

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>Rua Frei Vital, 242</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Embaré</u> IF : <u>2062</u> Setor <u>67</u> Quadra <u>2</u> Lat <u>23°57'54.15"S</u> Long <u>46°19'7.36"O</u>		Ofertante: <u>Roda Imóveis</u> Informante: <u>Benedito de Faria</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3327-3538</u> Data: <u>mai/19</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+embare+santos+sp+80m2/ID:14505665/?origem=oferta=10</u>
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 80,00m² Andar: 2º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções) 0
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	80,00	40
Classe de Conservação	c	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	67
K = 0,430	R = 20	
Foc:		0,5436
Fator de ponderação do padrão:		0,900
H82N:		R\$ 1.389,16/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 54.370,61		
VALOR TOTAL R\$ 380.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 4.070,37/m²
		



5 de 14

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$ 380.000,00, Embaré, Santos - SP

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

♥ Adicionar aos favoritos

APARTAMENTO À VENDA VALOR DE VENDA

Rua Frei Vital **R\$ 380.000,00**

Embaré, Santos - SP

2	80	80	1	R\$ 4.750	R\$ 300	R\$ 110
QUARTOS	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

Descrição

Apartamento com 2 dorms, Embaré, Santos - R\$ 380.000,00, 80m² - Código: 8486

Características

Características do Imóvel: Área de Serviço, Interfone

OUTRAS INFORMAÇÕES

Código oferta no anunciante: 8486
 Código oferta no site ZAP: IM013122484
 Atualizado há 21 dias

Outras ofertas de: RODA
 IMÓVEIS
 CRECI: 05657-J-SP

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

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\$ 654,63/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.898,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 654,63/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 3.404,20/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 610,62/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 2.889,38/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 654,63/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 2.825,37/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 679,63/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 3.595,37/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\$ 654,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 654,63/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 654,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 654,63/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 610,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 610,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 654,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 654,63/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 679,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 679,63/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\$ 654,63/m ²	0,99	-9,05	-0,01	R\$ 645,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 654,63/m ²	0,99	-9,05	-0,01	R\$ 645,58/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 610,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 610,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 654,63/m ²	0,99	-9,05	-0,01	R\$ 645,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 679,63/m ²	0,98	-14,40	-0,02	R\$ 665,23/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\$ 654,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 654,63/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 654,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 654,63/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 610,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 610,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 654,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 654,63/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 679,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 679,63/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\$ 654,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 654,63/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 654,63/m ²	1,04	24,31	0,04	R\$ 678,94/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 610,62/m ²	0,97	-18,54	-0,03	R\$ 592,08/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 654,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 654,63/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 679,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 679,63/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\$ 2.898,00/m ²	0,99	-20,24	-0,01	R\$ 2.877,77/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.404,20/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.404,20/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.889,38/m ²	0,99	-20,18	-0,01	R\$ 2.869,20/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.825,37/m ²	0,99	-19,73	-0,01	R\$ 2.805,64/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.595,37/m ²	0,99	-25,11	-0,01	R\$ 3.570,26/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\$ 2.898,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.898,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.404,20/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.404,20/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.889,38/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.889,38/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.825,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.825,37/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.595,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.595,37/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Maio 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\$ 3.523,35/m ²
2	R\$ 4.074,09/m ²
3	R\$ 3.461,28/m ²
4	R\$ 3.451,22/m ²
5	R\$ 4.235,49/m ²
média	R\$ 3.749,09/m²
desvio	R\$ 375,74/m ²
CV	10%
Linferior	R\$ 2624,36/m²
Lsuperior	R\$ 4873,81/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\$ 3.749,09/m² (Três Mil, Setecentos e Quarenta e Nove Reais 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\$ 3749,09/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 375,74/m ²	
Erro-Padrão		257,64	
IC(significância=20%)	R\$ 3491,45/m ²	< VUmed <	R\$ 4006,72/m ²
Amplitude do IC	14%		
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	3.552,63	3.523,35	0,99
2	4.058,82	4.074,09	1,00
3	3.500,00	3.461,28	0,99
4	3.480,00	3.451,22	0,99
5	4.275,00	4.235,49	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 bissetriz:

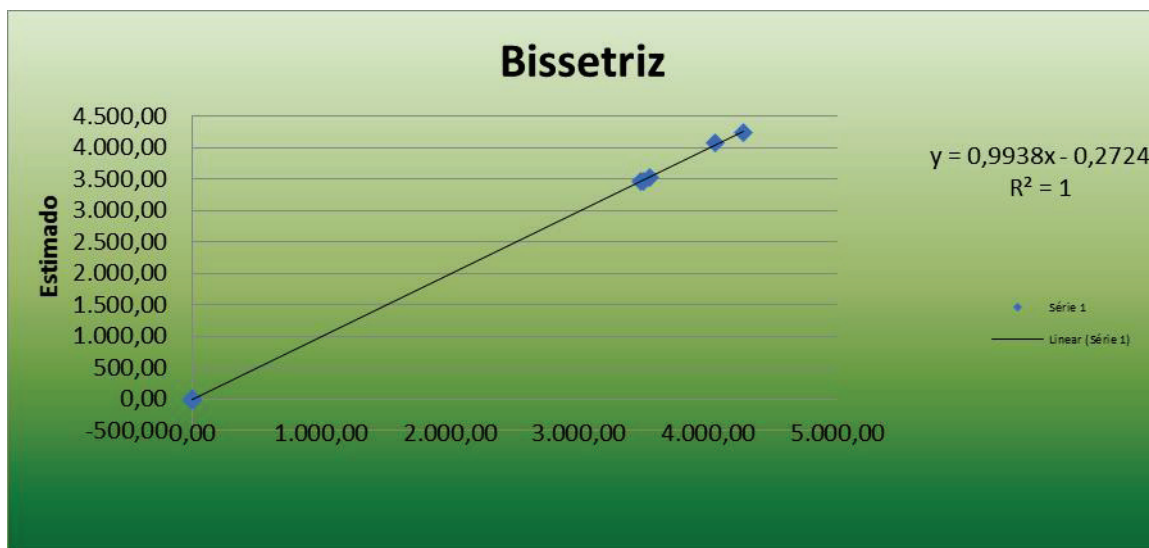


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 EMBARÉ- SANTOS, É DE:

Q = R\$ 3.749,09 /m²

(Três Mil, Setecentos e Quarenta e Nove Reais e Nove Centavos por Metro Quadrado)

Maio/2019

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	86,00 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 3.749,09 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador
Andar	2º
Quartos	2
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 322.421,37

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

<p>$V_1 = R\\$ 322.421,37$</p> <p>(Trezentos e Vinte e Dois Mil, Quatrocentos e Vinte e Um Reais e Trinta e Sete Centavos)</p> <p>Maio/2019</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 58 (cinquenta e oito) 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, 18 de Junho de 2019.



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.061.409.897
 IBAPE-SP 1283

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.