

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Santos - SP.

Processo: Nº 0017119-78.2016.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar no Autos de Execução de Penhora, que **CONDOMINIO EDIFICIO CRUZEIRO DO SUL II**, move contra **ADRIANA DA CONCEIÇÃO DIAS** em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação de uma unidade habitacional identificado à Avenida Brasil, Nº 96, apto. 31, "Conjunto Residencial Cruzeiro do Sul II", Morro da Nova Cintra - Santos/SP**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte: -

L A U D O

P E R I C I A L

D E A V A L I A Ç Ã O

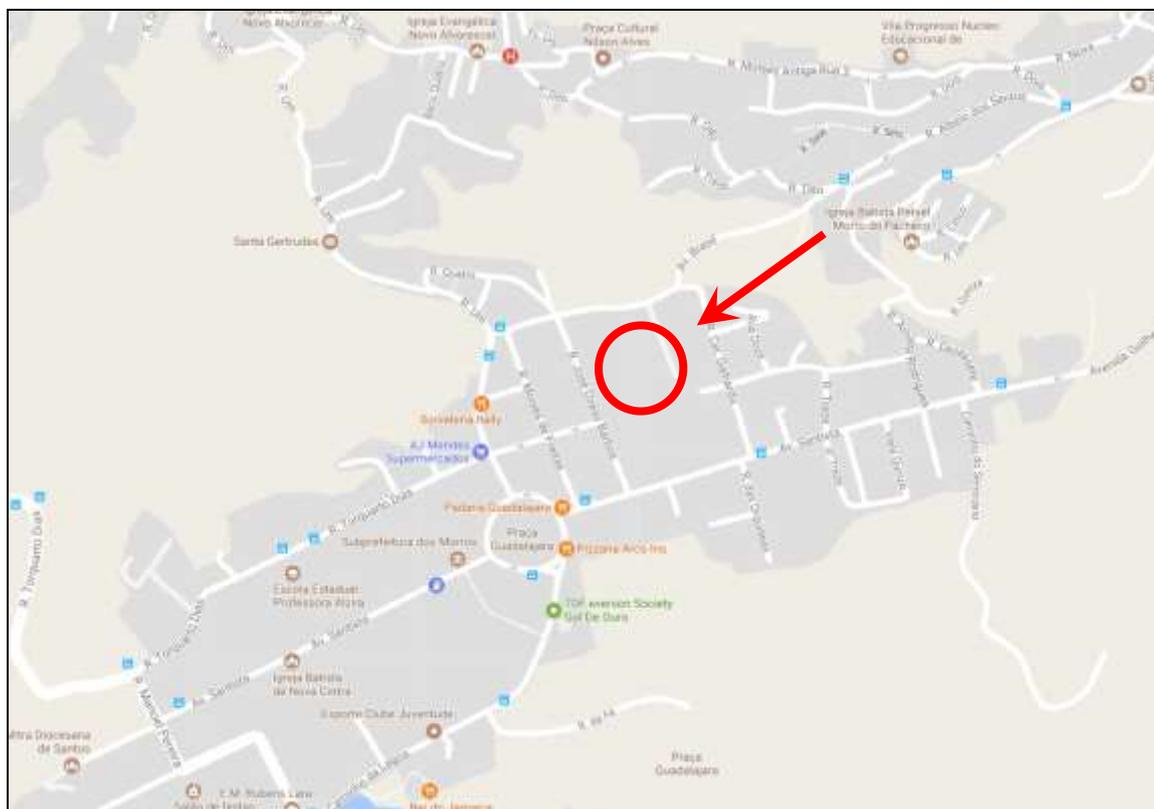
SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
II	VISTORIA	4
II.1	Situação e Características Gerais	4
II.2	Lei de Zoneamento	8
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	10
III.1	Descrição do Edifício	10
III.2	Descrição da Unidade Habitacional	17
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	27
IV.1	Método Comparativo	27
IV.2	Tratamento por fatores.....	29
IV.3	Zonas de características homogêneas	32
IV.1	Verificação do Grau de Ajustamento	33
IV.2	Grau de precisão.....	34
IV.3	Método Ross/Heidecke	36
V	AVALIAÇÃO	39
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do apartamento.....	39
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	39
V.2	Fatores Homogeneizantes	47
V.2.i	Grau de Precisão	51
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	51
VI	VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....	54
VI.1	Grau de Fundamentação	55
VII	ENCERRAMENTO	56

Anexo 1 – E-mail: Agendamento de Vistoria

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional identificada como apartamento Nº 31, no 3º pavimento ou 2º andar do “Conjunto Residencial Cruzeiro do Sul II”, situado em área urbana, à Avenida Brasil, Nº 96, Morro da Nova Cintra - Santos/SP, matriculado sob o Nº 69.432, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.



Acima, temos a imagem aérea do Google Maps, aonde foi possível identificar a rua do imóvel avaliando através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu ao Perito à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, proximidade ao centro comercial do município de Santos, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor.

Sendo assim, a titulo de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos internos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional identificada como apartamento № 31, no 3º pavimento ou 2º andar do “Conjunto Residencial Cruzeiro do Sul II”, situado em área urbana, à Avenida Brasil, № 96, Morro da Nova Cintra - Santos/SP, matriculado sob o № 69.432, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Residencial Os Lusíadas”, onde encontra-se situado a unidade habitacional.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo


Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o edifício onde se localiza o imóvel em questão, conforme indica a seta vermelha. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o edifício com uma maior proximidade.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema SIRGAS2000.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:-

- ✓ Latitude :- **23°56'31,07"S**
- ✓ Longitude :- **46°21'05.15"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

O imóvel "in-situ" possui frente principal para à Avenida Brasil, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:-

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A figura acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos uma tomada da Avenida Brasil, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

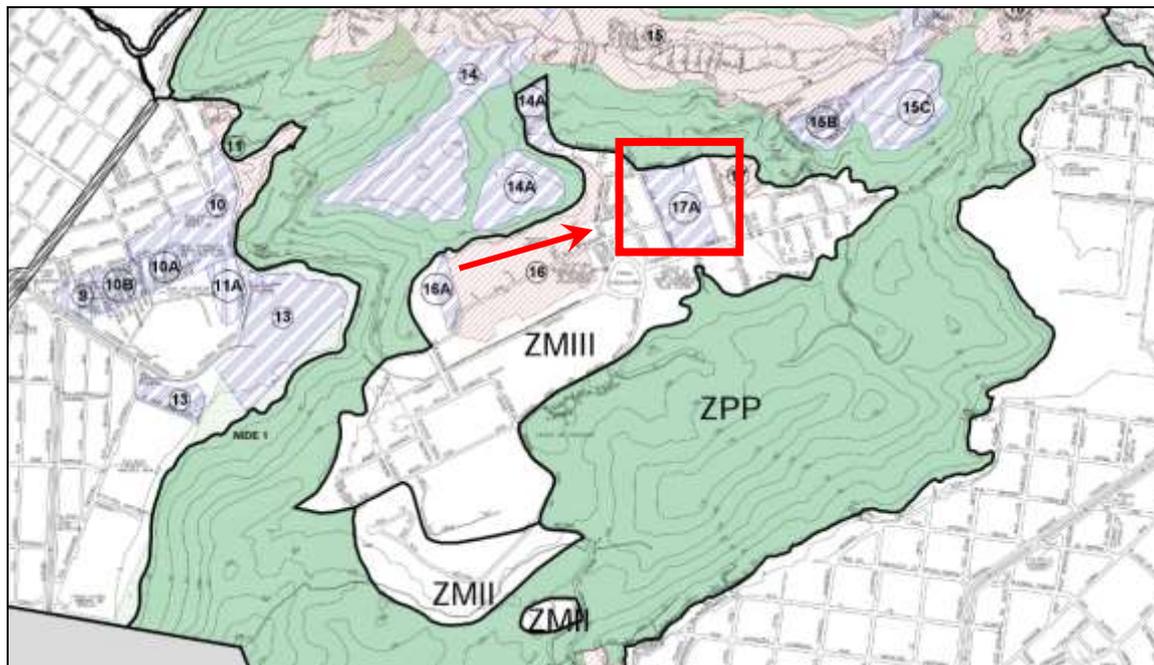
II.2 Lei de Zoneamento

A Lei Complementar Nº 730, de 11 (onze) de Julho 2011, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, identifica e classifica como **ZIII (Zona dos Morros III)**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS														
Z O N A S	D E	V I A S	C A I X A S	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL						RECUOS FT. FDS(2)				
				USOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				C.A. MÁX	INCENTIVOS		RECUOS LATERAIS		
					OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)					O.O.	P.C.	≤ 3PAV	> 3PAV (5)	
				ÍNDICES URBANÍSTICOS	≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.						
U S O	E	D E	C A I X A S	ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	2	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV - 3)x0,30	
				ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	2	X	X	1,5		
				C.DRU	X	X	X	X	X	X	X	X		
				LEGENDA	TR- TRÁNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2; C- COLETORA; L- LOCAL; CP- CIRCULAÇÃO CPC- CORREDOR DE PROTEÇÃO CULTURAL; CDURJ- CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO E RENOVAÇÃO URBANA C.A. MÁX - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO; OO-OUTORGA ONEROSA; PC-POTENCIAL CONSTRUTIVO (2) - VIDE ARTIGOS xxx DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (3) - EXCETO PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES (4) - VERIFICAR TRECHO DAS VIAS CORRESPONDENTES (5) - EXCETO PARA OS 3 PRIMEIROS PAVIMENTOS									
O C U P A Ç Ã O	E	D E	C A I X A S	ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	3	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV - 3)x0,30	
				ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5		
				C.DRU	60%	60%	60%	40%	5 (4)	5 (4)	5 (4)	1,5		
				LEGENDA	TR- TRÁNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2; C- COLETORA; L- LOCAL; CP- CIRCULAÇÃO CPC- CORREDOR DE PROTEÇÃO CULTURAL; CDURJ- CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO E RENOVAÇÃO URBANA C.A. MÁX - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO; OO-OUTORGA ONEROSA; PC-POTENCIAL CONSTRUTIVO (2) - VIDE ARTIGOS xxx DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (3) - EXCETO PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES (4) - VERIFICAR TRECHO DAS VIAS CORRESPONDENTES (5) - EXCETO PARA OS 3 PRIMEIROS PAVIMENTOS									

Acima temos uma tabela de Zoneamento, onde observa-se as características aproximadas do imóvel, destacado com a seta vermelha, no qual constatou-se que o mesmo encontra-se situado em Zona dos Morros III.





Acima temos um mapa do zoneamento, onde observa-se a localização aproximada do imóvel, o qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **Zona dos Morros - ZIII - ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social II**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Conjunto Residencial Cruzeiro do Sul II” em questão, o qual possui Padrão Econômico, estando localizado em área com concentração mista de média densidade, com ocupação de imóveis residenciais e de incorporação de padrão construtivo classificado como médio, com frente para à Avenida Brasil, identificado pelo Nº 96, no Bairro Morro da Nova Cintra – Santos / SP.

As imagens a seguir demonstram o “Conjunto Residencial Cruzeiro do Sul II”, onde encontra-se inserido a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da entrada do “Conjunto Residencial Cruzeiro do Sul II” em questão.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

O “Conjunto Residencial Cruzeiro do Sul II” é composto de 8 (oito) blocos com 5 (cinco) andares, apresentando no pavimento térreo 01 (uma) entrada de acesso aos pedestres e 01 (uma) entrada de acesso a garagem pela Avenida Brasil.



Acima, temos a vista externa do referido edifício o qual nota-se as paredes revestidas de massa grossa pintada, com portão de alumínio.

Nas áreas comuns, temos um salão de festas e uma área de churrasqueira.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Salão de Festas

O salão de festas apresenta piso cerâmico, paredes em massa fina pintada, teto em gesso e janelas de vidro com caixilhos de alumínio e grade.



Acima e abaixo temos a vista a salão de festa onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como os acabamentos.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Churrasqueira

A área de churrasqueira apresenta piso concreto e gramado, paredes em massa grossa pintada, e janelas de vidro com caixilhos de alumínio e grade.



Acima e abaixo temos a vista da churrasqueira onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como os acabamentos.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Estacionamento

O estacionamento apresenta piso intertravado, onde nota-se também às paredes da edificação revestidas com massa grossa pintada e caixilhos de alumínio.



Acima temos a vista do estacionamento onde é possível observar a dimensão do referido local, bem como os acabamentos.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Área Externa

A área externa apresenta piso intertravado, onde nota-se também às paredes da edificação revestidas com massa grossa pintada e caixilhos de alumínio.



Acima e abaixo temos uma tomada da vista externa onde é possível observar a sua dimensão, bem como os acabamentos.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Acesso ao Bloco A

O acesso ao Bloco A apresenta piso de concreto e área ajardinada, assim como os caixilhos de medidores de água com acabamento em caixilhos de alumínio.



Acima e abaixo temos a vista do acesso do bloco A onde é possível observar a dimensão do referido, bem como os acabamentos.



III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento № 31, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do “Conjunto Residencial Cruzeiro do Sul II”, bem como em análise a matrícula № 69.432, do 1º CRI de Santos, o apartamento contém a seguinte descrição perimétrica:

“(...) área útil de 49,946 m², área comum de 37,242 m², e área total real de 98,708 m², correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,625% do terreno, bem como nas coisas de uso comum de condomínio equivalente a 62,080 m², confrontando com quem do hall da escada observa, na lateral direita com a unidade de final “2”, na lateral esquerda com a unidade de final “3” do Bloco C e nos fundos com a área condominial. Cabe o direito ao uso de 01 vaga para veículo de passeio em estacionamento descoberto de uso comum e indeterminado(...)”

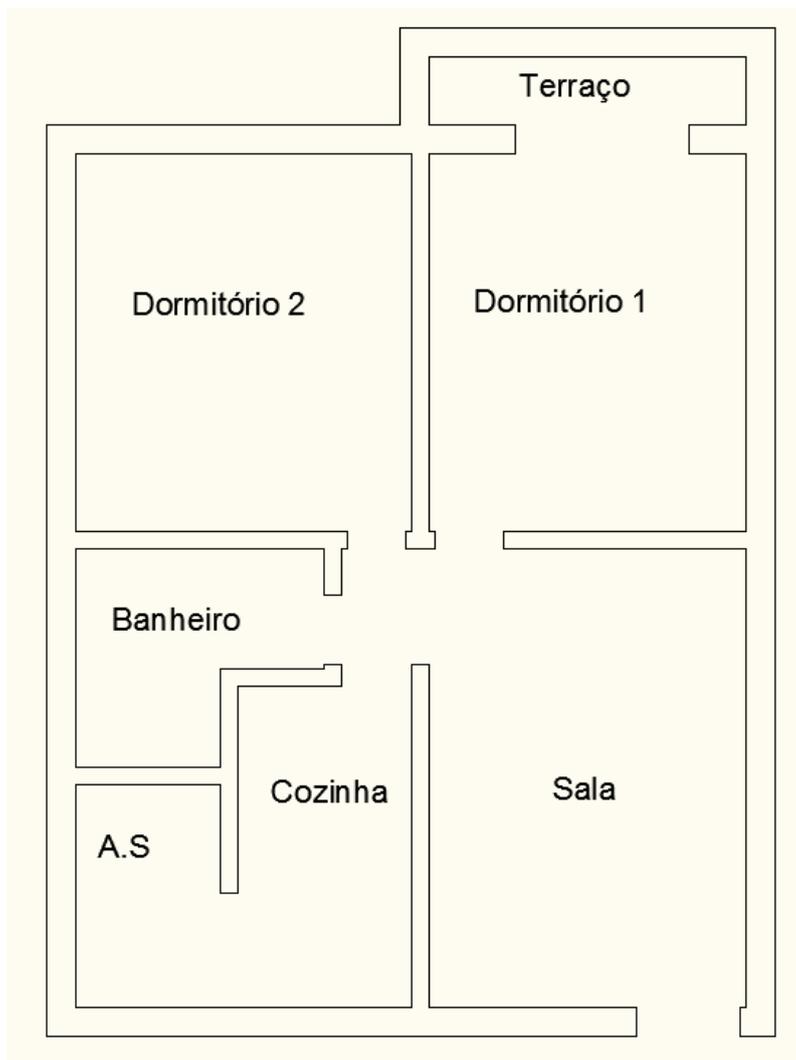
Vale ressaltar que, quando da vistoria, a Ré não autorizou a entrada ao imóvel.

Entretanto, fora possível adentrar a unidade 13 do mesmo bloco, ou seja, unidade que possui as mesmas características da unidade avalianda, a qual vem a seguir ilustrada.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

O referido apartamento é composto por 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, terraço e 01 (uma) vaga de garagem descoberta indeterminada, localizada no pavimento térreo do Edifício.



Acima observa-se a planta da unidade tipo assim como suas distribuições

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Sala

A sala apresenta piso de cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada, porta de madeira e caixilho de alumínio.



Acima temos a vista da sala onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como os acabamentos.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Cozinha

A cozinha possui piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas e pintada, teto revestido em massa fina pintada e janela de vidro.



Nas tomadas acima e abaixo, temos as imagens da cozinha, onde se nota as paredes azulejadas e piso cerâmico.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Área de Serviço

A área de serviço possui piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada e caixilhos de alumínio.



Nas tomadas acima e abaixo, temos as imagens da área de serviço, onde se nota as paredes azulejadas e piso cerâmico.

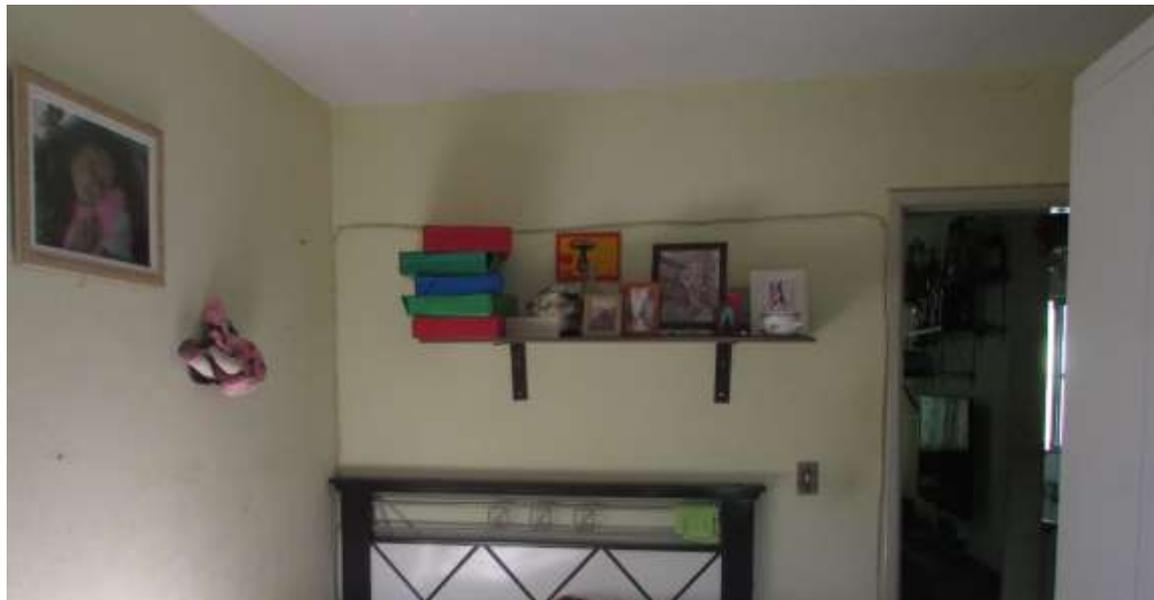


Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Dormitório 1

O dormitório 1 apresenta piso cerâmico, paredes e teto em massa fina pintada, caixilho de alumínio e porta de madeira.



Acima temos a vista do dormitório 1 onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como os acabamentos.

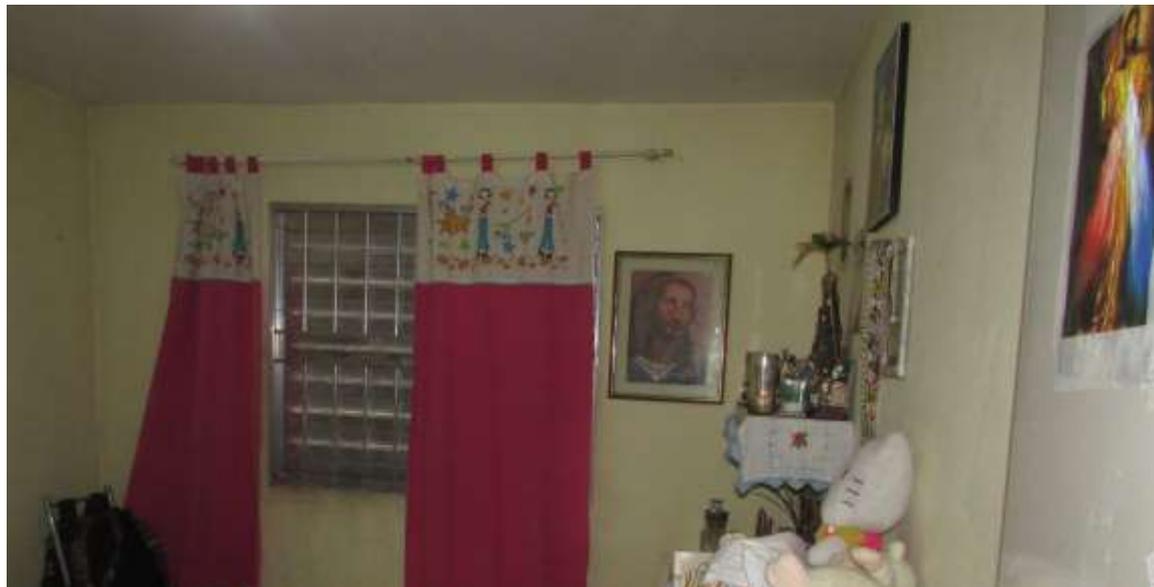


Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

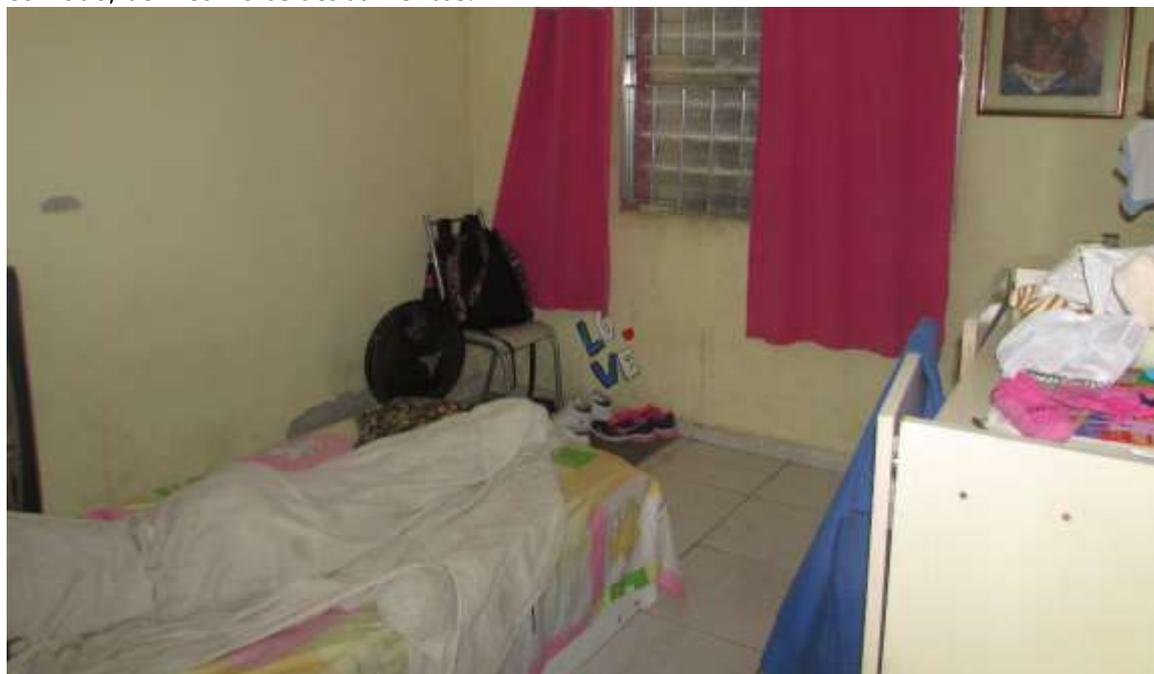
Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Dormitório 2

O dormitório 2 apresenta piso cerâmico, paredes e teto em massa fina pintada, caixilho de alumínio.



Acima temos a vista do dormitório 2 onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como os acabamentos.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Banheiro

O banheiro apresenta piso em cerâmica, paredes totalmente azulejadas, teto em massa fina pintada e porta de madeira.



Acima e abaixo, observa-se o banheiro com paredes totalmente azulejadas, bem como nota-se o piso em cerâmica e porta em madeira.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Terraço

O terraço apresenta piso cerâmico e paredes revestidas em massa grossa com pintura texturizada.



Acima e abaixo, observa-se o terraço onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como os acabamentos.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Acesso à unidade 13

Abaixo nota-se a área de acesso a unidade paradigma bem como sua identificação.



Acima e abaixo, observa-se o acesso à unidade 13 onde é possível observar sua dimensão.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características das unidades habitacionais (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os estados de conservação, idade aparente, padrão construtivo, melhoramentos públicos, e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação do apartamento em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, estado de conservação, idade aparente, vagas de garagem, melhoramentos públicos

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema das vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})$$

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Econômico;
- Idade aparente : - 10 (dez) anos;
- Estado de Conservação : - Regular;
- Quantidade de Quartos: - 02 (dois);
- Vagas : - 01 (uma).

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Santos de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, bem como na 3ª Zona, de ocupação vertical (Incorporação):

Para classificação da 3ª Zona é dotada de infraestrutura completa com concentração de população de renda média-alta. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior, atualmente com arquitetura diferenciada,

projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de rendas mais altas.

A norma recomenda que para a referida Zona não sejam aplicados os fatores frente e profundidade, onde a área de referência do Lote é de no mínimo 480,00m²:

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Área	Área de referência do lote	Intervalo característico de áreas	Observações gerais
		Referências									
Fr	Prof. Mínima Pmi	Prof. Máxima Pma	"f"	"p"	Ce	Ca	(m ²)	(m ²)			
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	200 a 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400	
II	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comércio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	(1) - Para este grupo, o intervalo varia de 480m ² até um limite superior indefinido Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	4ª Zona Comércio e Serviços	5	30	50	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
III	5ª Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4800	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área

Acima, temos as características para a 3ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2006.

IV.1 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR Nº 14.653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.2 Grau de precisão

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

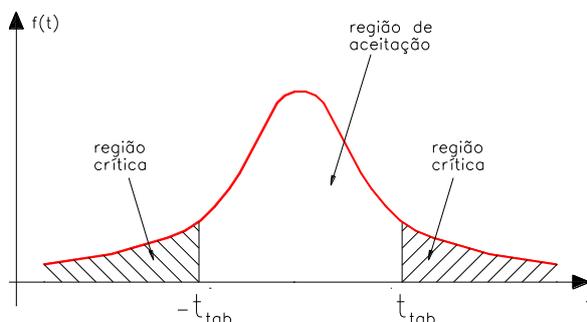
Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-

Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.3 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de

forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 **Obtenção do valor metro quadrado do apartamento**

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus estados de conservação, suas idades aparentes, seus padrões construtivos, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas na garagem, quantidade de quartos, andar.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:-



Acima, temos uma imagem onde se pode ilustrar o imóvel avaliando, bem como os elementos comparativos.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Avenida Brasil, 96</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Morro Nova Cintra Setor: Quadra: IF: <u>161</u>		Ofertante: <u>Maneco Imóveis</u> Informante: <u>Manoel</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>13) 3203-1830</u> Data: <u>mai/17</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	40,00m²	Segurança:	
Andar:	3º		
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)	
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Residencial Apartamento Econômico	40,00		
Classe de Conservação	c		
Termo	mínimo		
Ir = 60	%vida: 17		
K = 0,878	R = 20		
Foc:			
0,902			
Fator de ponderação do padrão:			
0,850			
H82N:			
R\$ 1.308,93/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 40.142,27			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 100.000,00		R\$ 1.496,44/m²	



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Torquato Dias, 990</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Morro Nova Cintra</u> Setor: Quadra: IF: <u>187</u>		Ofertante: <u>Maneco Imóveis</u> Informante: <u>Manoel</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>13) 3203-1830</u> Data: <u>mai/17</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	43,00m²	Segurança:	
Andar:	4º		
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)	
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO 	
Padrões	Área		Idade
Residencial Apartamento Econômico	43,00		10
Classe de Conservação	c		
Termo	mínimo		1
Ir = 60	%vida:		17
K = 0,878	R = 20		
Foc:			0,902
Fator de ponderação do padrão:			0,850
H82N:			R\$ 1.308,93/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 43.152,94			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 110.000,00		R\$ 1.554,58/m²	



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

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Torquato Dias, 990</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Morro Nova Cintra</u> Setor: Quadra: IF: <u>187</u>		Ofertante: <u>Casa Santos Imóveis</u> Informante: <u>Felipe</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>13) 3012-2565</u> Data: <u>mai/17</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	49,00m²	Segurança:	
Andar:	3º		
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)	
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO 	
Padrões	Área		Idade
Residencial Apartamento Econômico	49,00		10
Classe de Conservação	c		
Termo	mínimo		1
Ir = 60	%vida:		17
K = 0,878	R = 20		
Foc:			0,902
Fator de ponderação do padrão:			0,850
H82N:			R\$ 1.308,93/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 49.174,27			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 95.000,00		R\$ 935,22/m²	

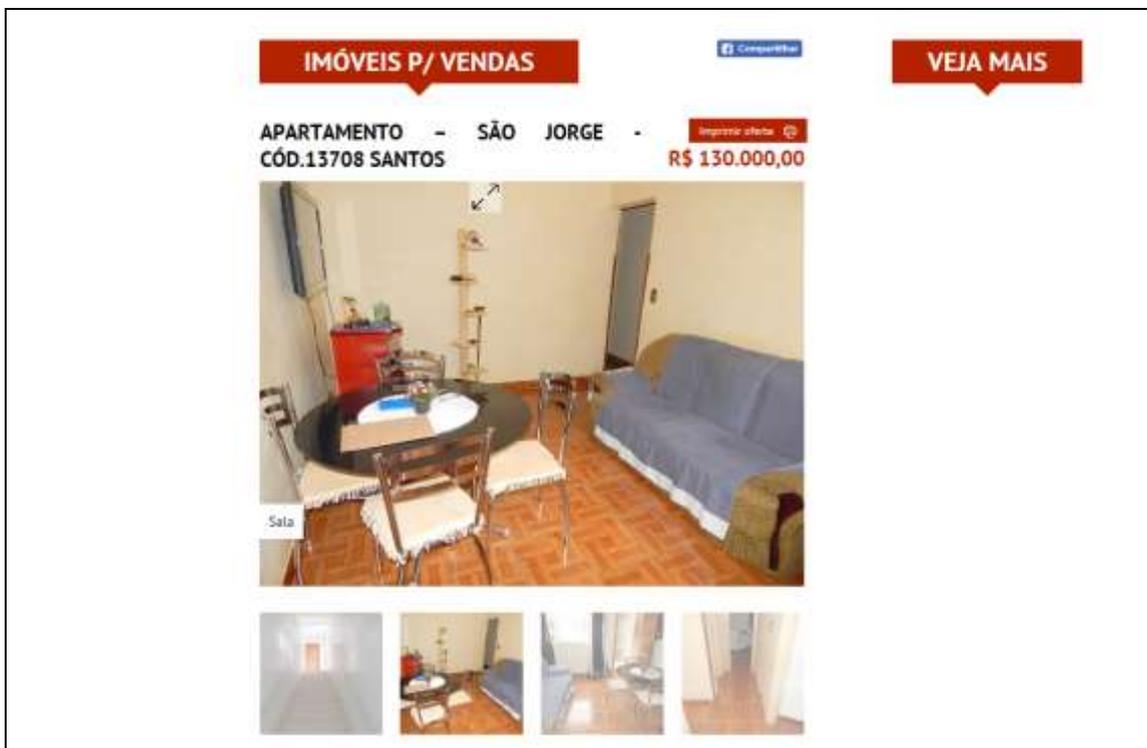


Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

Engenheiro Civil
 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua Lara Nascimento Santini, 64</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>São Jorge</u> Setor: Quadra: IF: <u>405</u>		Ofertante: <u>Maneco Imóveis</u> Informante: <u>Manoel</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>13) 3203-1830</u> Data: <u>mai/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	45,00m²	Segurança:
Andar:	2º	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Econômico	45,00	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:		0,850
H82N:		R\$ 1.308,93/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 40.493,84		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 130.000,00		R\$ 1.989,03/m²



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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05		
Endereço: <u>Rua Flaminio Levy, 350</u>		Ofertante: <u>Finco Imóveis</u>
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Saboo</u>	Informante: <u>Tatiana</u> Tipo: <u>oferta</u>
Sector: _____	Quadra: _____	IF: <u>345</u>
		Telefone: <u>(13) 3596-2404</u> Data: <u>mai/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	68,00m²	Segurança:
Andar:	4º	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	68,00	10
Classe de Conservação	c	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	17
K = 0,878	R = 20	
Foc:		0,902
Fator de ponderação do padrão:		0,900
H82N:		R\$ 1.308,93/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 72.256,08		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 168.000,00		R\$ 1.408,00/m²



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2017 às 17:21, sob o número WJST517702074957. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017119-78.2016.8.26.0562 e código 15D55FF9.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 06		
Endereço: <u>Rua Renata Camara Agondi, 50</u>		Ofertante: <u>Rosy Meiry Corretora</u>
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Saboo</u>	Informante: <u>Rosy Meiry</u> Tipo: <u>oferta</u>
Setor:	Quadra:	IF: <u>345</u>
		Telefone: <u>(13) 99164-4078</u> Data: <u>mai/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	67,00m²	Segurança:
Andar:	4º	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	67,00	10
Classe de Conservação	c	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	17
K = 0,878	R = 20	
Foc:		0,902
Fator de ponderação do padrão:		1,220
H82N:		R\$ 1.308,93/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 96.506,73		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 170.000,00		R\$ 1.096,91/m²



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

V.2 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\$ 1.003,56/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 1.246,44/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.003,56/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 1.298,77/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.003,56/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 741,34/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 899,86/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 1.700,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.062,59/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 1.160,94/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.440,40/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 843,18/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\$ 1.003,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.003,56/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.003,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.003,56/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.003,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.003,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 899,86/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 899,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.062,59/m ²	0,94	-59,03	-0,06	R\$ 1.003,56/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.440,40/m ²	0,70	-436,84	-0,30	R\$ 1.003,56/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **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\$ 1.003,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.003,56/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.003,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.003,56/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.003,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.003,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 899,86/m ²	1,12	103,69	0,12	R\$ 1.003,56/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.062,59/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.062,59/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.440,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.440,40/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\$ 1.003,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.003,56/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.003,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.003,56/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.003,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.003,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 899,86/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 899,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.062,59/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.062,59/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.440,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.440,40/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\$ 1.003,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.003,56/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.003,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.003,56/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.003,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.003,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 899,86/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 899,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.062,59/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.062,59/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.440,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.440,40/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **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\$ 1.246,44/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.246,44/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.298,77/m ²	0,86	-180,58	-0,14	R\$ 1.118,19/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 741,34/m ²	0,86	-103,07	-0,14	R\$ 638,27/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.700,14/m ²	0,40	-1.024,28	-0,60	R\$ 675,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.160,94/m ²	0,47	-619,17	-0,53	R\$ 541,77/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 843,18/m ²	0,47	-449,70	-0,53	R\$ 393,49/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\$ 1.246,44/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.246,44/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.298,77/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.298,77/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 741,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 741,34/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.700,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.700,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.160,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.160,94/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 843,18/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 843,18/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Mai de 2017**.

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\$ 2.250,00/m ²
2	R\$ 2.121,75/m ²
3	R\$ 1.641,82/m ²
4	R\$ 1.679,41/m ²
5	R\$ 1.545,33/m ²
6	R\$ 1.397,04/m ²
média	R\$ 1.772,56/m²
desvio	R\$ 337,13/m ²
CV	19%
Linferior	R\$ 1240,79/m²
Lsuperior	R\$ 2304,33/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\$ 1.772,56/m² (um mil, setecentos e setenta e dois metros quadrados e cinquenta e seis décimos quadrados)** conforme destacado na tabela.

V.2.i 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\$ 1772,56/m ²		
Desvio-Padrão	R\$ 337,13/m ²		
Erro-Padrão	203,13		
IC(significância=20%)	R\$ 1569,43/m ²	< VUmed <	R\$ 1975,69/m ²
Amplitude do IC	23%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.2.ii 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 0.50 a 2,00 nem todos os fatores individuais atingiram **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	2.250,00	2.250,00	1,00
2	2.302,33	2.121,75	0,92
3	1.744,90	1.641,82	0,94
4	2.600,00	1.679,41	0,65
5	2.223,53	1.545,33	0,69
6	2.283,58	1.397,04	0,61

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:

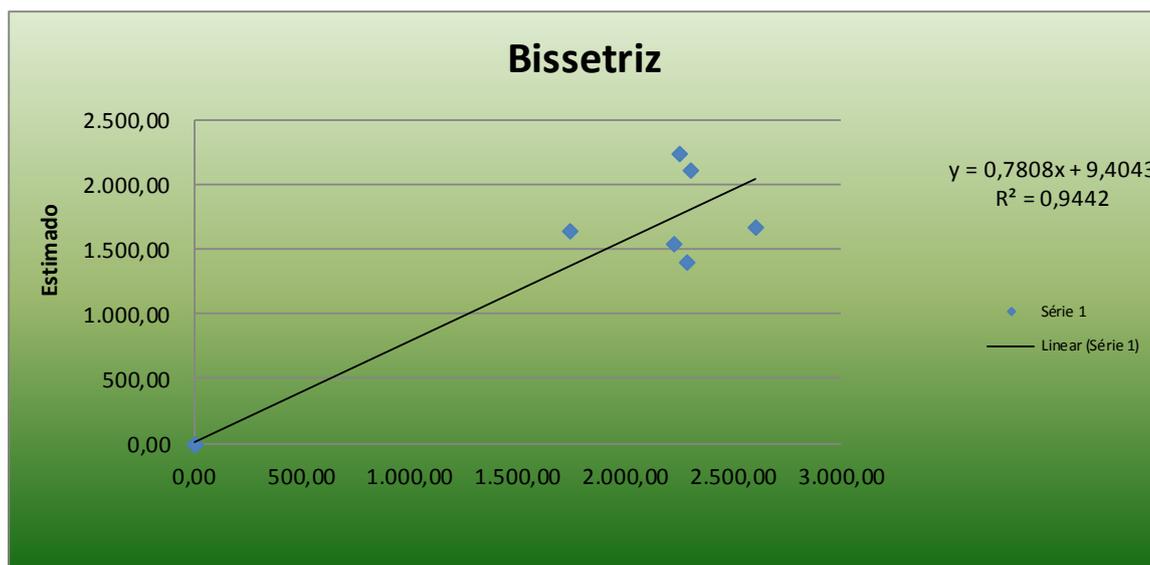


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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 DE MORRO DA NOVA CINTRA - SANTOS:

Q = R\$ 1.772,56/m²

(Um Mil Setecentos e Setenta e Dois Reais e Cinquenta e Seis Centavos por Metro Quadrado)

Maio/2017

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	49,94 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 1.772,56 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Econômico
Andar	2º
Quartos	2
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 88.521,61

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos um valor de: -

$V_i = R\$ 88.521,61$
(Oitenta e Oito Mil Quinhentos e Vinte e Um Reais e Sessenta e Um Centavos)
Maio/2017

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 paradigma
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.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 56 (cinquenta e seis) 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, 06 de Julho de 2017.



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.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Anexo 1 -

E-mail: Agendamento de Vistoria