

432

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP.

Processo: - Nº 0027632-72.1997.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que **NILO MANSO BRANCO FILHO** move contra **AIRTON GONÇALVES e outra**, em curso perante esse R. Juízo, e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:-

**L A U D O**  
**P E R I C I A L**  
**D E A V A L I A Ç Ã O**



SP/13.24 - 12-07-2015 17:48 STS 000 0 025MCSA

# SUMÁRIO

<b>I</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>VISTORIA .....</b>	<b>4</b>
II.1	Situação e Características Gerais .....	4
II.1.i	Zoneamento.....	8
<b>III</b>	<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>10</b>
III.1	Descrição do Edifício .....	10
III.2	Descrição da Unidade Habitacional .....	12
<b>IV</b>	<b>CRITÉRIOS E METODOLOGIA .....</b>	<b>14</b>
IV.1	Método Comparativo .....	14
IV.2	Tratamento por fatores.....	16
IV.3	Zonas de características homogêneas .....	19
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento .....	20
IV.5	Grau de precisão.....	21
<b>V</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>23</b>
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	23
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	23
V.2	Fatores Homogeneizantes .....	31
V.2.i	Grau de Precisão .....	34
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	35
<b>VI</b>	<b>VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL.....</b>	<b>37</b>
VI.1	Grau de Fundamentação .....	38
<b>VII</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>39</b>
<b>Anexo 01</b>	<b>Arquivos Digitais</b>	



431

## II VISTORIA

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

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

### II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 24, localizada no 2º andar do Condomínio Residencial Aldeia dos Mares, situada à Rua Primeiro de Maio, Nº 217, Aparecida - Santos/SP, matriculada sob o Nº 58.612, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

436/



Acima, temos uma imagem aérea da localização do Edifício onde encontra-se o imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com a seta vermelha. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.

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

438  
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°58'35.75"S**
- ✓ Longitude                :- **46°18'10.69"O**
- ✓ Precisão do Ponto      :- **15 metros**

4381

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 Primeiro de Maio, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

432

II.1.i Zoneamento

A Lei de Complementar Nº 730 de 11 de Julho de 2011 que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, identifica e classifica como **ZO - Zona da Orla**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

ZONA DA ORLA - ZO CAIXAS DE VIAS	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL									
	USOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS			RECUOS FT. FDS(2)	
		ÍNDICES URBANÍSTICOS	OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS
	≤3PAV.		≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.	≤ 3PAV				> 3PAV (5)
ATÉ 14 M	60%	50%	40%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M/Nº PAV-3)0,30	
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		



4401



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Santos, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel objeto, através do círculo vermelho, bem como sua classificação como sendo **ZO - Zona da Orla**.

441

### III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Condomínio Residencial Aldeia dos Mares, onde localiza-se o imóvel objeto, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Rua Primeiro de Maio, Nº 217, Aparecida – Santos/SP.

Nas áreas comuns, temos o hall de entrada e circulação, escada e elevadores com acesso aos pavimentos e às vagas de garagem.



Na imagem acima, nota-se uma tomada da testada do Condomínio Residencial Aldeia dos Mares, onde localiza-se a referida unidade habitacional, bem como é possível observar seu padrão médio de construção.

442



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se outra tomada da testada do Edifício, onde nota-se o portão de acesso à pedestres e o portão de acesso ao estacionamento.



### III.2 Descrição da Unidade Habitacional

De acordo com a matrícula Nº 58.612 do 2º CRI de Santos, o imóvel avaliando possui a seguinte descrição:

*"Apartamento número 24, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento do Condomínio Residencial Aldeia dos Mares, situado na Rua Primeiro de Maio número 217, contendo vestíbulo de entrada social, sala com terraço, dois dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social e cozinha, quarto de empregada, área de serviço com W.C., confrontando pela frente com a área de recuo fronteira a Rua Primeiro de Maio, pelo lado direito com o apartamento do tipo 1 do pavimento pelo lado esquerdo com o apartamento do tipo 6 do andar, e pelos fundos com o hall de circulação e o duto de ventilação, contendo a área útil de 121,74 m<sup>2</sup> (cento e vinte e um metros quadrados e setenta e quatro décimos quadrados), a área comum de 44,31 m<sup>2</sup> (quarenta e quatro metros quadrados e trinta e um décimos quadrados) e a área total de 166,05 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e seis metros quadrados e cinco décimos quadrados), correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,84% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns (...)"*

Desta forma, é possível afirmar que a referida unidade habitacional possui área útil de **121,74 m<sup>2</sup> (cento e vinte e um metros quadrados e setenta e quatro decímetros quadrados)**. 444

**Ressalta-se que, quando da vistoria, segundo informações colhidas com o porteiro do referido Condomínio, o imóvel objeto foi vendido a terceiros há aproximadamente 02 (dois) anos, motivo pelo qual, não fora possível colher material fotográfico interno da unidade habitacional para melhor subsidiar este Trabalho.**

445

## 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. 44A

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.

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

- 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.

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

448

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

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

$$F_{IL} = (F_{ILA} / F_{ILE})^{0,2}$$

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

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

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

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

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

- Quantidade de Quartos :- 03 (três)

### **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, Incorporação Prédios de Apartamentos ou de Escritórios.

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 480,00m<sup>2</sup> mínimo:**

GRUPO	ZONA	Fatores de ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Área de referência do lote	Intervalo característico de áreas	Observações gerais	
		Referências			Exponentes						
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquinas	Ass	Ca	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	20	40	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400	
II	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comércio	12 mínima	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00 mínima	(1)	(1) - Para este grupo, o intervalo varia de 400m² 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.	
	4ª Zona Comércio e Serviços	8	20	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.
III	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 - 2011.

#### IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

#### IV.5 Grau de precisão

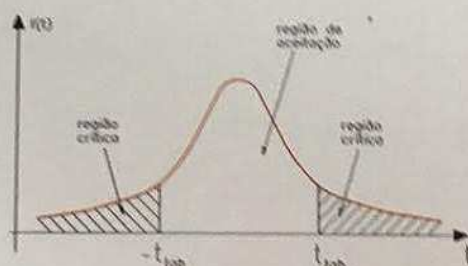
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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:

JM

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

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;

M  
J 20

## V AVALIAÇÃO

### V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

#### V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito 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 padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, vagas de garagem, localizações 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 de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores "Valorizante" ou "Desvalorizante" do imóvel.

**Desta forma, foi possível obter, a princípio, 6 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:**

454



Acima temos uma imagem do "Google Earth" onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.



ELEMENTO 01			
Endereço: Rua Príncipe de Mar, 217		Orientante: MKTZ Imóveis	
Cidade: Santos	Bairro: Aparecida	Informante: Sérgio Verabito	Tipo: única
Sector:	Quadra: IF: 0,0	Telefone: (11) 39524-1312	Data: mai/16
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	125,00m²	Segurança:	1
Andar:	2º	Sistema de Lazer (opções):	1
Quantidade de Quartos:	3 quartos		
Vagas de Garagem:	2 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	125,00	20	
Classe de Conservação			
Terço			
Ir = 60	máximo	3	
K = 0,761	%venda	33	
Fnc = 0,8088			
Fator de ponderação do padrão:		1,750	
IRSIEN:		R\$ 1.234,67/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 218.443,99			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 600.000,00		R\$ 3.052,45/m²	



🏠 Imóveis
🔍 Buscar

---

**Ficha do imóvel**

Código	1117	Tipo	Apartamento
Numero do andar	2	Bairro	Aparecida
Condomínio	Residencial Altus dos Sertes	Cidade	Santos
Transação	Venda	Finalidade	Residencial
Dormitórios	3	Sendo suítes	1
Banheiros	2	Vagas Cobertas	2
Área privativa	125m²	Mobagem	103,43
Valor de venda	R\$ 600.000,00	Valor do condomínio	R\$ 500,00

**Descrição e características**

Aptº - 125 m² - 03 Dor / 01 Suíte - Santos

Apartamento 2º Andar  
 3 dormitórios, 1 suíte, 2 banheiros (social área de serviço)  
 2 vagas  
 Aceita proposta.  
 Documentação OK.

- ✓ Área de serviço aberta
- ✓ Piso frio
- ✓ WC de Empregados

- ✓ Cozinha
- ✓ Sala de Almoço

- ✓ Dependência de
- ✓ Sala de jantar

- ✓ Grátis
- ✓ Telefone

**Características do condomínio**

- ✓ Qualidade de segurança

**Imóveis semelhantes**

**Aptº - 120 m² - 02 dorm - 01 suíte...**

R\$ 600.000,00

Cobertura

0002 - 0001 - 0002

**Apto 2 dormitórios (na governad...**

R\$ 600.000,00

Ponta da praia

0002 - 0001 - 0002

**3 dormitórios na ponta de praia...**

R\$ 600.000,00

Ponta da praia

0002 - 0001 - 0002

**Apartamento alto padrão c/ 3 suíte...**

R\$ 1.150.000,00

Aparecida

0002 - 0001 - 0002

**Aptº - 181 m² - 04 suíte - res...**

R\$ 1.350.000,00

Cobertura

0002 - 0001 - 0002

[Ver mais imóveis semelhantes](#)

Não é bem o que procurava?  
 Clique aqui e encomende seu imóvel

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

ELEMENTO 02			
Endereço: Avenida Epitácio Pessoa, 587, Santos, SP		Obras: Valorização Construtiva	
Cidade: Santos	Bairro:	Apartos:	Informação: Imóvel 02
Ser:	Quadro:	IP: 1	Tip: Alug
			Data: 04/04
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área (Utilizável):	103,00m²	Superfície:	1
Andar:	4º	Sistema de Teto (apóies):	3
Quantidade de Quartos:	3 quartos		
Vaga de Garagem:	1 vaga		
BENEFITÓRIAS			
Cota Parte Construção			
Partes:	Área	Moeda	
Residencial Apartamento 3 Quartos Com Elevador	103,00	R\$	
Classe de Conservação:	b		
Tipo:	múltiplo	3	
K = 60	%avul	25	
K = 0,940	K = 20		
	Fac:	0,8724	
	Fator de ponderação do padrão:	1,750	
	BCN:	R\$ 1.294,17/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 214.519,95			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 615.000,00		R\$ 4.085,90/m²	



**VivaReal** COMPRA ALUGAR MÔES ADIC.

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 103 m²**

Av. Epitácio Pessoa, 587, Aparecida, Santos, SP

**PREÇO**  
R\$ 615.000

CONDOMÍNIO  
R\$ 489

IPTU  
R\$ 156

---

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA TOTAL**  
103m² (R\$ 5.970/m²)

**3 quartos (sendo 1 suite)**

**3 banheiros**

**1 vaga**

**CODIGO DO IMÓVEL**  
111

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

458

ELEMENTO 03		
Endereço: Rua Caramuru, 50 Cidade: Santos		Estado: Estuário
Bairro:	Quadra:	IF: 0,85
Orientante: Computa		Informante: Ana Carolina
Telefone: 1333452331		Tipo: única Data: mai/16
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	70,00m²	Segurança:
P andar:	3º	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opcões):
Vagas de Garagem:	1 vaga	
BENFEITÓRIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	70,00	
Classe de Conservação	a	
Termo	mínimo	
Ir = 60	%venda: 17	
K = 0,901	R = 20	
Foc: 0,9204		
Fator de ponderação do padrão: 1,270		
HB2N: R\$ 1.234,67/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
R\$ 101.025,09		
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>
R\$ 350.000,00		R\$ 3.556,78/m²

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Imóveis Venda SP Apartamentos à venda em Santos Estuário

## Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70 m²

Rua Caramuru, 50, Estuário, Santos, SP

**PREÇO**  
R\$ 350.000

CONDOMÍNIO  
R\$ 560

IPTU  
R\$ 150

TIPO DE IMÓVEL  
Apartamento

ÁREA TOTAL  
70m² (R\$ 5.000/m²)

2 quartos (sendo 1 suite)

2 banheiros

1 vaga

CÓDIGO DO IMÓVEL  
AP0071

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

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Januário dos Santos, 106</u>		Ofertante: <u>Recl. Imóveis</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Aparecida</u>	Informante: <u>João Esteves</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>1</u>	Data: <u>mai/16</u>
Telefone: <u>1330148670</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m <sup>2</sup> ):	139,00m <sup>2</sup>	Segurança:	1
Andar:	5 <sup>o</sup>	Sistema de Lazer (opções):	2
Quantidade de Quartos:	3 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITÓRIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	139,00	20	
Classe de Conservação	c		
Termo	mínimo	1	
Ir = 60	% vida:	33	
K = 0,761	R = 20		
Foc:		0,8088	
Fator de ponderação do padrão:		1,270	
HS2N:		R\$ 1.234,67/m <sup>2</sup>	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 176.283,05			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 600.000,00		R\$ 3.048,32/m <sup>2</sup>	

 COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santos · Aparecida

## Apartamento com 3 Quartos à Venda, 139 m<sup>2</sup>

📍 Januário dos Santos, 01, Aparecida, Santos, SP



★ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

**PREÇO**  
R\$ 600.000

CONDOMÍNIO  
R\$ 900

(IPTU)  
R\$ 247

TIPO DE IMÓVEL  
Apartamento

ÁREA TOTAL  
139m<sup>2</sup> (R\$ 4.316/m<sup>2</sup>)

3 quartos (sendo 1 suite)

3 banheiros

1 vaga

CÓDIGO DO IMÓVEL:  
006/16

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

Topografia e Georreferenciamento  
Processos em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Gratificação  
Fraude ao Consumidor

473

ELEMENTO 05					
Endereço: Rua Senador Latente Franco, 107			Distrito: Centro		
Cidade: Santos	Bairro:	Operária	Referência: Zona Sulista	Tipo: Aluga	
Area:	Quadra:	UF: RJ	Telefone: (11) 3019-7000	Data: mai/10	
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DO EDIFICIO		
Area (m²):		128,00	Andares:		1
Andar:		1º	Numero de Casas (unidades):		2
Quantidade de Quartos:		3 quartos			
Preço de Construção:		1 vaga			
BENEFICIÁRIAS					
Tipo/Função/Condição					
Matéria:		Area:	Matéria:		
Beneficiária: Apartamento - Aluga / Com Fidejussão		128,00	128		
Classe de Conservação:			C:		
Terra:		matéria:	1		
A = 00		Terço:	10		
C = 0,70		B = 20			
		Fac:	1,000		
Taxa de produtividade de pedras:		1,27			
FIBRA:		001,2047/m			
VALOR DA CONSERVAÇÃO					
R\$ 60.000,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 450.000,00			R\$ 3.819,90/m²		



**VivaReal** COMPRA ALUGAR INVESTIMENTO

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 128 m²

● Rua Senador Latente Franco, 107, Aparecida - Santos, SP

**PREÇO**  
R\$ 650.000

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA TOTAL**  
128m² (R\$ 5.078/m²)

**3** quartos sendo 1 suite

**3** banheiros

**1** vaga

**CÓDIGO DO IMÓVEL**  
11199

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

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

4/01

ELEMENTO 06			
Endereço: Rua da Liberdade, nº 190 - Jd. A. 101		Obrante: EML Construtora	
Cidade: Santos	Bairro: Aparecida	Telefone: (13) 3101-2672	Tipo: Aluguel
Setor:	Quadra: 101	UF: SP	Data: 04/01/15
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área (m²):	96,00	Empreendimento:	1
Altura:	3,70	Sistema de Teto (opcional):	2
Quantidade de Quartos:	2 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vaga		
BENEFÍCIOS			
Casa Para Construção			
Padrão:		Área:	Altura:
Residencial - Apartamento Médio Com Elevador		96,00	3,70
Classe de Construção:			1
Terço:		meio	2
S = 00	N = 20	Terço:	25
K = 0,040		Fac:	4,8724
Fator de ponderação do padrão:		1,511	
IMCIV:		RS 1.234,67/m²	
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>			
RS 256.340,20			
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>	
RS 450.000,00		RS 3.061,04/m²	



**VivaReal** COMPRA ALUGAR INVESTIMENTO

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 96 m²

Rua da Liberdade, Aparecida, Santos, SP

**PREÇO**  
 R\$ 450.000

**CORRIMÃO**  
 R\$ 760

**PTU**  
 R\$ 1.841

**TIPO DE IMÓVEL:**  
 Apartamento

**ÁREA TOTAL:**  
 96m² (p/ 4.687m²)

**2 quartos (pendo 1 suite)**

**3 banheiros**

**1 vaga**

**CODIGO DO IMÓVEL:**  
 AP1815

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

162

**V.2 Fatores Homogeneizantes**

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 1.747,55/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.884,97/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.443,22/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.268,22/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.268,22/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.626,46/m <sup>2</sup>

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.572,45/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 3.488,82/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 3.056,78/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 2.616,67/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 3.302,09/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 2.592,29/m <sup>2</sup>

- **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\$ 1.747,55/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.747,55/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.884,97/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.884,97/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.443,22/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.443,22/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.268,22/m <sup>2</sup>	0,94	-78,77	-0,06	R\$ 1.189,46/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.268,22/m <sup>2</sup>	0,94	-78,77	-0,06	R\$ 1.189,46/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.626,46/m <sup>2</sup>	0,94	-101,02	-0,06	R\$ 1.525,45/m <sup>2</sup>

- **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\$ 1.747,55/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.747,55/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.884,97/m <sup>2</sup>	0,98	-28,32	-0,02	R\$ 1.856,65/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.443,22/m <sup>2</sup>	0,97	-36,83	-0,03	R\$ 1.406,38/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.268,22/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.268,22/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.268,22/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.268,22/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.626,46/m <sup>2</sup>	0,98	-24,44	-0,02	R\$ 1.602,02/m <sup>2</sup>

- **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\$ 1.747,55/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.747,55/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.884,97/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.884,97/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.443,22/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.443,22/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.268,22/m <sup>2</sup>	0,96	-45,41	-0,04	R\$ 1.222,81/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.268,22/m <sup>2</sup>	0,96	-45,41	-0,04	R\$ 1.222,81/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.626,46/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.626,46/m <sup>2</sup>

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.747,55/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.747,55/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.884,97/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.884,97/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.443,22/m <sup>2</sup>	1,03	45,19	0,03	R\$ 1.488,40/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.268,22/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.268,22/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.268,22/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.268,22/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.626,46/m <sup>2</sup>	1,03	50,92	0,03	R\$ 1.677,39/m <sup>2</sup>



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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.572,45/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.572,45/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 3.488,82/m <sup>2</sup>	1,03	118,53	0,03	R\$ 3.607,35/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 3.056,78/m <sup>2</sup>	1,03	103,85	0,03	R\$ 3.160,64/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 2.616,67/m <sup>2</sup>	1,03	88,90	0,03	R\$ 2.705,57/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 3.302,09/m <sup>2</sup>	1,03	112,19	0,03	R\$ 3.414,28/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 2.592,29/m <sup>2</sup>	1,03	88,07	0,03	R\$ 2.680,36/m <sup>2</sup>

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.572,45/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.572,45/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 3.488,82/m <sup>2</sup>	0,98	-72,75	-0,02	R\$ 3.416,07/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 3.056,78/m <sup>2</sup>	1,01	35,14	0,01	R\$ 3.091,93/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 2.616,67/m <sup>2</sup>	0,98	-54,56	-0,02	R\$ 2.562,11/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 3.302,09/m <sup>2</sup>	1,01	37,97	0,01	R\$ 3.340,05/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 2.592,29/m <sup>2</sup>	1,01	29,80	0,01	R\$ 2.622,09/m <sup>2</sup>

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de maio de 2016.

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:

**Combinções Testadas**

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

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\$ 4.320,00/m <sup>2</sup>
2	R\$ 5.391,25/m <sup>2</sup>
3	R\$ 4.647,36/m <sup>2</sup>
4	R\$ 3.795,05/m <sup>2</sup>
5	R\$ 4.596,29/m <sup>2</sup>
6	R\$ 4.262,10/m <sup>2</sup>
<b>média</b>	<b>R\$ 4.502,01/m<sup>2</sup></b>
<b>desvio</b>	R\$ 531,27/m <sup>2</sup>
<b>CV</b>	12%
<b>Linferior</b>	R\$ 3151,41/m <sup>2</sup>
<b>Lsuperior</b>	R\$ 5852,61/m <sup>2</sup>

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\$ 4.502,01/m<sup>2</sup> (Quatro Mil, Quinhentos e Dois Reais e Um Centavo por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

**V.2.i Grau de Precisão**

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

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R\$ 4502,01/m <sup>2</sup>		
Desvio-Padrão	R\$ 531,27/m <sup>2</sup>		
Erro-Padrão	320,10		
IC(significância=20%)	R\$ 4181,90/m <sup>2</sup>	< VUmed <	R\$ 4822,11/m <sup>2</sup>
Amplitude do IC	14%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

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

V.2.ii Grau de Fundamentação

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

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

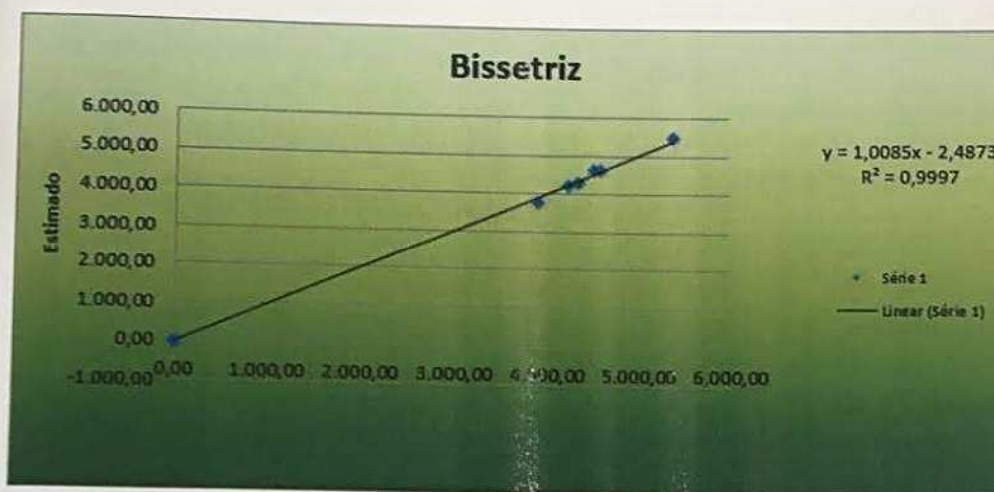
Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.320,00	4.320,00	1,00
2	5.373,79	5.464,00	1,02
3	4.500,00	4.612,21	1,02
4	3.884,89	3.786,40	0,97
5	4.570,31	4.637,09	1,01
6	4.218,75	4.232,30	1,00

Onde:

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

4/6/2

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 TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO DE APARECIDA - SANTOS/SP É DE:**

**Q = R\$ 4.502,01/m<sup>2</sup>**  
**(Quatro Mil, Quinhentos e Dois Reais e Um Centavo por**  
**Metro Quadrado)**  
**Maio/2016**

**VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL**

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

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	121,74 m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 4.502,01 /m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	2°
Quartos	3
Vagas de Garagem	2
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 548.074,48</b>

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total para a unidade habitacional de:-

$$V_1 = \text{R\$ } 548.074,48$$

**(Quinhentos e Quarenta e Oito Mil, Setenta e Quatro  
Reais e Quarenta e Oito Centavos)**

**Maio/2016**

**VI.1 Grau de Fundamentação**

469

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

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

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

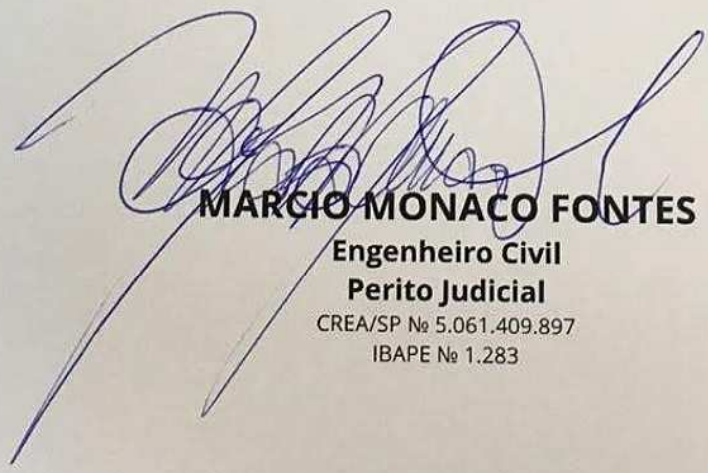
Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

## VII ENCERRAMENTO

4101

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 39 (trinta e nove) 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, 11 de julho de 2016.



**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.*