

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

Processo: Nº 0015696-15.2018.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, movida por **MARCELO JOSÉ BRASIL** em face de **ANÁLIA CORTES MARINHO E OUTROS**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 81-B, Edifício Bagdá, integrante do Conjunto Damasco, situado à Rua Bassim Nagib Trabulsi, Nº 158, Ponta da Praia - 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.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Lei de Zoneamento.....	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional.....	17
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	31
IV.1	Método Comparativo	31
IV.2	Tratamento por fatores.....	33
IV.3	Zonas de características homogêneas	36
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	37
IV.5	Grau de precisão.....	38
IV.6	Método Ross/Heidecke	39
V	AVALIAÇÃO	43
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do apartamento.....	43
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	43

V.1.ii Fatores Homogeneizantes..... 50

V.1.iii Grau de Precisão 53

V.1.iv Grau de Fundamentação..... 54

VI VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL..... 56

VI.1 Grau de Fundamentação 57

VII ENCERRAMENTO 58

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento № 81-B, situado à Rua Bassim Nagib Trabulsi, № 158, Ponta da Praia - Santos/SP, matriculada sob o № 29.942 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Luxemburgo, onde se insere a unidade avalianda.



Acima, temos uma ilustração do “Google Maps”, onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos 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 № 81-B, situado à Rua Bassim Nagib Trabulsi, № 158, Ponta da Praia - Santos/SP, matriculada sob o № 29.942 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Edifício Bagdá”, onde encontra-se situada a unidade habitacional avalianda.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea, onde é possível identificar o edifício o qual localiza-se o imóvel em questão, conforme destacado no retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea, onde observa-se 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.

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 WGS84.

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°59'3.77"S**
- ✓ Longitude :- **46°18'29.94"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Rua Bassim Nagib Trabulsi, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora-mento 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 tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via



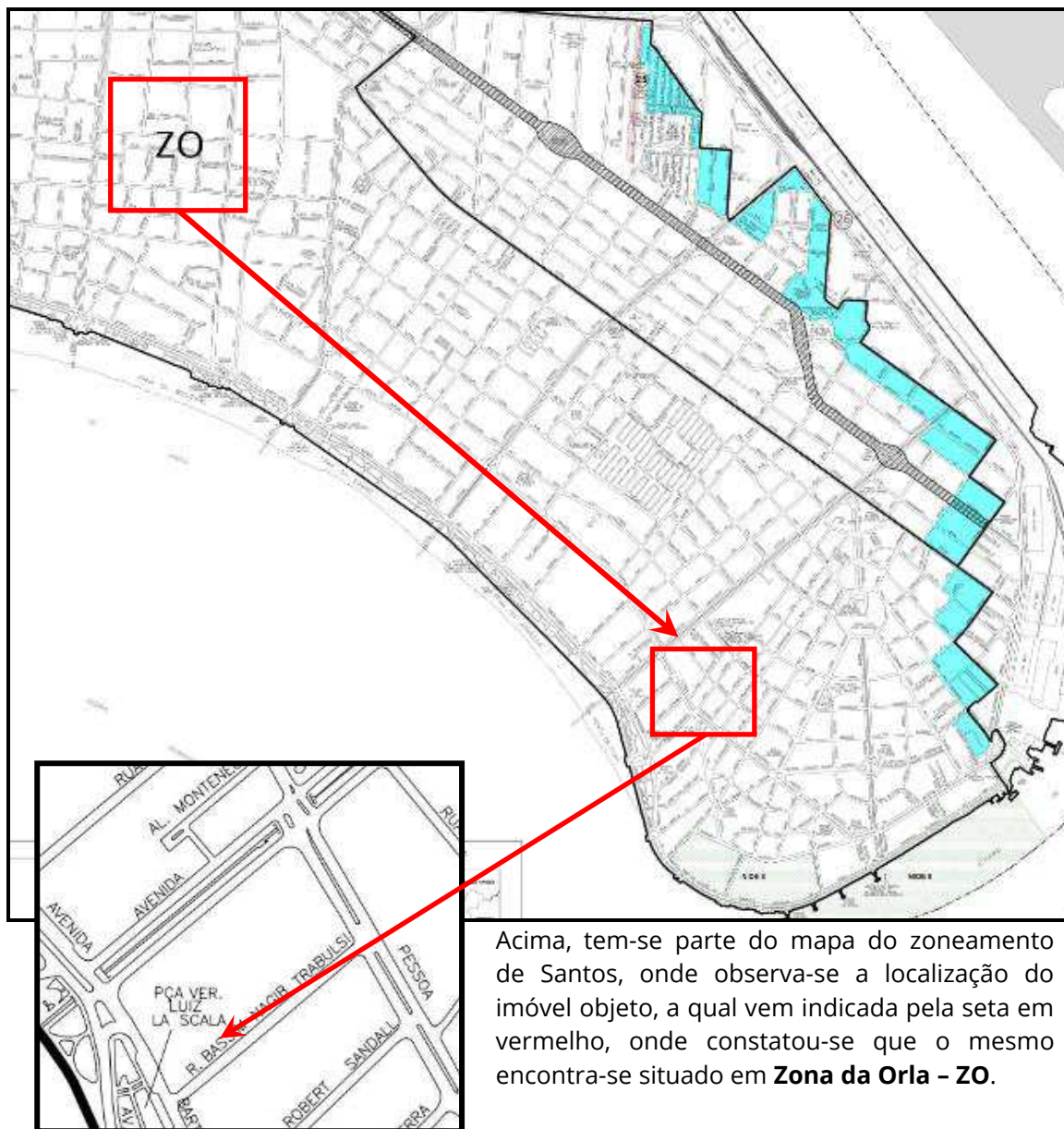
Acima, temos uma tomada da Rua Bassim Nagib Trabulsi, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

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, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZO - Zona da Orla**, 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	ZONA DA ORLA - ZO	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL									
		USOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS		RECUOS FT, FDOS(2)		
			ÍNDICES URBANÍSTICOS	OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS
		≤3PAV.		≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.	≤ 3PAV				> 3PAV (5)
U S O	ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI	ATÉ 14 M	60%	50%	40%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV - 3)x0,30
		ACIMA DE 14 M	60%	50%	40%	40%	5	X	X	1,5	
		CDRU	60%	50%	40%	40%	6 (4)	6 (4)	6 (4)	1,5	
		CAIXAS DE VIAS									
O C U P A Ç Ã O	ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI	ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV - 3)x0,30
		ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	5	X	X	1,5	
		CDRU	60%	60%	60%	40%	6 (4)	6 (4)	6 (4)	1,5	
		CAIXAS DE VIAS									
LEGENDA		TR- TRÂNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2 ; C- COLETORA; L- LOCAL; CP- CIRCULAÇÃO CPC- CORREDOR DE PROTEÇÃO CULTURAL; CDRU- CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO E RENOVACÃO URBANA C.A. MÁX - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO, OO-OUTORGA ONEROSA, PC-POTENCIAL CONSTRUTIVO (2) - VIDE ARTIGOS xx DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (3) - EXCETO PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES (4) - VERIFICAR TRECHO DAS VIAS CORRESPONDENTES (5) EXCETO PARA OS TRÊS PRIMEIROS PAVIMENTOS									

Tabela dos índices urbanísticos.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Santos, onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **Zona da Orla - ZO**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Edifício Bagdá”, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Rua Bassim Nagib Trabulsi, identificado pelo № 158, Ponta da Praia – Santos / SP.

As imagens a seguir demonstram o Edifício Bagdá, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima , temos uma tomada da testada do Edifício Bagdá.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

O “Edifício Bagdá” é composto de 3 (três) blocos, apresentando no pavimento térreo a entrada de acesso aos pedestres pela Rua Bassim Nagib Trabulsi.



Acima e abaixo, tem-se outra tomada da testada do edifício, onde é possível observar a presença de lojas no pavimento térreo, bem como o acesso à pedestres.



Hall de Entrada

O Hall de entrada apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e porta de vidro.



Acima e abaixo, tem-se ilustrado o hall de entrada do edifício, onde observa-se suas características.



Garagem

A Garagem apresenta cimentado, paredes revestidas com massa fina pintada e teto revestido com massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se ilustrado a garagem, onde observa-se suas características.





Acima e abaixo, tem-se ilustrado a garagem, onde observa-se suas características.





Acima e abaixo, tem-se ilustrado a vaga de garagem do avaliando.



III.2 Descrição da Unidade Habitacional

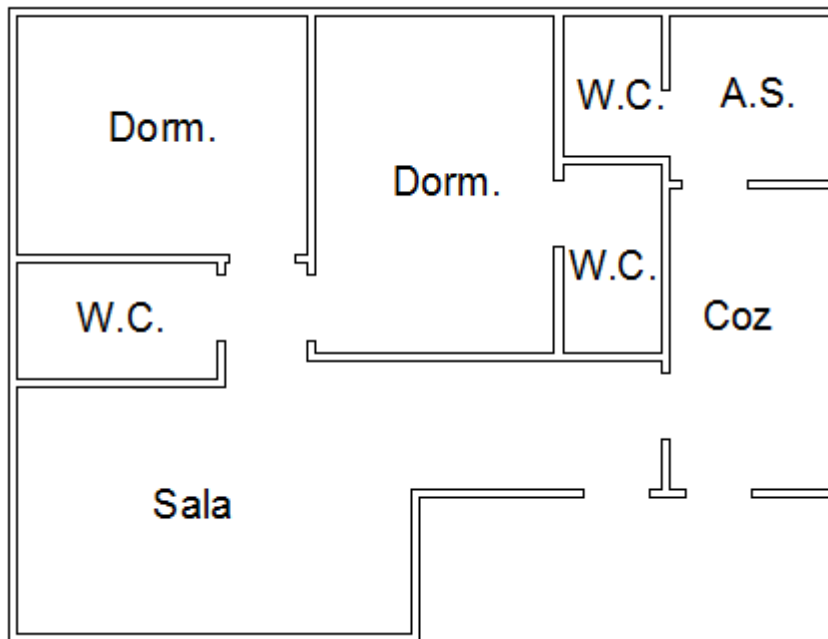
O imóvel, objeto da lide, trata-se do apartamento № 81-B, localizado no 11º andar do Edifício Bagdá, integrante do Conjunto Damasco, situado em área urbana, à Rua Bassim Nagib Trabulsi, Ponta da Praia, Santos/SP, que de acordo com a Matrícula Nº 29.942 do 2º CRI de Santos, possui a seguinte descrição perimétrica:

“(...) O apartamento Nº 81-B, localizado no 11º andar ou 12º pavimento do Edifício “Bagdá”, parte integrante do Conjunto Damasco, situado na Rua Bassim Nagib Trabulsi, Nº 158, contendo: um dormitório, uma suíte, sala, cozinha, banheiro, passagem, W.C. de empregada e área de serviço com tanque, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, poço de elevador e apartamento de final “2”, de um lado com o apartamento final “3”, do outro com o espaço da área de recuo da Rua Bassim Nagib Trabulsi e nos fundos com o espaço da área de recuo da Rua Bassim Nagib Trabulsi, digo recuo entre o Bloco “B” e o Bloco “A”, tendo a área útil de 74,40 m², área comum de 18,80m², área total de 93,20m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,88497% do todo é de propriedade exclusiva do apartamento Nº 81-B e ao mesmo fica vinculada a garagem Nº 12, situada no 3º andar ou 4º pavimento com a área total de 40,04m², confrontando na frente com área para manobra de autos, por onde tem sua entrada, de um lado com a garagem Nº 10, do outro com a garagem Nº 14 e nos fundos cm a garagem Nº 91. (...)”

Assim, a referida unidade habitacional, possui uma área útil de **74,40 m² (setenta e quatro metros quadrados e quarenta**

decímetros quadrados).

A seguir, tem-se um croqui, demonstrando a localização dos cômodos da unidade N° 81-B.

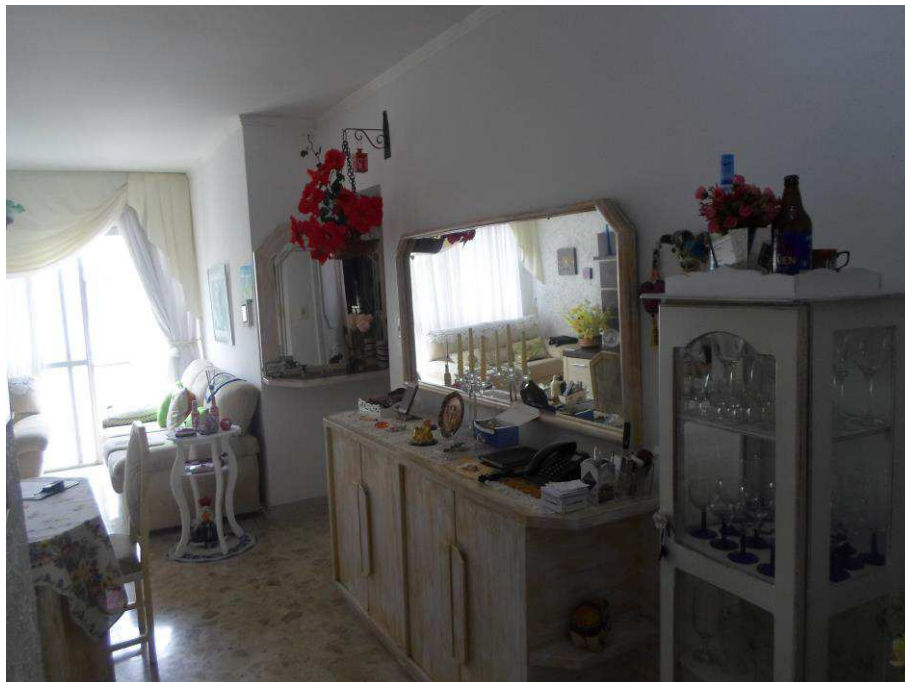


Acima, temos o croqui que ilustra a disposição interna do apartamento N° 81-B.

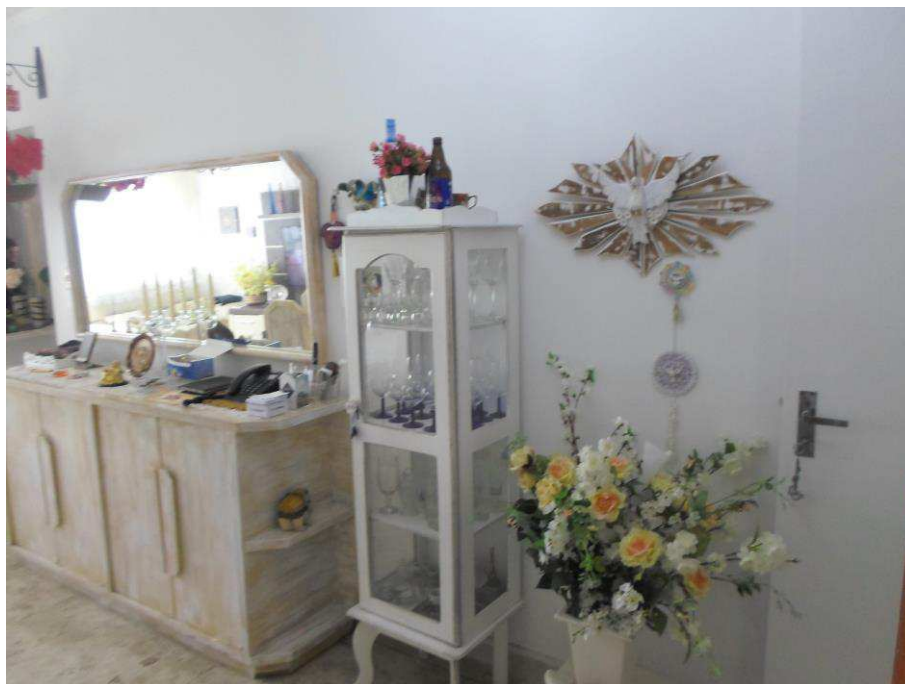
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/10/2018 às 10:49, sob o número WJSTJ18703708306. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015696-15.2018.8.26.0562 e código 297FFC4.

Sala de estar

A sala de estar apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se a sala de estar, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

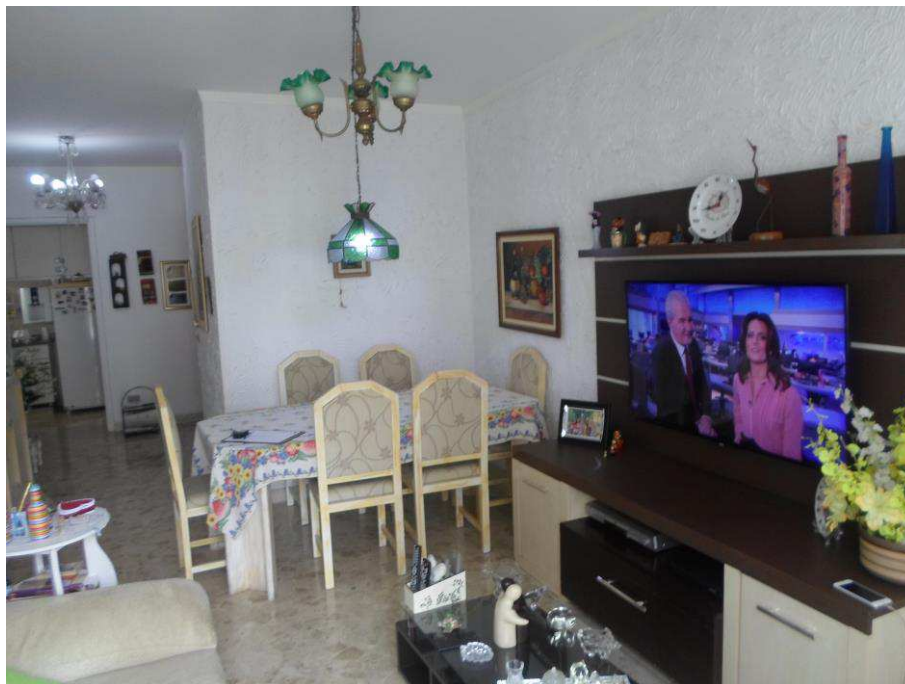
Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

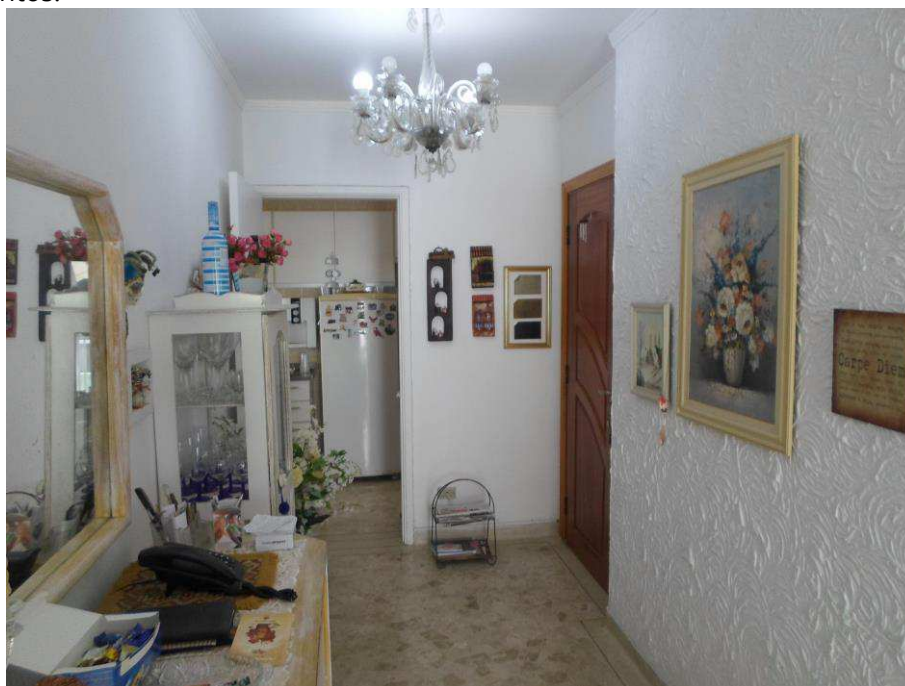


Acima e abaixo, tem-se a sala de estar, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo, tem-se a sala de estar, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

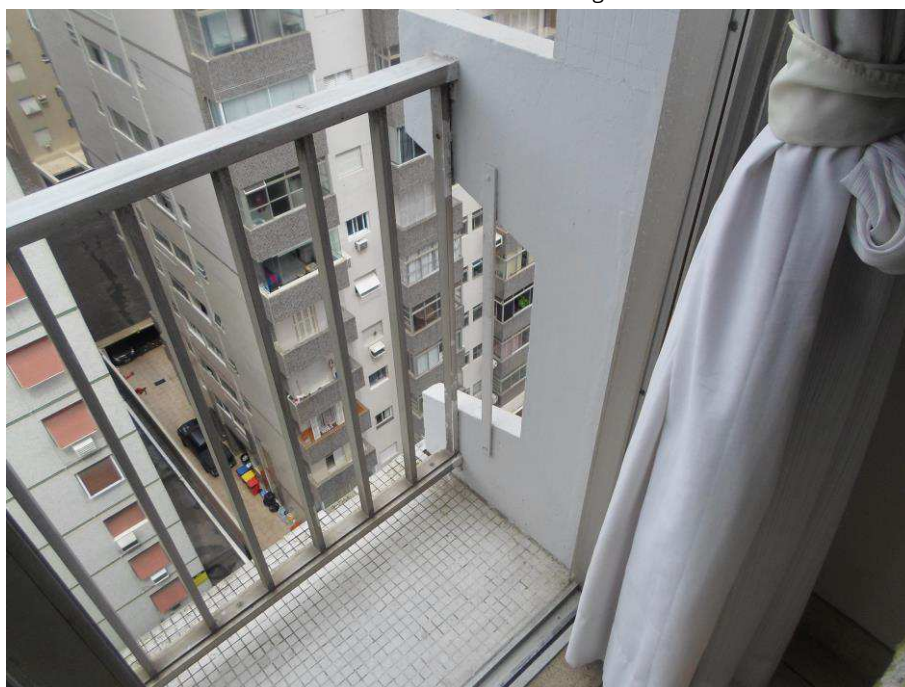
Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se a área técnica, onde observa-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

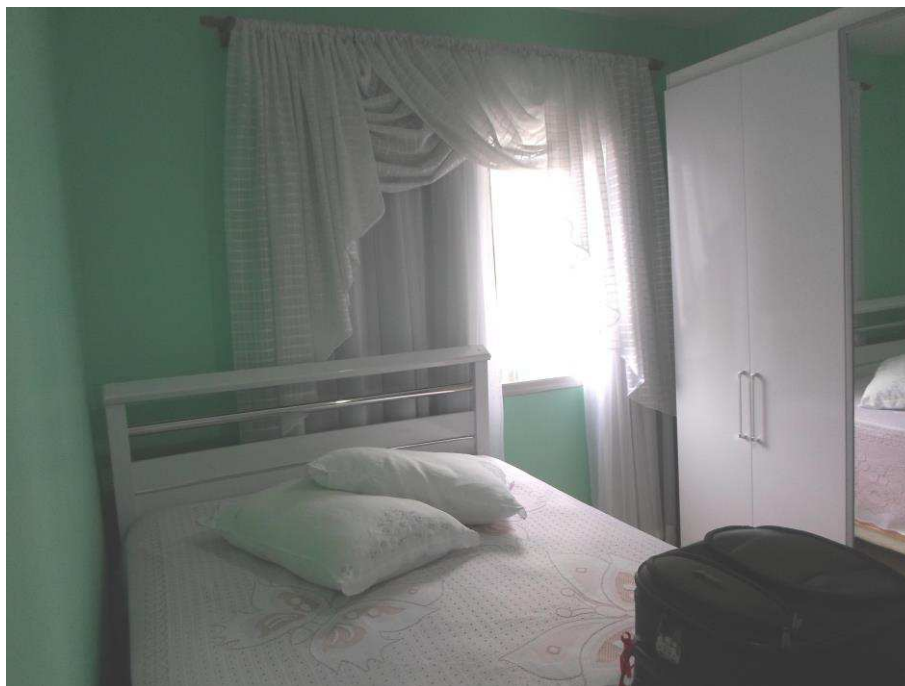


Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e características.

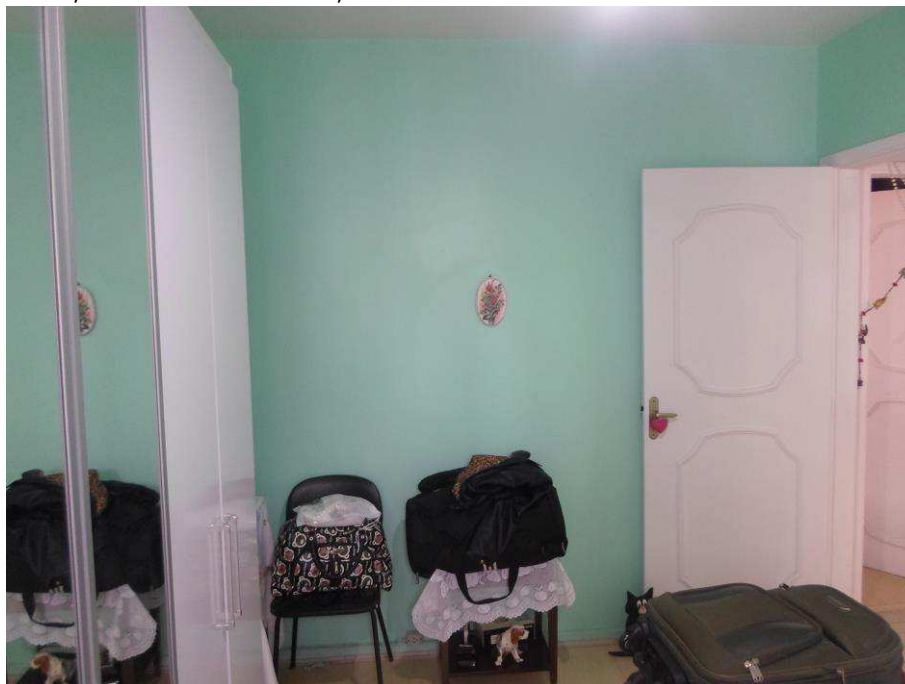


Dormitório

O dormitório apresenta piso laminado de madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e características.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Dormitório suíte

O dormitório suíte apresenta piso laminado de madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

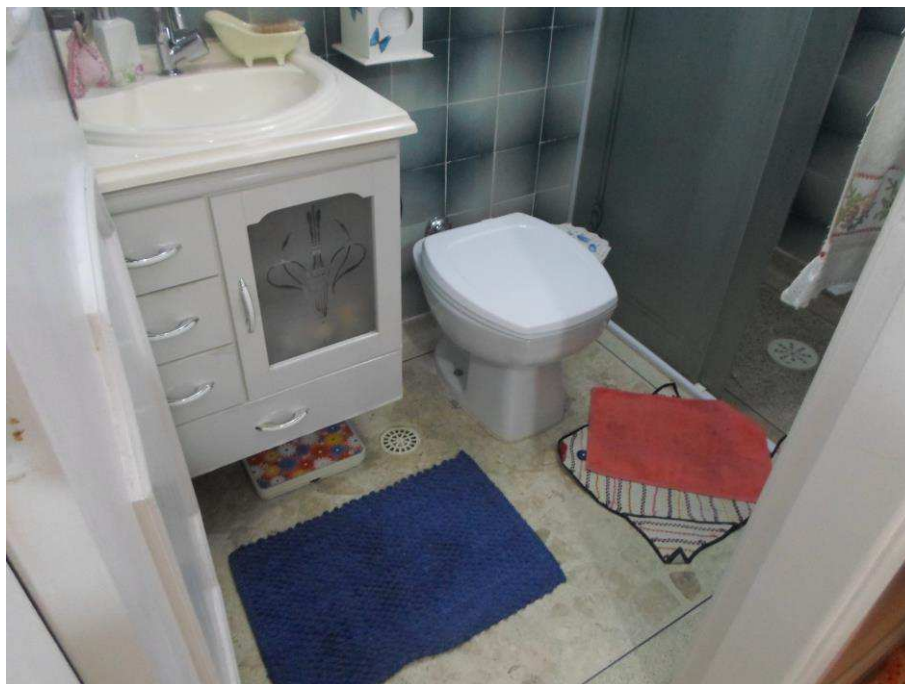
Fraude ao Consumo



Acima, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Banheiro suíte

O banheiro da suíte apresenta piso em granilite, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

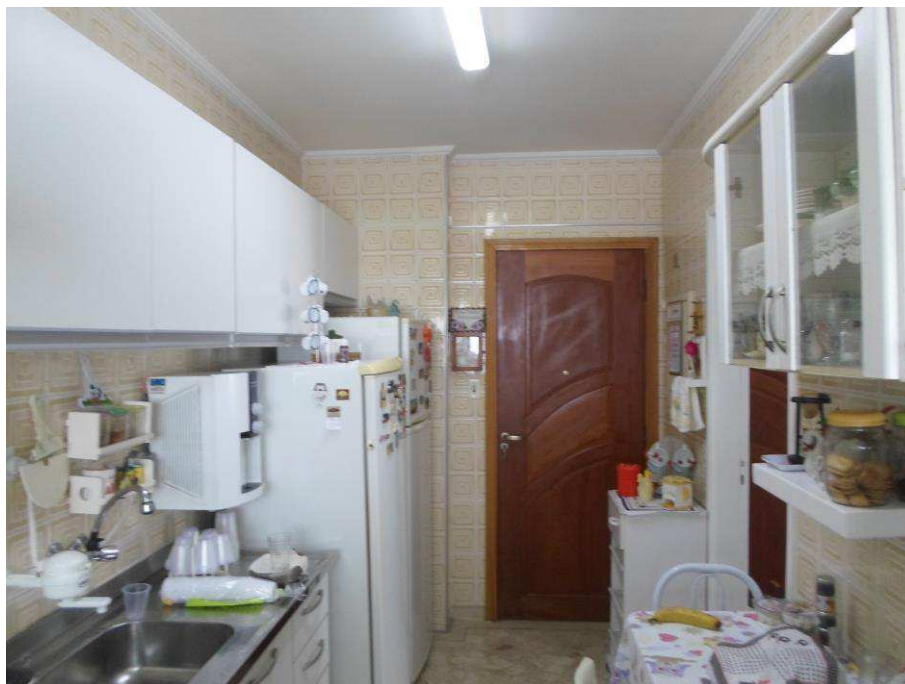
Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Cozinha

A cozinha apresenta piso em granilite, paredes azulejadas e teto revestido com massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

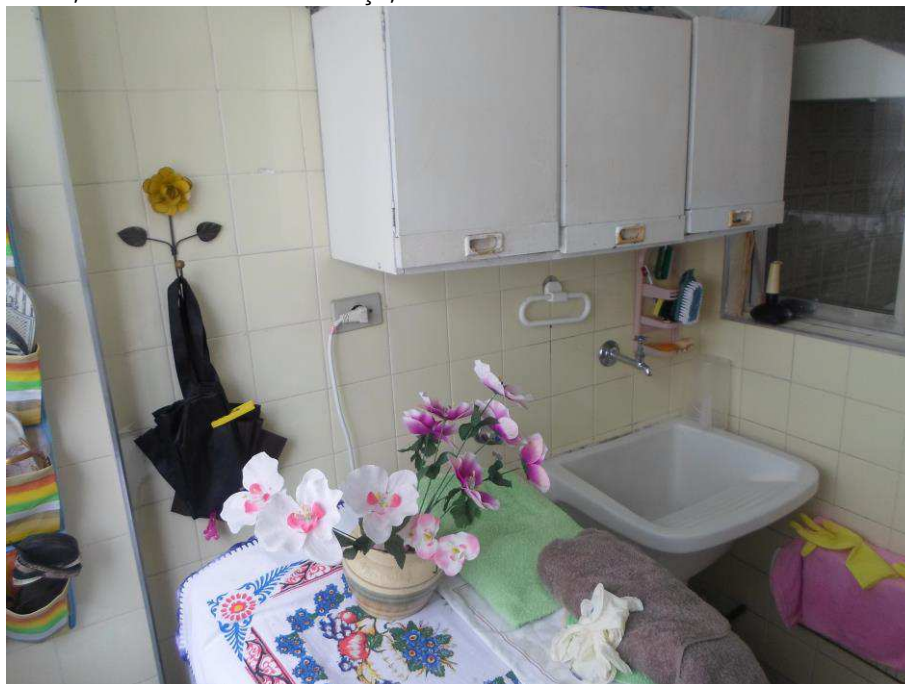


Área de serviço

A área de serviço apresenta piso em granilite, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada e janela de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Despensa

A despensa apresenta piso em granilite, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



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 12.721-2006.

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 da unidade habitacional avalianda (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 diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação 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 12.721-2006. 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 da unidade habitacional 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,

topografia, melhoramentos públicos 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 de 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.

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.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- 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.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- 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.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- 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.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

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.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

Como referência foi utilizado o Índice Fiscal dos imóveis obtidos através da Planta Genérica de Valores do Município de Santos – Ano de 2013.

- 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.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

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.

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

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Médio;
- Idade aparente : - 20 (vinte) anos;
- Estado de Conservação : - Regular
- Quantidade de Quartos : - 02 (dois)

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, Incorporações Residenciais e de Comércio.

A 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 a área

de referência do Lote é de 480,00m² mínimo:

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Área	Área de referência do lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
Fr	Pmi	Pma	"r"	"p"	Ce	Ca					
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 influencia 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 Comercio	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 ate um limite superior indefinido Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área e analisar a eventual influencia da esquina ou frentes múltiplas.
III	4ª Zona Comercio e Serviços	6	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 influencia da área e analisar a eventual influencia da esquina ou frentes múltiplas.
	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 4500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área

Acima, temos as características para a 3ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos- IBAPE/SP - 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, 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 a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus

elevados.

IV.5 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.

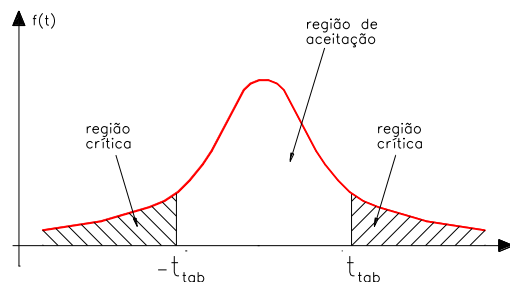
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

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

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.

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.6 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:

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

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue: -



Acima, temos uma imagem onde é possível observar a localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01		
Endereço: <u>Rua Bassim Nagib Trabulsi, Nº 50</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Ponta da Praia IF : <u>3352</u> Setor <u>88</u> Quadra <u>5</u> Lat <u>23°59'1.20"S</u> Long <u>46°18'26.71"O</u>	Ofertante: <u>Century 21 Imóveis</u> Informante: <u>Pedro Luiz Andreossi</u> Tipo: oferta Telefone: <u>(11) 3897-0600</u> Data: set/18 Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-ponta-da-praia-bairros-santos-com-garagem-53m2-venda-R\$249000-id-95271027/</u>	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) : 53,00m²	Segurança: 1	
Andar : 10º	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	53,00	20
Classe de Conservação	e	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	33
K = 0,639	R = 20	
Foc:	0,7112	
Fator de ponderação do padrão:	1,270	
H82N:	R\$ 1.365,94/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 65.388,74		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 249.000,00		R\$ 3.464,36/m²



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Ponta da Praia > Rua Bassim Nagib Trabulsi

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 53 m² por R\$ 249.000

Rua Bassim Nagib Trabulsi, 50 - Ponta da Praia, Santos - SP COD. AP13085

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

PREÇO DE COMPRA
R\$ 249.000

CONDÔMÍNIO
R\$ 350

IPTU
R\$ 1.970

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento


ÁREA
53m² (R\$ 4.698/m²)

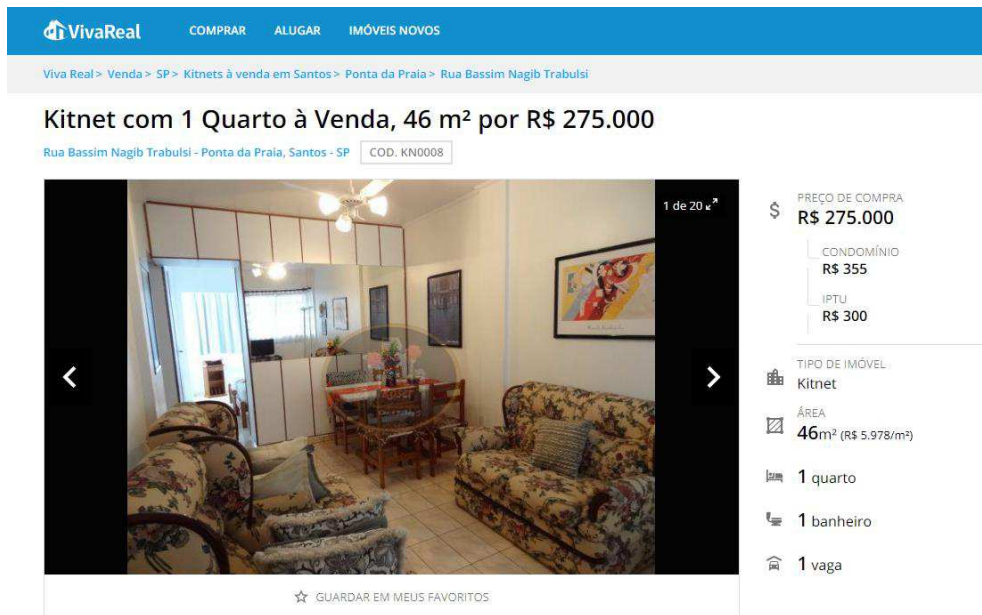
1 quarto

1 banheiro

1 vaga

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

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Bassim Nagib Trabulsi, Nº 87</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Ponta da Praia IF : <u>3352</u> Sector <u>88</u> Quadra <u>5</u> Lat <u>23°59'2.74"S</u> Long <u>46°18'27.58"O</u>		Ofertante: <u>Roser Outlet de Imóveis</u> Informante: <u>José Roberto Strano</u> Tipo: oferta Telefone: <u>(13) 3385-0510</u> Data: set/18 Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-ponta-da-praia-bairros-santos-com-garagem-46m2-venda-PS275000-74-95383600/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	46,00m²	Segurança:	1
Andar :	8º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos :	1 quartos		
Vagas de Garagem :	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	46,00	15	
Classe de Conservação		e	
Termo		médio 2	
Ir = 60	%vida:	25	
K = 0,691	R = 20		
Foc:		0,7528	
Fator de ponderação do padrão:		1,510	
H82N:		R\$ 1.365,94/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 71.424,30			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 275.000,00			R\$ 4.425,56/m²



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

ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Rua Bassim Nagib Trablusi, N° 145</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Ponta da Praia IF : <u>3352</u> Sector <u>88</u> Quadra <u>5</u> Lat <u>23°59'3,97"S</u> Long <u>46°18'29,22"O</u>		Ofertante: <u>Imobiliária Higienópolis</u> Informante: <u>Imobiliária Higienópolis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4422-7560</u> Data: <u>set/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-ponta-da-praia-bairros-santos-com-paranagu-41m2-venda-R\$220000-id-1039366004/</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) :	40,75m²	Segurança:
Andar :	6º	1
Quantidade de Quartos :	1 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem :	1 vagas	0
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	40,75	15
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	25
K = 0,691	R = 20	
Foc:	0,7528	
Fator de ponderação do padrão:	1,510	
H82N:	R\$ 1.365,94/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 63.272,62		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 220.000,00		R\$ 3.846,07/m²



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Ponta da Praia > Rua Bassim Nagib Trablusi

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 41 m² por R\$ 220.000

Rua Bassim Nagib Trablusi - Ponta da Praia, Santos - SP COD. AP1226

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

PREÇO DE COMPRA
R\$ 220.000

CONDOMÍNIO
R\$ 257

IPTU
R\$ 168

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento


ÁREA
41m² (R\$ 5.365/m²)

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

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

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua Bassim Nagib Trabulsi, Nº 50</u>	Ofertante: <u>J Carone Imóveis</u>	
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Ponta da Praia</u>	Informante: <u>José Carone</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>3352</u>	Telefone: <u>(13) 98116-8207</u> Data: <u>set/18</u>	
Sector <u>88</u> Quadra <u>5</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-ponta-da-praia-bairros-santos-com-garagem-43m2-venda-R\$240000-id-1037290120/</u>	
Lat <u>23°59'1.20"S</u> Long <u>46°18'26.71"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		
Área Útil (m²):	43,00m²	
Andar:	3º	
Quantidade de Quartos:	1 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	43,00	15
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	25
K = 0,775	R = 20	
Foc:		0,82
Fator de ponderação do padrão:		1,510
H82N:		R\$ 1.365,94/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 72.726,20		
VALOR TOTAL		
R\$ 240.000,00		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 3.890,09/m²		
ELEMENTO		
		

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Ponta da Praia

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 43 m² por R\$ 240.000

Ponta da Praia, Santos - SP COD. 1026



☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

PREÇO DE COMPRA
R\$ 240.000

CONDOMÍNIO
R\$ 375

IPTU
R\$ 22

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
43m² (R\$ 5.581/m²)

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

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

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Rua Bassim Nagib Trabulsi, Nº 90</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Ponta da Praia IF: <u>3352</u> Sector: <u>88</u> Quadra: <u>5</u> Lat: <u>23°59'2,65"S</u> Long: <u>46°18'28,86"O</u>		Ofertante: <u>Speedy Imóveis</u> Informante: <u>Alexandro José Maria</u> Tipo: oferta Telefone: <u>(13) 3321-9000</u> Data: set/18 Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ponta-da-praia-bairros-santos-com-garagem-60m2-venda-R\$330000-id-70030415/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	60,00m²	Segurança:	1
Andar:	5º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos:	2 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	60,00	15	
Classe de Conservação	d		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	25	
K = 0,775	R = 20		
Foc:		0,82	
Fator de ponderação do padrão:		1,510	
H82N:		R\$ 1.365,94/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 101.478,41			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 330.000,00			R\$ 3.808,69/m²



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\$ 1.233,75/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.994,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.552,70/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 3.827,73/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.552,70/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 3.306,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.691,31/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 3.331,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.691,31/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 3.258,69/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\$ 1.233,75/m ²	1,04	43,46	0,04	R\$ 1.277,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.552,70/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.552,70/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.552,70/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.552,70/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.691,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.691,31/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.691,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.691,31/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\$ 1.233,75/m ²	1,03	32,14	0,03	R\$ 1.265,89/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.552,70/m ²	1,01	22,44	0,01	R\$ 1.575,14/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.552,70/m ²	1,01	22,44	0,01	R\$ 1.575,14/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.691,31/m ²	1,00	-4,65	0,00	R\$ 1.686,66/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.691,31/m ²	1,00	-4,65	0,00	R\$ 1.686,66/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\$ 1.233,75/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.233,75/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.552,70/m ²	1,03	48,62	0,03	R\$ 1.601,32/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.552,70/m ²	1,03	48,62	0,03	R\$ 1.601,32/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.691,31/m ²	1,07	117,73	0,07	R\$ 1.809,04/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.691,31/m ²	1,03	52,96	0,03	R\$ 1.744,26/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\$ 1.233,75/m ²	1,04	45,82	0,04	R\$ 1.279,57/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.552,70/m ²	1,04	57,66	0,04	R\$ 1.610,37/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.552,70/m ²	1,04	57,66	0,04	R\$ 1.610,37/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.691,31/m ²	1,04	62,81	0,04	R\$ 1.754,12/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.691,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.691,31/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\$ 2.994,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.994,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.827,73/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.827,73/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.306,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.306,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.331,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.331,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.258,69/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.258,69/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\$ 2.994,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.994,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.827,73/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.827,73/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.306,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.306,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.331,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.331,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.258,69/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.258,69/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Setembro 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\$ 4.349,72/m ²
2	R\$ 5.509,16/m ²
3	R\$ 4.987,62/m ²
4	R\$ 5.199,15/m ²
5	R\$ 4.998,31/m ²
média	R\$ 5.008,79/m²
desvio	R\$ 424,72/m ²
CV	8%
Linferior	R\$ 3506,15/m²
Lsuperior	R\$ 6511,43/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\$ 5.008,79/m² (Cinco Mil Oito Reais e Setenta 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\$ 5008,79/m ²		
Desvio-Padrão	R\$ 424,72/m ²		
Erro-Padrão	291,22		
IC(significância=20%)	R\$ 4717,58/m ²	< VUmed <	R\$ 5300,01/m ²
Amplitude do IC	12%		
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	4.228,30	4.349,72	1,03
2	5.380,43	5.509,16	1,02
3	4.858,90	4.987,62	1,03
4	5.023,26	5.199,15	1,04
5	4.950,00	4.998,31	1,01

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:

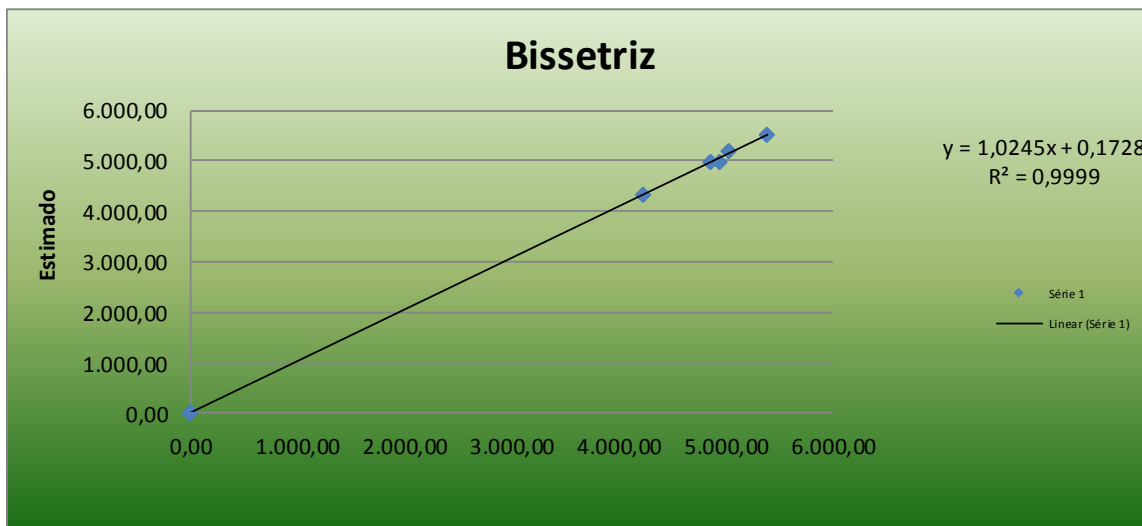


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 PONTA DA PRAIA – SANTOS, É DE:

Q = R\$ 5.008,79/m²

(Cinco Mil, Oito Reais e Setenta e Nove Centavos por Metro Quadrado)

Setembro/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	74,40 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 5.008,79 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	11º
Quartos	2
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 372.654,09

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

<p>$V_i = R\\$ 372.654,09$</p> <p>(Trezentos e Setenta e Dois Mil, Seiscentos e Cinquenta e Quatro Reais e Nove Centavos)</p> <p>Setembro/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.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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 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.

Termos em que, pede e espera

DEFERIMENTO.

São Paulo, 24 de outubro de 2018.



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.

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

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

Referência :- **Esclarecimento do Perito Judicial**

Processo :- **Nº 0015696-15.2018.8.26.0562**

Ação :- **Cumprimento de Sentença**

Requerente :- **MARCELO JOSÉ BRASIL**

Requerido :- **ANÁLIA CORTES MARINHO E OUTROS**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente, prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** aos Requeridos, os quais se manifestaram, às fls. 206/208, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:

SUMÁRIO

I TÓPICOS CONTESTADOS..... 3

II ESCLARECIMENTOS 3

III QUESITOS COMPLEMENTARES..... 7

 III.1 PELA REQUERIDA, ÀS FLS. 207/;208..... 7

IV ENCERRAMENTO..... 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/01/2019 às 18:03, sob o número WJST519700161390. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015696-15.2018.8.26.0562 e código 3605826.

I TÓPICOS CONTESTADOS

Os Requeridos se manifestaram, às fls. 206/208, quanto ao Laudo Pericial apresentado, impugnando os seguintes pontos:

- Alega que o valor apurado no Laudo Pericial é discrepante do valor ora apurado em perícia realizada, também por este Signatário, em outubro de 2014;
- Afirma que a diferença acima mencionada está atrelada ao fato de terem sido utilizados elementos comparativos com metragem muito inferior à do avaliando e com menor quantidade de quartos;
- Apresenta Quesitos Complementares;

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe relembrar que o Laudo Técnico teve por finalidade determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento № 81-B, situado à Rua Bassim Nagib Trabulsi, № 158, Ponta da Praia - Santos/SP, matriculada sob o № 29.942 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Assim, em análise a manifestação apresentada pelos Requeridos, pode-se observar que a contestação baseia-se na comparação entre o valor apurado no Laudo Pericial da presente ação, datado de setembro de 2018, com o valor apurado no Laudo Pericial de outra ação, também realizado por este Signatário, com data base de Maio de 2014.

Os Requeridos afirmam que os valores apurados nos

Laudo Periciais são discrepantes entre si, e, que esta divergência está atrelada ao fato de terem sido utilizados elementos comparativos com metragem muito inferior à do avaliando e com menor quantidade de quartos, entretanto, Excelência, tais contestações carecem de fundamento técnicos, por 02 (duas) razões.

A primeira inconsistência refere-se a comparação entre os valores apurados e apresentados nos Laudo Periciais.

Isto porque, embora trata-se da avaliação da mesma unidade, os valores foram apurados em datas e situação mercadológica bem discrepante, senão vejamos:

- Autos 1012194-90.2014.8.26.0562

Valor Unidade – R\$ 442.932,90

Data da Avaliação – Maio de 2014

- Autos 0015696-15.2018.8.26.0562

Valor Unidade – R\$ 372.654,09

Data da Avaliação – Setembro de 2018

Note E. Juízo, que o lapso temporal entre as avaliações é superior a 04 (quatro) anos, fato este não observado pelos Requeridos.

E mais! O cenário econômico no ano de 2014 não pode ser equiparado ao ano de 2018, diante da crise econômica que assolou o país.

Portanto, a comparação entre os valores de mercado da

unidade, para datas distintas é inconsistente.

Outra inconsistência observada na contestação dos Requeridos trata-se da impugnação da pesquisa imobiliária realizada por este Perito, os quais alegam que o valor apurado está aquém do valor de mercado, face a divergência de metragem entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando, bem como número inferior de quartos, entretanto, também não assistem razão.

Em relação às dimensões dos elementos comparativos, este Signatário relacionou os valores unitários dos imóveis com suas respectivas áreas, afim de identificar possível correlação entre o valor unitário por metro quadrado com a área das unidades.

O resultado desse estudo pode ser melhor apreciado no gráfico de dispersão a seguir:

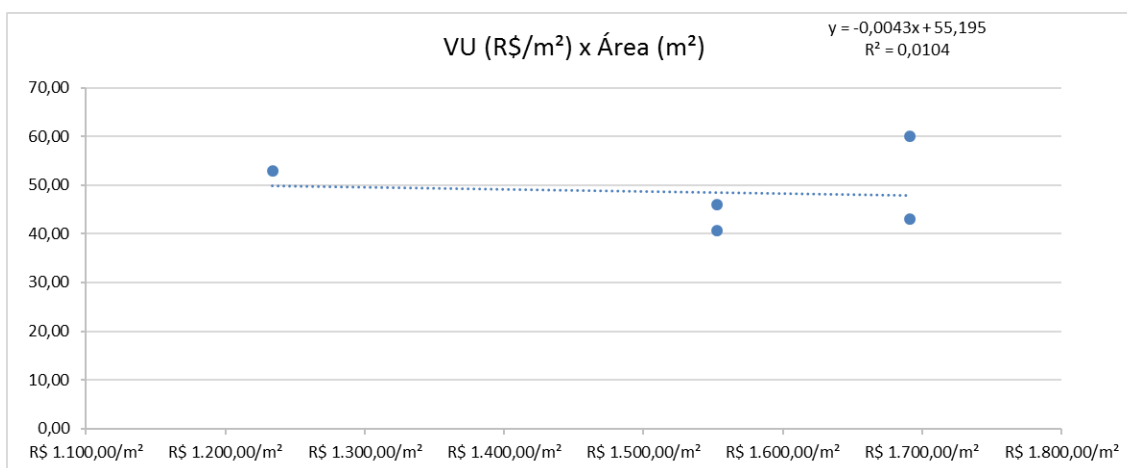


Gráfico 01 – Valor Unitário versus Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima, o Valor Unitário não possui correlação com a variável área, uma vez que o R² não se aproximou de 1 (0,0104), conforme consta no gráfico acima, razão pela

qual, este Profissional entende que as áreas dos elementos comparativos não exercem influência sobre o valor unitário do apartamento.

Da mesma maneira, no que diz respeito à quantidade de quartos dos elementos, não assiste razão a Requerida, uma vez que as divergências em relação a quantidade de quartos foram transpostas com a aplicação do “Fator Quarto”.

No quadro abaixo, nota-se que a aplicação de tal fator resultou em um aumento no valor unitário para aqueles elementos com número de quartos inferiores ao do avaliando.

• **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 1.233,75/m ²	1,04	45,82	0,04	R\$ 1.279,57/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.552,70/m ²	1,04	57,66	0,04	R\$ 1.610,37/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.552,70/m ²	1,04	57,66	0,04	R\$ 1.610,37/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.691,31/m ²	1,04	62,81	0,04	R\$ 1.754,12/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.691,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.691,31/m ²

Acima, trecho da Laudo Pericial, às fls. 187 dos autos.

Portanto, as duas avaliações realizadas estão plenamente embasadas nas normas técnicas de avaliação, não merecendo prosperar as alegações da Requerida.

É importante salientar que todos os elementos comparativos estão localizados na mesma avenida do avaliando, com grande proximidade, ou seja, inseridos no mesmo contexto geoeconômico.

Desta feita, este Signatário ratifica na íntegra o Laudo Pericial, bem como o valor apurado para a unidade avalianda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/01/2019 às 18:03, sob o número WJST19700161390. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015696-15.2018.8.26.0562 e código 3605826.

III QUESITOS COMPLEMENTARES

III.1 PELA REQUERIDA, ÀS FLS. 207/;208

QUESITO Nº 01

Qual o motivo para que o valor de mercado do apartamento 81-B seja menor em aproximadamente R\$ 71.000,00 (setenta e um mil reais), em relação ao laudo elaborado pelo expert no ano de 2014 e apresentado às fls. 89/133 dos autos principais?

RESPOSTA

Conforme já descrito por este Perito, embora trata-se da avaliação da mesma unidade, os valores foram apurados em datas e situação mercadológica bem discrepante, com um lapso temporal de mais de 04 (quatro) anos, portanto, a comparação entre os valores de mercado da unidade, para datas distintas é inconsistente.

QUESITO Nº 02

O expert poderia explicar o motivo pelo qual não utilizou no método comparativo unidades com metragem semelhantes ao apartamento 81-B?

RESPOSTA

Conforme demonstrado no presente esclarecimento, a área dos elementos não exerce influência nos seus respectivos valores unitários.

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

QUESITO Nº 03

Caso a impossibilidade do uso de comparativos com a mesma metragem decorra do fato de existir baixa oferta de apartamentos com mesma área útil, tal fato não elevaria o preço de mercado da unidade?

RESPOSTA

Conforme resposta ao quesito anterior, a área dos elementos não exerce influência nos seus respectivos valores unitários.

QUESITO Nº 04

Qual o motivo pelo qual o i. perito entendeu que a unidade avaliada está com conservação regular, poderia descrever os achados que levaram a esse entendimento?

RESPOSTA

O relatório fotográfico, bem como suas características e estado de conservação, já fora apresentado no Laudo Pericial.

QUESITO Nº 05

Considerando a infraestrutura do local, à época da primeira avaliação do expert no ano de 2014, se pergunta. Houve melhoria da infraestrutura local, bem como da oferta de serviços na região ao

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

entorno?

RESPOSTA

Todos os elementos comparativos encontram-se situados na mesma via do imóvel avaliando, em mesmas condições geoeconômicas. Portanto, qualquer possível melhoria de infraestrutura na região já está representada no valor unitário dos elementos.

QUESITO Nº 06

Em caso de resposta positiva ao quesito acima, a melhoria da infraestrutura e dos serviços locais influencia no valor do imóvel?

RESPOSTA

Todos os elementos comparativos encontram-se situados na mesma via do imóvel avaliando, em mesmas condições geoeconômicas. Portanto, qualquer possível melhoria de infraestrutura na região já está representada no valor unitário dos elementos.

IV ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 10 (dez) 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, 24 de Janeiro 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.