

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R\$ 6063,30/m ²		
Desvio-Padrão	R\$ 909,27/m ²		
Erro-Padrão	623,46		
IC(significância=20%)	R\$ 5439,85/m ²	< VUmed <	R\$ 6686,76/m ²
Amplitude do IC	21%		
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	6.794,85	6.629,24	0,98
2	7.474,33	7.277,98	0,97
3	5.662,37	5.499,65	0,97
4	6.024,76	5.930,83	0,98
5	4.982,89	4.978,82	1,00

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:

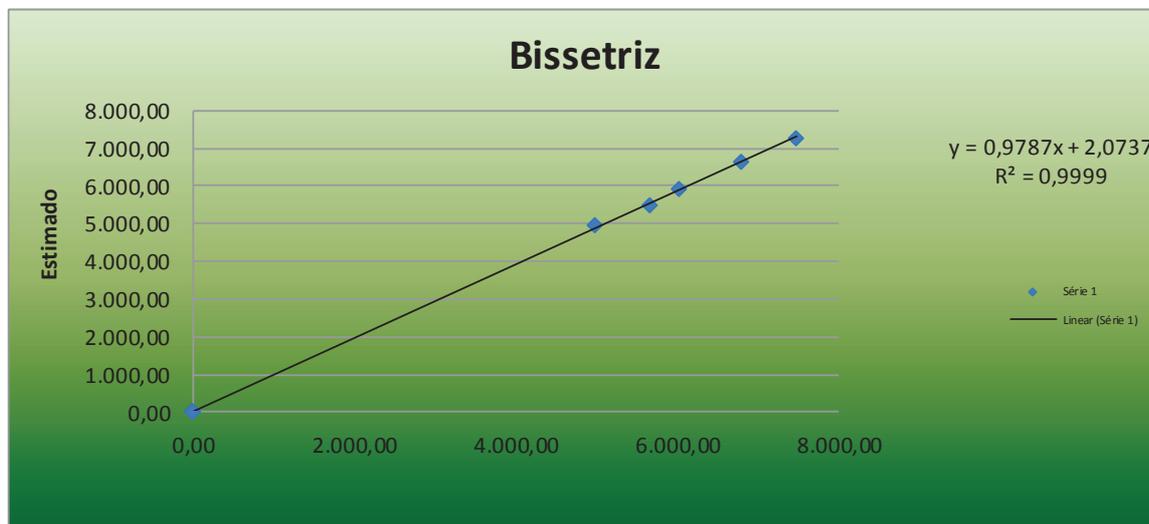


Gráfico - Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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\$ 6.063,30/m²
(Seis Mil, Sessenta e Três Reais e Trinta 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	397,36 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 6.063,30 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Fino
Andar	3º
Quartos	4
Vagas de Garagem	2
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 2.409.314,51

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

$V_1 = R\$ 2.409.314,51$
(Dois Milhões, Quatrocentos e Nove Mil, Trezentos e
Quatorze Reais e Cinquenta e Um Centavos)
Maio/2019

VII PARTE IDEAL

Conforme descrito termo de penhora, fls. 47, penhora recaiu sobre os direitos da parte ideal pertencente ao Requerido, a qual corresponde a metade ideal do imóvel, ou seja, 50% do valor do imóvel.

Portanto, o correspondente a fração ideal pertencente ao Requerido é de:

$$V_{PI} = 2.409.314,51 \times 50\%$$

$$V_{PI} = \mathbf{R\$ 1.204.657,25}$$

(Um Milhão, Duzentos e Quatro Mil, Seiscentos e Cinquenta e Sete Reais e Vinte e Cinco Centavos)

Maio/2019

VII.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*

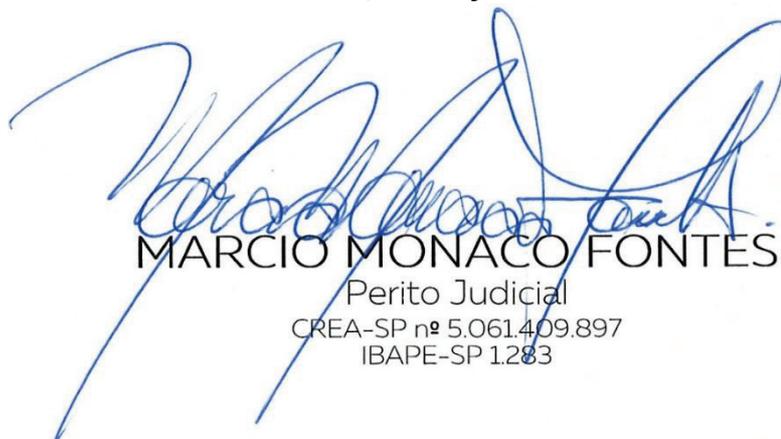
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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.

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 92 (noventa e duas) 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, 17 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.