

MONACO FONTES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MF

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

Perito :- Monaco Fontes Eireli ME
 Processo :- 0065951-26.2008.8.26.0562
 Autos :- Cumprimento de Sentença
 Requerente :- Fabrício Rodrigues dos Santos
 Requerido :- Priscila Moura Falqueiro Me Retífica Senador

552 FUNA.CI.01177124-0 041001 0728 98

**LAUDO
 PERICIAL
 DE AVALIAÇÃO**



SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Lei de Zoneamento.....	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição Loja	13
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	24
IV.1	Método Comparativo	24
IV.2	Tratamento por fatores.....	26
IV.3	Zonas de características homogêneas	29
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	30
IV.5	Grau de precisão.....	31
IV.6	Método Ross/Heidecke	32
V	AVALIAÇÃO	35

V.1	Obtenção do valor metro quadrado.....	35
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	35
V.1.ii	Fatores Homogeneizantes.....	42
V.1.iii	Grau de Precisão.....	45
V.1.iv	Grau de Fundamentação.....	46
VI	VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....	48
VI.1	Grau de Fundamentação.....	49
VII	ENCERRAMENTO	50

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a Loja localizada no andar térreo do Edifício situado à Avenida Senador Feijó, 546 - Vila Matias, Santos/SP, matriculada sob o Nº 38.760 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

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



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

II VISTORIA

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

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

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

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a Loja localizada no andar térreo do Edifício situado à Avenida Senador Feijó, 546 - Vila Matias, Santos/SP, matriculada sob o Nº 38.760 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do edifício, onde encontra-se situada a loja 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 acrónimo 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°56'52.97"S**
- ✓ Longitude :- **46°19'37.47"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

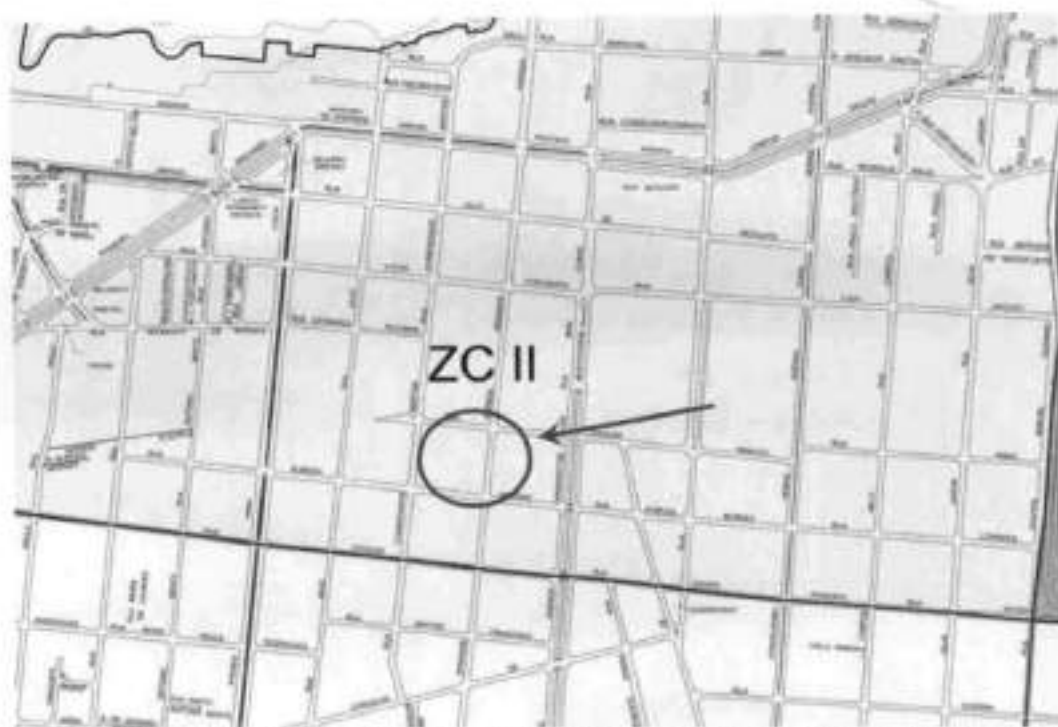
O imóvel "in-situ" possui frente para a Avenida Senador Feijó, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

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 Avenida Senador Feijó, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.



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 Central II - ZCII**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício em questão, o qual possui Padrão Econômico, com frente para a Avenida Senador Feijó, identificado pelo Nº 546, Vila Mathias – Santos/SP.

As imagens a seguir demonstram o Edifício onde encontra-se inserida a referida a loja avalianda.



Acima, temos uma tomada da testada do Edifício em questão.

O Edifício em questão possui acesso de pedestres pela Avenida Senador Feijó, o qual é composto por 01 (um) bloco com 03 (três) pavimentos.

MONACOFONTES

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MF

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



III.2 Descrição Loja

O imóvel, objeto da lide, trata-se da loja localizada no andar térreo do Edifício situado à Avenida Senador Feijó nº 546, Vila Mathias - Santos/SP, matriculada sob o № 38.760 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, acostada aos autos, à fls. 762/763, possui a seguinte descrição perimétrica:

"(...) A LOJA situada no andar térreo do Edifício da Rua Senador Feijó, nº 546, no perímetro urbano desta Comarca, contendo a área total de 380,743m², área útil de 380,743m², confrontando pela frente com a mencionada rua, pelo lado direito com propriedade de Antonio Rodrigues Amaro e pelo lado esquerdo com Florio & Costa. Nos fundos com área comum do prédio. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos-Estância Balneário sob nº 46.020.011.001(...)"

Assim, a referida Loja, possui uma área útil de **380,74m²** (trezentos e oitenta metros quadrados e setenta e quatro decímetros quadrados).

A seguir, tem-se um croqui, demonstrando a disposição interna dos ambientes.



Acima, temos o croqui que ilustra a disposição interna dos ambientes da loja.

Salão Oficina

O salão oficina apresenta piso parcialmente revestido em material cerâmico e concreto rústico, paredes e teto com pintura sobre massa e portão Rollmatic.



Acima e abaixo, tem-se o Salão Oficina, onde observa-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo, tem-se o Salão Oficina, onde observa-se suas dimensões e acabamentos.



Salas Administração

As salas administrativas apresentam piso cerâmico, paredes e teto com pintura sobre massa fina, porta de madeira e janelas de vidro e alumínio.



Acima e abaixo, tem-se a salas administrativas, onde observa-se suas dimensões e acabamentos.



Salão dos Fundos

O salão dos fundos apresenta piso em concreto rústico, paredes com pintura sobre massa e teto em telhas metálicas.



Acima e abaixo, tem-se o salão dos fundos, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o saalão dos fundos, onde nota-se suas dimensões e características.



A.S/W.C

Os banheiros, bem como a Área de Serviço apresentam piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com pintura sobre massa fina, portas de madeira e janelas de vidro e alumínio.



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





Acima e abaixo, tem-se os banheiros, onde nota-se suas dimensões e características.



Estoque/Depósito

O depósito e estoque apresentam piso revestido com material cerâmico, paredes e teto com pintura sobre massa, porta de madeira e janelas de vidro e alumínio.



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





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



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.2 Tratamento por fatores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Fator Salas: 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.

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

- 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 :- Comercial Padrão Econômico;
- Idade aparente :- 30 (trinta) anos;
- Estado de Conservação :- necessitando de reparos importantes.
- Quantidade de Salas :- 01 (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 Ajuste						Características e Recomendações			
		Preço e Probabilidade			Exposto do Fator Frente	Exposto do Fator Profundidade	Múltiplas Janelas ou esquadrias	Área	Área de referência do lote	Intervalo característico de áreas	Observações gerais
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
F _r	F _m	F _{mx}	"f"	"p"	Ca	Ca	(m ²)	(m ²)			
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal 20-50m ² Hab.	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	150 a 400	
II	3ª Zona Propriedades Residenciais e 2ª Comércio	12	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00 máximo	(1)	(1) - Para este grupo, o intervalo varia de 400m 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 esquadria ou janelas múltiplas.
III	4ª Zona Comércio e Serviços	8	20	50	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquadria ou janelas 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 4000	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.

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

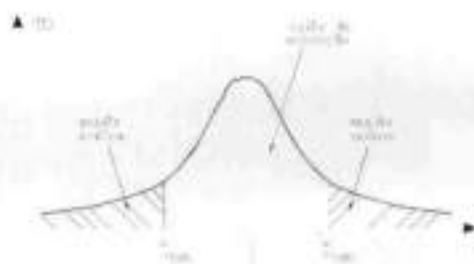
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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.

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

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.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado

V.1.1 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, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue: -



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

ELEMENTO 01			
Endereço: Avenida Senador Filizé, 313		Obrante: RZ, MOVEIS	
Cidade: Santos	Bairro: Vila Nova	Inscrição: ANTONIO CESAR S. TIPA - última	
IP: 3428		Telefone: (13) 3321.0021	Data: 01/21
Setor: 26	Quadra: 21	Site: http://www.monaco-fontes.com.br	
Lat: 23°50'30,54" S	Long: 46°37'33,47" O	CNPJ: 06.908.000/0001-01 (0478273813)	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	300,00m²	Segurança:	0
Andar:	1º	Superfície de Laje (m²):	0
Quantidade de Quartos:	1 sala		
Vagas de Garagem:	0 vagas		
BENEFETÓRIAS			
Cota Parte- Construção			ELEMENTO
Padrões	Área	Índice	
Comercial Exceção Exceção	300,00	30	
Classe de Construção	0		
Teto	máximo	3	
le = 10	Superfície	45	
K = 0,050	R = 20		
		Fco: 0,7048	
Fator de ponderação do padrão:		0,820	
H82N:		R\$ 1.755,66/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 302.289,28			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 1.600.000,00		R\$ 4.325,70/m²	

Ponto Comercial e 6 banheiros à Venda, 300 m² por R\$ 1.600.000

Área Útil: 300,00m²

Valor Total: R\$ 1.600.000

Valor Unitário: R\$ 8.000/m²

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

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumidor • Grafotécnica

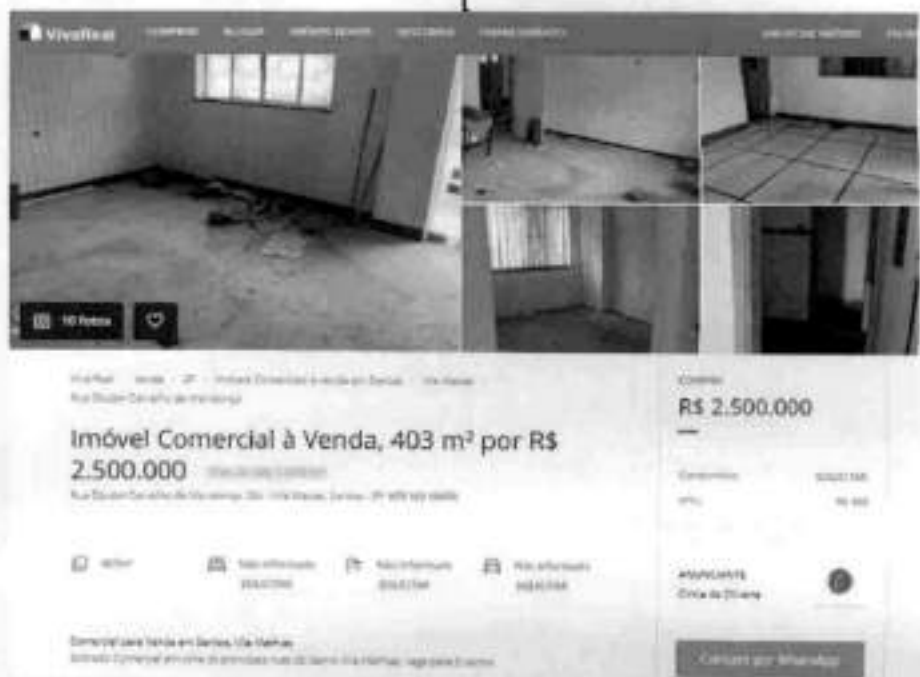
• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

ELEMENTO 02			
Endereço: Rua Bittencourt, 133		Obrante: ECF IMOVEIS	
Cidade: Santos	Bairro: Vila Nova	Inscricao: ANTONIO CESAR S Type: urbana	
UF: 1370		Telefone: (13) 3227.0027	Data: 08/21
Sector: 36	Quadra: 13	Site: http://www.monaco-fontes.br/monco/ponto-comercial-vila-nova-bairro-santos-276m2-venta-por-1299000-14-288800001/	
Lat: 23°56'15,005"	Long: 46°19'21,200"		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	276,00m²	Separação:	0
Andar:	1º	Forma de Lanta (opção):	0
Quantidade de Quartos:	1 sala		
Vagas de Garagem:	0 vagas		
BENEFÍCIOS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Comercial Escritório Evolutivo	276,00	40	
Classe de Conservação	r		
Terrço:	métrico	3	
h = 30	Swale	37	
K = 0,455	R = 20		
	Piso:	0,361	
Fator de ponderação do padrão:	0,620		
	1002%: R\$ 1.715,06/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 220.507,41			
VALOR TOTAL			
R\$ 1.299.000,00			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 3.907,58/m²			



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

ELEMENTO 05			
Endereço: Rua Doutor Carvalho de Mendonça, 214		Okorante: Cia. de Cidacos	
Cidade: Santos	Bairro: Vila Maria	Inscricao: Cia. de Cidacos	Tipo: c/ima
UF: 2152		Telefone: (13) 4181-3213	Data: 04/21
Sector: 45	Quadra: 30	Site: https://www.vivareal.com.br/immobile/comercial-cid-matias-luiz-rua-doutor-carvalho-de-mendonca-214-2152-santos	
Lat: 23°57'8.26"S	Long: 46°19'34.31"O		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFICIO	
Area Util (m²):	403,00m²	Seguranca:	0
Andar:	1º	Servico de Limpe (opcão):	0
Quantidade de Quartos:	1 sala		
Vagas de Garagem:	3 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Comercial Edifício Estruturado	403,00	40	
Classe de Conservação			
Temas:	reserva	1	
N = 70	Sociedade	57	
K = 0,202	K = 20		
	Fin: 0,4000		
Fator de ponderação do padrão		0,780	
HISZN:		R\$ 1.733,66/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 223.215,08			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 2.500.000,00		R\$ 5.649,59/m²	



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

V.1.ii Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 1.007,63/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 798,94/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 928,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 703,98/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 553,88/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 3.792,37/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.436,93/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.473,47/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.833,52/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 5.029,24/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\$ 1.007,63/m ²	1,00	-4,96	0,00	R\$ 1.002,67/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 798,94/m ²	1,00	-3,94	0,00	R\$ 795,00/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 928,59/m ²	1,00	-4,57	0,00	R\$ 924,02/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 703,98/m ²	1,00	-3,47	0,00	R\$ 700,51/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 553,88/m ²	1,01	2,81	0,01	R\$ 556,70/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\$ 1.007,63/m ²	0,92	-82,51	-0,08	R\$ 925,12/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 798,94/m ²	0,96	-30,57	-0,04	R\$ 768,37/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 928,59/m ²	0,93	-61,99	-0,07	R\$ 866,60/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 703,98/m ²	0,99	-9,58	-0,01	R\$ 694,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 553,88/m ²	1,02	13,60	0,02	R\$ 567,48/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\$ 1.007,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.007,63/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 798,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 798,94/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 928,59/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 928,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 703,98/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 703,98/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 553,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 553,88/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Sala			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.007,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.007,63/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 798,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 798,94/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 928,59/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 928,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 703,98/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 703,98/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 553,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 553,88/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 3.792,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.792,37/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.436,93/m ²	1,05	164,45	0,05	R\$ 3.601,38/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.473,47/m ²	1,02	56,57	0,02	R\$ 2.530,04/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.833,52/m ²	0,98	-84,39	-0,02	R\$ 3.749,13/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 5.029,24/m ²	0,93	-366,22	-0,07	R\$ 4.663,02/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 3.792,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.792,37/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.436,93/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.436,93/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.473,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.473,47/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.833,52/m ²	0,89	-405,92	-0,11	R\$ 3.427,60/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 5.029,24/m ²	0,89	-532,53	-0,11	R\$ 4.496,71/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto 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. Constr.	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb. Terr.	Fif	Fvg	Fnsult	

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\$ 4.712,53/m ²
2	R\$ 4.365,81/m ²
3	R\$ 3.392,06/m ²
4	R\$ 4.034,14/m ²
5	R\$ 4.700,78/m ²
média	R\$ 4.241,06/m ²
desvio	R\$ 550,64/m ²
CV	13%
Linferior	R\$ 2968,75/m ²
Lsuperior	R\$ 5513,38/m ²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 4.241,06/m² (Quatro Mil, Duzentos e Quarenta e Um Reais e Seis Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.1.iii Grau de Precisão

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

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R\$ 4241,06/m ²		
Desvio-Padrão	R\$ 550,64/m ²		
Erro-Padrão	377,56		
IC(significância=20%)	R\$ 3863,51/m ²	< VUrmed <	R\$ 4618,62/m ²
Amplitude do IC	18%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

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

V.1.iv Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como nem todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0,80 a 1,25 nem todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.800,00	4.712,53	0,98
2	4.235,87	4.365,81	1,03
3	3.402,06	3.392,06	1,00
4	4.537,50	4.034,14	0,89
5	5.583,13	4.700,78	0,84

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

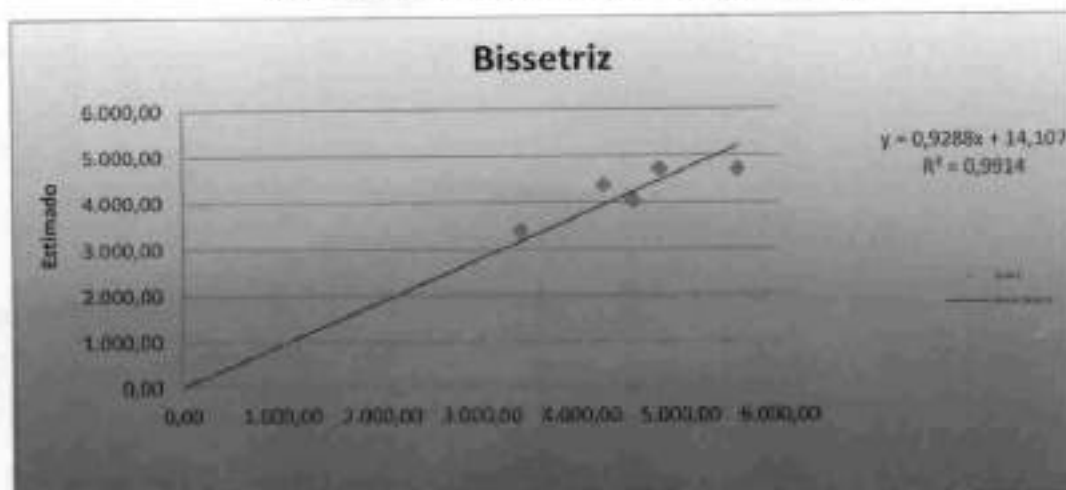


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO BAIRRO PONTA DA PRAIA – SANTOS/SP, É DE:

$$Q = R\$ 4.241,06/m^2$$

(Quatro Mil, Duzentos e Quarenta e Um Reais e Seis Centavos por Metro Quadrado)

Agosto/2021

VI VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL

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

IMÓVEL AVALIANDO	
Área Útil Avaliando	380,74 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 4.241,06 /m ²
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Econômico
Andar	1*
Quartos	1
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 1.614.755,66

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

$$V_1 = \text{R\$ } 1.614.755,66$$

(Um Milhão, Seiscentos e Quatorze Mil, Setecentos e Cinquenta e Cinco Reais e Sessenta e Seis Centavos)

Agosto/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 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.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 50 (cinquenta) 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, 30 de Setembro de 2021.

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Perito Judicial

CREA/SP Nº 5.061.409.897

IBAPE Nº 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.

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

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



• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapção