

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 16ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo – SP.

Processo: - Nº 1001750-84.2018.8.26.0100

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 o **MARCUS PINTO RÔLA FILHO** move contra **JOSÉ RICARDO LIMA VIANA**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, para a avaliação da **unidade habitacional Nº 11, localizada no Condomínio Residencial Edifício Rembrandt, situado à Rua das Bandeiras, Nº 253, esquina com a Rua Padre Manoel de Nóbrega, Nº165 - Jardim, Santo André - SP**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

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

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA.....	5
II.1	Situação e Características Gerais	6
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional	13
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	14
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.....	20
IV.6	Método Ross/Heidecke	21

V AVALIAÇÃO 24

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno..... 24

V.1.i Pesquisa de Campo..... 24

V.2 Fatores Homogeneizantes 36

V.2.i Grau de Precisão 39

V.2.ii Grau de Fundamentação..... 40

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL 42

VII VALOR PARTE IDEAL..... 43

VII.1 Grau de Fundamentação 44

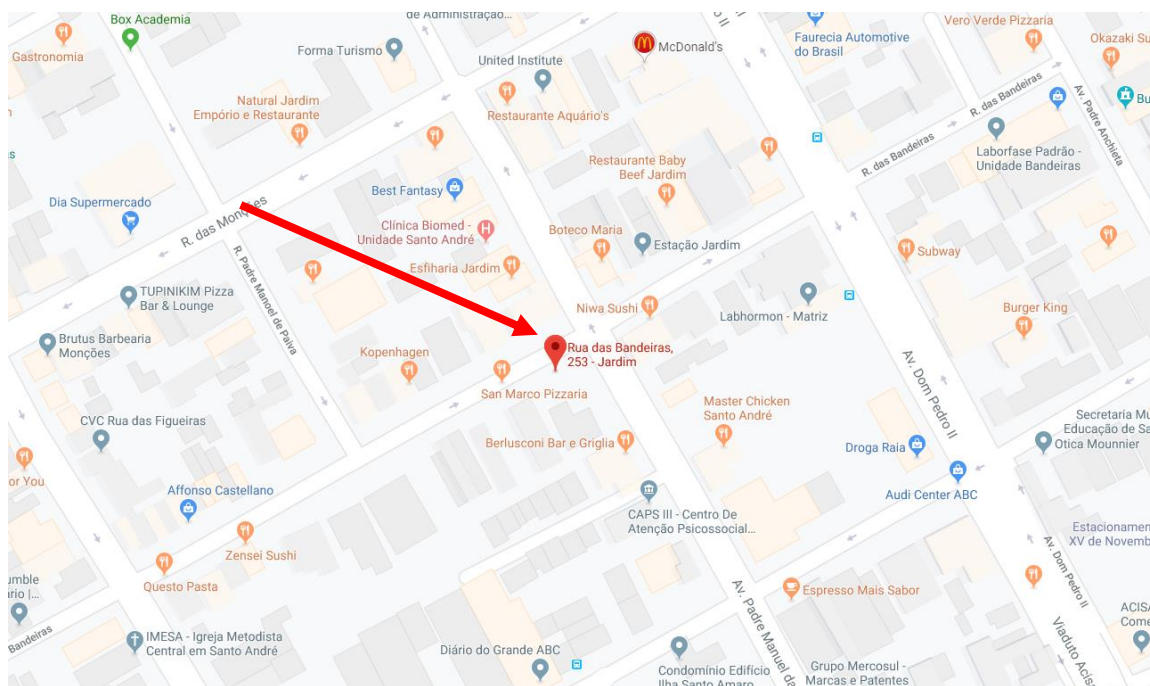
VIII ENCERRAMENTO..... 45

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 16:36, sob o número WJMJ19414787291. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001750-84.2018.8.26.0100 e código 7EDBCEB.

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 11, localizada no Condomínio Residencial Edifício Rembrandt, situado à Rua das Bandeiras, Nº 253, esquina com a Rua Padre Manoel de Nóbrega, Nº 165 – Jardim, Santo André - SP, matriculado sob o Nº 72.599, do Primeiro Registro de Imóveis de Santo André.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Condomínio Residencial Edifício Rembrandt.



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, **entretanto, quando da vistoria, não havia ninguém no apartamento, impossibilitando o acesso à sua área privativa. Entretanto, foram coletadas imagens das dependências do condomínio.**

Assim, o Laudo Pericial fora realizado com base nas imagens externas e acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade, este Signatário se coloca à disposição para novo agendamento de vistoria.

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

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento № 11, localizada no Condomínio Residencial Edifício Rembrandt, situado à Rua das Bandeiras, № 253, esquina com a Rua Padre Manoel de Nóbrega, № 165 – Jardim, Santo André - SP, matriculado sob o № 72.599, do Primeiro Registro de Imóveis de Santo André.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Condomínio Residencial Edifício Rembrandt, onde encontra-se situado a unidade avalianda.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea, onde é possível identificar o edifício o qual o localiza-se o móvel 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°39'14.40"S**
- ✓ Longitude :- **46°32'04.10"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Condomínio Residencial Edifício Rembrandt possui frente para Rua das Bandeiras, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

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

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma tomada da Rua das Bandeiras, onde vemos os melhoramentos públicos.

II.2 Zoneamento

A Lei № 9.394, de 05 de janeiro de 2012, que dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso, Ocupação e Urbanização do Solo e dá outras providências, do Município de Santo André, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **Zona de Qualificação Urbana**. Na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

ZONA	USOS (1)		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE
			Mínimo	Básico	Máximo		
QUALIFICAÇÃO URBANA	residencial	unifamiliar	0,20	1,34	-	67%	15%
		multifamiliar (2)	0,20	2,50	4,00	(2)	15%
	não residencial	0,20	1,34	2,00	67%	15%	
REESTRUTURAÇÃO URBANA	residencial	unifamiliar	0,40	1,34	-	67%	15%
		multifamiliar (2)	0,40	3,00	4,00	(2)	15%
	não residencial	0,40	1,50	3,00	75%	20%	
RECUPERAÇÃO URBANA	residencial	unifamiliar	0,20	1,34	-	67%	15%
		multifamiliar (2)	0,20	2,50	-	(2)	15%
	não residencial	0,20	1,34	-	67%	15%	
EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL	industrial e correlatos		-	1,50	3,00	75%	20%

Quadro de parâmetros urbanísticos do zoneamento de Santo André.



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Santo André, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel avaliando, bem como sua classificação, como sendo de Zona de Qualificação Urbana.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme já relatado, fora agendada a vistoria ao imóvel, entretanto, restou infrutífera, uma vez que não fora possível o acesso ao condomínio onde se localiza à unidade avalianda.

Assim, conforme já relatado anteriormente, acaso o E. Juízo entenda ser necessário o acesso as dependências da unidade e Condomínio, este Signatário se coloca à disposição para reagendamento.

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Condomínio Residencial Edifício Rembrandt, o qual possui Padrão Superior, com frente para a Rua das Bandeiras, Nº 253 – Jardim, Santo André - SP.



Acima, tem-se tomada do referido Condomínio, com frente para a Rua das Bandeiras.



Acima e abaixo, tem-se tomadas do referido Condomínio, onde pode-se observar o acesso aos pedestres e aos veículos.



III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento № 11, localizado no 1º andar do Condomínio Residencial Edifício Rembrandt, situado em área urbana, à Rua das Bandeiras, Nº 253 – Jardim, Santo André - SP, o qual de acordo com a matrícula Nº 72.599, do Primeiro Registro de Imóveis de Santo André, acostada aos autos às fls. 105/109, possui a seguinte descrição:

“(...) Apartamento nº 11, localizado no 1º andar do Condomínio Residencial Edifício Rembrandt, situado na Rua das Bandeiras, Nº 253, esquina com a Rua Padre Manoel de Nóbrega, Nº 165, possuindo a área privativa de 324,22 m², área comum de 159,11 m², estando nesta incluída a área de garagem para a guarda de 03 (três) carros de passeio, em lugares indeterminados, e a área total de 483,33 m², correspondendo-lhe a fração ideal e nas demais coisas comum do condomínio igual a 0,51569 ou 5,1569% ou seja 61,8828 m² do todo do terreno descrito e caracterizado na matrícula Nº 31.067.(...)”

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **324,22 m² (trezentos e vinte e quatro metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados)**.

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 14.653-2.

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

Para o caso vertente, diante das características 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 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 : - Necessitando de Reparos Simples
- Quantidade de Quartos : - 04 (quatro);
- Vagas : - 03 (três)

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Metropolitana São Paulo 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, zona de Ocupação Vertical (Incorporação), bem como na 5ª Zona, Incorporações Padrão Médio.

A 5ª Zona compreende regiões dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações (FLUADO AO IBAPÉ - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade			Expoente		Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade						
Fr	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _s	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-				Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-				Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1)*	

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - São Paulo- IBAPE/SP – 2011.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 16:36, sob o número WJMJ19414787291. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001750-84.2018.8.26.0100 e código 7EDBCEB.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

IV.5 Grau de precisão

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

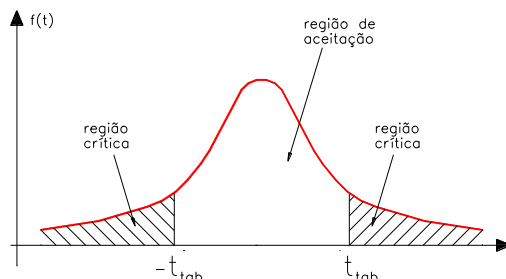
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

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

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-

Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

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

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São

Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

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

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

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

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

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

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

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

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

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

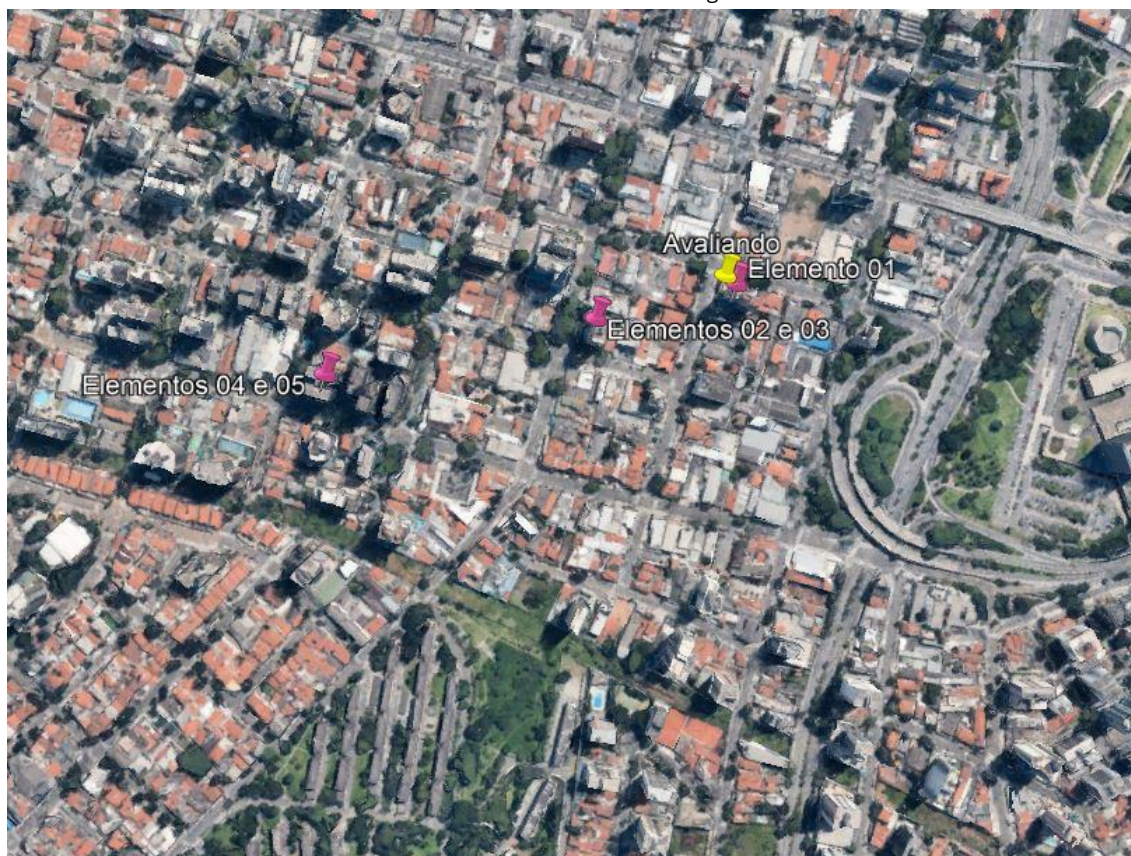
V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, foram percorridas 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, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



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

ELEMENTO 01		
Endereço: <u>Rua da Bandeiras, 253</u> Cidade: <u>Santo André</u> Bairro: Jardim IF: <u>1</u> Setor = Quadra = Lat <u>23°39'14.40"S</u> Long <u>46°32'4.10"O</u>		Ofertante: <u>Donizete Imóveis</u> Informante: <u>Nelson Teixeira</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 4994-3477</u> Data: <u>set/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-bairros-santo-andre-com-garagem-324m2-venda-RS1800000-id-2446681639/</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) :	324,22m²	Segurança:
Andar :	6º	1
Quantidade de Quartos :	4 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem :	4 vagas	4
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	324,22	20
Classe de Conservação	c	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	33%
K = 0,761	R = 20	
Foc:		0,808704112
Fator de ponderação do padrão:		2,640
H82N:		R\$ 1.428,49/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 988.804,84		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 1.800.000,00		R\$ 2.501,99/m²
		ELEMENTO 

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 16:36 , sob o número WJMJ19414787291. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001750-84.2018.8.26.0100 e código 7EDBCEB.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Santo André - Jardim - Rua das Bandeiras

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 324 m² por R\$ 1.800.000 CCD, AP9388

Rua das Bandeiras - Jardim, Santo André - SP. VER NO MAPA.

324m² 4 quartos 1 banheiro 4 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (8)

Apartamento com 4 dormitórios à venda, 324 m² por R\$ 1.800.000 - Jardim - Santo André/SP

Apartamento a venda no bairro jardim em Santo André, 324m²u.u., com 4 suítes(1 Master), 1 banheiro social, lavabo, cozinha planejada, living ampliado,sala de leitura, escritório, sala de tv e varanda e uma vista privilegiada. Venha para um dos melhores condomínios da região e desfrute com sua família e amigos toda qualidade de vida que você merece. Possui 4 vagas de garagem coberta, academia, salão de festas,piscina e segurança com monitoramento 24 horas.

O apartamento está localizado a poucos minutos de das principais vias de Santo André, são elas: Dom Pedro II, Rua das Figueiras e Alameda São Caetano, além de oferecer diversas opções de serviços e lazer, como escolas, facultades, padarias e hipermercados. Está a poucos minutos também do Grand Plaza Shopping e do Parque Celso Daniel.

Condições de pagamento: À vista, financiamento, estuda permuta com imóvel de menor valor.

Agende uma visita e vivencie uma experiência Única! -

COMPRA
R\$ 1.800.000

Condomínio R\$ 3.200
 IPTU R\$ 9.800

ANUNCIANTE
 Donizete Imóveis
 LTDA

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 4 VER TELEFONE

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

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>Rua Padra Manoel de Paiva, 78</u> Cidade: <u>Santo André</u> Bairro: Jardim IF: <u>1</u> Setor = Quadra = Lat <u>23°39'12.56"S</u> Long <u>46°32'8.13"O</u>		Ofertante: <u>Donizete Imóveis</u> Informante: <u>Nelson Teixeira</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 4994-3477</u> Data: <u>set/19</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-santo-andre-sp-286m2-id-</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) :	286,00m²	Segurança:
Andar :	8º	1
Quantidade de Quartos :	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem :	3 vagas	2
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	286,00	20
Classe de Conservação	c	
Tempo	médio	2
Ir = 60	%vida:	33%
K = 0,761	R = 20	
Foc:		0,808704112
Fator de ponderação do padrão:		2,406
H82N:		R\$ 1.428,49/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 794.929,31		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 1.000.000,00		R\$ 717,03/m²
		

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



apartamento para comprar em
Rua Padre Manoel de Paiva - Jardim, Santo André - SP

R\$ 1.000.000

condomínio R\$ 2.300 • IPTU R\$ 3.673

286 m²
 3 quartos
 1 banheiro
 3 vagas

Donizete Imóveis LTDA

Creci: 24067-F-SP

Anúncio atualizado há 1 mês

Contatar anunciante

Características

IMÓVEL

Área de serviço

Armário na cozinha

Churrasqueira

Copa

Lavabo

Salão de jogos

Espaço e conforto no melhor endereço do Bairro Jardim, 3 dormitórios, 1 suíte, sala 3 ambientes, cozinha, todo original, 3 vagas. -

Favoritar

Outras ofertas desse anunciante (3.189)

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

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>Rua Padra Manoel de Paiva, 78</u> Cidade: <u>Santo André</u> Bairro: <u>Jardim</u> IF: <u>1</u> Setor = Quadra = Lat <u>23°39'12.56"S</u> Long <u>46°32'8.13"O</u>		Ofertante: <u>Gomes de Almeida Imóveis</u> Informante: <u>sé Geraldo Gaio</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 4990-2179</u> Data: <u>set/19</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-santo-andre-sp-270m2-id-</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	270,00m²	Segurança:	1
Andar :	9º	Sistema de Lazer (opções)	2
Quantidade de Quartos :	3 quartos		
Vagas de Garagem :	3 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	270,00	20	
Classe de Conservação	c		
Tempo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	33%	
K = 0,761	R = 20		
Foc: 0,808704112			
Fator de ponderação do padrão: 2,406			
H82N: R\$ 1.428,49/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 750.457,74			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 1.200.000,00			R\$ 1.664,97/m²



destaque apartamento para comprar em
Rua Padre Manoel de Paiva - Jardim, Santo André - SP

R\$ 1.200.000

condomínio R\$ 2.800 • IPTU não informado

270 m² 3 quartos 5 banheiros 3 vagas

GOMES DE ALMEIDA...

Creci: 20978-J-SP

Anúncio atualizado há 2 semanas

Contatar anunciante

Características

IMÓVEL

Churrasqueira
Copa
Escritório

Lavabo
Salão de festas

BASTANTE ESPAÇO! CONFORTO PARA TODA A FAMÍLIA NESSE APARTAMENTO NO MIOLDO DO BAIRRO JARDIM! São 03 suites, sendo 01 master com closet, 01 escritório, sala 03 ambientes com lavabo, copa, cozinha planejada, área de serviço, depósito e dependência de empregada com W.C.
[Mostrar mais](#)

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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

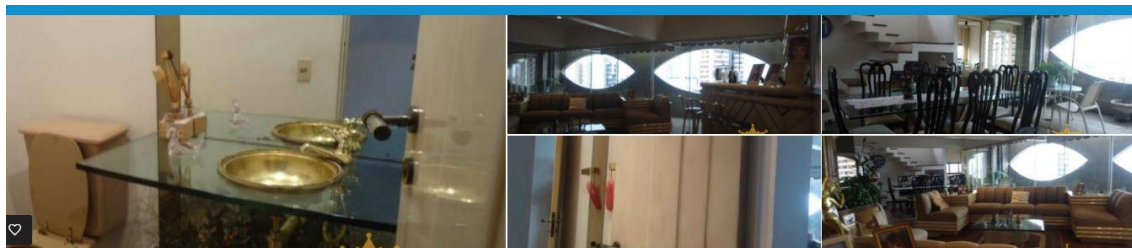
Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua das Figueiras, 550.</u> Cidade: <u>Santo André</u> Bairro: Jardim IF: <u>1</u> Setor = Quadra = Lat <u>23°39'7.98"S</u> Long <u>46°32'15.67"O</u>		Ofertante: <u>Royal Jardim</u> Informante: <u>nia Queli Ferrari</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 4509-2499</u> Data: <u>set/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-bairros-santo-andre-com-garagem-323m2-venda-RS1280000-id-2450477204/</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) :	323,00m²	Segurança:
Andar :	5º	1
Quantidade de Quartos :	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem :	3 vagas	7
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	323,00	20
Classe de Conservação	c	
Terno	médio	2
Ir = 60	%vida:	33%
K = 0,761	R = 20	
Foc:		0,808704112
Fator de ponderação do padrão:		2,406
H82N:		R\$ 1.428,49/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 897.769,82		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 1.280.000,00		R\$ 1.183,38/m²





Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Santo André - Jardim - Rua das Figueiras

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 323 m² por R\$ 1.280.000 COD. 471

Condomínio KIPOS - Rua das Figueiras, 550 - Jardim, Santo André - SP [VER NO MAPA](#)

323m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(12\)](#)

Lindo Apartamento - Bairro Jardim - Santo André
 Ref. 471 1.280.000,00 Apto com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 vagas. Apartamento no Edifício Residencial Kipos no Bairro Jardim em Santo André, alto padrão, amplo, semi-novo, muito bem conservado, sendo: living ampliado p/ 2 ambientes com uma ampla sacada e com vista livre e privilegiada, lavabo, 3 dormitórios 1 suíte máster, cozinha com armários totalmente planejados, 2 vagas de garagem, excelente localização no Bairro Jardim. Edifício diferenciado que se destaca pelo bom gosto da arquitetura Bomfim. Edifício com lazer completo: Piscina Quadra Poliesportiva Salão de jogos Salão de festas Espaço criança Paisagismo Sala de Ginástica Playground Praça Maravilhosa hall de entrada Guarda Segurança 24 hrs. Morar no Bairro Jardim em Santo André é desfrutar de um verdadeiro privilégio. É poder contar com uma excelente localização e infraestrutura de alto nível, perto de tudo, supermercados, Parque Celso Daniel, Shoppings, academias, padarias, etc. É o que faz deste bairro tão desejado um lugar único. O Bairro Jardim tem como vias principais a Rua das Figueiras, um local com restaurantes renomados, a Avenida Dom Pedro II, que proporciona fácil acesso ao município vizinho de São Caetano do Sul e a Avenida Industrial, onde está localizado o Grand Plaza Shopping, um grande complexo com lojas, salas de cinema, praça de alimentação e opções de lazer e entretenimento para toda a família. Além da Rua das Figueiras, existem ótimos bares e restaurantes nas ruas adjacentes, especializados em culinárias brasileira e internacionais. O Bairro abriga uma unidade da Padaria Brasileira, considerada pela Revista Veja a dona dos melhores salgadinhos do ABC. Destaque também para a boa quantidade de escolas que a região possui, como o Educandário Santo Antônio e as escolas de Inglês Wizard e Cultura Inglesa. A região possui ótimas opções de mercados, como o Pão de Açúcar, na Rua Figueiras, e o Hipermercado Extra, na Avenida Industrial. Andando poucos metros você ainda encontra o Parque Celso Daniel, um local arborizado com playground, pista de cooper, quadras de futebol, lago, entre outros atrativos, aumentando ainda mais a qualidade de vida dos moradores do Bairro Jardim. Atualizado em 17:24

COMPRA
R\$ 1.280.000

Condomínio **R\$ 1.700**
 IPTU **RS 1**

ANUNCIANTE
 Royal Jardim Negócios
 Imobiliários

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 4111-1111 [VER TELEFONE](#)

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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

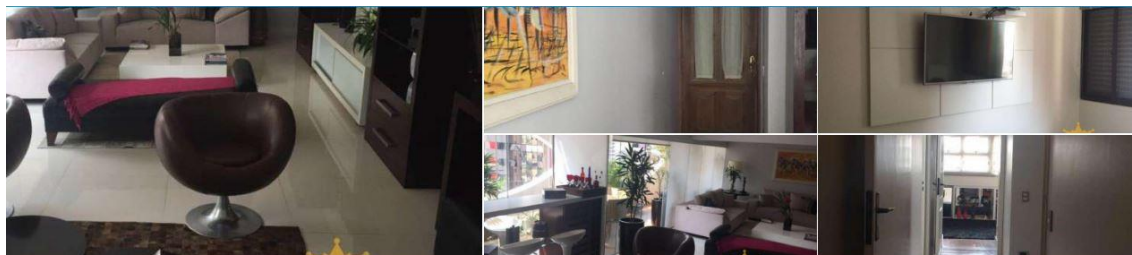
Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05		
Endereço: <u>Rua das Figueiras, 550.</u> Cidade: <u>Santo André</u> Bairro: Jardim IF: <u>1</u> Setor = Quadra = Lat <u>23°39'7.98"S</u> Long <u>46°32'15.67"O</u>		Ofertante: <u>Royal Jardim</u> Informante: <u>nia Quelí Ferrari</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 4509-2499</u> Data: <u>set/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-bairros-santo-andre-com-garagem-323m2-venda-RS1380000-id-2450478785/</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) :	323,00m²	Segurança:
Andar :	7º	1
Quantidade de Quartos :	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem :	3 vagas	7
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	323,00	20
Classe de Conservação	c	
Terno	médio	2
Ir = 60	%vida:	33%
K = 0,761	R = 20	
Foc:		0,808704112
Fator de ponderação do padrão:		2,406
H82N:		R\$ 1.428,49/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 897.769,82		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 1.380.000,00		R\$ 1.492,97/m²





Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santo André · Jardim · Rua das Figueiras

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 323 m²
 por R\$ 1.380.000 COD.3239

Condomínio KIPÓS · Rua das Figueiras, 550 - Jardim, Santo André - SP [VER NO MAPA](#)

323m² 3 quartos 4 banheiros 1 suíte 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(10\)](#)

Exuberante apartamento - Bairro Jardim - Santo André

Ref. 3239 1.380.000,00 Apartamento com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 vagas. Lindo apartamento todo reformado, com 323 metros, 03 dormitórios, sendo 01 suíte, sala ampla para 03 ambientes com sacada, sala de jantar, cozinha planejada, área de serviço, dependência de empregada completa, escritório, sala de tv, lavabo. Garagem para 03 veículos, lazer completo e portaria 24 horas. Apartamento no Edifício Residencial Kipós no Bairro Jardim em Santo André, alto padrão, amplo, semi novo, muito bem conservado, sendo: living ampliado pl/2 ambientes com uma ampla sacada e com vista livre e privilegiada, lavabo. Edifício com lazer completo: Piscina Quadra Poliesportiva Salão de jogos Salão de festas Espaço criança Paisagismo Sala de Ginástica Playground Praça Maravilhoso hall de entrada Guarita Segurança 24 hrs. O Bairro Jardim tem como vias principais a Rua das Figueiras, um local com restaurantes renomados, e a Avenida Dom Pedro II, que proporciona fácil acesso ao município vizinho de São Caetano do Sul e a Avenida Industrial, onde está localizado o Grand Plaza Shopping, um grande complexo com lojas, salas de cinema, praça de alimentação e opções de lazer e entretenimento para toda a família. Além da Rua das Figueiras, existem ótimos bares e restaurantes nas ruas adjacentes, especializados em culinárias brasileira e internacionais. O Bairro abriga uma unidade da Padaria Brasileira, considerada pela Revista Veja a dona dos melhores salgadinhos do ABC. Destaque também para a boa quantidade de escolas que a região possui, como o Educandário Santo Antônio e as escolas de Inglês Wizard e Cultura Inglesa. A região possui ótimas opções de mercados, como o Pão de Açúcar, na Rua Figueiras, e o hipermercado Extra, na Avenida Industrial. Andando poucos metros você ainda encontra o Parque Celso Daniel, um local arborizado com playground, pista de cooper, quadras de futebol, lago, entre outros atrativos, aumentando ainda mais a qualidade de vida dos moradores do Bairro Jardim. Atualizado em 17:24

COMPRA	R\$ 1.380.000
Condomínio	R\$ 1.600
IPTU	R\$ 100

ANUNCIANTE
 Royal Jardim Negócios
 Imobiliários

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) [VER TELEFONE](#)

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

V.2 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 3.041,64/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 1.954,96/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.772,04/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 374,81/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.772,04/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 1.227,96/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.772,04/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 794,52/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.772,04/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 1.073,16/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 3.041,64/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.041,64/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.772,04/m ²	1,02	51,94	0,02	R\$ 2.823,98/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.772,04/m ²	1,02	51,94	0,02	R\$ 2.823,98/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.772,04/m ²	1,02	51,94	0,02	R\$ 2.823,98/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.772,04/m ²	1,02	51,94	0,02	R\$ 2.823,98/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\$ 3.041,64/m ²	0,97	-86,86	-0,03	R\$ 2.954,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.772,04/m ²	0,97	-79,16	-0,03	R\$ 2.692,89/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.772,04/m ²	0,97	-79,16	-0,03	R\$ 2.692,89/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.772,04/m ²	0,97	-79,16	-0,03	R\$ 2.692,89/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.772,04/m ²	0,97	-79,16	-0,03	R\$ 2.692,89/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\$ 3.041,64/m ²	0,96	-108,91	-0,04	R\$ 2.932,73/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.772,04/m ²	0,96	-99,26	-0,04	R\$ 2.672,78/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.772,04/m ²	0,96	-99,26	-0,04	R\$ 2.672,78/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.772,04/m ²	0,96	-99,26	-0,04	R\$ 2.672,78/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.772,04/m ²	0,96	-99,26	-0,04	R\$ 2.672,78/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\$ 3.041,64/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.041,64/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.772,04/m ²	1,01	38,52	0,01	R\$ 2.810,56/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.772,04/m ²	1,01	38,52	0,01	R\$ 2.810,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.772,04/m ²	1,01	38,52	0,01	R\$ 2.810,56/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.772,04/m ²	1,01	38,52	0,01	R\$ 2.810,56/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\$ 1.954,96/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.954,96/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 374,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 374,81/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.227,96/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.227,96/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 794,52/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 794,52/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.073,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.073,16/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\$ 1.954,96/m ²	0,99	-16,34	-0,01	R\$ 1.938,63/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 374,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 374,81/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.227,96/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.227,96/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 794,52/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 794,52/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.073,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.073,16/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Setembro de 2019.**

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 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\$ 4.784,50/m ²
2	R\$ 3.058,89/m ²
3	R\$ 3.912,04/m ²
4	R\$ 3.478,60/m ²
5	R\$ 3.757,24/m ²
média	R\$ 3.798,25/m²
desvio	R\$ 639,56/m ²
CV	17%
Linferior	R\$ 2658,78/m²
Lsuperior	R\$ 4937,73/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\$ 3.798,25/m² (Três Mil, Setecentos e Noventa e Oito Oitenta Reais e Vinte e Cinco Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

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

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 3798,25/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 639,56/m ²	
Erro-Padrão		438,53	
IC(significância=20%)	R\$ 3359,72/m ²	< VUmed <	R\$ 4236,78/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.

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	4.996,61	4.784,50	0,96
2	3.146,85	3.058,89	0,97
3	4.000,00	3.912,04	0,98
4	3.566,56	3.478,60	0,98
5	3.845,20	3.757,24	0,98

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:

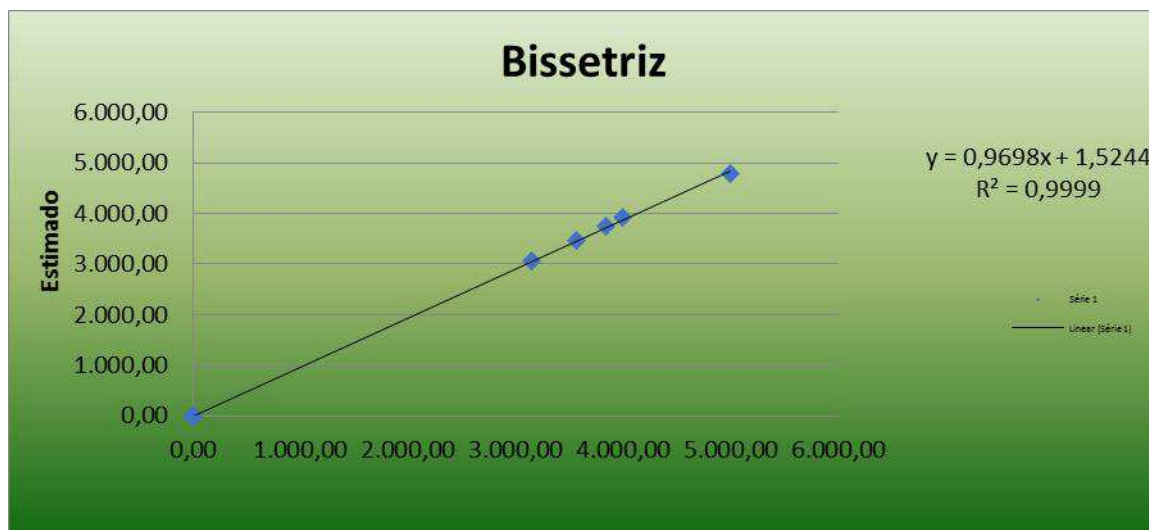


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA UNIDADES HABITACIONAIS LOCALIZADAS NO BAIRRO JARDIM - SANTO ANDRÉ/SP, É DE:

$$Q = R\$ 3.798,25/m^2$$

(Três Mil, Setecentos e Noventa e Oito Reais e Vinte e Cinco Centavos por Metro Quadrado)

Setembro/2019

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	324,22 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 3.798,25 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Superior Com Elevador
Andar	1º
Quartos	4
Vagas de Garagem	3
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 1.231.469,19

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

$V_i = R\$ 1.231.469,19$
(Um Milhão, Duzentos e Trinta e Um e Quatrocentos e Sessenta e Nove Reais e Dezenove Centavos)
Setembro/2019

VII VALOR PARTE IDEAL

Conforme descrito nos documentos acostados aos autos, o Executado é proprietário de 25% do imóvel.

Portanto, o valor correspondente a 25% é de:

$$VPI = R\$ 1.231.469,19 \times 25\%$$

VPI = R\$ 307.867,30

(Trezentos e Sete Mil, Oitocentos e Sessenta e Sete Reais e Trinta Centavos)
Setembro/2019

VII.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação 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*

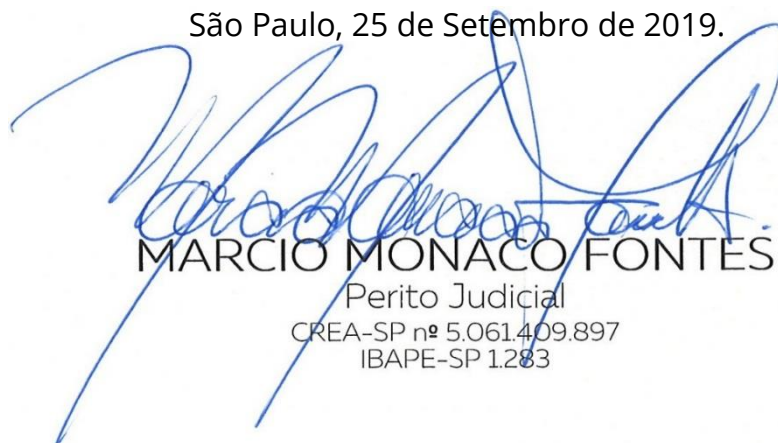
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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.

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 45 (quarenta 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, 25 de Setembro de 2019.



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

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.