



destaque apartamento para comprar em
 Rua Quintino Bocaiuva - Gonzaga, Santos - SP

R\$ 430.000

condomínio R\$ 600 • IPTU R\$ 130

85 m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

OSWALDO DE DOMINICIS JR

Anúncio atualizado há 9 meses

Contatar anunciante

Características

IMÓVEL

Acesso para deficientes
 Ar-condicionado
 Armário embutido
 Armário na cozinha
 Box blindex
 + 7

Janela de alumínio
 Janela grande
 Móvel planejado
 Rampa
 Sala grande

Lindo apartamento no Gonzaga com 85m². Prédio em frente ao mar. Linda vista. Ensolarado e ventilado, com 3 frentes. Perto de tudo. Com 2 quartos amplos com armários embutidos grandes e novos. Ar condicionado e ventilador nos quartos e na sala. Banheiro com box em vidro jateado e decorado. Cozinha com armários brancos, pia com duas cubas e mesa em granito. Área de serviço com banheiro, tanque e instalação para máquina. Vaga coberta na garagem. Prédio familiar e bem conservado.

[Mostrar menos](#)

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

ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Rua Quintino Bocaiúva, 28</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Gonzaga</u> IF : <u>3455</u> Setor <u>65</u> Quadra <u>33</u> Lat <u>23°58'4.37"S</u> Long <u>46°20'13.75"O</u>		Ofertante: <u>GRANDE ESTILO</u> Informante: <u>ANTONIO LOURO</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3289-2000</u> Data: <u>ago/19</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-gonzaga-santos-sp-80m2-ld-2453573022/ID=242466408ve=3</u>
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 80,00m² Andar : 8º Quantidade de Quartos : 2 quartos Vagas de Garagem : 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 0
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	80,00	20
Classe de Conservação	c	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	33
K = 0,761	R = 20	
Foc:	0,8088	
Fator de ponderação do padrão:	1,270	
H82N:	R\$ 1.427,52/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 117.305,14		
VALOR TOTAL R\$ 500.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 4.783,69/m²
		



apartamento para alugar e comprar em
 Rua Quintino Bocaiuva - Gonzaga, Santos - SP

Venda R\$ 500.000 · Aluguel R\$ 2.500/mês

condomínio R\$ 1.200 · IPTU R\$ 330 · aluguel e condomínio R\$ 3.700

80 m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

GRANDE ESTILO
CORRETORA DE...

Creci: 20079-J-SP

Anúncio atualizado há 3 dias

Contatar anunciante

Características

IMÓVEL

Armário embutido

Mobiliado

Apartamento Ótima localização, 1 quadra da praia
 !! Contendo: 2 dormitórios com armários embutidos, sala ampla, roupeiro, banheiro social, cozinha, Wc de empregada, área de serviço e garagem coletiva. Prédio com elevador, portaria 24 horas.

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 SCOMPARI FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 09:40, sob o número WJST19703078796. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022839-38.2018.8.26.0562 e código 42ACB40.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Quintino Bocaiúva, 28</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Gonzaga</u> IF : <u>3455</u> Setor <u>65</u> Quadra <u>33</u> Lat <u>23°58'4.37"S</u> Long <u>46°20'13.75"O</u>		Ofertante: <u>RODA IMÓVEIS</u> Informante: <u>BENEDITO DE FAR</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3327-3538</u> Data: <u>ago/19</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-area-de-servico-gonzaga-santos.sp.50m2.1</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	50,00m²	Segurança:	1
Andar :	7º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos :	1 quartos		
Vagas de Garagem :	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	50,00	20	
Classe de Conservação	b		
Termo	mínimo	1	
Ir = 60	%vida:	33	
K = 0,778	R = 20		
Foc:		0,8224	
Fator de ponderação do padrão:		1,270	
H82N:		R\$ 1.427,52/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 74.548,52			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 350.000,00		R\$ 5.509,03/m²	
			



apartamento para comprar em
Rua Quintino Bocaiúva - Gonzaga, Santos - SP

R\$ 350.000

condomínio R\$ 420 • IPTU R\$ 28

50 m² 1 quarto 2 banheiros 1 vaga

RODA IMÓVEIS

Creci: 05657-J-SP

Anúncio atualizado há 1 semana

Contatar anunciante

Características

IMÓVEL

Área de serviço
Guarita

Hall de entrada
Interfone

Apartamento em Santos bairro Gonzaga

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>Rua Quintino Bocaiúva, 28</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Gonzaga</u> IF : <u>3455</u> Setor <u>65</u> Quadra <u>33</u> Lat <u>23°58'4.37"S</u> Long <u>46°20'13.75"O</u>		Ofertante: <u>RODA IMÓVEIS</u> Informante: <u>BENEDITO DE FAR</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3327-3538</u> Data: <u>ago/19</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-area-de-servico-gonzaga-santos-sp-90m2-13</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	90,00m²	Segurança:	1
Andar :	9º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos :	3 quartos		
Vagas de Garagem :	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	90,00	20	
Classe de Conservação	b		
Termo	mínimo	1	
Ir = 60	%vida:	33	
K = 0,778	R = 20		
Foc:		0,8224	
Fator de ponderação do padrão:		1,270	
H82N:		R\$ 1.427,52/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 134.187,34			
VALOR TOTAL			
R\$ 560.000,00			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 4.731,25/m²			

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



apartamento para comprar em
 Rua Quintino Bocaiúva - Gonzaga, Santos - SP

R\$ 560.000

condomínio R\$ 700 • IPTU R\$ 102

90 m² • 3 quartos • 2 banheiros • 1 vaga

RODA IMÓVEIS
 Creci: 05657-J-SP
 Anúncio atualizado há 1 semana
 Contatar anunciante

Características

IMÓVEL

Área de serviço Interfone Apartamento em Santos bairro Gonzaga
 Hall de entrada

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\$ 1.466,31/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 3.033,69/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.466,31/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 3.086,63/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.466,31/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 4.158,69/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.490,97/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 4.809,03/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.490,97/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 4.109,03/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\$ 1.466,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.466,31/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.466,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.466,31/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.466,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.466,31/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.490,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.490,97/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.490,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.490,97/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\$ 1.466,31/m ²	0,97	-37,23	-0,03	R\$ 1.429,08/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.466,31/m ²	0,97	-37,23	-0,03	R\$ 1.429,08/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.466,31/m ²	0,97	-37,23	-0,03	R\$ 1.429,08/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.490,97/m ²	0,97	-42,70	-0,03	R\$ 1.448,27/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.490,97/m ²	0,97	-42,70	-0,03	R\$ 1.448,27/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\$ 1.466,31/m ²	0,96	-52,51	-0,04	R\$ 1.413,81/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.466,31/m ²	0,96	-52,51	-0,04	R\$ 1.413,81/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.466,31/m ²	0,96	-52,51	-0,04	R\$ 1.413,81/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.490,97/m ²	0,96	-53,39	-0,04	R\$ 1.437,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.490,97/m ²	0,96	-53,39	-0,04	R\$ 1.437,58/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\$ 1.466,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.466,31/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.466,31/m ²	0,96	-52,51	-0,04	R\$ 1.413,81/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.466,31/m ²	0,96	-52,51	-0,04	R\$ 1.413,81/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.490,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.490,97/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.490,97/m ²	0,93	-97,03	-0,07	R\$ 1.393,94/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\$ 3.033,69/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.033,69/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.086,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.086,63/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.158,69/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.158,69/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.809,03/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.809,03/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.109,03/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.109,03/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\$ 3.033,69/m ²	0,94	-187,19	-0,06	R\$ 2.846,49/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.086,63/m ²	0,94	-190,46	-0,06	R\$ 2.896,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.158,69/m ²	0,94	-256,61	-0,06	R\$ 3.902,07/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.809,03/m ²	0,94	-296,74	-0,06	R\$ 4.512,29/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.109,03/m ²	0,94	-253,55	-0,06	R\$ 3.855,48/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto 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\$ 4.223,07/m ²
2	R\$ 4.220,24/m ²
3	R\$ 5.226,15/m ²
4	R\$ 5.907,18/m ²
5	R\$ 5.153,34/m ²
média	R\$ 4.945,99/m²
desvio	R\$ 723,65/m²
CV	15%
Linferior	R\$ 3462,20/m²
Lsuperior	R\$ 6429,79/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\$ 4.945,99/m² (Quatro Mil, Novecentos e Quarenta e Cinco Reais e Noventa 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\$ 4945,99/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 723,65/m ²	
Erro-Padrão		496,19	
IC(significância=20%)	R\$ 4449,81/m ²	< VUmed <	R\$ 5442,18/m ²
Amplitude do IC	20%		
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	4.500,00	4.223,07	0,94
2	4.552,94	4.220,24	0,93
3	5.625,00	5.226,15	0,93
4	6.300,00	5.907,18	0,94
5	5.600,00	5.153,34	0,92

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:

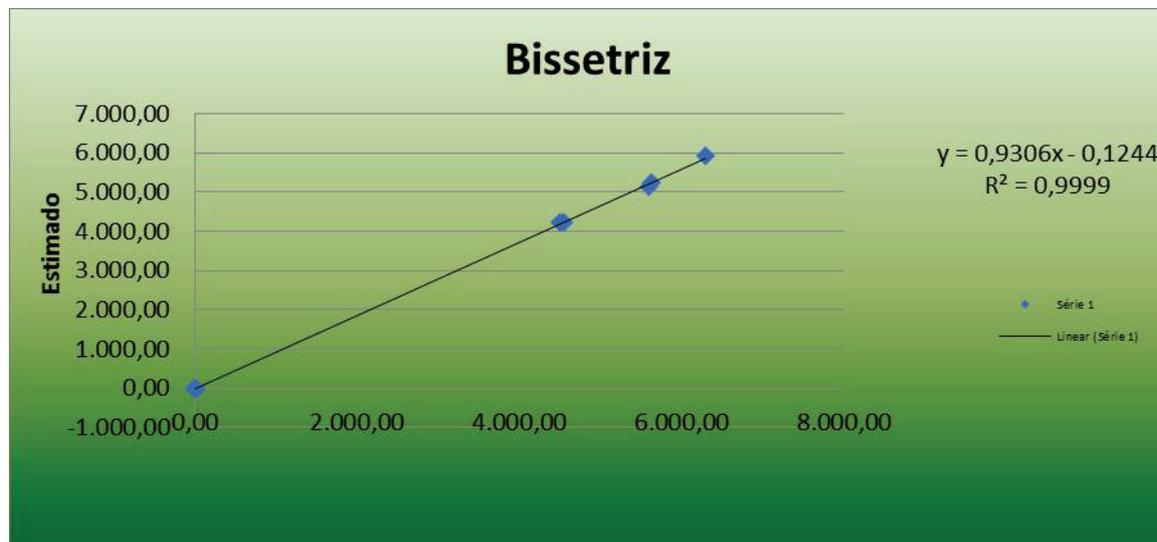


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 GONZAGA - SANTOS/SP, É DE:

$$Q = R\$ 4.945,99/m^2$$

(Quatro Mil, Novecentos e Quarenta e Cinco Reais e Noventa e Nove Centavos por Metro Quadrado)

Agosto/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	51,77 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 4.945,99 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	1º
Quartos	1
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 256.054,07

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

<p>$V_1 = R\\$ 256.054,07$</p> <p>(Duzentos e Cinquenta e Seis Mil, Cinquenta e Quatro Reais e Sete Centavos)</p> <p>Agosto2019</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 54 (cinquenta e quatro) folhas, todas em seu averso, 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, 29 de Agosto de 2019.



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.061.409.897
 IBAPE-SP 1.283

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.