



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

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 1003731-23.2018.8.26.0562**
Ação :- **Execução de Título Extrajudicial**
Requerente :- **Condomínio Edifícios Maria Sylvia e Maria Virgínia**
Requerido :- **João Nelson Pinto**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** ao Requerido, o qual se manifestou às fls.692/697, que segue nas formas e razões a seguir apresentadas:



SUMÁRIO

I	TÓPICOS CONTESTADOS.....	4
II	ESCLARECIMENTOS	4
II.1	Das Vagas de Garagem	5
II.2	Da Área Útil.....	9
II.3	Da Nova Vistoria	12
III	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	14
IV	VISTORIA	15
IV.1	Situação e Características Gerais	15
IV.2	Zoneamento	19
V	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	21
V.1	Descrição do Edifício	21
V.2	Descrição da Unidade Habitacional	26
VI	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	39
VI.1	Método Comparativo	39
VI.2	Tratamento por fatores.....	41
VI.3	Zonas de características homogêneas	43
VI.4	Verificação do Grau de Ajustamento	45
VI.5	Grau de precisão.....	45
VI.6	Método Ross/Heidecke	46
VII	AVALIAÇÃO	49
VII.1	Pesquisa de Campo	49
VII.2	Fatores Homogeneizantes	57
VII.2.i	Grau de Precisão	60
VII.2.ii	Grau de Fundamentação	61



VIII VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL..... 63
 VIII.1 Grau de Fundamentação 64
IX ENCERRAMENTO 65



I TÓPICOS CONTESTADOS

Às fls. 692/697, o Requerido apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vêm resumidos a seguir:

- Alega a não inclusão das fotos e área das duas vagas de garagem;
- Alega que os elementos da avaliação do imóvel são desatualizados;
- Afirma que houve erro na área utilizada da unidade avalianda;
- Reforça a ausência do Perito nomeado pelo juiz no local da avaliação do imóvel;

Às fls. 698/699, E. Juízo determinou a realização de uma nova vistoria

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe ressaltar que o Laudo Pericial teve por objetivo determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Duplex Nº 94, integrante do Condomínio Edifícios Maria Sylvia e Maria Virgínia, situado à Rua Dr. Arthur Porchat de Assis, Nº 30, Boqueirão – Santos/SP, matriculada sob o Nº 71.903, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Assim, em face das manifestações apresentadas pelo Réu, este Profissional vem tecer as seguintes considerações:

II.1 Das Vagas de Garagem

O Requerido apresenta nova manifestação, contestando o fato de não terem sido apresentadas fotografias das vagas privativas, as quais a unidade objeto teria direito, bem como afirma que estas não teriam sido inclusas na avaliação.

Todavia, não assiste razão ao Requerido!

Inicialmente, cabe ressaltar que, ao contrário do alegado pelo Requerido, de acordo com a matrícula Nº 71.903, às fls. 61/62, as vagas pertencentes ao apartamento **são indeterminadas**, ou seja, não são vagas com localização fixa:

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

MATRÍCULA **71.903** FICHA **1**

Santos, 04 de novembro de 20 02

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:– APARTAMENTO DUPLEX N.º 94, LOCALIZADO NO 9º E 10º ANDARES DO “EDIFÍCIO MARIA VIRGÍNIA”, SITUADO À RUA DR. ARTHUR ASSIS, N.º 30, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIOS MARIA SYLVIA E MARIA VIRGINIA – confronta pela frente com o poço dos elevadores, do lado direito com a área livre de recuo lateral do prédio, do lado esquerdo com o apartamento de final 3, e nos fundos com a área destinada ao playground, com a área bruta de 219,89 m2, sendo 140,22 m2 de área útil e 79,67 m2 de área comum, incluindo garagem, correspondendo uma fração ideal equivalente a 0,0280731% do terreno do condomínio e demais coisas de uso comum à todos os condôminos, contendo, na parte inferior: uma suite com banheiro privativo, dois dormitórios, banheiro social, terraço e escada de acesso à parte superior, onde contém: sala, cozinha, lavanderia, área de serviço, W.C. de empregada, solarium, deck e piscina. **Ao apartamento cabe o direito de uso de duas vagas indeterminadas, sujeitas a manobras, na garagem coletiva dos edifícios. O condomínio acha-se construído em terreno descrito na especificação condominial registrada sob no. 160, na Matrícula no. 14.095, nesta data e a convenção de condomínio registrada sob**

W.C. de empregada, solarium, deck e piscina. Ao apartamento cabe o direito de uso de duas vagas indeterminadas, sujeitas a manobras, na garagem coletiva dos edifícios. O condomínio acha-se construído em terreno descrito na especificação condominial registrada

Dito isto, conforme pode-se observar a través de uma simples leitura dos Esclarecimentos, às fls. 622/651, que as vagas encontram-se plenamente descritas e ilustrada, como tem-se novamente abaixo:

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 628

Estacionamento

O estacionamento apresenta piso em caco de cerâmica e concreto, com paredes, pilares e teto revestidos em massa fina pintada e vagas demarcadas.



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



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



Com relação a alegação do Requerido, de que as referidas vagas não teriam sido consideradas quando da avaliação, esta não merece melhor sorte, visto que em todos os trabalhos apresentados foram consideradas as vagas, senão vejamos:

fls. 649

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MF

V VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL

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

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	140,22 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 5.771,80 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Superior
Andar	9 ^º
Quartos	3
Vagas de Garagem	2
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 809.322,31

Portanto, Excelência, resta comprovado que não assiste razão ao Requerido, quando as vagas de garagem.

Resta claro, a este Signatário que as alegações do Requerido, quando ao Laudo Pericial e Esclarecimento, deu-se justamente porque as análises ensejaram uma conclusão em seu desfavor.

Desta feita, quanto ao item contestado não existe qualquer retificação/ complementação a ser feita.



II.2 Da Área Útil

Novamente, o Requerido contesta a área utilizada para fins de avaliação, apresentando os mesmos argumentos já rechaçados por este Signatário nos Esclarecimentos anteriores.

Todavia, mais uma vez, destaca-se que **NÃO ASSISTE RAZÃO AO REQUERIDO!!!**

Isto porque, além dos pontos já apresentados no Esclarecimento anterior, há que se observar que para apuração do valor unitário por metro quadrado, este Profissional valeu-se da área útil dos elementos comparativos, como tem-se ilustrado abaixo:

		MARCIO MONACO FONTES Engenheiro Civil e Grafotécnico	
Topografia e Georreferenciamento Possessórias em Geral e Usucapião Patologia Construtiva		Avaliação de Imóveis Grafotécnica Fraude ao Consumo	
ELEMENTO 01			
Endereço: <u>R. Dr. Artim Porchat de Assis, 30</u> Cidade: Santos Bairros: Boqueirão IF: 5181 Setor: 66 Quadra: 43 Lat: 23°58'13.84"S Long: 46°19'33.21"O		Ofertante: <u>BRUNO SILVA CERAVOLO</u> Informante: BRUNO SILVA CERAVOLO Tipo: oferta Telefone: (13) 98100-4808 Data: jul/20 Site: https://www.vivareal.com.br/anovei/apartamento-2-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-71m2-rueda-RS485000-11	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 71,00m²		Seguradora: 1	
Andar: 3		Sistema de Lazer (opções): 1	
Quantidade de Quartos: 2 quartos			
Vagas de Garagem: 1 vagas			

Acima tem-se a tabela do Elemento № 01, onde nota-se a área útil do imóvel.



MONACOFONTES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA		MARCIO MONACO FONTES	
		Engenheiro Civil e Grafotécnico	
Topografia e Georreferenciamento		Avaliação de Imóveis	
Possessórias em Geral e Usucapião		Grafotécnica	
Patologia Construtiva		Fraude ao Consumo	
ELEMENTO 02			
Endereço: <u>R. Dr. Arthur Porchat de Assis, 31</u>		Ofertante: <u>MANTOVANI IMOVEIS PG</u>	
Cidade: Santos	Bairro: Boqueirão	Informante: Imobiliaria	Tipos: oferta
IF: 5181		Telefone: (13) 3302-8055	Data: ml/20
Setor: 66	Quadra: 48	Site: https://www.vivareal.com.br/univel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-215m2-ruada-RS1400000-id	
Lat: 23°58'14.75"S	Long: 46°19'34.19"O		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	215,00m²	Segurança:	1
Andar:	7	Sistema de Lazer (opções)	2
Quantidade de Quartos:	4 quartos		
Vagas de Garagem:	4 vagas		

Acima e abaixo tem-se as tabelas dos Elementos N°s 02 e 03, onde nota-se a área útil dos imóveis.

MONACOFONTES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA		MARCIO MONACO FONTES	
		Engenheiro Civil e Grafotécnico	
Topografia e Georreferenciamento		Avaliação de Imóveis	
Possessórias em Geral e Usucapião		Grafotécnica	
Patologia Construtiva		Fraude ao Consumo	
ELEMENTO 03			
Endereço: <u>R. Dr. Arthur Porchat de Assis, 31</u>		Ofertante: <u>Ideal Imobiliaria</u>	
Cidade: Santos	Bairro: Boqueirão	Informante: REYNALDO WILSON	Tipos: oferta
IF: 5181		Telefone: (13) 3202-3300	Data: ml/20
Setor: 66	Quadra: 48	Site: https://www.vivareal.com.br/univel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-214m2-ruada-RS1400000-id	
Lat: 23°58'14.75"S	Long: 46°19'34.19"O		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	214,00m²	Segurança:	1
Andar:	4	Sistema de Lazer (opções)	2
Quantidade de Quartos:	4 quartos		
Vagas de Garagem:	4 vagas		



MONACOFONTES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA		MARCIO MONACO FONTES	
		Engenheiro Civil e Grafotécnico	
Topografia e Georreferenciamento		Avaliação de Imóveis	
Possessórias em Geral e Usucapião		Grafotécnica	
Patologia Construtiva		Fraude ao Consumo	
ELEMENTO 04			
Endereço: <u>R. Pedro de Toledo, 71</u>		Ofertante: <u>ADRIANA CAMPOS THEODORO</u>	
Cidade: Santos	Bairro: Boqueirão	Informante: <u>ADRIANA CAMPOS</u>	Tipos: <u>oferta</u>
IF: <u>5181</u>		Telefone: <u>(13) 99736-1244</u>	Data: <u>jul/20</u>
Setor: <u>66</u>	Quadra: <u>43</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-104m2-rueda-R5580000-14</u>	
Lat: <u>23°58'10.18"S</u>	Long: <u>46°19'35.84"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	90,00m²	Segurança:	1
Andar:	3º	Sistema de Lazer (opções)	4
Quantidade de Quartos:	2 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vaga		

Acima e abaixo tem-se as tabelas dos Elementos N°s 04 e 05, onde nota-se a área útil dos imóveis.

MONACOFONTES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA		MARCIO MONACO FONTES	
		Engenheiro Civil e Grafotécnico	
Topografia e Georreferenciamento		Avaliação de Imóveis	
Possessórias em Geral e Usucapião		Grafotécnica	
Patologia Construtiva		Fraude ao Consumo	
ELEMENTO 05			
Endereço: <u>R. Pedro de Toledo, 71</u>		Ofertante: <u>Centro Imobiliar</u>	
Cidade: Santos	Bairro: Boqueirão	Informante: <u>ORLANDO FERNAN</u>	Tipos: <u>oferta</u>
IF: <u>5181</u>		Telefone: <u>(13) 3453-7676</u>	Data: <u>jul/20</u>
Setor: <u>66</u>	Quadra: <u>43</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-105m2-rueda-R5525000-14</u>	
Lat: <u>23°58'10.18"S</u>	Long: <u>46°19'35.84"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	105,00m²	Segurança:	1
Andar:	3º	Sistema de Lazer (opções)	4
Quantidade de Quartos:	2 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vaga		



MONACOFONTES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA		MARCIO MONACO FONTES Engenheiro Civil e Grafotécnico	
Topografia e Georreferenciamento Possessórias em Geral e Usucapião Patologia Construtiva		Avaliação de Imóveis Grafotécnica Fraude ao Consumo	
ELEMENTO 06			
Endereço: <u>R. Pedro de Tolêdo, 71</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairros: <u>Boqueirão</u> IF: <u>3181</u> Setor: <u>66</u> Quadra: <u>43</u> Lat: <u>23°58'10.18"S</u> Long: <u>46°19'35.84"O</u>		Ofertante: <u>Corretor de Santos</u> Informante: <u>RICARDO DIAS FAR</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 97805-3358</u> Data: <u>jul/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/univel/apartamento-3-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-102m2-usada-R\$639900-11</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	102,00m²	Segurança:	1
Andar:	2º	Sistema de Lazer (opções)	4
Quantidade de Quartos:	3 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vaga		

Acima tem-se a tabela do Elemento Nº 06, onde nota-se a área útil do imóvel.

Conforme já mencionado anteriormente, o IPTU não é um documento comprobatório de domínio ou registro, motivo pelo qual as informações necessárias foram extraídas da matrícula do imóvel objeto, bem.

Destaca-se ainda, que a manifestação do Requerido novamente, não encontra fundamentos técnicos, razão pela qual NÃO MERECE PROSPERAR.

Desta feita, quanto ao item questionado, não existe qualquer retificação/complementação a ser feita, motivo pelo qual RATIFICA-SE o Laudo Pericial.

II.3 Da Nova Vistoria

Por fim, mais uma vez, o Requerido contesta a data base do Laudo Pericial, às fls. 244/288, afirmando que os elementos utilizados são anteriores a data base do Laudo Pericial, razão pela qual impugna os valores.

Quanto a isto, como exaustivamente explanado nos trabalhos anteriores, a pesquisa apresentada no corpo da peça pericial, **é contemporânea a nomeação deste Signatário!!!**

Todavia, diante da intimação de fls. 698/699, procedeu este Profissional com nova vistoria, a qual ocorreu em 06 de julho de 2022, às 11:30 horas, realizada por este Signatário e acompanhada pela inquilina como tem-se a seguir:

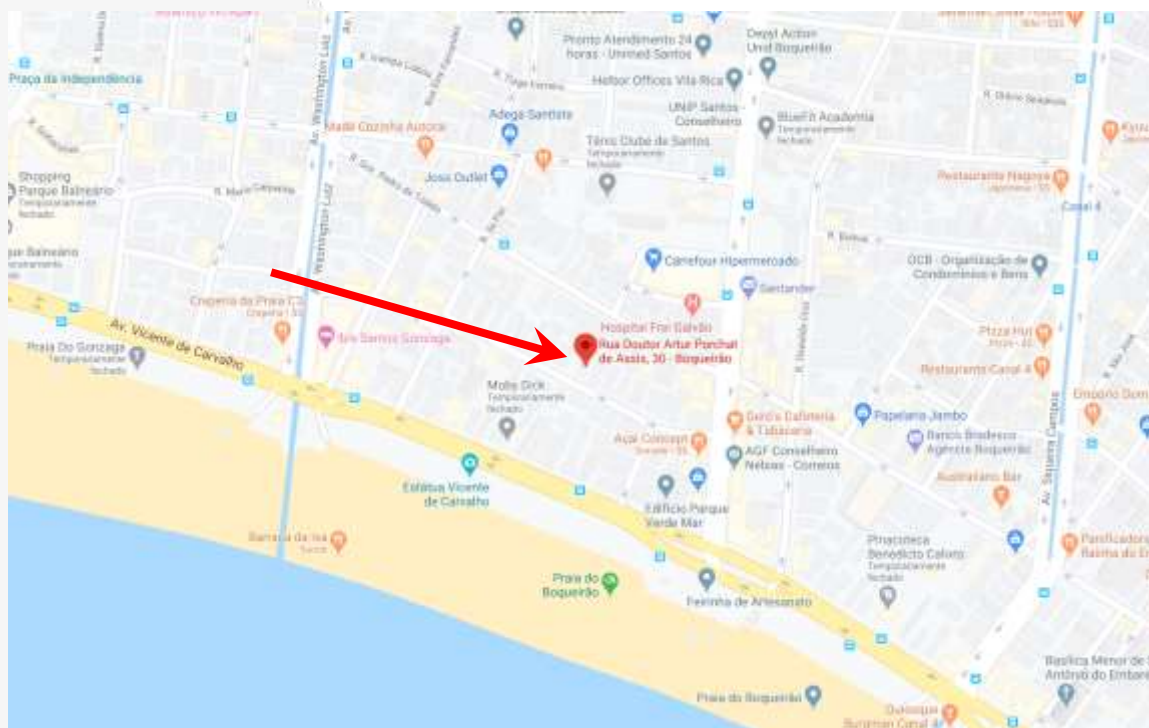


Deste modo, visando dirimir a controvérsia quanto a data base, será realizada nova avaliação, a qual será apresentada a seguir.

III CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Duplex № 94, integrante do Condomínio Edifícios Maria Sylvia e Maria Virgínia, situado à Rua Dr. Arthur Porchat de Assis, № 30, Boqueirão – Santos/SP, matriculada sob o № 71.903, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Condomínio Edifícios Maria Sylvia e Maria Virgínia, onde se insere a unidade avalianda.



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



IV VISTORIA

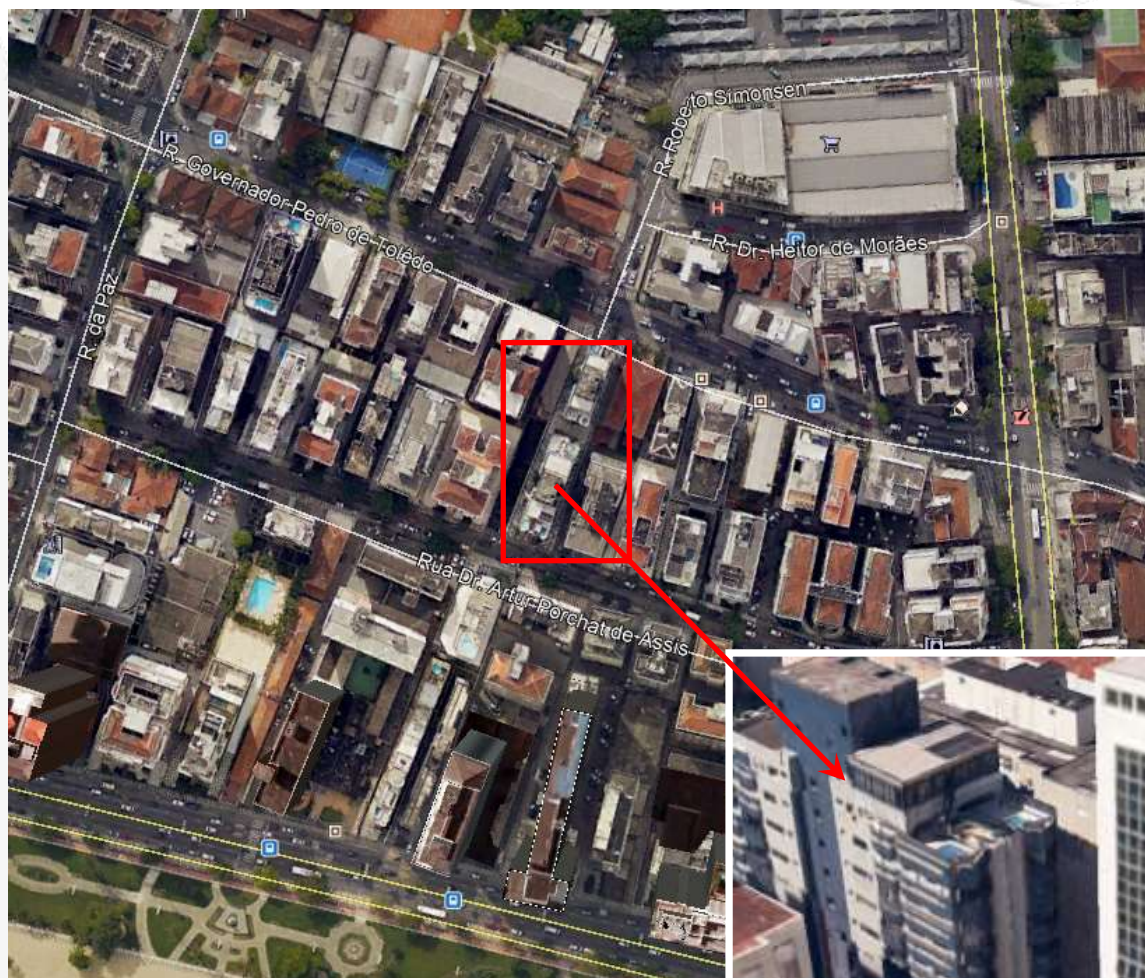
Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor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

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

IV.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Duplex № 94, integrante do Condomínio Edifícios Maria Sylvia e Maria Virgínia, situado à Rua Dr. Arthur Porchat de Assis, № 30, Boqueirão – Santos/SP, matriculada sob o № 71.903, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Condomínio Edifícios Maria Sylvia e Maria Virgínia”, onde encontra-se situada a unidade habitacional avalianda.



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°58'13.84"S**
- ✓ Longitude :- **46°19'33.21"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Rua Dr. Arthur Porchat de Assis, 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.



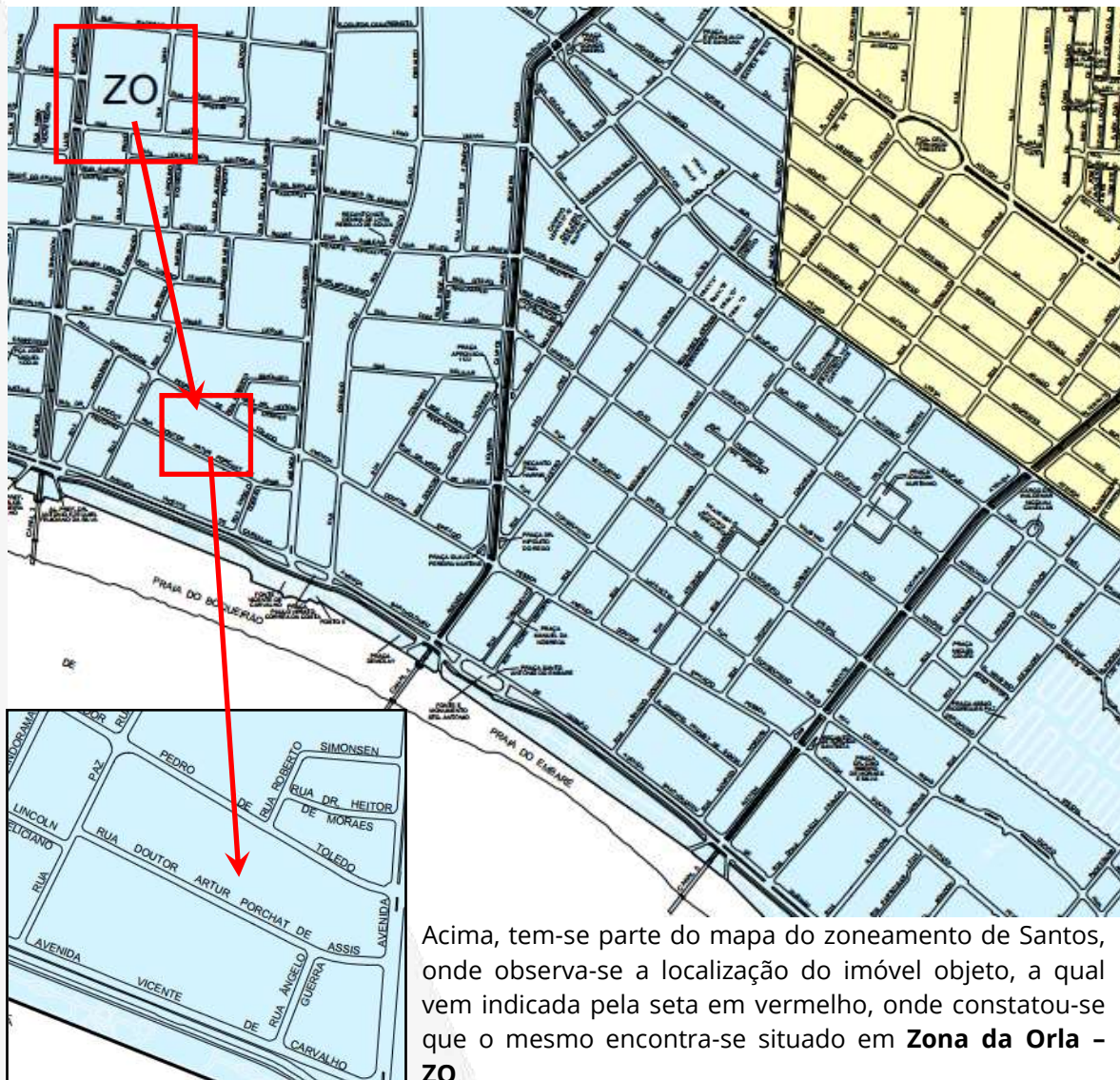
Acima, temos uma tomada da Rua Arthur Porchat de Assis, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

IV.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 1.006, de 16 (dezesesseis) de Julho 2018, que dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZO - Zona da Orla**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS										
ZONAS DE VIAS	USOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL								
		ÍNDICES URBANÍSTICOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS		RECUOS FT, FDOS(2)	
			OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS
		≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.	≤ 3PAV				> 3PAV (5)
CAIXAS DE VIAS	ATÉ 14 M	60%	50%	40%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+1/2 PAV-3)x0,30
	ACIMA DE 14 M	60%	50%	40%	40%	5	X	X	1,5	
	CDRU	60%	50%	40%	40%	6 (4)	6 (4)	6 (4)	1,5	
CAIXAS DE VIAS	ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+1/2 PAV-3)x0,30
	ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	5	X	X	1,5	
	CDRU	60%	60%	60%	40%	6 (4)	6 (4)	6 (4)	1,5	
LEGENDA		TR- TRÂNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2; C- COLETORA; L- LOCAL; CP- 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								

Tabela dos índices urbanísticos.



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

V DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

V.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Condomínio Edifícios Maria Sylvia e Maria Virgínia”, o qual possui Padrão Superior, com frente para a Rua Dr. Arthur Porchat de Assis, identificado pelo Nº 30, Boqueirão – Santos/SP.

As imagens a seguir demonstram o “Condomínio Edifícios Maria Sylvia e Maria Virgínia”, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da testada do Condomínio Edifícios Maria Sylvia e Maria Virgínia.



Acima e abaixo, tem-se outra tomada da testada do edifício, onde é possível observar o acesso a pedestres e a veículos.



Hall

O Hall apresenta piso em granito, teto com forro em gesso, paredes revestidas em massa fina pintada, portas e janelas em metal e vidro.



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



Estacionamento

O estacionamento apresenta piso em caco de cerâmica e concreto, com paredes, pilares e teto revestidos em massa fina pintada e vagas demarcadas.



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





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





V.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel, objeto da lide, trata-se do apartamento Duplex Nº 94, localizado no 9º e 10º andares do Edifício Maria Virgínia, situado em área urbana, à Rua Dr. Arthur Porchat de Assis, Nº 30, Boqueirão, Santos/SP, que de acordo com a Matrícula Nº 71.903, do 2º CRI de Santos, acostada às fls. 61/62, possui a seguinte descrição perimétrica:

“(...) APARTAMENTO DUPLEX Nº 94, LOCALIZADO NO 9º E 10º ANDARES DO “EDIFÍCIO MARIA VIRGÍNIA”, SITUADO À RUA DR. ARTHUR ASSIS, Nº 30, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIOS MARIA SYLVIA E MARIA VIRGÍNIA – confronta pela frente com o poço dos elevadores, do lado direito com a área livre de recuo lateral do prédio, do lado esquerdo com o apartamento de final 3, e nos fundos com a área destinada ao play-ground, com a área bruta de 219,89m², sendo 140,22m² de área útil e 79,67m² de área comum, incluindo garagem, correspondendo uma fração ideal equivalente a 0,0280731% do terreno do condomínio e demais coisas de uso comum à todos os condôminos, contendo na parte inferior: uma suíte com banheiro privativo, dois dormitórios, banheiro social, terraço e escada de acesso à parte superior, onde contém: sala, cozinha, lavandeira, área de serviço, W.C de empregada, solarium, deck, e piscina. Ao apartamento cabe o direito de uso de duas vagas indeterminadas, sujeitas a manobras, na garagem coletiva dos edifícios. (...)”

Assim, a referida unidade habitacional, possui uma área útil de **140,22m² (cento e quarenta metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados)**.

Cozinha

A cozinha apresenta paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso e janela em metal e vidro.



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



Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade e janela em alumínio e vidro.



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

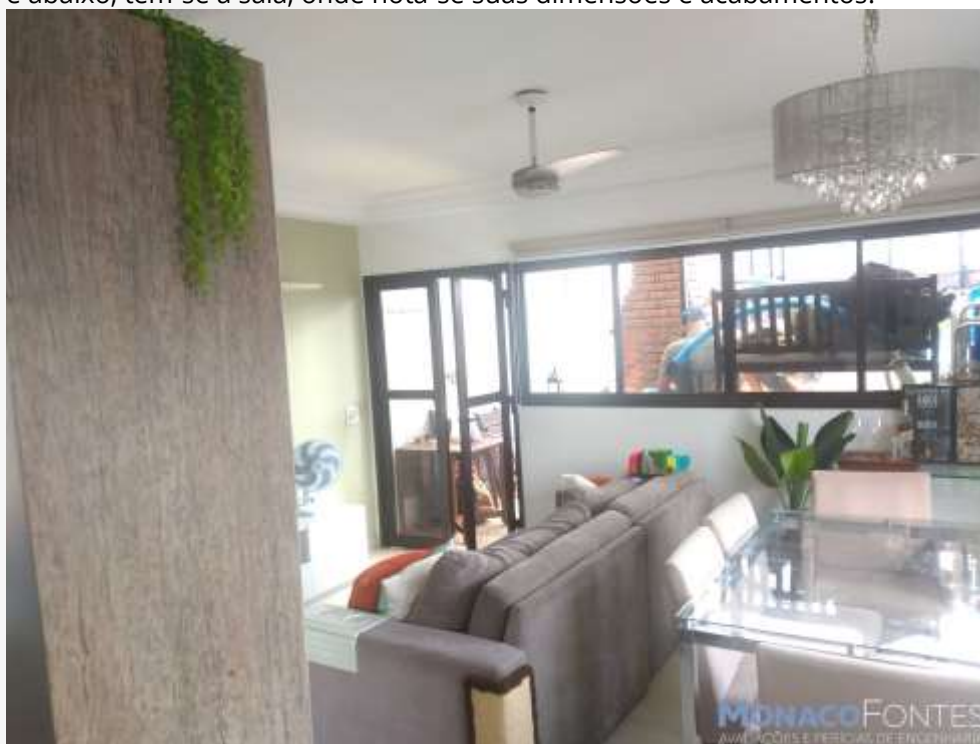


Sala

A sala apresenta piso em porcelanato, paredes e teto revestidos com massa fina pintada e teto com acabamento em gesso, janelas e portas em metal e vidro.



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



Dormitórios

Os dormitórios apresentam piso cerâmico e em madeira, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



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





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





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



Sacadas

A sacada apresenta piso em madeira, paredes revestidas em pastilhas cerâmicas, teto com forro em madeira, guarda corpo metálico e fechamento em vidro.



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



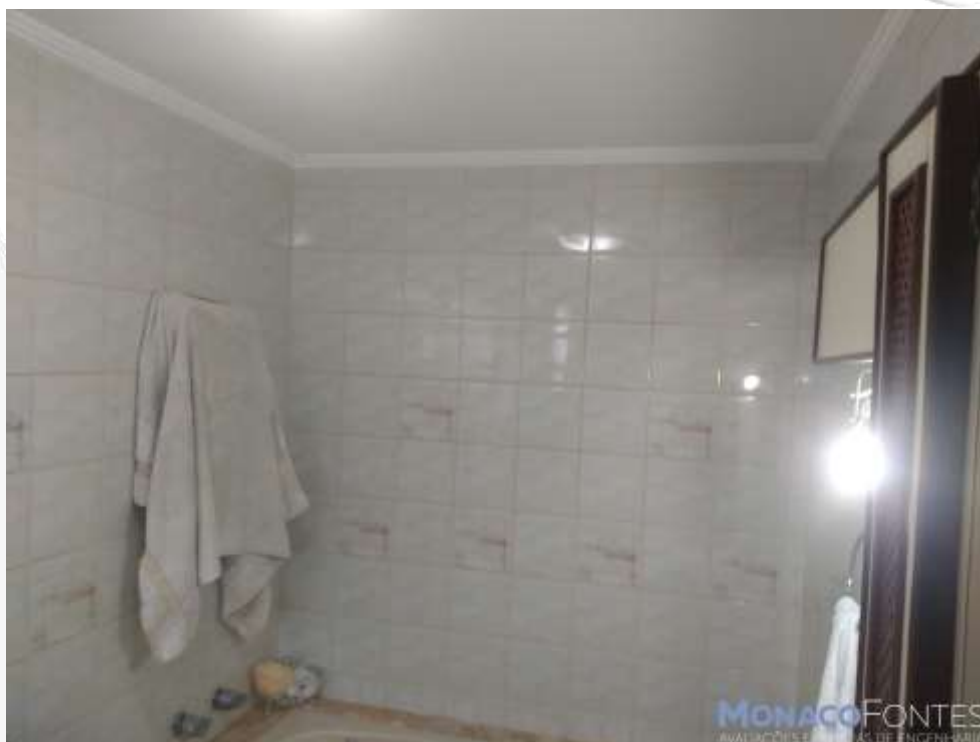
Banheiros

Os banheiros apresentam piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



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





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



Lavabo

O lavabo apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



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



Depósito

O depósito apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada e porta em madeira.



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



Cobertura

A cobertura apresenta piso em pedra e pastilhas cerâmicas, tratamento paisagístico, guarda corpo em metal e vidro e fechamento em tela.



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





VI CRITÉRIOS E METODOLOGIA

VI.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

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

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

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

coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

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

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

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

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

VI.2 Tratamento por fatores

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

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

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

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

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



Padrão Construtivo do Elemento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- 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 Superior;
- Idade aparente :- 20 (vinte) anos;
- Estado de Conservação :- Regular
- Quantidade de Quartos :- 03 (três)

VI.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				
Fr	Prof. Mínima Pmi	Prof. Máxima Pma	"f"	"p"	Ce	Ca					
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	200 a 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400	
II	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comércio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	(1) - Para este grupo, o intervalo varia de 480m ² até um limite superior indefinido. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
III	4ª Zona Comércio 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 influência da área e analisar a eventual influência 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 influência da área

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

VI.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.

VI.5 Grau de precisão

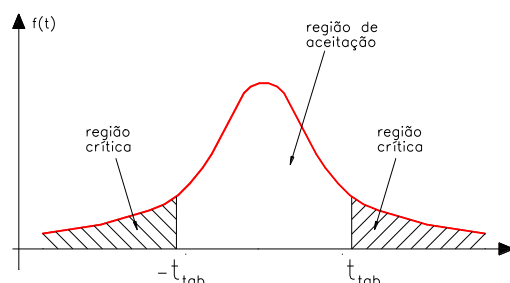
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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;

VI.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, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

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

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



Onde:

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

K -= Coeficiente de Ross/Heidecke

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

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

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

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

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

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.



VII AVALIAÇÃO

VII.1 Pesquisa de Campo

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

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

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

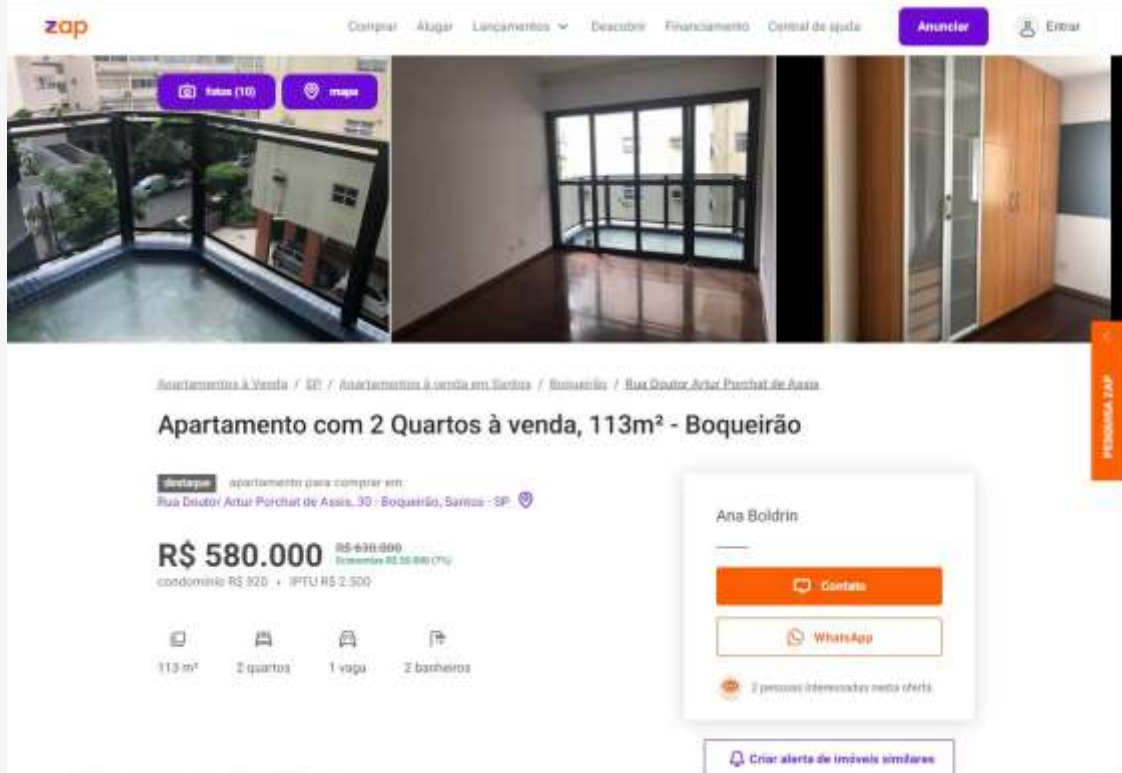
Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue: -



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



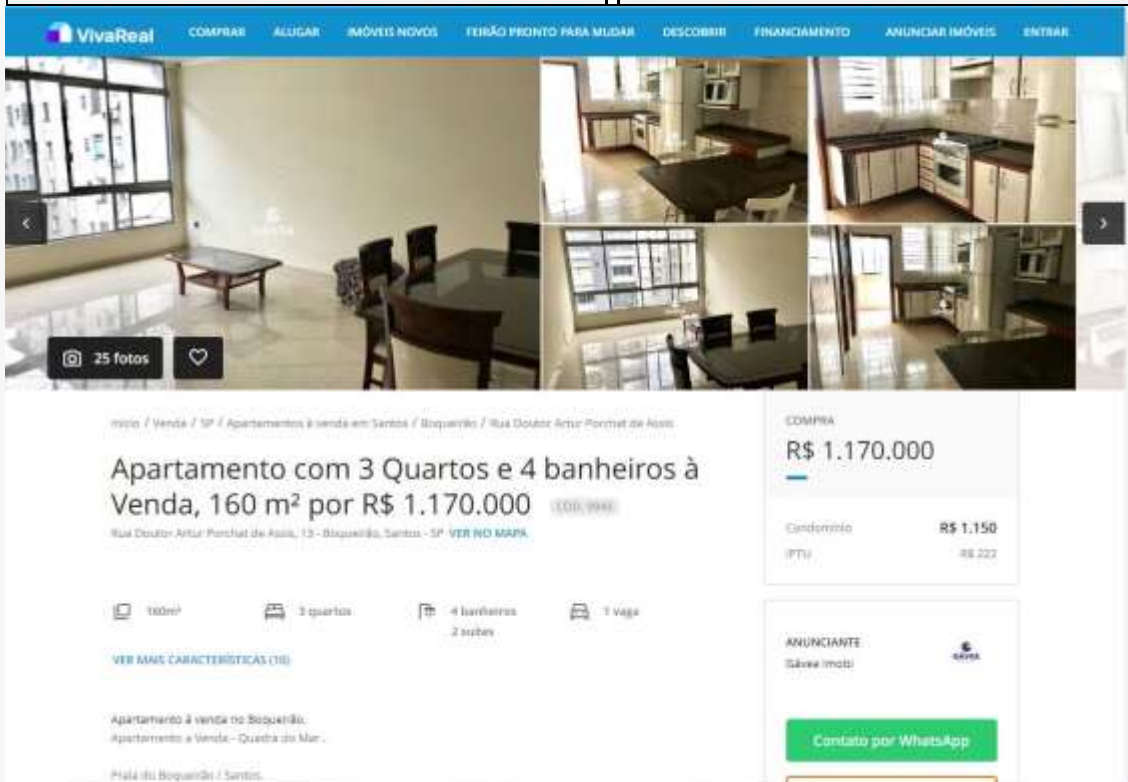
ELEMENTO 01		
Endereço: <u>R. Dr. Arthur Porchat de Assis, 30</u>	Ofertante: <u>Ana Boldrin</u>	
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Boqueirão</u>	Informante: <u>Ana Boldrin</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>5181</u>	Telefone: <u>(13) 3284-3730</u> Data: <u>set/20</u>	
Sector: <u>66</u> Quadra: <u>43</u>	Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-boqueirao-santos-sp-113m2-1-2554245501/</u>	
Lat: <u>23°58'13.65"S</u> Long: <u>46°19'33.09"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		
Área Útil (m²):	113,00m²	
Andar:	1º	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	
Vagas de Garagem:	1 vagas	
DADOS DO EDIFÍCIO		
Segurança:	1	
Sistema de Lazer (opções)	1	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior	113,00	20
Classe de Conservação	D	
Termo	médio	2
Ir = 60	%ovida:	33
K = 0,718	R = 20	
Foc:		0,774
Fator de ponderação do padrão:		1,790
H82N:		R\$ 1.908,14/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 298.732,64		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 580.000,00		R\$ 2.489,09/m²



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



ELEMENTO 02		
Endereço: <u>R. Dr. Arthur Porchat de Assis, 13</u>	Ofertante: <u>Gávea Imobi</u>	
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Boqueirão</u>	Informante: <u>Gávea Imobi</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>5181</u>	Telefone: <u>(13) 99198-8080</u> Data: <u>set/20</u>	
Sector: <u>66</u> Quadra: <u>43</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-160m2-avda-RS1170000-L1-2570104133/</u>	
Lat: <u>23°58'13,94"S</u> Long: <u>46°19'32,49"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		
Área Útil (m²):	160,00m²	
Andar:	6º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	
Vagas de Garagem:	1 vagas	
DADOS DO EDIFÍCIO		
Segurança:	1	
Sistema de Lazer (opções)	1	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior	160,00	20
Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	33
K = 0,639	R = 20	
Foc:		0,7112
Fator de ponderação do padrão:		1,790
H82N:		R\$ 1.908,14/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 388.664,61		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 1.170.000,00		R\$ 4.883,35/m²



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



ELEMENTO 03		
Endereço: <u>R. Dr. Arthur Porchat de Assis, 31</u>	Ofertante: <u>LUCIMAR NUNES DA SILVA</u>	
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Boqueirão</u>	Informante: <u>LUCIMAR NUNES D.</u> Tipo: <u>oferta</u>	
IF: <u>5181</u>	Telefone: <u>(13) 3223-6223</u> Data: <u>set/20</u>	
Sector: <u>66</u> Quadra: <u>43</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-214m2-venda-PS2000000-1-2571810323/</u>	
Lat: <u>23°58'14.64"S</u> Long: <u>46°19'34.09"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		
Área Útil (m²):	214,00m²	
Andar:	8º	
Quantidade de Quartos:	4 quartos	
Vagas de Garagem:	4 vagas	
DADOS DO EDIFÍCIO		
Segurança:	1	
Sistema de Lazer (opções)	1	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior	214,00	22
Classe de Conservação	C	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%ovida:	37
K = 0,728	R = 20	
Foc:		0,782
Fator de ponderação do padrão:		1,820
H82N:		R\$ 1.908,14/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 581.168,61		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 2.000.000,00		R\$ 6.630,05/m²



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



ELEMENTO 04			
Endereço: <u>R. Dr. Arthur Porchat de Assis, 52</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Boqueirão IF : <u>5181</u> Sector <u>66</u> Quadra <u>43</u> Lat <u>23°58'11.83"S</u> Long <u>46°19'36.97"O</u>		Ofertante: <u>FIORAVANTE IMOVEIS LTDA - ME</u> Informante: <u>FIORAVANTE IMOV</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3235-9045</u> Data: <u>set/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-270m2-venda-R\$1800000-1-2554864056/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	270,00m²	Segurança:	1
Andar :	6º	Sistema de Lazer (opções)	1
Quantidade de Quartos :	3 quartos		
Vagas de Garagem :	4 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Superior	270,00	20	
Classe de Conservação	C		
Termo	máximo	3	
Ir = 60	%vida:	33	
K = 0,761	R = 20		
Foc:		0,8088	
Fator de ponderação do padrão:		1,820	
H82N:		R\$ 1.908,14/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 758.379,40			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 1.800.000,00		R\$ 3.857,85/m²	



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FEIÇÃO PRONTO PARA MUDAR DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Santos / Boqueirão / Rua Doutor Arthur Porchat de Assis

Apartamento com 3 Quartos e 6 banheiros à Venda, 270 m² por R\$ 1.800.000 0000-2228

Rua Doutor Arthur Porchat de Assis - Boqueirão, Santos - SP VER NO MAPA

270m² 3 quartos 6 banheiros 3 suítes 4 vagas

COMPRAR
R\$ 1.800.000

Condomínio **R\$ 1.500**
IPTU **R\$ 770**

ANUNCIANTE
FIORAVANTE IMOVEIS LTDA - ME FIORAVANTE

Contato por WhatsApp

Apartamento com 3 dorms, Boqueirão, Santos - R\$ 1.8 MI, Codi: 2228
 Apartamento alto padrão em Santos no Boqueirão. Localizado em região nobre de Santos, a uma quadra da praia. 01 por andar, 03 suítes todos com armários planejados sendo 01 master com closet e hidromassagem, uma das suítes foi invertida para ampliar a suite master. Home theater, lavabo, ampla sala para 02 ambientes com terraço.

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



ELEMENTO 05			
Endereço: <u>R. Dr. Arthur Porchat de Assis, 31</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Boqueirão IF : <u>5181</u> Setor <u>66</u> Quadra <u>43</u> Lat <u>23°58'14,64"S</u> Long <u>46°19'34,09"O</u>		Ofertante: <u>RGL IMOVEIS</u> Informante: <u>RGL IMOVEIS</u> Tipo: oferta Telefone: <u>(13) 3227-0027</u> Data: set/20 Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-215m2-rua-dr-artur-porchat-de-assis-2573761030/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	214,00m²	Segurança:	1
Andar:	10º	Sistema de Lazer (opções)	1
Quantidade de Quartos:	4 quartos		
Vagas de Garagem:	4 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Superior	214,00	22	
Classe de Conservação	C		
Termo	máximo	3	
Ir = 60	%vida:	37	
K = 0,728	R = 20		
Foc:		0,782	
Fator de ponderação do padrão:		1,820	
H82N:		R\$ 1.908,14/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 581.168,61			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 1.750.000,00		R\$ 5.461,83/m²	



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FERRÃO PRONTO PARA MUDAR DESCRIBIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

26 fotos

Imóvel / Venda / SP / apartamentos à venda em Santos / Boqueirão / Rua Doutor Arthur Porchat de Assis

Apartamento com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 215 m² por R\$ 1.750.000 (CDD-AP5120)

Rua Doutor Arthur Porchat de Assis, 31 - Boqueirão, Santos - SP [VER NO MAPA](#)

215m² 4 quartos 6 banheiros 4 suítes 4 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS IS](#)

Apartamento com 4 dormitórios à venda, 215 m² por R\$ 1.750.000,00 - Boqueirão - Santos/SP. APARTAMENTO PARA VENDA NO BOQUEIRÃO!

APARTAMENTO PARA VENDA NO BOQUEIRÃO!

COMPRAR **R\$ 1.750.000**

CONDÔMIOS **R\$ 2.957**

VTU **R\$ 1.052**

ANUNCIANTE **RGL IMOVEIS**

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

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



ELEMENTO 06		
Endereço: R. Dr. Arthur Porchat de Assis, 38 Cidade: Santos Bairro: Boqueirão IF : 5181 Sector 66 Quadra 43 Lat 23°58'14,64"S Long 46°19'34,09"O		Ofertante: CASABELLA IMÓVEIS DIFERENCIADOS Informante: CASABELLA IMÓVEIS Tipo: oferta Telefone: (13) 3877-7787 Data: set/20 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-214m2-veja-PS2000000-1-2579650691/
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	214,00m²	Segurança:
Andar:	12º	
Quantidade de Quartos:	4 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	4 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior	214,00	22
Classe de Conservação	C	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	37
K = 0,728	R = 20	
Foc:		0,782
Fator de ponderação do padrão:		1,820
H82N:		R\$ 1.908,14/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 581.168,61		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 2.000.000,00		R\$ 6.630,05/m²



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FERRÃO PRONTO PARA MUDAR DESCRIBIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Santos / Boqueirão

Apartamento com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 214 m² por R\$ 2.000.000 (COM PARTIR)

Boqueirão, Santos - SP [VER NO MAPA](#)

214m² 4 quartos 6 banheiros 4 suítes 4 vagas

COMPRE R\$ 2.000.000

Condomínio: R\$ 2.960 IPTU: R\$ 1.000

ANUNCIANTE CASABELLA IMÓVEIS DIFERENCIADOS

Contato por WhatsApp

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

VII.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\$ 2.643,65/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.429,15/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.715,74/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.808,81/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.715,74/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.715,74/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.975,82/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.152,10/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 5.695,47/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.191,19/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.644,07/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 5.695,47/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\$ 2.643,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.643,65/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.429,15/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.429,15/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.715,74/m ²	1,00	-9,01	0,00	R\$ 2.706,73/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.808,81/m ²	1,00	-9,32	0,00	R\$ 2.799,49/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.715,74/m ²	1,00	-9,01	0,00	R\$ 2.706,73/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.715,74/m ²	1,00	-9,01	0,00	R\$ 2.706,73/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\$ 2.643,65/m ²	1,01	23,36	0,01	R\$ 2.667,01/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.429,15/m ²	1,03	63,29	0,03	R\$ 2.492,44/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.715,74/m ²	1,01	18,36	0,01	R\$ 2.734,11/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.808,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.808,81/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.715,74/m ²	1,01	18,36	0,01	R\$ 2.734,11/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.715,74/m ²	1,01	18,36	0,01	R\$ 2.734,11/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\$ 2.643,65/m ²	1,04	98,18	0,04	R\$ 2.741,83/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.429,15/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.429,15/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.715,74/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.715,74/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.808,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.808,81/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.715,74/m ²	0,97	-82,45	-0,03	R\$ 2.633,29/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.715,74/m ²	0,97	-82,45	-0,03	R\$ 2.633,29/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\$ 2.643,65/m ²	1,03	82,77	0,03	R\$ 2.726,43/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.429,15/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.429,15/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.715,74/m ²	0,99	-37,22	-0,01	R\$ 2.678,53/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.808,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.808,81/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.715,74/m ²	0,99	-37,22	-0,01	R\$ 2.678,53/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.715,74/m ²	0,99	-37,22	-0,01	R\$ 2.678,53/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\$ 1.975,82/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.975,82/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.152,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.152,10/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 5.695,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.695,47/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.191,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.191,19/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.644,07/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.644,07/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 5.695,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.695,47/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.975,82/m ²	1,03	67,13	0,03	R\$ 2.042,95/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.152,10/m ²	1,03	141,07	0,03	R\$ 4.293,16/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 5.695,47/m ²	0,98	-130,69	-0,02	R\$ 5.564,78/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.191,19/m ²	0,98	-73,23	-0,02	R\$ 3.117,96/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.644,07/m ²	0,98	-106,57	-0,02	R\$ 4.537,50/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 5.695,47/m ²	0,98	-130,69	-0,02	R\$ 5.564,78/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Setembro de 2022.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb. Constr.	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb. Terr.	Fif	Fvg	Fmult	

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 4.890,91/m ²
2	R\$ 6.785,61/m ²
3	R\$ 8.252,66/m ²
4	R\$ 5.917,45/m ²
5	R\$ 7.142,93/m ²
6	R\$ 8.170,21/m ²
média	R\$ 6.859,96/m²
desvio	R\$ 1.304,41/m ²
CV	19%
Linferior	R\$ 4801,97/m²
Lsuperior	R\$ 8917,95/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\$ 6.859,96/m² (Seis Mil, Oitocentos e Cinquenta e Nove Reais e Noventa e Seis Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

VII.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 6859,96/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 1304,41/m ²	
Erro-Padrão		785,94	
IC(significância=20%)	R\$ 6074,02/m ²	< VUmed <	R\$ 7645,90/m ²
Amplitude do IC	23%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

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

VII.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	4.619,47	4.890,91	1,06
2	6.581,25	6.785,61	1,03
3	8.411,21	8.252,66	0,98
4	6.000,00	5.917,45	0,99
5	7.359,81	7.142,93	0,97
6	8.411,21	8.170,21	0,97

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:

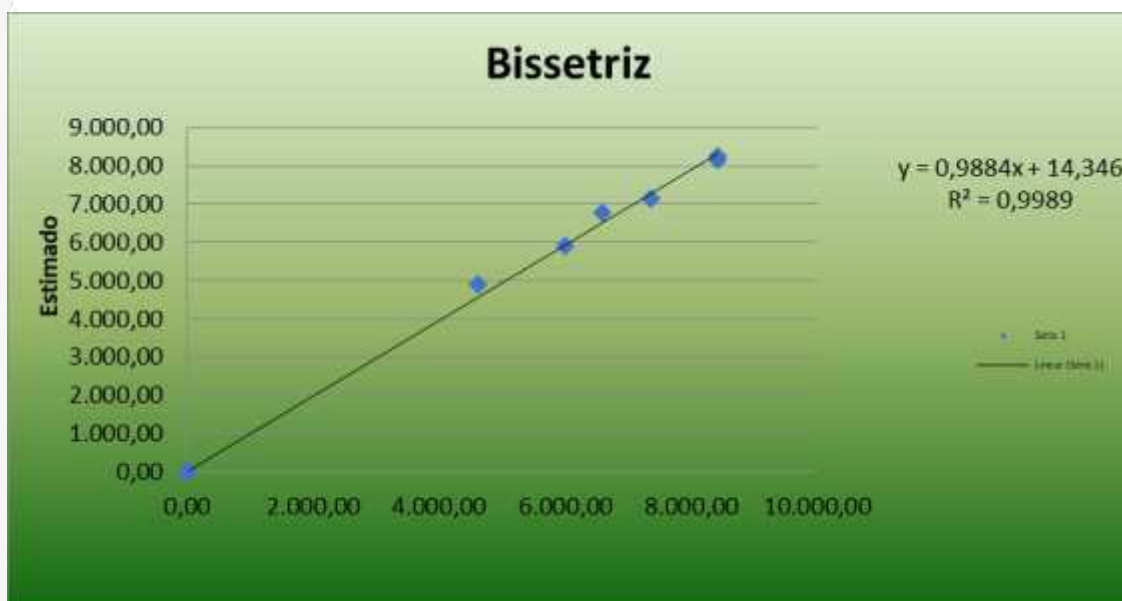


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 BOQUEIRÃO - SANTOS/SP, É DE:

$$Q = R\$ 6.859,96/m^2$$

(Seis Mil, Oitocentos e Cinquenta e Nove Reais e Noventa e Seis Centavos por Metro Quadrado)

Setembro/2022

VIII VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL

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

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	140,22 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 6.859,96 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Superior
Andar	9º
Quartos	3
Vagas de Garagem	2
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 961.903,51

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

$$V_1 = R\$ 961.903,51$$

(Novecentos e Sessenta e Um Mil, Novecentos e Três Reais e Cinquenta e Um Centavos)

Setembro/2022



VIII.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.

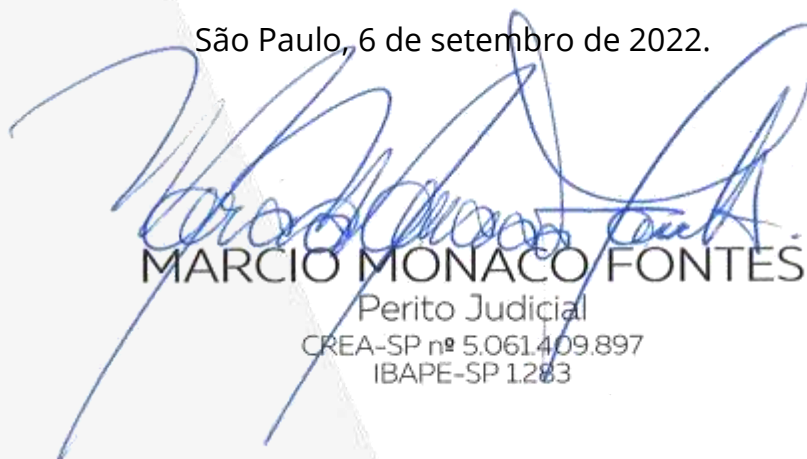
Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.



IX ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 65 (sessenta e cinco) 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, 6 de setembro de 2022.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

