

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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

Processo: - Nº 1021245-57.2016.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que **BANCO SAFRA S/A** move contra **GRANPORT MULTIMODAL LTDA.**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação de um imóvel, situado à Rua São José, Nº 59, Embaré - 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	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Condomínio.....	11
III.2	Terreno	12
III.3	Benfeitorias	14
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	26
IV.1	Método Comparativo	26
IV.2	Tratamento por fatores.....	28
IV.3	Zonas de características homogêneas	31
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	32
IV.5	Grau de precisão.....	33
IV.6	Método Ross/Heidecke	34
V	AVALIAÇÃO	37
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	37

V.1.i Pesquisa de Campo.....37

V.2 Fatores Homogeneizantes 44

V.2.i Grau de Precisão47

V.2.ii Grau de Fundamentação..... 48

VI VALOR DO IMÓVEL..... 50

VII VALOR PARTE IDEAL..... 51

VII.1 Grau de Fundamentação52

VIII ENCERRAMENTO 53

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando a data e horário da realização dos trabalhos, conforme anexo.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como os demais detalhes de interesse para a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor.

Desta forma, passa-se a seguir 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 um imóvel, identificado como casa № 04, situado à Rua São José, № 59, Embaré – Santos/SP, matriculado sob o № 97.259, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A seguir tem-se uma demonstração da imagem aérea do local e a indicação da localização do imóvel avaliando.

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 foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado na seta vermelha. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde observa-se o imóvel avaliando 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.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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°58'0.88"S**
- ✓ Longitude :- **46°19'0.49"O**
- ✓ Precisão do Ponto: - **15 metros**

A Rua São José, para qual o imóvel avaliando faz frente, 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 ilustração da Rua São José, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 1.006, de 16 (dezesesseis) de Julho 2018, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, 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, bem como identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZO - Zona da Orla**, a qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:

TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS												
ZONAS DE VIAS	ZONA DA ORLA - ZO	USOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL									
			ÍNDICES URBANÍSTICOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS			RECUOS FT, FDS(2)	
				OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
				≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.				≤ 3PAV	> 3PAV (5)
ATÉ 14 M	60%	50%	40%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+1/3 PAV - 3x0,30			
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	ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI	USOS <th colspan="7">ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL</th>	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL									
ÍNDICES URBANÍSTICOS			EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS			RECUOS FT, FDS(2)		
			OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS		
			≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.				≤ 3PAV	> 3PAV (5)	
ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+1/3 PAV - 3x0,30			
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				
LEGENDA		TR- TRÂNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2; C- COLETORA; L- LOCAL; CR- ORÇULAÇÃO CPC- CORREDOR DE PROTEÇÃO CULTURAL; CDRU- CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO E RENOVACÃO URBANA C.A. MÁX - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO; O.O-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										

Acima temos a tabela dos índices urbanísticos do município de Santos.



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 Condomínio

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Condomínio, o qual possui Padrão Simples, com frente para a Rua São João, identificado pelo Nº 59, Embaré – Santos/SP.

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



Acima, temos uma tomada da testada do referido Condomínio.

O Condomínio é composto de 2 (dois) blocos, apresentando no pavimento térreo a entrada de acesso aos pedestres e veículos pela Rua São João.

III.2 Terreno

Inicialmente, em análise as informações constantes na Matrícula Nº 97.259 do 2º CRI de Santos, acostada aos autos, às fls. 415/416, tem-se a seguinte descrição perimétrica:

“CASA Nº 04, SITUADA NA RUA SÃO JOSÉ, Nº59, com seu respectivo terreno que mede 5,65m de frente para a servidão de passagem ali existente, por 8,00m da frente aos fundos, de ambos os lados e 5,65m de largura nos fundos, dividindo de um lado com a casa 03, da Rua São José nº 59 de propriedade de Agostinho da Conceição Simões e sua mulher, de outro lado com a casa número 05 da Rua São José nº 59, de propriedade de Francisco Rivera e sua mulher, com as quais tem meação nas paredes e muros divisórios e nos fundos confrontando com Minervina de Lima e outros, ou sucessores(...)”

Portanto, nota-se que o imóvel avaliando possui uma área de terreno de **45,20m² (quarenta e cinco metros quadrados e vinte decímetros quadrados)**.

E, após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, observando sua posição com frente principal para a Rua São José, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Área Total.....	45,20 m ²
Topografia	Plana
Formato	Regular
Consistência	Seca
Acessibilidade.....	Direta

Nas imagens a seguir, tem-se demonstrações da testada do imóvel, apresentando acessibilidade direta, formato regular, consistência seca e topografia plana.



Na imagem acima, tem-se uma demonstração da fachada do imóvel para a Rua São José, onde nota-se as suas características de acesso e topografia.

III.3 Benfeitorias

Quando da vistoria, constatou-se a existência de uma benfeitoria, a qual de acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2011”, vem classificada, descrita e medida, assim:

- Padrão

Casa Padrão Simples

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Importantes

- Idade aparente

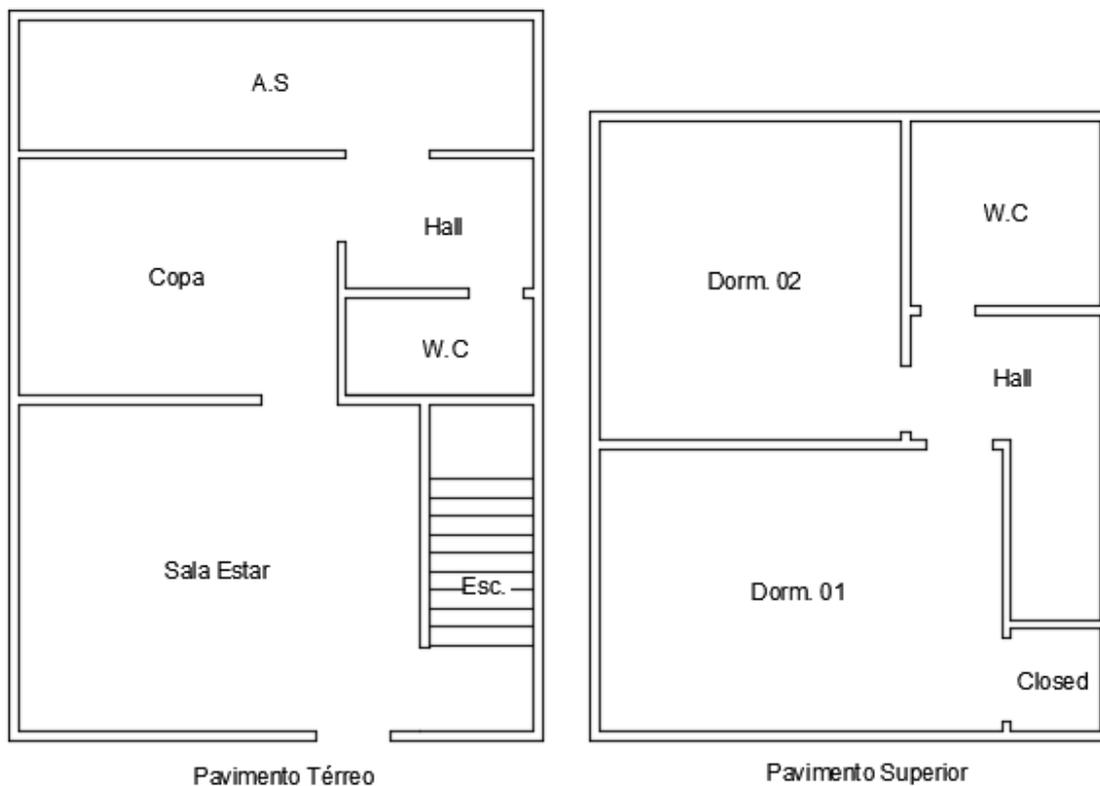
35 (trinta e cinco) anos

- Área construída

82,47m² (oitenta e dois metros quadrados e quarenta e sete décimos quadrados) – *conforme medição in loco*

- Descrição

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal”.



Acima, temos o croqui que ilustra a disposição interna da residência.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

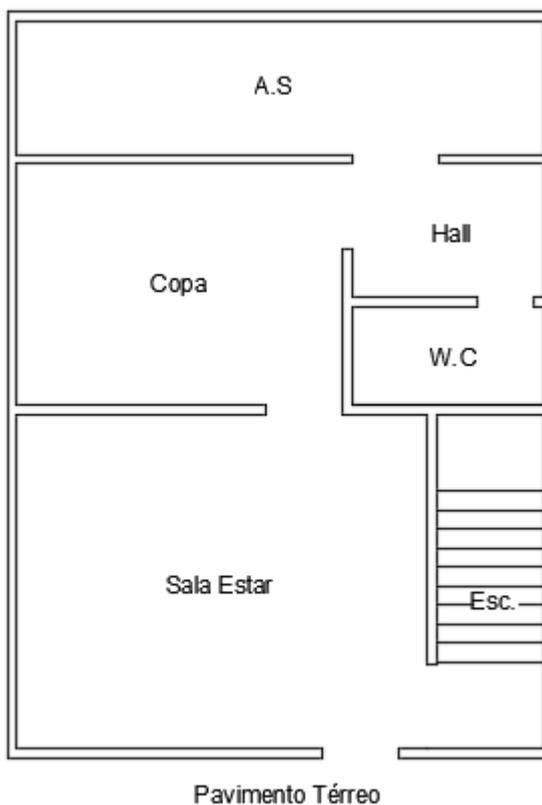
No QR Code abaixo, é possível observar as características do imóvel avaliando, através do tour virtual 360°. O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone; caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/80933/pastamf-0005389---casa/tourvirtual/>

PAVIMENTO TÉRREO

A seguir temos um croqui, ilustrando a disposição interna dos cômodos no Pavimento térreo.



Acima, temos o croqui que ilustra a disposição interna do pavimento térreo.

Sala de Estar

A sala apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, porta de madeira e janela de vidro e alumínio.



Acima e abaixo, tem-se a sala de estar, 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

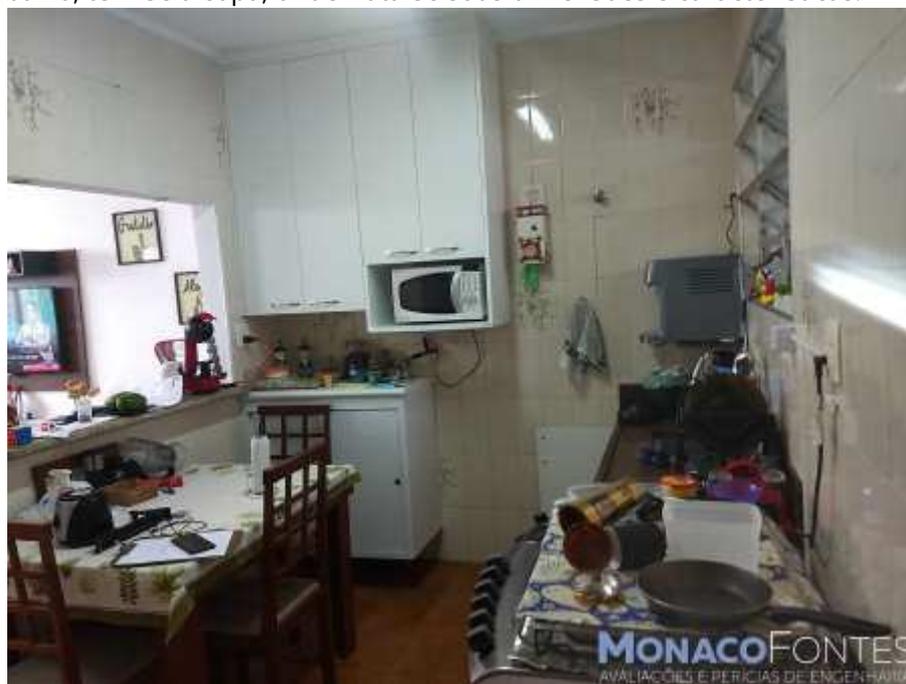
Fraude ao Consumo

Copa

A copa apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com pintura sobre massa fina e janela de vidro e alumínio.



Acima e abaixo, tem-se a copa, 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

Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas com azulejo e massa fina pintada e cobertura com telhas de fibrocimento distribuídas sobre estrutura de ferro.



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



W.C

O banheiro apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com pintura sobre massa fina e porta de alumínio branco.

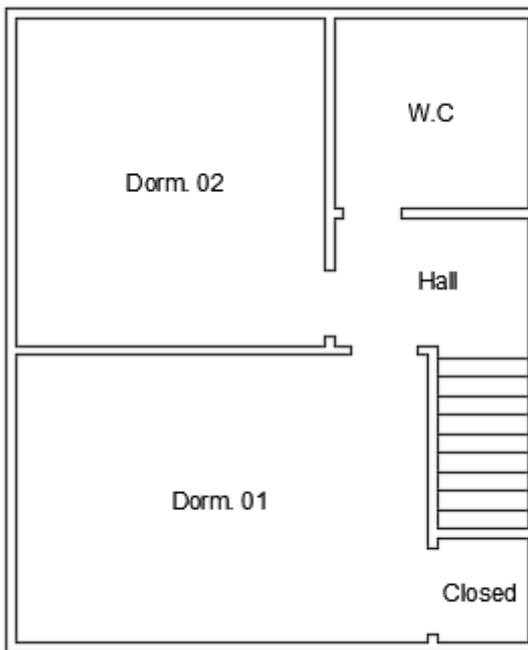


Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



PAVIMENTO SUPERIOR

A seguir temos um croqui, ilustrando a disposição interna dos cômodos no Pavimento Superior.



Pavimento Superior

Acima, temos o croqui que ilustra a disposição interna do pavimento Superior.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

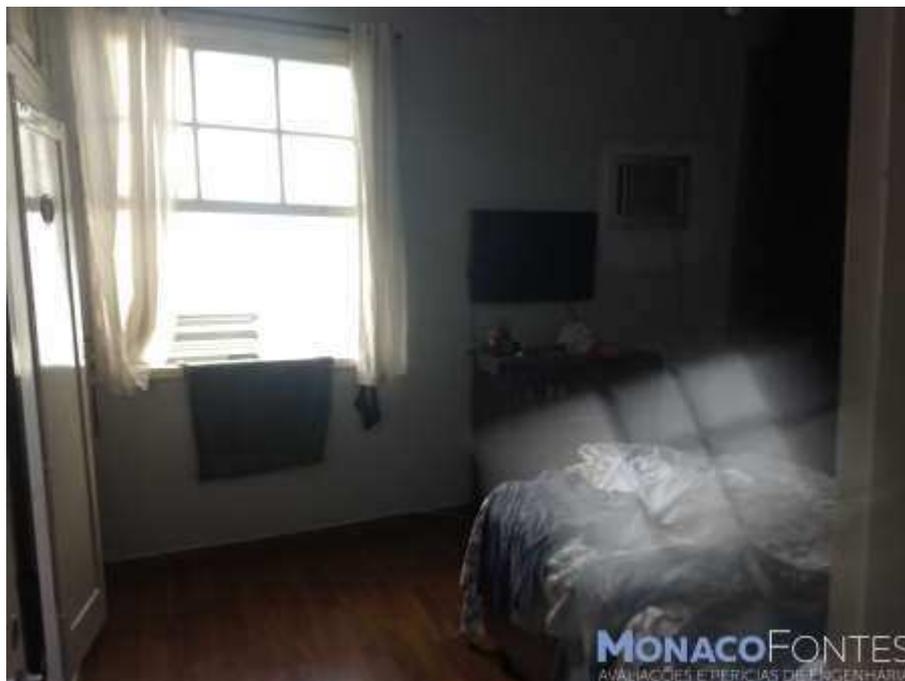
Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Dormitório 01

O dormitório 01 apresenta piso laminado de madeira, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, portas e janelas de madeira e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o dormitório 01, 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

W.C

O banheiro apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com pintura sobre massa fina, porta de madeira e janela de alumínio e vidro.



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



Dormitório 02

O dormitório 02 apresenta piso laminado de madeira, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, porta e janela de madeira e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o dormitório, 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 do imóvel avaliando (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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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 imóvel 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 imóvel.

Para a avaliação do imóvel 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.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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.

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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

A situação paradigma média adotada no presente trabalho

será a seguinte:

- Tipo de imóvel :- Casa Padrão Simples;
- Idade aparente :- 30 (trinta) 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.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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			
		Frente e Profundidade						Área	Área de referência do lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina "Ce"				
Frente de Referência "Fr"	Prof. Mínima "Pmi"	Prof. Máxima "Pma"	Ca	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 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

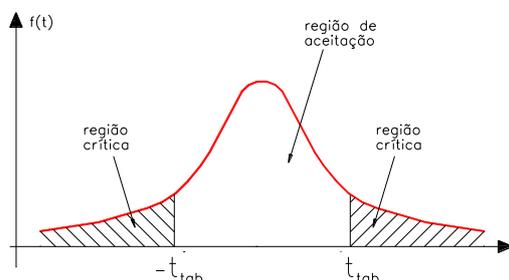
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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 Obsolescência 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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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);

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 Terreno**

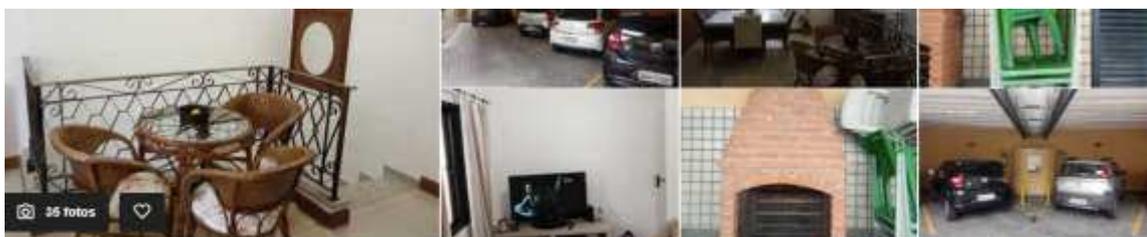
V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se 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 padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

ELEMENTO 01		
Endereço: <u>R. Humberto de Campos, 38</u>	Ofertante: <u>USUÁRIO NEWCORE</u>	
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Boqueirão</u>	Informante: <u>-</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>1961</u>	Telefone: <u>(11) 98925-1160</u> Data: <u>fev/20</u>	
Setor <u>67</u> Quadra <u>60</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-embare-bairros-santos-com-parque-120m2-venda-PS570001-14-2471827020/</u>	
Lat <u>23°58'15.61"S</u> Long <u>46°18'52.47"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 120,00m²	Segurança: 0	
Andar: 1º	Sistema de Lazer (opções) 0	
Quantidade de Quartos: 3 quartos		
Vagas de Garagem: 1 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	120,00	30
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	43
K = 0,636	R = 20	
Foc:		0,7088
Fator de ponderação do padrão:		0,910
H82N:		R\$ 1.437,58/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 111.270,07		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 570.000,00		R\$ 3.822,75/m²



Viva Real - Venda - SP - Casa de Condomínio à venda em Santos - Embare - R. Humberto de Campos

Casa de Condomínio com 3 Quartos à Venda, 120 m² por R\$ 570.000 COO:7885

Rua Humberto de Campos - Embare, Santos - SP VER NO MAPA

120m² | 3 quartos | 2 banheiros | 1 suite | 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Casa de Vila à venda - Embare, Suburbião, 120 m²

Mais numa fazenda, com a segurança de um vilarejo, no melhor bairro de Santos. Linda casa sob medida para o conforto, com alta tecnologia, acabamento de alto padrão e o melhor custo-benefício. Não perca! Ver mais 7 características

COMPRAR R\$ 570.000

Condomínio R\$ 450
IPTU R\$ 210

ANUNCIANTE USUÁRIO NEWCORE Imovei

QUANTO VALERÁ

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02		
Endereço: <u>R. Humberto de Campos, 38</u>	Ofertante: <u>RODA IMÓVEIS</u>	
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Boqueirão</u>	Informante: <u>-</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>1961</u>	Telefone: <u>(13) 3327-3538</u> Data: <u>fev/20</u>	
Setor: <u>67</u> Quadra: <u>60</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-embare-bairros-santos-com-terreno-99m2-quadra-RS550000-id-2431030100/</u>	
Lat: <u>23°58'15.61"S</u> Long: <u>46°18'52.47"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 99,00m²	Segurança: 0	
Andar: 1º	Sistema de Lazer (opções) 0	
Quantidade de Quartos: 3 quartos		
Vagas de Garagem: 1 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	99,00	30
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 70	%ovida:	43
K = 0,636	R = 20	
Foc:		0,7088
Fator de ponderação do padrão:		0,910
H82N:		R\$ 1.437,58/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 91.797,81		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 550.000,00		R\$ 4.628,30/m²
		



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03																												
Endereço: R. Bento de Abreu, 48 Cidade: Santos Bairro: Boqueirão IF: 2482 Setor: 67 Quadra: 18 Lat: 23°58'0.16"S Long: 46°19'16.34"O	Ofertante: MEUAP.VIP Informante: JOAO CARLOS ZEL / Tipo: oferta Telefone: (13) 3345-9180 Data: fev/20 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-boqueirao-bairros-santos-90m2-venda-PS404000-zl-2468180477/																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 90,00m² Andar: 1º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 0 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções): 0																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Casa Simples</td> <td>90,00</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">d</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 70</td> <td>%vida:</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,574</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,6592</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0,910</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.437,58/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Casa Simples	90,00	35	Classe de Conservação	d		Termo	médio	2	Ir = 70	%vida:	50	K = 0,574	R = 20		Foc:		0,6592	Fator de ponderação do padrão:		0,910	H82N:		R\$ 1.437,58/m²	ELEMENTO
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Casa Simples	90,00	35																										
Classe de Conservação	d																											
Termo	médio	2																										
Ir = 70	%vida:	50																										
K = 0,574	R = 20																											
Foc:		0,6592																										
Fator de ponderação do padrão:		0,910																										
H82N:		R\$ 1.437,58/m²																										
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 77.612,76																												
VALOR TOTAL R\$ 404.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.626,52/m²																											



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2020 às 15:17, sob o número WJST20700602577. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021245-57.2016.8.26.0562 e código 4DA0877.

ELEMENTO 04																												
Endereço: <u>R. da Liberdade, 123</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Aparecida</u> IF: <u>1991</u> Setor: <u>57</u> Quadra: <u>41</u> Lat: <u>23°57'44.91"S</u> Long: <u>46°18'59.82"O</u>	Ofertante: <u>Centro Imobiliário</u> Informante: <u>ORLANDO FERNAN</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3453-7676</u> Data: <u>fev/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-104m2-avenda-R\$630000-1</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 104,00m² Andar: 1º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 2 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções): 0																											
BENFEITÓRIAS																												
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Casa Simples</td> <td>104,00</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 70</td> <td>%vida:</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>K = 0,675</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,7396</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0,910</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.437,58/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Casa Simples	104,00	30	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 70	%vida:	43	K = 0,675	R = 20		Foc:		0,7396	Fator de ponderação do padrão:		0,910	H82N:		R\$ 1.437,58/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Casa Simples	104,00	30																										
Classe de Conservação	c																											
Termo	médio	2																										
Ir = 70	%vida:	43																										
K = 0,675	R = 20																											
Foc:		0,7396																										
Fator de ponderação do padrão:		0,910																										
H82N:		R\$ 1.437,58/m²																										
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 100.624,48																												
VALOR TOTAL R\$ 630.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 5.090,15/m²																											



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05																																													
Endereço: <u>Praca Coronel Fernando Prestes, 20</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Estuário</u> IF: <u>1964</u> Setor <u>58</u> Quadra <u>12</u> Lat <u>23°57'50.89"S</u> Long <u>46°18'40.87"O</u>	Ofertante: <u>RGL IMOVEIS</u> Informante: <u>ANTONIO CESARS</u> , Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3227-0027</u> Data: <u>fev/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-estuário-bairros-santos-78m2-venda-R\$350000-id-2454500300/</u>																																												
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 78,00m² Andar: 1º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 0 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções): 0																																												
BENFEITORIAS																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Cota Parte Construção</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Casa Simples</td> <td>78,00</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">e</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 70</td> <td>%vida:</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>K = 0,453</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,562</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0,780</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.437,58/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">VALOR DA CONSTRUÇÃO</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">R\$ 49.153,85</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VALOR TOTAL</td> <td>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">R\$ 350.000,00</td> <td style="text-align: center;">R\$ 3.857,00/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Cota Parte Construção			Padrões	Área	Idade	Residencial Casa Simples	78,00	40	Classe de Conservação	e		Termo	mínimo	1	Ir = 70	%vida:	57	K = 0,453	R = 20		Foc:		0,562	Fator de ponderação do padrão:		0,780	H82N:		R\$ 1.437,58/m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO			R\$ 49.153,85			VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	R\$ 350.000,00		R\$ 3.857,00/m²	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ELEMENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> </tr> </tbody> </table>	ELEMENTO	
Cota Parte Construção																																													
Padrões	Área	Idade																																											
Residencial Casa Simples	78,00	40																																											
Classe de Conservação	e																																												
Termo	mínimo	1																																											
Ir = 70	%vida:	57																																											
K = 0,453	R = 20																																												
Foc:		0,562																																											
Fator de ponderação do padrão:		0,780																																											
H82N:		R\$ 1.437,58/m²																																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO																																													
R\$ 49.153,85																																													
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO																																											
R\$ 350.000,00		R\$ 3.857,00/m²																																											
ELEMENTO																																													
																																													



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

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
ELEMENTO 01	R\$ 927,25/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 927,25/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 862,36/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 967,54/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 630,18/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 3.347,76/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.072,75/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.177,64/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.484,38/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.408,28/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\$ 927,25/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 927,25/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 927,25/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 927,25/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 862,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 862,36/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 967,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 967,54/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 630,18/m ²	1,03	19,73	0,03	R\$ 649,91/m ²

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

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\$ 927,25/m ²	0,98	-15,03	-0,02	R\$ 912,22/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 927,25/m ²	0,98	-15,03	-0,02	R\$ 912,22/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 862,36/m ²	1,00	-1,58	0,00	R\$ 860,79/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 967,54/m ²	0,98	-23,74	-0,02	R\$ 943,80/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 630,18/m ²	1,03	19,24	0,03	R\$ 649,42/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\$ 927,25/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 927,25/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 927,25/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 927,25/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 862,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 862,36/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 967,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 967,54/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 630,18/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 630,18/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\$ 927,25/m ²	0,97	-28,15	-0,03	R\$ 899,10/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 927,25/m ²	0,97	-28,15	-0,03	R\$ 899,10/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 862,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 862,36/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 967,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 967,54/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 630,18/m ²	0,97	-19,13	-0,03	R\$ 611,05/m ²

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

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\$ 3.347,76/m ²	1,01	33,80	0,01	R\$ 3.381,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.072,75/m ²	1,01	41,11	0,01	R\$ 4.113,86/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.177,64/m ²	0,96	-115,66	-0,04	R\$ 3.061,97/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.484,38/m ²	1,01	31,54	0,01	R\$ 4.515,92/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.408,28/m ²	1,01	33,35	0,01	R\$ 3.441,64/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.347,76/m ²	0,94	-206,57	-0,06	R\$ 3.141,18/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.072,75/m ²	0,94	-251,31	-0,06	R\$ 3.821,44/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.177,64/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.177,64/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.484,38/m ²	0,91	-414,97	-0,09	R\$ 4.069,41/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.408,28/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.408,28/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **fevereiro de 2020**.

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	

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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\$ 4.059,05/m ²
2	R\$ 4.746,63/m ²
3	R\$ 3.922,76/m ²
4	R\$ 5.044,75/m ²
5	R\$ 4.091,66/m ²
média	R\$ 4.372,97/m²
desvio	R\$ 492,77/m²
CV	11%
Linferior	R\$ 3061,08/m²
Lsuperior	R\$ 5684,86/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 4.372,97/m² (Quatro Mil, Trezentos e Setenta e Dois Reais e Noventa e Sete Centavos por Metro Quadrado)** 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:

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R\$ 4372,97/m ²		
Desvio-Padrão	R\$ 492,77/m ²		
Erro-Padrão	337,88		
IC(significância=20%)	R\$ 4035,09/m ²	< VUmed <	R\$ 4710,84/m ²
Amplitude do IC	15%		
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 o fator resultou em valor dentro do intervalo 0.80 a 1,25, o fator individual atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.275,00	4.059,05	0,95
2	5.000,00	4.746,63	0,95
3	4.040,00	3.922,76	0,97
4	5.451,92	5.044,75	0,93
5	4.038,46	4.091,66	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:

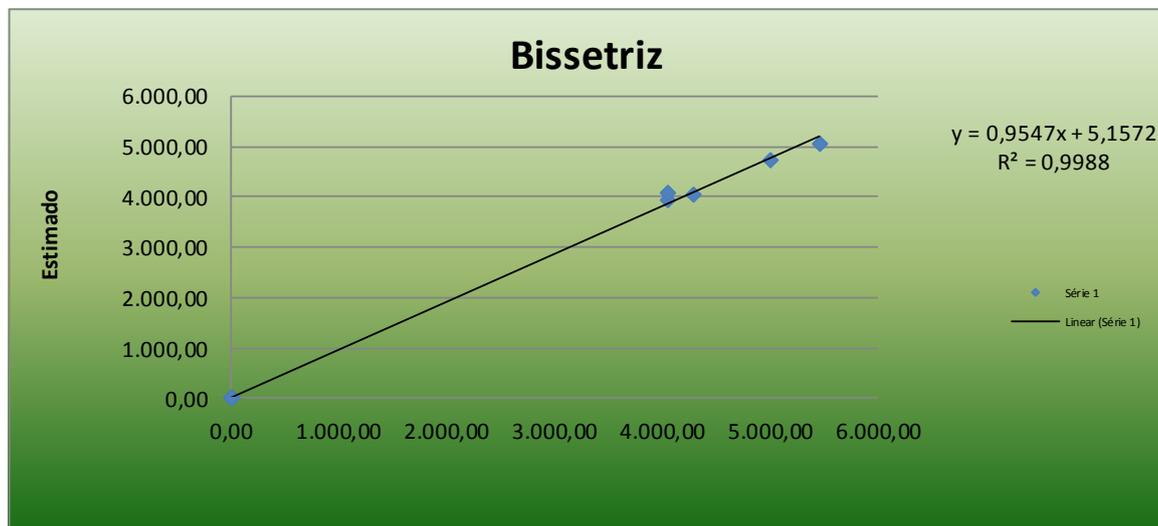


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 EMBARÉ - SANTOS, É DE:

$$Q = R\$ 4.372,97/m^2$$

(Quatro Mil, Trezentos e Setenta e Dois Reais e Noventa e Sete Centavos por Metro Quadrado)

Fevereiro/2020

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

VI VALOR DO IMÓVEL

Com fulcro no valor unitário do imóvel calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	82,47 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 4.372,97 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Casa Simples
Andar	1º
Quartos	2
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 360.638,71

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor para o imóvel avaliando, no importe de:

$$V_1 = \text{R\$ } 360.638,71$$

(Trezentos e Sessenta Mil, Seiscentos e Trinta e Oito Reais e Setenta e Um Centavos)

Fevereiro/2020

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

VII VALOR PARTE IDEAL

Conforme descrito nos documentos acostados aos autos, a penhora recaiu sobre a fração correspondente a 1/6 da unidade.

Portanto, o valor correspondente a 1/6 é de:

$$VPI = R\$ 360.638,71 \times 1/6$$

VPI = R\$ 60.106,45

(Sessenta Mil, Cento e Seis Reais e Quarenta e Cinco Centavos)

Fevereiro/2020

VII.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigm
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

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

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

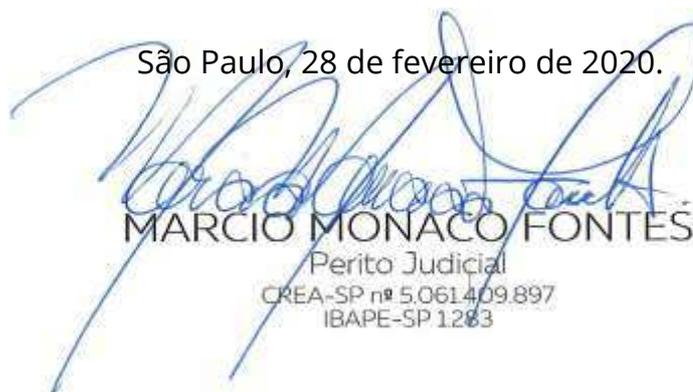
Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 53 (cinquenta e quatro) folhas, todas em seu averso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2020.



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.061.409.897
 IBAPE-SP 1263

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.