



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 07ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS – ESTADO DE SÃO PAULO.

Autos nº 0019449-43.2019.8.26.0562.

Cumprimento de Sentença

ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 06 EMPREENDIMENTO

IMOBILIÁRIO S/A, devidamente qualificada nos autos em epígrafe, postulando por intermédio de seus advogados in fine assinados, que lhe promove **DOROTI VICTORELLI**, vem à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls.218, expor e requerer o quanto segue.

Excelência, a Executada possui um Laudo Pericial de Avaliação (**Doc. 01**) que fora elaborado por perito designado pelo Ilmo. Magistrado da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos, para servir o processo sob o nº0009661-05.2019.8.26.0562, as fls. 80/115.

Diante disso, por se tratar do mesmo Empreendimento Comercial, nominado Condomínio Valongo Brasil, tendo em vista que o aludido documento foi desenvolvido em março deste ano e, assim sendo, a estimativa de valor das salas comerciais encontra-se atualizada, **requer que seja utilizado o mesmo valor apresentado no Laudo de Avaliação, qual seja, R\$ 193.000,22 (Cento e noventa e três mil reais e vinte e dois centavos) para fins de penhora das salas requisitadas pela parte credora.**

Nestes Termos,

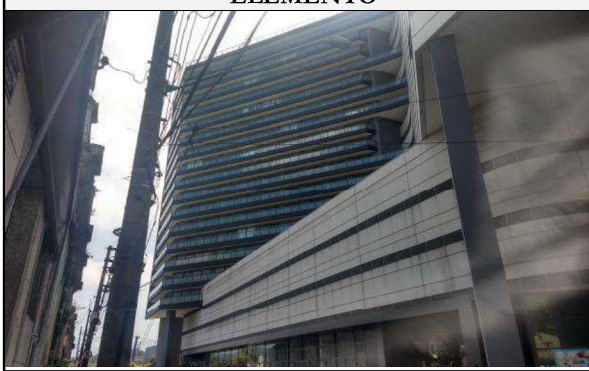
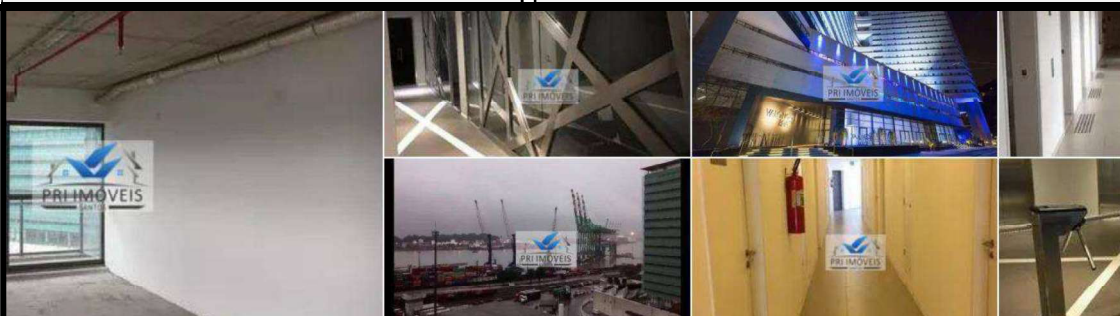



Pede Deferimento.

Santos, 10 de maio de 2020.

GUSTAVO AULICINO BASTOS JORGE
OAB/SP 200.342

KARLA INGRID SANTANA VIEIRA
OAB/SP 398.221

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Alexandre Gusmão, 11</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Valongo</u> IF : <u>545</u> Sector <u>24</u> Quadra <u>4</u> Lat <u>23°55'51.29"S</u> Long <u>46°20'17.05"O</u>		Ofertante: <u>Pri Imóveis</u> Informante: <u>Priscila Conceição Bar</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 99710-9226</u> Data: <u>mar/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-valongo-bairros-santos-com-garagem-52m2-venda-RS265000-id-2434506442/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	52,00m²	Segurança:	1
Andar :	10º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos :	1 quartos/salas		
Vagas de Garagem :	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Comercial Escritório Superior	52,00	4	
Classe de Conservação	c		
Termo	mínimo	1	
Ir = 60	%evida:	7	
K = 0,939	R = 20		
Foc: 0,9508			
Fator de ponderação do padrão: 1,670			
H82N: R\$ 1.437,43/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 118.684,96			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 265.000,00		R\$ 2.813,75/m²	
			
			

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA GONCALVES DE OLIVEIRA, inscrita no CPF nº 000.996.69-05, 2019.8.26.0562 e código profissional 19006620. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00009669-05.2019.8.26.0562 e código #F006BFB8.

ELEMENTO 05																												
Endereço: <u>Rua Alexandre Gusmão, 11</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Valongo</u> IF : <u>545</u> Sector <u>24</u> Quadra <u>4</u> Lat <u>23°55'51.29"S</u> Long <u>46°20'17.05"O</u>	Ofertante: <u>Grande Estilo Corretora de Imóveis e Seguros</u> Informante: <u>José Antônio Hussni</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3289-2000</u> Data: <u>mar/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-valongo-bairros-santos-com-garagem-79m2-venda-RS327000-id-2444713677/</u>																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²) : 79,00m²	Segurança: 1																											
Andar : 13º	Sistema de Lazer (opções) 0																											
Quantidade de Quartos : 1 quartos/salas																												
Vagas de Garagem : 1 vagas																												
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção	ELEMENTO																											
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comercial Escritório Superior</td> <td>79,00</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">mínimo 1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">%evida: 7</td> </tr> <tr> <td>K = 0,939</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Foc: 0,9508</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Fator de ponderação do padrão: 1,670</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">H82N: R\$ 1.437,43/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Comercial Escritório Superior	79,00	4	Classe de Conservação	c		Termo	mínimo 1		Ir = 60	%evida: 7		K = 0,939	R = 20		Foc: 0,9508			Fator de ponderação do padrão: 1,670			H82N: R\$ 1.437,43/m²			
Padrões	Área	Idade																										
Comercial Escritório Superior	79,00	4																										
Classe de Conservação	c																											
Termo	mínimo 1																											
Ir = 60	%evida: 7																											
K = 0,939	R = 20																											
Foc: 0,9508																												
Fator de ponderação do padrão: 1,670																												
H82N: R\$ 1.437,43/m²																												
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 180.309,85																												
VALOR TOTAL R\$ 327.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.856,84/m²																											
																												
																												

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA GIANEPAZZI SOUZA, em 05/03/2020 às 15:09:09, com código de verificação 19096620. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00009669-05.2019.8.26.0562 e código #460488B8.

V.1.ii Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.282,40/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 1.360,45/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.282,40/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 519,48/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.282,40/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 1.253,31/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.282,40/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 2.304,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.282,40/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 1.442,91/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.282,40/m ²	1,06	135,17	0,06	R\$ 2.417,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.282,40/m ²	1,10	224,95	0,10	R\$ 2.507,36/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.282,40/m ²	1,10	224,95	0,10	R\$ 2.507,36/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.282,40/m ²	1,03	61,78	0,03	R\$ 2.344,18/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.282,40/m ²	1,03	61,78	0,03	R\$ 2.344,18/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Sala			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/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\$ 1.360,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.360,45/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 519,48/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 519,48/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.253,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.253,31/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.304,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.304,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.442,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.442,91/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\$ 1.360,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.360,45/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 519,48/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 519,48/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.253,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.253,31/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.304,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.304,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.442,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.442,91/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Março de 2020**.

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

Combinações Testadas

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

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

Ref.	Combinação
1	R\$ 3.778,03/m ²
2	R\$ 3.026,84/m ²
3	R\$ 3.760,67/m ²
4	R\$ 4.648,31/m ²
5	R\$ 3.787,09/m ²
média	R\$ 3.800,19/m²
desvio	R\$ 574,37/m ²
CV	15%
Linferior	R\$ 2660,13/m²
Lsuperior	R\$ 4940,25/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\$ 3.800,19/m² (Três Mil e Oitocentos Reais e Dezenove Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.1.iii Grau de Precisão

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

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 3800,19/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 574,37/m ²	
Erro-Padrão		393,83	
IC(significância=20%)	R\$ 3406,36/m ²	< VUmed <	R\$ 4194,02/m ²
Amplitude do IC		21%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

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

V.1.iv Grau de Fundamentação

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

Como nem todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.80 a 1,25 nem todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	3.642,86	3.778,03	1,04
2	2.801,89	3.026,84	1,08
3	3.535,71	3.760,67	1,06
4	4.586,54	4.648,31	1,01
5	3.725,32	3.787,09	1,02

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

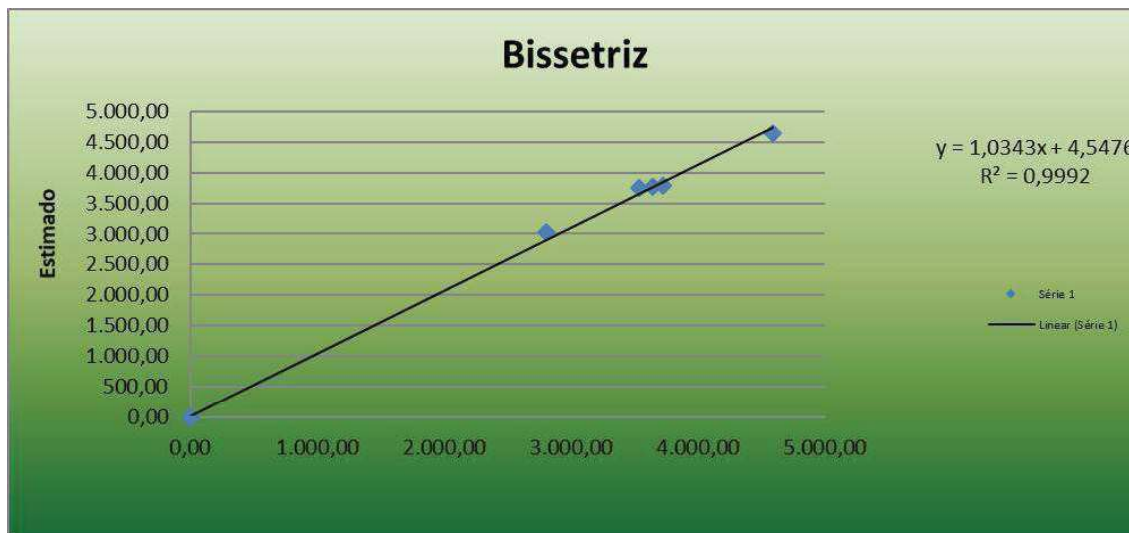


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A UNIDADE COMERCIAL LOCALIZADA NO BAIRRO VALONGO – SANTOS, É DE:

Q = R\$ 3.800,19/m²

(Três Mil e Oitocentos Reais e Dezenove Centavos por Metro Quadrado)

Março/2020

VI VALOR TOTAL DA UNIDADE COMERCIAL

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

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	50,79 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 3.800,19 /m ²
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Superior
Andar	17°
Quartos	1
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 193.000,22

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

$$V_1 = R\$ 193.000,22$$

(Cento e Noventa e Três Mil Reais e Vinte e Dois Centavos)

Março/2020

VI.1 Grau de Fundamentação

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

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

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

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

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 47 (quarenta e sete) 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.


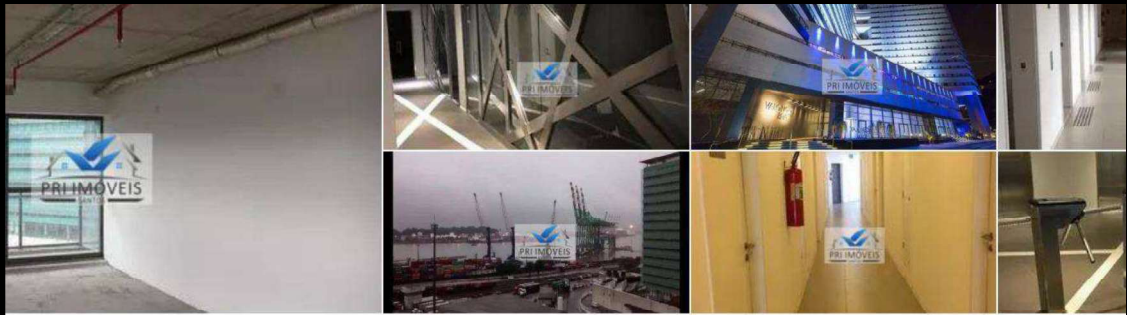
São Paulo, 31 de Março de 2020.



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.061.409.897
 IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

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 Alexandre Gusmão, 11</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Valongo</u> IF : <u>545</u> Sector <u>24</u> Quadra <u>4</u> Lat <u>23°55'51.29"S</u> Long <u>46°20'17.05"O</u>		Ofertante: <u>Pri Imóveis</u> Informante: <u>Priscila Conceição Bar</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 99710-9226</u> Data: <u>mar/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-valongo-bairros-santos-com-garagem-52m2-venda-RS265000-id-2434506442/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m ²):	52,00m ²	Segurança:	1
Andar:	10 ^o	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos:	1 quartos/salas		
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Comercial Escritório Superior	52,00	4	
Classe de Conservação		c	
Termo		mínimo 1	
Ir = 60	%evida: 7		
K = 0,939	R = 20		
Foc:		0,9508	
Fator de ponderação do padrão:		1,670	
H82N:		R\$ 1.437,43/m ²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 118.684,96			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 265.000,00		R\$ 2.813,75/m²	
			
<p>Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em Santos · Valongo · Rua Alexandre Gusmão</p> <p>Sala Comercial à Venda, 52 m² por R\$ 265.000</p> <p><small>COD. SA0038</small></p> <p>Rua Alexandre Gusmão - Valongo, Santos - SP <small>VER NO MAPA</small></p> <p>52m² Não informado 1 banheiro 1 vaga</p> <p>SOLICITAR</p> <p>VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)</p> <p>Sala à venda, 51 m² por R\$ 265.000,00 - Valongo - Santos/SP sala comercial, um banheiro, 1 vaga de garagem, salas de reuniões, serviço de valet para visitantes, área externa de convívio comum. Localizada próximo ao prédio da PETROBRAS e PORTO DE SANTOS. Obs: Escritura Definitiva.</p> <p>COMPRA R\$ 265.000</p> <p>Condomínio R\$ 489 IPTU R\$ 179</p> <p>ANUNCIANTE Pri Imóveis</p> <p>Quero visitar</p>			

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

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Rua Alexandre Gusmão, 11</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Valongo</u> IF : <u>545</u> Sector <u>24</u> Quadra <u>4</u> Lat <u>23°55'51.29"S</u> Long <u>46°20'17.05"O</u>		Ofertante: <u>Grande Estilo Corretora de Imóveis e Seguros</u> Informante: <u>José Antônio Hussni</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3289-2000</u> Data: <u>mar/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-valongo-bairros-santos-com-garagem-79m2-venda-RS327000-id-2444713677/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	79,00m²	Segurança:	1
Andar :	13º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos :	1 quartos/salas		
Vagas de Garagem :	1 vagas		
BENFEITÓRIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Comercial Escritório Superior	79,00	4	
Classe de Conservação		c	
Termo		mínimo 1	
Ir = 60		%evida: 7	
K = 0,939		R = 20	
	Foc:	0,9508	
	Fator de ponderação do padrão:	1,670	
	H82N:	R\$ 1.437,43/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 180.309,85			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 327.000,00		R\$ 1.856,84/m²	
			
			

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

V.1.ii Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.282,40/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 1.360,45/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.282,40/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 519,48/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.282,40/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 1.253,31/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.282,40/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 2.304,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.282,40/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 1.442,91/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.282,40/m ²	1,06	135,17	0,06	R\$ 2.417,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.282,40/m ²	1,10	224,95	0,10	R\$ 2.507,36/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.282,40/m ²	1,10	224,95	0,10	R\$ 2.507,36/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.282,40/m ²	1,03	61,78	0,03	R\$ 2.344,18/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.282,40/m ²	1,03	61,78	0,03	R\$ 2.344,18/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Sala			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009669-05.2019.8.26.0562 e código #10088888.

- **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\$ 1.360,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.360,45/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 519,48/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 519,48/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.253,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.253,31/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.304,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.304,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.442,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.442,91/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\$ 1.360,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.360,45/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 519,48/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 519,48/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.253,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.253,31/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.304,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.304,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.442,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.442,91/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Março de 2020**.

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

Combinações Testadas

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

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

Ref.	Combinação
1	R\$ 3.778,03/m ²
2	R\$ 3.026,84/m ²
3	R\$ 3.760,67/m ²
4	R\$ 4.648,31/m ²
5	R\$ 3.787,09/m ²
média	R\$ 3.800,19/m²
desvio	R\$ 574,37/m ²
CV	15%
Linferior	R\$ 2660,13/m²
Lsuperior	R\$ 4940,25/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\$ 3.800,19/m² (Três Mil e Oitocentos Reais e Dezenove Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.1.iii Grau de Precisão

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

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 3800,19/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 574,37/m ²	
Erro-Padrão		393,83	
IC(significância=20%)	R\$ 3406,36/m ²	< VUmed <	R\$ 4194,02/m ²
Amplitude do IC		21%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

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

V.1.iv Grau de Fundamentação

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

Como nem todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.80 a 1,25 nem todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	3.642,86	3.778,03	1,04
2	2.801,89	3.026,84	1,08
3	3.535,71	3.760,67	1,06
4	4.586,54	4.648,31	1,01
5	3.725,32	3.787,09	1,02

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

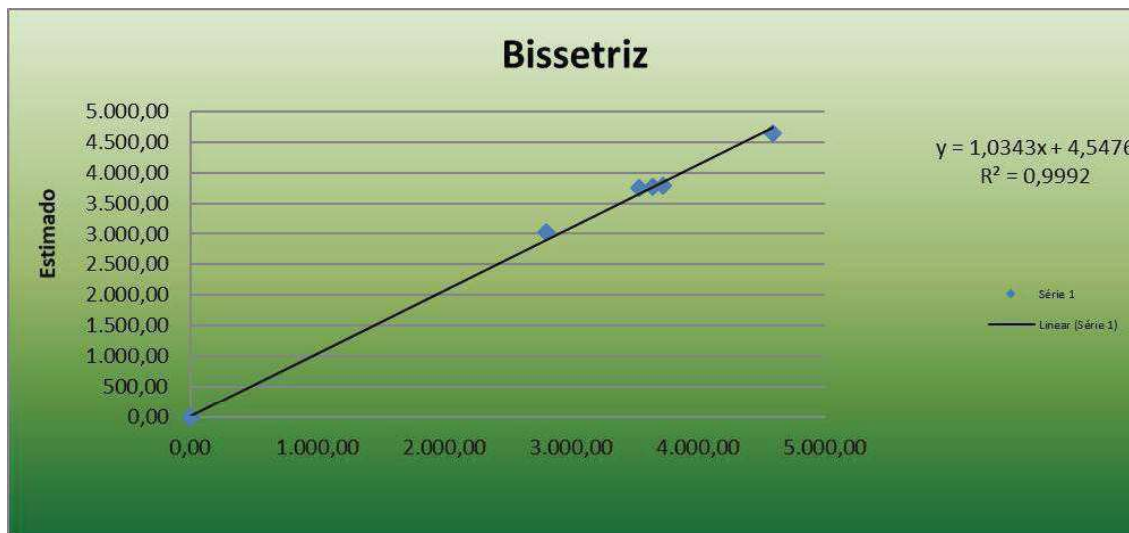


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A UNIDADE COMERCIAL LOCALIZADA NO BAIRRO VALONGO – SANTOS, É DE:

Q = R\$ 3.800,19/m²
(Três Mil e Oitocentos Reais e Dezenove Centavos por Metro Quadrado)
Março/2020

VI VALOR TOTAL DA UNIDADE COMERCIAL

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

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	50,79 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 3.800,19 /m ²
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Superior
Andar	17 ^o
Quartos	1
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 193.000,22

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

$$V_1 = R\$ 193.000,22$$

(Cento e Noventa e Três Mil Reais e Vinte e Dois Centavos)

Março/2020

VI.1 Grau de Fundamentação

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

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

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

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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumidor

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 47 (quarenta e sete) 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, 31 de Março de 2020.



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.061.409.897
 IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.