



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

Perito :- MonacoFontes Engenharia
Processo :- 1015608-86.2020.8.26.0562
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Condomínio Conjunto Garagem Ocian II
Requerido :- Georges Bucher Keramidas

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO





SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DA VAGA DE GARAGEM	10
III.1	Descrição do Edifício	10
III.2	Descrição da Vaga de Garagem	12
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	14
IV.1	Método Comparativo	14
IV.2	Tratamento por fatores.....	17
IV.3	Zonas de características homogêneas	20
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	21
IV.5	Grau de precisão.....	22
IV.6	Método Ross/Heidecke	23
V	AVALIAÇÃO	26

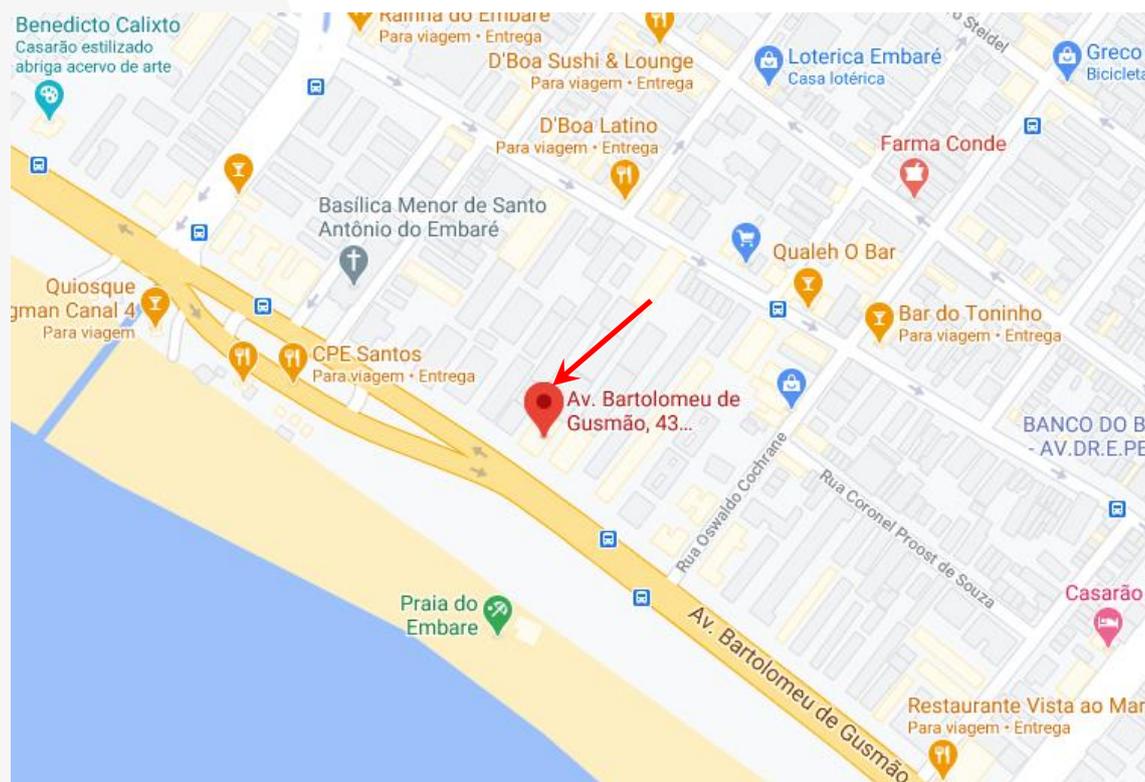


V.1	Obtenção do valor metro quadrado.....	26
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	26
V.2	Fatores Homogeneizantes	34
V.2.i	Grau de Precisão	37
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	38
V.3	Valor Unitário por Metro Quadrado - Garagem	40
VI	VALOR DAS VAGAS DE GARAGEM	41
VI.1	Grau de Fundamentação	42
VII	ENCERRAMENTO	43

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a vaga de garagem, Nº 403, localizada no 4º patamar do Edifício Garagem, do Conjunto Ocian II, situado à Avenida Bartolomeu de Gusmão, Nº 43, Boqueirão – Santos/SP, matriculado sob o Nº 15.785 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, e em destaque a localização do Conjunto Ocian II, onde se situa o imóvel avaliando.



Acima, temos uma ilustração do “Google Maps”, onde foi possível identificar a vaga de garagem avaliando, situado na Avenida Bartolomeu de Gusmão, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

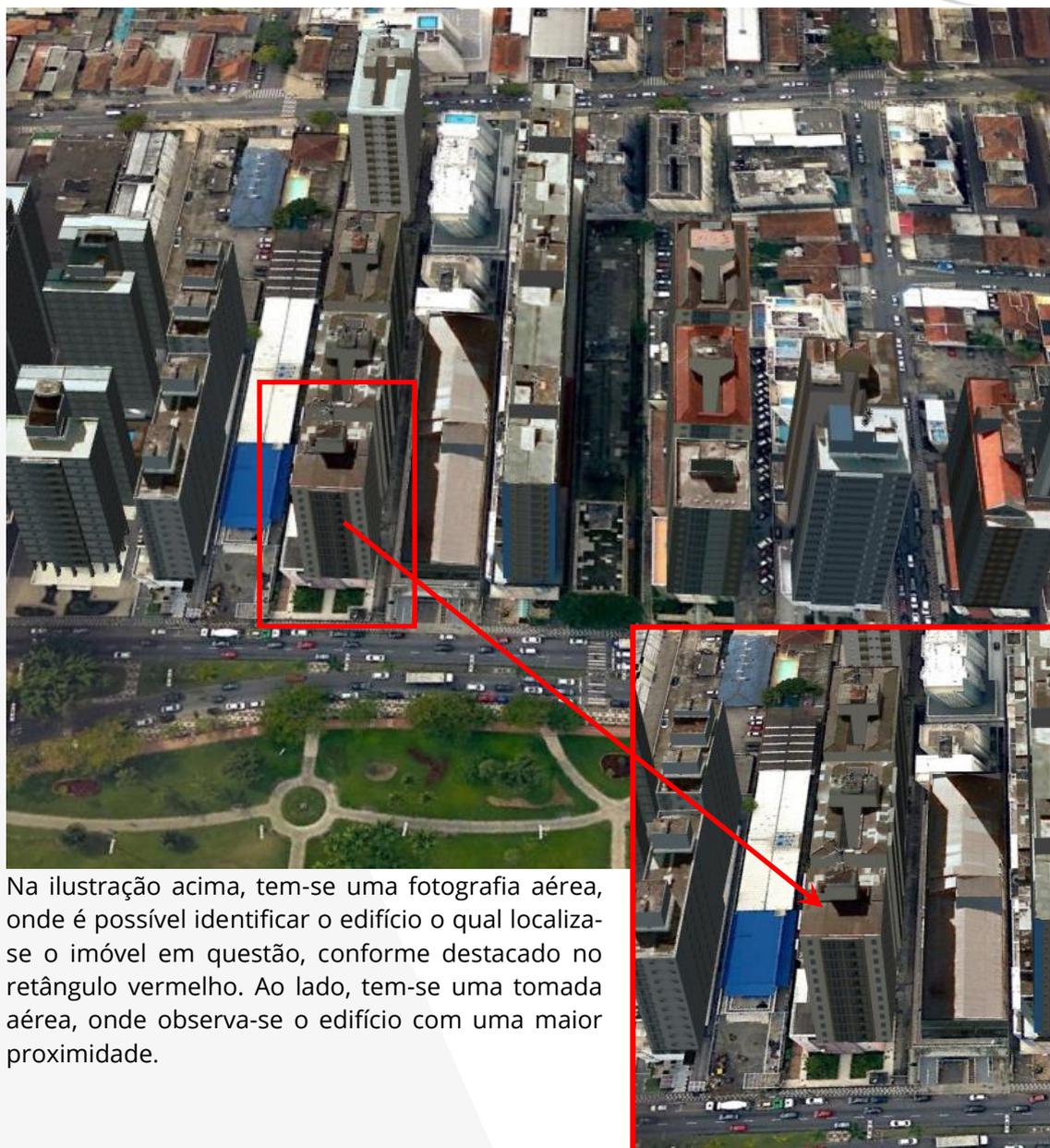
Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando a data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a vaga de garagem, Nº 403, localizada no 4º patamar do Edifício Garagem, do Conjunto Ocian II, situado à Avenida Bartolomeu de Gusmão, Nº 43, Boqueirão – Santos/SP, matriculado sob o Nº 15.785 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Na imagem aérea a seguir, tem-se a demonstração da localização do Conjunto Ocian II, onde se encontram localizadas as vagas de garagem.



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°58'30.92"S**
- ✓ Longitude :- **46°19'7.70"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Avenida Bartolomeu de Gusmão, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

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

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma ilustração da Avenida Bartolomeu de Gusmão, para qual o Conjunto Ocian II faz frente, onde está inserida a vaga de garagem, bem como é possível observar os melhoramentos públicos existentes na via.

III DESCRIÇÃO DA VAGA DE GARAGEM

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Conjunto Ocian II”, em questão, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Avenida Bartolomeu de Gusmão, identificado pelo Nº 43, Boqueirão- Santos - SP.

As imagens a seguir demonstram o “Conjunto Ocian II”, onde encontra-se inserida a vaga de garagem.



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Conjunto Ocian II.

O “Conjunto Ocian II” é composto de 04 (quatro) blocos com 11 (onze) andares, apresentando no pavimento térreo 01 (uma) entrada de acesso aos pedestres e 02 (duas) entrada de acesso a garagem.



Acima e baixo, temos as vistas externas do referido edifício o qual nota-se as paredes revestidas com pastilhas cerâmicas, janelas de vidro e portão de acesso ao pedestre e veículos de alumínio.



III.2 Descrição da Vaga de Garagem

Conforme consta na matrícula sob o Nº 15.785 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, às fls. 27/28, a vaga de garagem Nº 403, possui a seguinte descrição:

“(...) A localização Nº 403, localizada no 4º patamar do Edifício Garage, do Conjunto Ocian Nº 2, à Avenida Bartolomeu de Gusmão, Nº 43, possuindo dita localização a fração ideal de 7.232/5180 avos, com a área construída ou do condomínio de 35,43 m², localizada na parte anterior direita do 4º patamar do Edifício, confrontando pela frente com a localização Nº 402, à esquerda com a área de circulação e manobras, nos fundos com a localização Nº 404 e à direita com a área lateral esquerda do terreno.(...)”

Assim, de acordo com a medição *“in loco”*, realizada quando da vistoria, a referida vaga de garagem possui uma área privativa de **14,16 m² (quatorze metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados)**.

A seguir, tem-se imagens que demonstram a referida vaga de garagem.



Acima e abaixo, tem-se a vista da vaga de garagem nº 403, onde nota-se suas dimensões e características.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Assim, cabe destacar inicialmente que para a apuração do valor unitário por metro quadrado das vagas de garagem, este Signatário empregou a Metodologia contida na Norma Cajufa, que define em seu item 9.6 que:

“(...) 9.6 As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas a razão de 50% do unitário da edificação a que se referem (...)”

Portanto, será inicialmente identificado o valor unitário por metro quadrado da unidade avalianda, na qual as vagas de garagem estão vinculadas, e, posteriormente, aplicado o fator de 50%, para apuração do valor unitário para as vagas de garagem.

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

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

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

Para o caso vertente, diante das características do edifício onde se situam as vagas de garagem, 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 de apartamentos inseridos no mesmo edifício.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do apartamento padrão, 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 que estão vinculadas a vaga de garagem, utilizou-se 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**.

E, por fim, para a obtenção do valor unitário da vaga de garagem, utilizou-se a metodologia contida na Norma da Cajufa, item 9.6, que define que, as vagas de garagem serão avaliadas à razão de 50% em relação ao unitário da edificação a que se referem.

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.

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.

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

- 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 :- 35 (trinta e cinco) anos;
- Estado de Conservação :- Necessitando de Reparos Simples;
- Quantidade de Quartos:- 02 (dois);
- Vagas :- 1 (um).

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			
		Frente e Profundidade						Área	Área de referência do lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina				
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	Ce	Ca	(m ²)	(m ²)			
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	200 a 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a 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 - 2006.

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

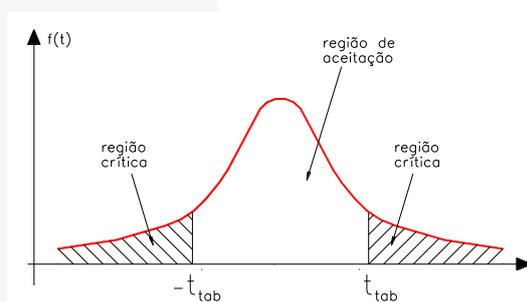
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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 Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

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);

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

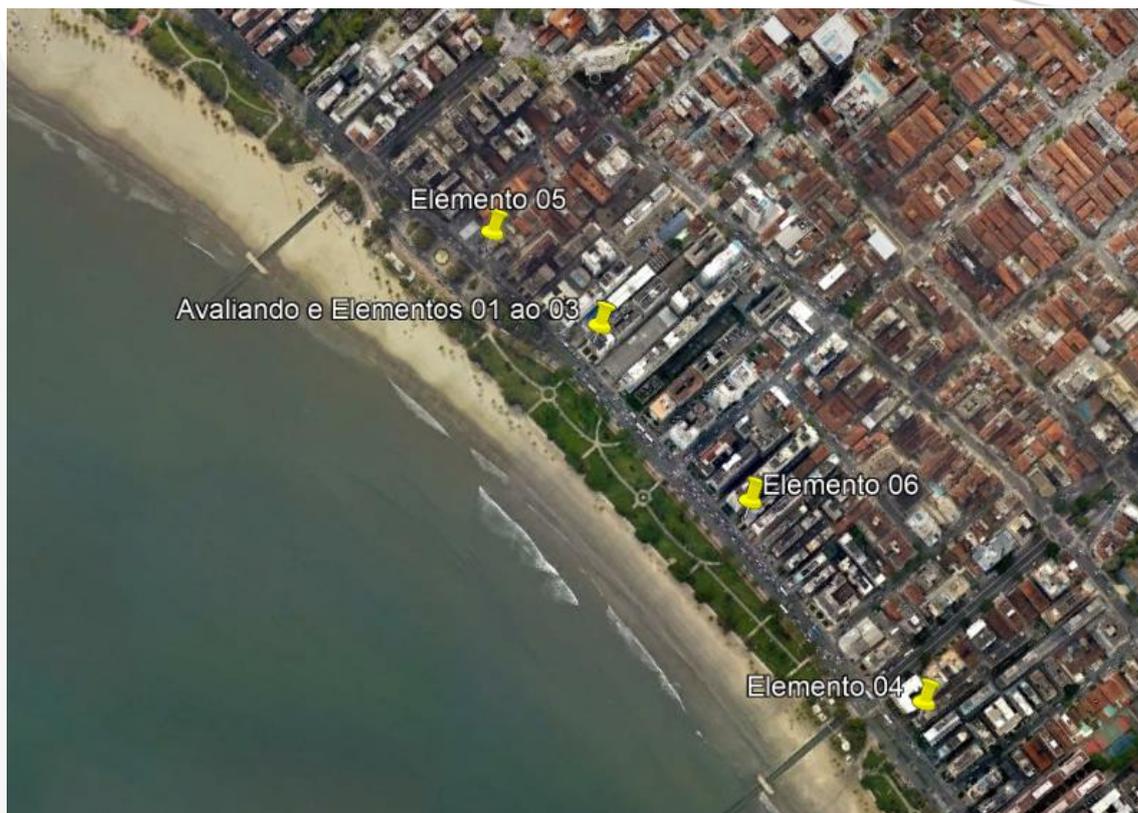
V.1 Obtenção do valor metro quadrado

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a 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.

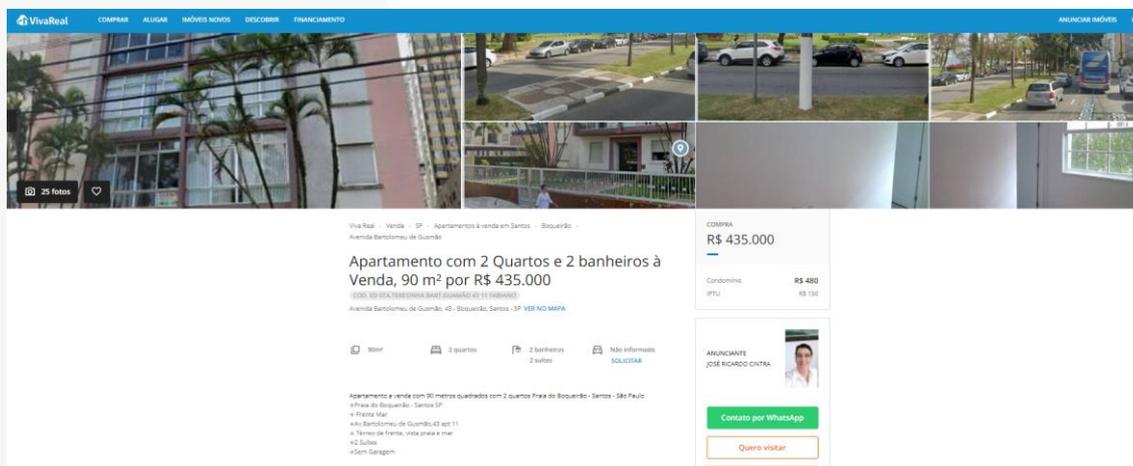
Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



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



ELEMENTO 01																																								
Endereço: <u>Avenida Bartolomeu de Gusmão, 43</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Boqueirão IF: <u>6063</u> Sector: <u>77</u> Quadra: <u>4</u> Lat: <u>23°58'30.92"S</u> Long: <u>46°19'7.70"O</u>	Ofertante: <u>JOSÉ RICARDO CINTRA</u> Informante: <u>JOSÉ RICARDO CINTRA</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3021-8713</u> Data: <u>jan/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boqueirao-bairros-santos-90m2-venda-R\$435000-id-2504463077/</u>																																							
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 90,00m² Andar: 1º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 0 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 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 Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>90,00</td> <td>35</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 = 60</td> <td>%ovida:</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>K = 0,528</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Foc: 0,6224</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Fator de ponderação do padrão: 1,510</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">H82N: R\$ 1.538,49/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\$ 130.131,88</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VALOR TOTAL</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">R\$ 435.000,00</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	90,00	35	Classe de Conservação	C		Termo	médio	2	Ir = 60	%ovida:	58	K = 0,528	R = 20		Foc: 0,6224			Fator de ponderação do padrão: 1,510			H82N: R\$ 1.538,49/m²			VALOR DA CONSTRUÇÃO			R\$ 130.131,88			VALOR TOTAL			R\$ 435.000,00			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade																																						
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	90,00	35																																						
Classe de Conservação	C																																							
Termo	médio	2																																						
Ir = 60	%ovida:	58																																						
K = 0,528	R = 20																																							
Foc: 0,6224																																								
Fator de ponderação do padrão: 1,510																																								
H82N: R\$ 1.538,49/m²																																								
VALOR DA CONSTRUÇÃO																																								
R\$ 130.131,88																																								
VALOR TOTAL																																								
R\$ 435.000,00																																								
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO																																								
R\$ 3.387,42/m²																																								



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



ELEMENTO 02		
Endereço: <u>Avenida Bartolomeu de Gusmão, 43</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Boqueirão IF: <u>6063</u> Sector: <u>77</u> Quadra: <u>4</u> Lat: <u>23°58'30.92"S</u> Long: <u>46°19'7.70"O</u>	Ofertante: <u>Torres Prime</u> Informante: <u>Torres Prime</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13)32713779</u> Data: <u>jan/21</u> Site: <u>https://www.dreamcasa.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-embare-santos-venda-ap750094</u>	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 64,00m²	Segurança: 1	
Andar: 1º	Sistema de Lazer (opções): 0	
Quantidade de Quartos: 2 quartos		
Vagas de Garagem: 0 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	64,00	35
Classe de Conservação	C	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	58
K = 0,528	R = 20	
Foc: 0,6224		
Fator de ponderação do padrão: 1,510		
H82N: R\$ 1.538,49/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 92.538,23		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 290.000,00		R\$ 3.085,34/m²



Dream Casa Favoritos(0) Blog Entrar

DreamCasa > Venda > Apartamento > São Paulo > Santos > Embaré > Avenida Bartolomeu de Gusmão > Apartamento com 2 dormitórios à venda, 64 m² por R\$ 290.000,00 - Embaré - Santos/SP

VENDA R\$ 290.000
SIMULAR FINANCIAMENTO

CONDOMÍNIO R\$ 514
 IPTU R\$ 108

Entre em contato

Nome *
 E-mail *
 Telefone

Estou interessado no seu imóvel, por favor, entre em contato comigo assim que possível.

Me contate pelo whatsapp
 Quero marcar uma visita
 Quero vender meu imóvel

Entrar em contato

Apartmento à Venda com 2 quartos, 64 m² por R\$ 290.000
 Embaré, Santos - SP COD: AP2776

2 Quartos 1 Banheiro 64m²

Apartmento com 2 dormitórios à venda, 64 m² por R\$ 290.000,00 - Embaré - Santos/SP

Embaré: 02 dormitórios, sala 02 ambientes, 01 banheiro, cozinha com móveis, área de serviço, piso carpete de madeira sala e quartos, nas demais dependências piso frio.

LER MAIS

Torres Prime
 (13)32... VER TELEFONE

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



ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Avenida Bartolomeu de Gusmão, 43</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Boqueirão IF : <u>6063</u> Setor <u>77</u> Quadra <u>4</u> Lat <u>23°58'30,92"S</u> Long <u>46°19'7,70"O</u>		Ofertante: <u>Torres Prime</u> Informante: <u>Torres Prime</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13)32713779</u> Data: <u>jan/21</u> Site: <u>https://www.dreamcasa.com.br/imovel/apartamen-to-2-quartos-embare-santos-venda-ap393215</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	65,00m²	Segurança:	1
Andar :	11º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos :	2 quartos		
Vagas de Garagem :	0 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	65,00	35	
Classe de Conservação	C		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	58	
K = 0,528	R = 20		
Foc:		0,6224	
Fator de ponderação do padrão:		1,510	
H82N:		R\$ 1.538,49/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 93.984,14			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 350.000,00		R\$ 3.938,71/m²	



Favoritos(0) Blog Entrar

Dreamcasa > Venda > Apartamento > São Paulo > Santos > Embaré > Avenida Bartolomeu de Gusmão > Apartamento com 2 dormitórios à venda, 52 m² por R\$ 350.000 - Embaré - Santos/SP

Apartamento à Venda com 2 quartos, 52 m² por R\$ 350.000
 Embaré, Santos - SP COD. AP2521

2 Quartos 1 Banheiro 52m² 65m² Totais

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 52 m² por R\$ 350.000 - Embaré - Santos/SP

Apartamento com vista lateral para o mar. Sala, 2(dois) dormitórios com 1 (sacada), wc social, cozinha e área de serviço. Imóvel sem garagem. Ótima localização, próximo ao Pão de Açúcar, escolas, restaurantes,

LER MAIS

VENDA

R\$ 350.000

SIMULAR FINANCIAMENTO

CONDOMÍNIO R\$ 350
 IPTU R\$ 107

Entre em contato

Nome *

E-mail *

Telefone

Estou interessado no seu imóvel, por favor, entre em contato comigo assim que possível.

Me contate pelo whatsapp
 Quero marcar uma visita
 Quero vender meu imóvel

Entrar em contato

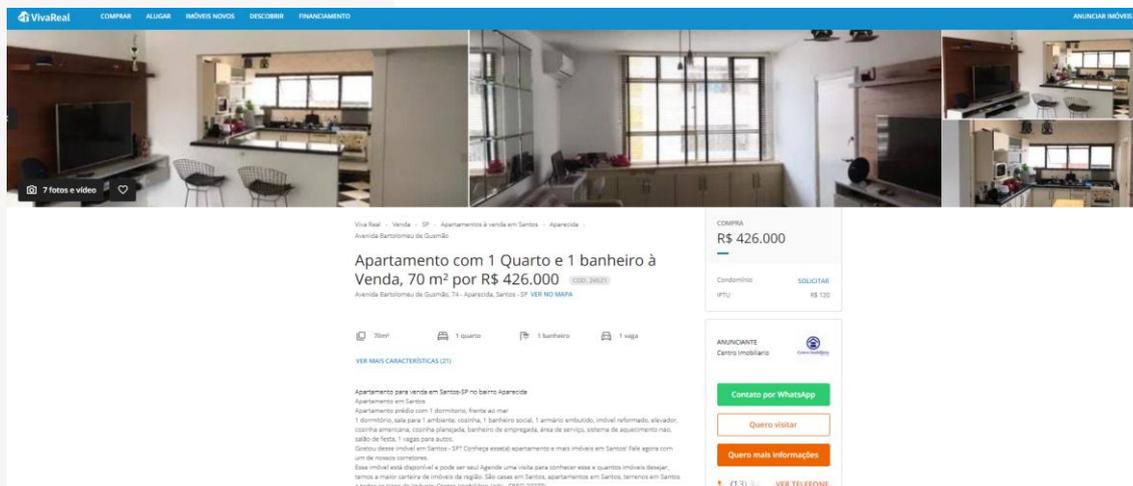
Ao enviar, você concorda com a Política de Privacidade.

Torres Prime
 (13)32... VER TELEFONE

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



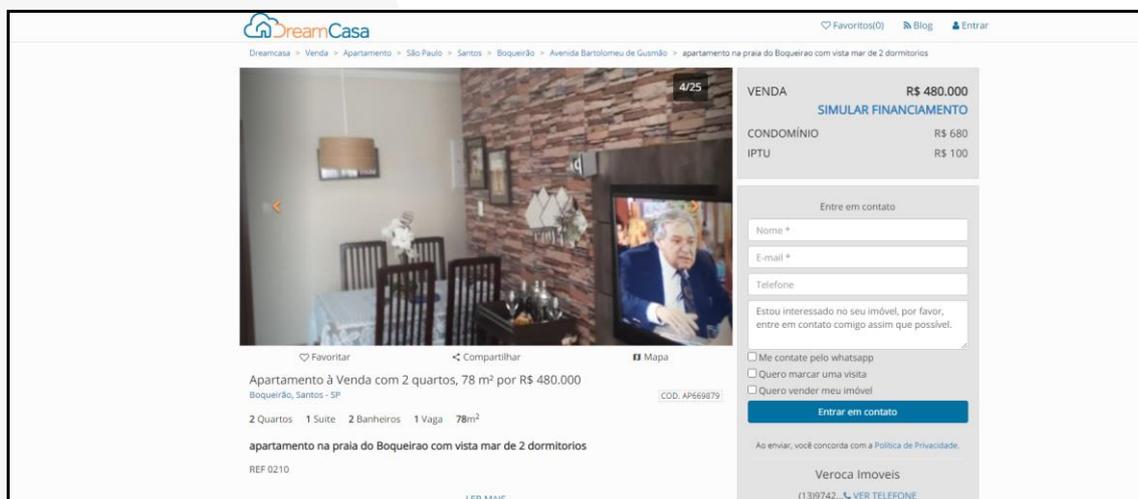
ELEMENTO 04																																		
Endereço: <u>Avenida Bartolomeu de Gusmão, 74</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Boqueirão</u> UF: <u>6027</u> Sector: <u>77</u> Quadra: <u>18</u> Lat <u>23°58'40,90"S</u> Long <u>46°18'53,96"O</u>	Ofertante: <u>Centro Imobiliario</u> Informante: <u>Centro Imobiliario</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3453-7676</u> Data: <u>jan/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-70m2-avda-ps426000-ld-2430270663/</u>																																	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																																	
Área Útil (m²): 70,00m² Andar: 5º Quantidade de Quartos: 1 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 3																																	
BENEFITÓRIAS																																		
Cota Parte Construção																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>70,00</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%oida:</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,609</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Foc: 0,6872</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Fator de ponderação do padrão: 1,270</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">H82N: R\$ 1.538,49/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\$ 93.989,55</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	70,00	30	Classe de Conservação	C		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%oida:	50	K = 0,609	R = 20		Foc: 0,6872			Fator de ponderação do padrão: 1,270			H82N: R\$ 1.538,49/m²			VALOR DA CONSTRUÇÃO			R\$ 93.989,55			
Padrões	Área	Idade																																
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	70,00	30																																
Classe de Conservação	C																																	
Termo	mínimo	1																																
Ir = 60	%oida:	50																																
K = 0,609	R = 20																																	
Foc: 0,6872																																		
Fator de ponderação do padrão: 1,270																																		
H82N: R\$ 1.538,49/m²																																		
VALOR DA CONSTRUÇÃO																																		
R\$ 93.989,55																																		
VALOR TOTAL R\$ 426.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 4.743,01/m²																																	



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



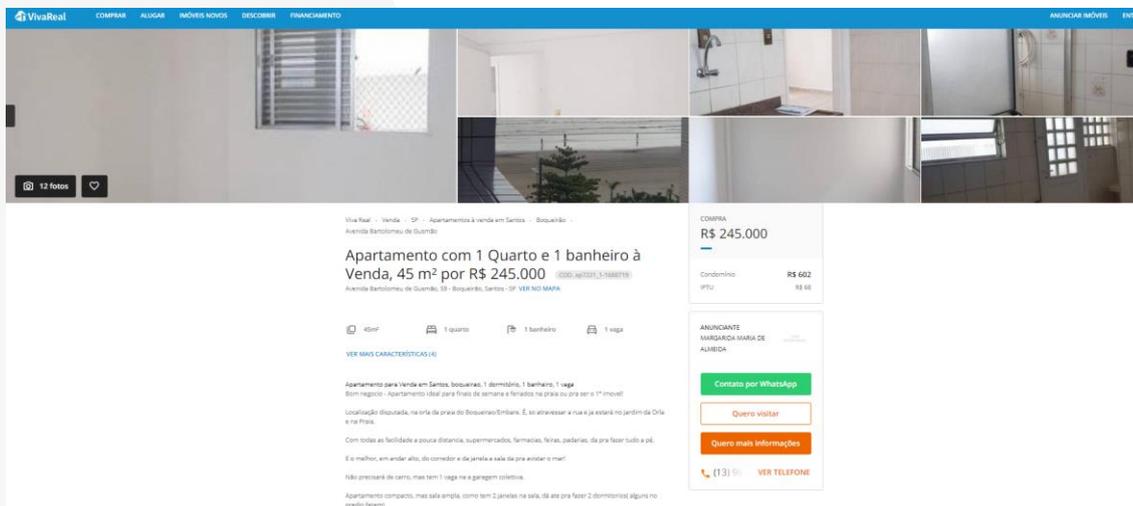
ELEMENTO 05																																		
Endereço: <u>Avenida Bartolomeu de Gusmão, 34</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Boqueirão IF: <u>6063</u> Sector: <u>77</u> Quadra: <u>4</u> Lat: <u>23°58'28,61"S</u> Long: <u>46°19'12,05"O</u>	Ofertante: <u>Veroca Imoveis</u> Informante: <u>Veroca Imoveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13)9742-11879</u> Data: <u>jan/21</u> Site: <u>https://www.dreamcasa.com.br/imovel/apartamen-to-2-quartos-boqueirao-santos-venda-ap669879</u>																																	
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 78,00m² Andar: 10º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 0																																	
BENEFITÓRIAS																																		
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>78,00</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 = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,609</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Foc: 0,6872</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Fator de ponderação do padrão: 1,510</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">H82N: R\$ 1.538,49/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\$ 124.522,94</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	78,00	30	Classe de Conservação	C		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	50	K = 0,609	R = 20		Foc: 0,6872			Fator de ponderação do padrão: 1,510			H82N: R\$ 1.538,49/m²			VALOR DA CONSTRUÇÃO			R\$ 124.522,94			ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																																
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	78,00	30																																
Classe de Conservação	C																																	
Termo	médio	2																																
Ir = 60	%vida:	50																																
K = 0,609	R = 20																																	
Foc: 0,6872																																		
Fator de ponderação do padrão: 1,510																																		
H82N: R\$ 1.538,49/m²																																		
VALOR DA CONSTRUÇÃO																																		
R\$ 124.522,94																																		
VALOR TOTAL R\$ 480.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 4.557,40/m²																																	



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



ELEMENTO 06			
Endereço: <u>Avenida Bartolomeu de Gusmão, 59</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Boqueirão</u> UF: <u>6063</u> Sector: <u>77</u> Quadra: <u>15</u> Lat: <u>23°58'35.58"S</u> Long: <u>46°19'1.30"O</u>		Ofertante: <u>MARGARIDA MARIA DE ALMEIDA</u> Informante: <u>MARGARIDA MARIA</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 98113-6000</u> Data: <u>jan/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-45m2-onda-RS245000-id-2509280081/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	45,00m²	Segurança:	1
Andar:	9º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos:	1 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITÓRIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	45,00	30	
Classe de Conservação	C		
Termo	máximo	3	
Ir = 60	%vida:	50	
K = 0,609	R = 20		
Foc:		0,6872	
Fator de ponderação do padrão:		1,260	
H82N:		R\$ 1.538,49/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 59.946,09			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 245.000,00		R\$ 4.112,31/m²	



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

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.445,91/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.904,09/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.445,91/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 2.632,22/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.445,91/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 3.400,24/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.342,71/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 4.134,43/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.596,45/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 3.942,01/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.332,14/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 3.567,86/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\$ 1.445,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.445,91/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.445,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.445,91/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.445,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.445,91/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.342,71/m ²	1,04	47,30	0,04	R\$ 1.390,00/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.596,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.596,45/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.332,14/m ²	1,04	49,11	0,04	R\$ 1.381,24/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\$ 1.445,91/m ²	0,98	-32,67	-0,02	R\$ 1.413,24/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.445,91/m ²	0,98	-32,67	-0,02	R\$ 1.413,24/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.445,91/m ²	0,98	-32,67	-0,02	R\$ 1.413,24/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.342,71/m ²	0,96	-56,07	-0,04	R\$ 1.286,63/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.596,45/m ²	0,96	-66,67	-0,04	R\$ 1.529,78/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.332,14/m ²	0,96	-55,63	-0,04	R\$ 1.276,50/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\$ 1.445,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.445,91/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.445,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.445,91/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.445,91/m ²	0,93	-94,10	-0,07	R\$ 1.351,81/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.342,71/m ²	0,96	-48,08	-0,04	R\$ 1.294,63/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.596,45/m ²	0,93	-103,90	-0,07	R\$ 1.492,55/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.332,14/m ²	0,96	-47,70	-0,04	R\$ 1.284,43/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\$ 1.445,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.445,91/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.445,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.445,91/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.445,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.445,91/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.342,71/m ²	1,04	49,86	0,04	R\$ 1.392,57/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.596,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.596,45/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.332,14/m ²	1,04	49,47	0,04	R\$ 1.381,61/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\$ 2.904,09/m ²	1,07	190,98	0,07	R\$ 3.095,07/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.632,22/m ²	1,07	173,10	0,07	R\$ 2.805,32/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.400,24/m ²	1,07	223,61	0,07	R\$ 3.623,85/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.134,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.134,43/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.942,01/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.942,01/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.567,86/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.567,86/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\$ 2.904,09/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.904,09/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.632,22/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.632,22/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.400,24/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.400,24/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.134,43/m ²	1,00	4,93	0,00	R\$ 4.139,36/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.942,01/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.942,01/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.567,86/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.567,86/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Janeiro de 2021.**

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.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 4.508,32/m ²
2	R\$ 4.218,56/m ²
3	R\$ 4.943,00/m ²
4	R\$ 5.475,08/m ²
5	R\$ 5.367,89/m ²
6	R\$ 4.895,24/m ²
média	R\$ 4.901,35/m²
desvio	R\$ 483,59/m ²
CV	10%
Linferior	R\$ 3430,94/m²
Lsuperior	R\$ 6371,75/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 4.901,35/m² (Quatro Mil, Novecentos e Um Reais e Trinta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada 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\$ 4901,35/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 483,59/m ²	
Erro-Padrão		291,37	
IC(significância=20%)	R\$ 4609,97/m ²	< VUmed <	R\$ 5192,72/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.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	4.350,00	4.508,32	1,04
2	4.078,13	4.218,56	1,03
3	4.846,15	4.943,00	1,02
4	5.477,14	5.475,08	1,00
5	5.538,46	5.367,89	0,97
6	4.900,00	4.895,24	1,00

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

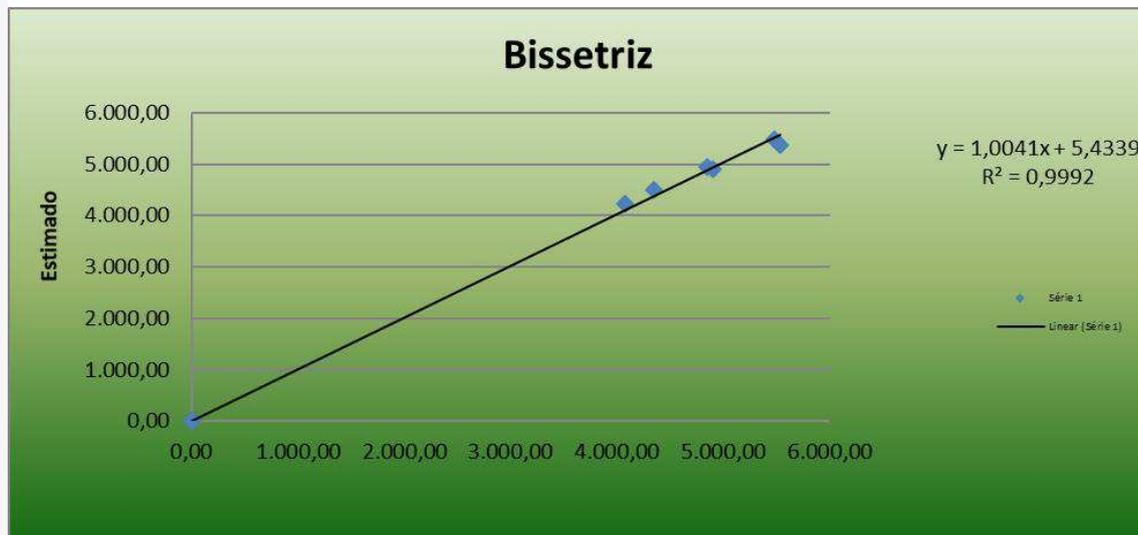


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA APARTAMENTO COM VAGA DE GARAGEM SITUADO BAIRRO DO BOQUEIRÃO – SANTOS/SP É DE:

$$Q = R\$ 4.901,35/m^2$$

(Quatro Mil, Novecentos e Um Reais e Trinta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)

Janeiro/2021

V.3 Valor Unitário por Metro Quadrado - Garagem

Conforme já relatado anteriormente, inicialmente procedeu-se a apuração do valor unitário por metro quadrado da unidade habitacional, na qual está vinculada a vaga de garagem, no importe de R\$ 4.901,35/m² (Quatro Mil, Novecentos e Um Reais e Trinta e Cinco Centavos por Metro Quadrado).

Assim, para a apuração do valor unitário por metro quadrado da vaga de garagem, este Signatário empregou a Metodologia contida na Norma Cajufa, que define em seu item 9.6 que:

“(...) 9.6 As vagas de garagem coletadas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas a razão de 50% do unitário da edificação a que se referem (...)”

Portanto, temos a seguir o cálculo realizado para apurar o valor unitário por metro quadrado das vagas de garagem:

$$V_u = R\$ 4.901,35/m^2 \times 50\%$$

$$V_u = R\$ 2.450,67/m^2$$

(Dois Mil, Quatrocentos e Cinquenta Reais e Sessenta e Sete Centavos por Metro Quadrado)

Janeiro/2021

VI VALOR DAS VAGAS DE GARAGEM

Com fulcro no valor unitário para vaga de garagem demonstrado no item retro, pode-se calcular o valor do box de garagem, valendo-se da seguinte fórmula:

$$V_v = V_{u/m^2} \times A \text{ (m}^2\text{)}$$

Onde:

V_v = Valor da Vaga

V_{u/m²} = Valor Unitário por metro quadrado - Vaga

A = Área da Vaga

$$V_v = \text{R\$ } 2.450,67/\text{m}^2 \times 14,166\text{m}^2$$

Assim, o valor total da referida vaga, é de:

$$\mathbf{V_v = \text{R\$ } 34.717,23}$$

(Trinta e Quatro Mil, Setecentos e Dezessete Reais e Vinte e Três Centavos)

Janeiro/2021

VI.1 Grau de Fundamentação

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

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

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

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

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 43 (quarenta e três) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 25 de Fevereiro de 2021.



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.