\$ 1.367,59/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 208.654,41		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 470.000,00		R\$ 2.903,84/m²



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Embaré > Rua Liberdade

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 90 m² por R\$ 470.000

Rua Liberdade, 425 - Embaré, Santos - SP COD. 2643

PREÇO DE COMPRA
R\$ 470.000

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
90m² (R\$ 5.222/m²)

3 quartos (sendo 2 suítes)

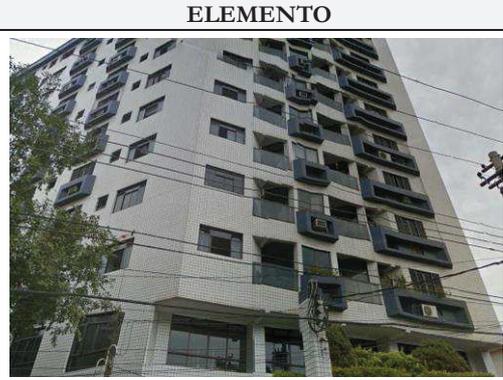
3 banheiros

1 vaga

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Rua Liberdade, nº 542</u>	Ofertante: <u>Felipe</u>	
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Embaré</u>	Informante: <u>Felipe</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>1806</u>	Telefone: <u>(13) 98187-4864</u> Data: <u>out/18</u>	
Sector: <u>68</u> Quadra: <u>13</u>	Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+capacidade+construcao+05m2/ID</u>	
Lat: <u>23°58'14.50"S</u> Long: <u>46°18'17.41"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		
Área Útil (m²):	95,00m²	
Andar:	5º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	
Vagas de Garagem:	1 vagas	
DADOS DO EDIFÍCIO		
Segurança:	1	
Sistema de Lazer (opções)	2	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior	95,00	12
Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	20
K = 0,809	R = 20	
Foc:		0,8472
Fator de ponderação do padrão:		1,760
H82N:		R\$ 1.367,59/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 193.721,64		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 450.000,00		R\$ 2.697,67/m²



DESTAQUE

18 de 18

APARTAMENTO À VENDA
 Rua Liberdade
 Aparecida, Santos - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 450.000,00
Simular financiamento

3 **1** **95** **141** **1** **R\$ 4.737** **R\$ 600** **R\$ 217**
QUARTOS SUÍTE ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²) VAGA VALOR DO M² CONDOMÍNIO IPTU

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(13) 98187-4864

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$ 450.000,00, Aparecida, Santos - SP

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

♥ Adicionar aos favoritos

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/02/2019 às 11:25, sob o número WJST19700401960. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000397-78.2018.8.26.0562 e código 371D90A.

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua Liberdade, nº 311</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Embaré</u> IF: <u>1831</u> Sector: <u>68</u> Quadra: <u>2</u> Lat: <u>23°58'2.17"S</u> Long: <u>46°18'34.38"O</u>		Ofertante: <u>Rhema Imóveis</u> Informante: <u>Antonio Vieira Almeida</u> / Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3227-0909</u> Data: <u>out/18</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+embare+santos+sp+91m2/ID-14710738/?pagina=oferta=5&...=histo?</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	91,00m²	Segurança:
Andar:	6º	1
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	4
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	91,00	10
Classe de Conservação	d	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	17
K = 0,828	R = 20	
Foc:		0,8624
Fator de ponderação do padrão:		1,750
H82N:		R\$ 1.367,59/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 187.820,98		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 430.000,00		R\$ 2.661,31/m²



1 de 20

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(13) 3227-0909

(13) 99158-8225

Nome:

E-mail:

DDD: Telefone:

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$ 430.000,00, Embaré, Santos - SP

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

♥ Adicionar aos favoritos

APARTAMENTO À VENDA

Rua Liberdade

Embaré, Santos - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 430.000,00

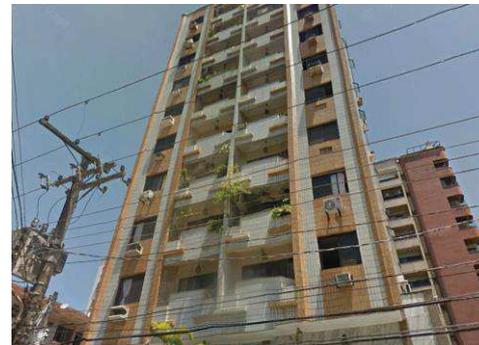
Simular financiamento

2	1	91	166	1	R\$ 4.725	R\$ 650	R\$ 305
QUARTOS	SUÍTE	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²	CONDÔMÍNIO	IPTU

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/02/2019 às 11:25, sob o número WJST19700401960. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000397-78.2018.8.26.0562 e código 371D90A.

ELEMENTO 05		
Endereço: <u>Rua Liberdade, nº 426</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Embaré</u> IF: <u>1831</u> Sector: <u>68</u> Quadra: <u>4</u> Lat: <u>23°58'6.17"S</u> Long: <u>46°18'29.79"O</u>		Ofertante: <u>OCB Administração</u> Informante: <u>Francisco José Martins</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3208-3276</u> Data: <u>out/18</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+embare+santos+sp+90m2/ID-20236712/?origem=oferta=68&...=histo?</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	90,00m²	Segurança:
Andar:	8º	1
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	2
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	90,00	10
Classe de Conservação	e	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	17
K = 0,738	R = 20	
Foc:		0,79
Fator de ponderação do padrão:		1,750
H82N:		R\$ 1.367,59/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 170.162,39		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 440.000,00		R\$ 2.998,20/m²



1 de 17

APARTAMENTO À VENDA
 Rua Liberdade
 Embaré, Santos - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 440.000,00
Simular financiamento

2	1	90	126	1	R\$ 4.889	R\$ 700	R\$ 250
QUARTOS	SUÍTE	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(13) 3208-3276

(13) 3208-3274

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel
 Apartamento à venda, R\$ 440.000,00. Embare, Santos - SP

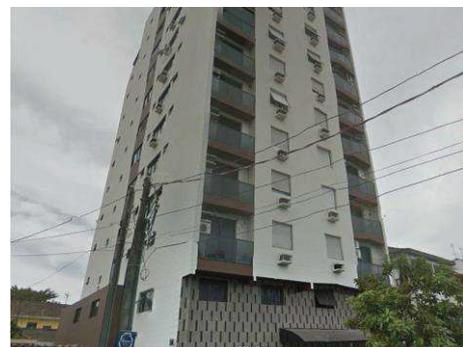
Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

Adicionar aos favoritos

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

ELEMENTO 06			
Endereço: <u>Rua Liberdade, nº 425</u>	Ofertante: <u>Casa e Jardins Imóveis</u>		
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Embaré</u>	Informante: <u>Adiego Marchese</u> Tipo: <u>oferta</u>		
IF: <u>1806</u>	Telefone: <u>(13) 3285-4848</u> Data: <u>out/18</u>		
Setor <u>68</u> Quadra <u>5</u>	Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+aparecida+aparecida+sp+100m2+110</u>		
Lat <u>23°58'10.47"S</u> Long <u>46°18'22.07"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	90,00m²	Segurança:	1
Andar:	3º	Sistema de Lazer (opções)	2
Quantidade de Quartos:	2 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Superior	90,00	10	
Classe de Conservação	d		
Termo	mínimo	1	
Ir = 60	%vida:	17	
K = 0,828	R = 20		
Foc:		0,8624	
Fator de ponderação do padrão:		1,760	
H82N:		R\$ 1.367,59/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 186.818,48			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 410.000,00		R\$ 2.479,79/m²	



1 de 20

APARTAMENTO À VENDA
 Rua Liberdade
 Aparecida, Santos - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 410.000,00
Simular financiamento

2 QUARTOS 1 SUÍTE 90 ÁREA ÚTIL (M²) 112 ÁREA TOTAL (M²) 1 VAGA R\$ 4.556 VALOR DO M² R\$ 750 CONDOMÍNIO R\$ 100 IPTU

Contatar o anunciante

[VER TELEFONE](#)

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.
(13) 3285-4848

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel
 Apartamento à venda, R\$ 410.000,00

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

[ENVIAR](#)

[Adicionar aos favoritos](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/02/2019 às 11:25, sob o número WJST19700401960. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000397-78.2018.8.26.0562 e código 371D90A.

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\$ 2.286,17/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.939,63/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.326,76/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 2.373,24/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.046,54/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 2.216,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.071,42/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 2.181,32/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.897,52/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.502,48/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.083,26/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 2.016,74/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\$ 2.286,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.286,17/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.326,76/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.326,76/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.046,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.046,54/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.071,42/m ²	1,00	2,36	0,00	R\$ 2.073,78/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.897,52/m ²	1,00	2,16	0,00	R\$ 1.899,69/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.083,26/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.083,26/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\$ 2.286,17/m ²	0,90	-225,42	-0,10	R\$ 2.060,76/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.326,76/m ²	0,90	-236,79	-0,10	R\$ 2.089,97/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.046,54/m ²	0,92	-160,48	-0,08	R\$ 1.886,06/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.071,42/m ²	0,92	-169,21	-0,08	R\$ 1.902,21/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.897,52/m ²	0,93	-124,17	-0,07	R\$ 1.773,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.083,26/m ²	0,92	-170,17	-0,08	R\$ 1.913,08/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\$ 2.286,17/m ²	1,07	159,14	0,07	R\$ 2.445,32/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.326,76/m ²	1,03	72,85	0,03	R\$ 2.399,61/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.046,54/m ²	1,03	64,08	0,03	R\$ 2.110,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.071,42/m ²	1,03	64,86	0,03	R\$ 2.136,28/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.897,52/m ²	1,03	59,41	0,03	R\$ 1.956,93/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.083,26/m ²	1,07	145,02	0,07	R\$ 2.228,28/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\$ 2.286,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.286,17/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.326,76/m ²	0,97	-70,64	-0,03	R\$ 2.256,12/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.046,54/m ²	0,97	-62,13	-0,03	R\$ 1.984,41/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.071,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.071,42/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.897,52/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.897,52/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.083,26/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.083,26/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\$ 2.939,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.939,63/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.373,24/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.373,24/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.216,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.216,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.181,32/m ²	1,00	-5,99	0,00	R\$ 2.175,34/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.502,48/m ²	1,00	-6,87	0,00	R\$ 2.495,61/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.016,74/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.016,74/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\$ 2.939,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.939,63/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.373,24/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.373,24/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.216,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.216,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.181,32/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.181,32/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.502,48/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.502,48/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.016,74/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.016,74/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\$ 5.159,53/m ²
2	R\$ 4.465,43/m ²
3	R\$ 4.104,62/m ²
4	R\$ 4.144,77/m ²
5	R\$ 4.330,53/m ²
6	R\$ 4.074,84/m ²
média	R\$ 4.379,95/m²
desvio	R\$ 410,29/m ²
CV	9%
Linferior	R\$ 3065,97/m²
Lsuperior	R\$ 5693,94/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\$ 4.379,95/m² (Quatro Mil, Trezentos e Setenta e Nove Reais e Noventa e Cinco 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\$ 4379,95/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 410,29/m ²	
Erro-Padrão		247,21	
IC(significância=20%)	R\$ 4132,74/m ²	< VUmed <	R\$ 4627,17/m ²
Amplitude do IC	11%		
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	5.225,81	5.159,53	0,99
2	4.700,00	4.465,43	0,95
3	4.263,16	4.104,62	0,96
4	4.252,75	4.144,77	0,97
5	4.400,00	4.330,53	0,98
6	4.100,00	4.074,84	0,99

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 bisetriz:

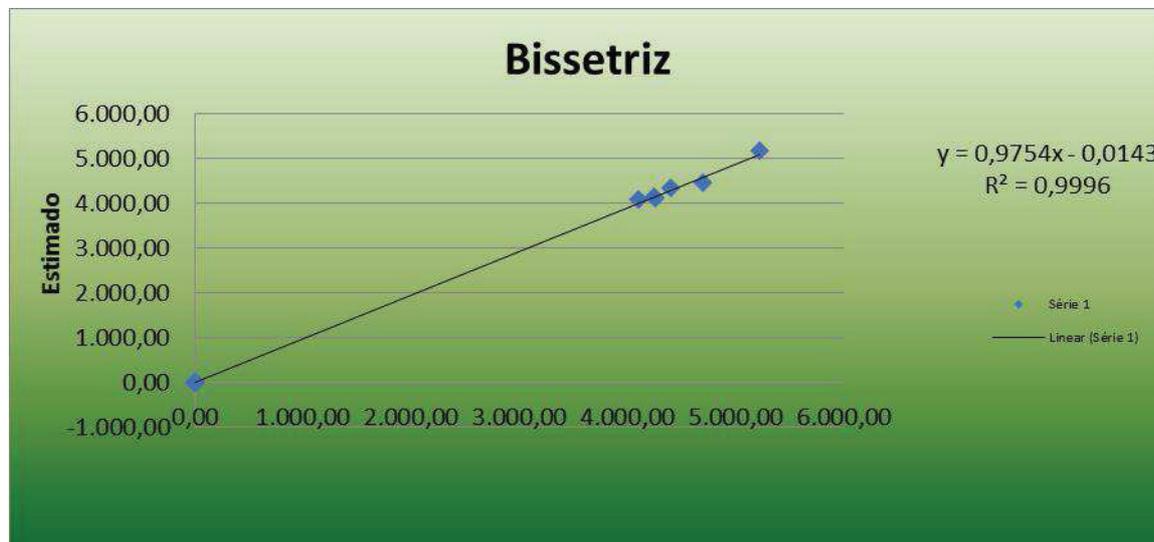


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 EMBARÉ - SANTOS, É DE:

$$Q = R\$ 4.379,95/m^2$$

(Quatro Mil, Trezentos e Setenta e Nove Reais e Noventa e Cinco 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	60,39 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 4.379,95 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Superior
Andar	10º
Quartos	2
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 264.505,39

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

<p>$V_i = R\\$ 264.505,39$</p> <p>(Duzentos e Sessenta e Quatro Mil, Quinhentos e Cinco Reais e Trinta e Nove 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.