



**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 29ª Vara
Cível do Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1032842-80.2018.8.26.0100
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Massa Falida do Banco Bva S/A.
Requerido :- Construtora Somar Ltda.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

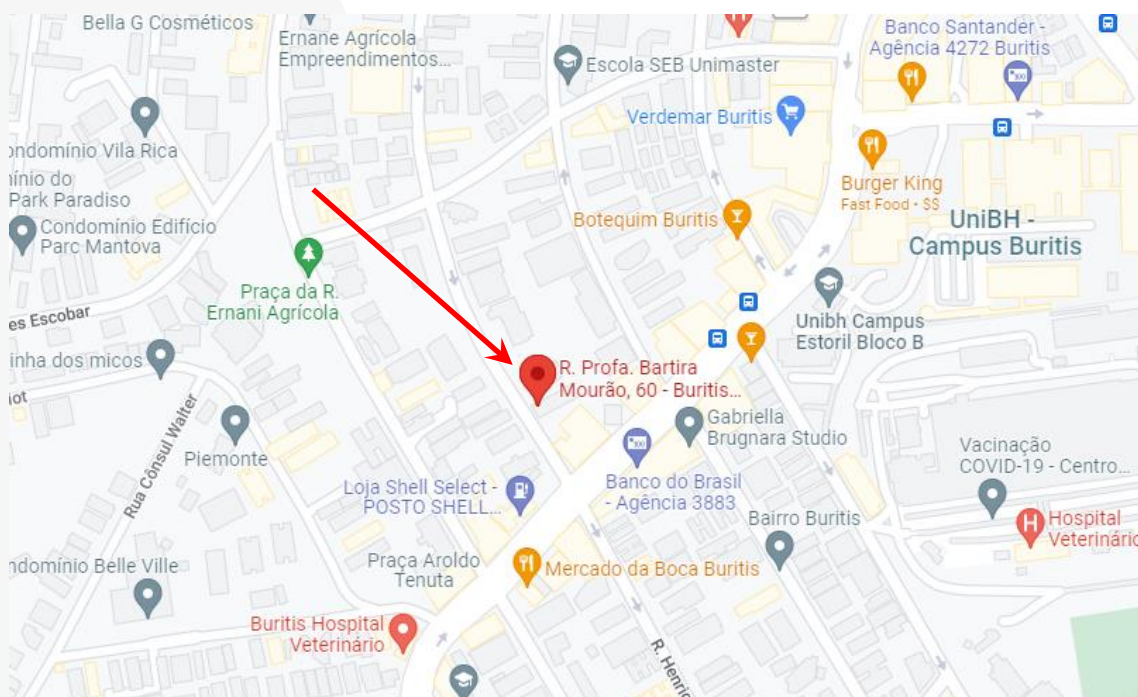
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	10
III	DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.....	12
III.1	Descrição do Edifício	12
III.2	Descrição das Unidades Habitacionais.....	18
III.2.i	Unidades Tipo - Final 01	18
III.2.ii	Unidades Tipo - Final 02	26
III.2.iii	Unidade Duplex Nº 601	33
III.2.iv	Unidade Duplex Nº 602	38
III.2.v	Vagas de Garagem	43
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	46
IV.1	Empreendimento Inacabado.....	46
IV.2	Método Comparativo	47
IV.3	Tratamento por fatores.....	49
IV.4	Zonas de características homogêneas	51
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	52
IV.6	Grau de precisão.....	53
IV.7	Método Ross/Heidecke	54
IV.8	Valor Unitário - Vagas de Garagem.....	57
V	AVALIAÇÃO	58
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	58
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	58

V.2	Fatores Homogeneizantes (Final 01 – 1º ao 4º Pav)	66
V.2.i	Grau de Precisão	69
V.2.ii	Grau de Fundamentação	70
V.3	Fatores Homogeneizantes (Final 02 – 1º ao 4º Pav)	72
V.3.i	Grau de Precisão	75
V.3.ii	Grau de Fundamentação	76
V.4	Fatores Homogeneizantes – (Final 01 – 5º Pav.)	78
V.4.i	Grau de Precisão	81
V.4.ii	Grau de Fundamentação	82
V.5	Fatores Homogeneizantes – (Apto Nº 601)	84
V.5.i	Grau de Precisão	87
V.5.ii	Grau de Fundamentação	88
V.6	Fatores Homogeneizantes – (Apto Nº 602)	90
V.6.i	Grau de Precisão	93
V.6.ii	Grau de Fundamentação	94
V.7	Fatores Homogeneizantes – Unidade Padrão – 01 Vaga	96
V.7.i	Grau de Precisão	99
V.7.ii	Grau de Fundamentação	100
VI	VALOR APURADO	103
VI.1	Empreendimento Finalizado	103
VI.2	Empreendimento Inacabado	104
VI.2.i	Grau de Fundamentação	107
VII	QUESITOS FORMULADOS	108
VII.1	PELA REQUERENTE, ÀS FLS. 487/490;	108
VIII	ENCERRAMENTO	114

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para as unidades autônomas identificadas pelos Nº 101; 102; 201; 202; 301; 302; 401; 402; 501; 601, 602, e, vagas de garagem nºs 28, 29 e 30, localizadas no Edifício Bella Vida, situado à Rua Professora Bartira Mourão, 60 - Buritis, Belo Horizonte - MG, matriculadas sob os Nº 121.436, Nº 121.437, Nº 121.438, Nº 121.439, Nº 121.440, Nº 121.441, Nº 121.442, Nº 121.443, Nº 121.444, Nº 121.446, Nº 121.447, Nº 121.448, Nº 121.449, Nº 121.450, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.

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



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

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 as unidades autônomas identificadas pelos Nº 101; 102; 201; 202; 301; 302; 401; 402; 501; 601, 602, e, vagas de garagem Nº 28, 29 e 30, localizadas no Edifício Bella Vida, situado à Rua Professora Bartira Mourão, 60 - Buritis, Belo Horizonte - MG, matriculadas sob os Nº 121.436, Nº 121.437, Nº 121.438, Nº 121.439, Nº 121.440, Nº 121.441, Nº 121.442, Nº 121.443, Nº 121.444, Nº 121.446, Nº 121.447, Nº 121.448, Nº 121.449, Nº 121.450, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Edifício Bella Vida.



Acima, temos uma imagem aérea, onde encontra-se localizado os imóveis avaliandos, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. 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 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.

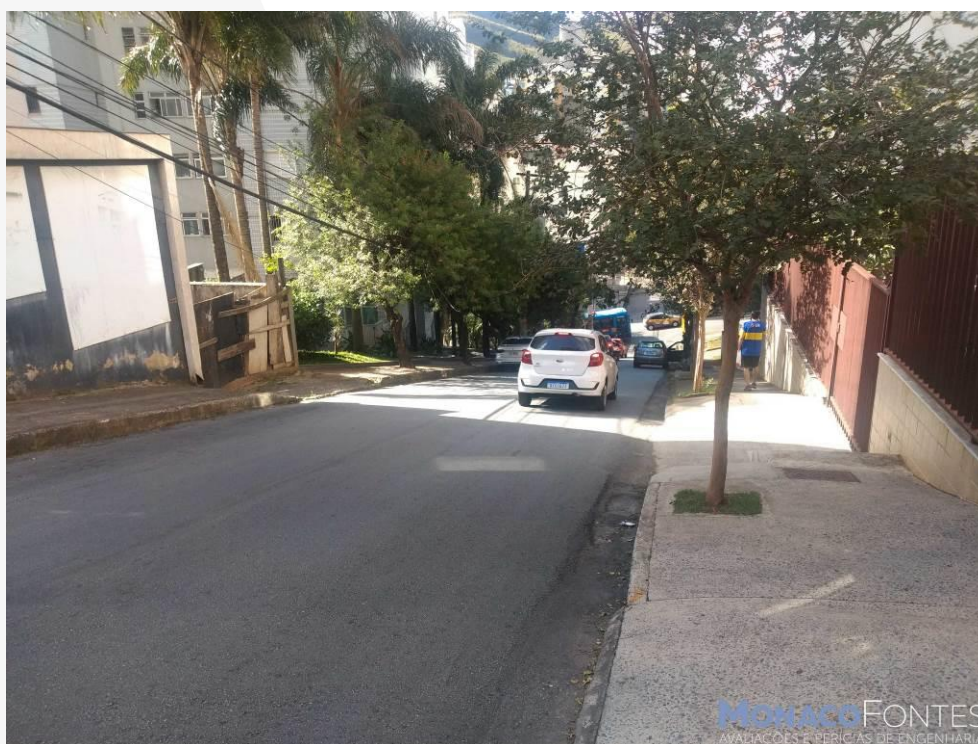
O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **19°58'17.32"S**
- ✓ Longitude :- **43°58'1.03"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Edifício Bella Vida possui frente para Rua Professora Bartira Mourão, 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 Professora Bartira Mourão, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

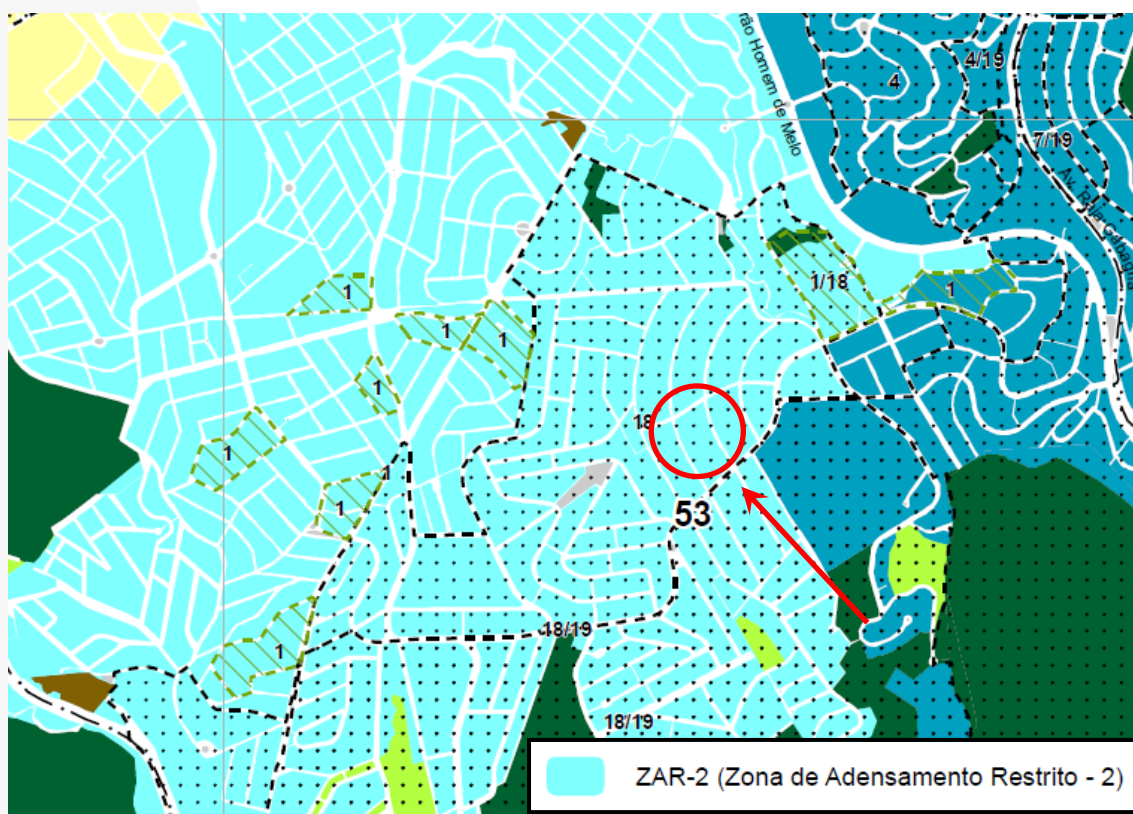


Acima e abaixo, temos tomadas da Rua Professora Bartira Mourão, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.



II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 7.166, de 27 de Agosto de 1996, estabelece as normas e as condições para parcelamento, ocupação e uso do solo no Município de Belo Horizonte, que identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **ZAR-2 - Zona de Adensamento Restrito - 2**. E ainda, apresenta as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Belo Horizonte, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação, com sendo ZAR2 - Zona de Adensamento Restrito - 2.

ZONEAMENTO	Quota de Terreno por unidade habitacional (m²/un)	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Altura Máxima na Divisa
ZPAM	-	0,02	95%	-
ZP-1 ⁽¹⁾	2.500 ⁽²⁾	-	70%	5,0 m
ZP-2	1.000 ⁽²⁾	-	30%	5,0 m
ZP-3	200	-	30%	5,0 m
ZAR-1	180	-	Cf. art. 50 ⁽³⁾	5,0 m
ZAR-2	45	-	Cf. art. 50 ⁽³⁾	5,0 m
ZA ⁽⁴⁾	40	-	Cf. art. 50 ⁽³⁾	5,0 m
ZAP	40	-	Cf. art. 50 ⁽³⁾	5,0 m
ZHIP	08	-	Cf. art. 50 ⁽³⁾	10,8 m ⁽⁵⁾
ZCBH	20	-	Cf. art. 50 ⁽³⁾	10,8 m
ZCBA	25	-	Cf. art. 50 ⁽³⁾	9,0 m
ZCVN	25	-	Cf. art. 50 ⁽³⁾	9,0 m
ZEIS				
ZE	-	-	Cf. art. 50 ⁽³⁾	5,0 m

Acima, nota-se o quadro de parâmetros urbanísticos, e, abaixo tem-se a tabela de afastamentos mínimos laterais e fundos referente ao zoneamento de Belo Horizonte.

$$A = 2,30 + (H - 12,00) \div b, \text{ onde}$$

A = afastamentos laterais e de fundos mínimos, em metros, quanto aos pavimentos com altura $H > 12,00$ m (doze metros);

H = distância vertical, em metros entre a laje de cobertura de cada pavimento e a laje de piso do primeiro pavimento acima da cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.

b = 4, para edificações na ZCBA, ZCVN, ZE-2, ZAP, ZARs, ZPs e ZPAM.

b = 8, para edificações na ZCBH e na ZA

III DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

III.1 Descrição do Edifício

Em análise preliminar, assim como observado quando da vistoria, constatou-se que o empreendimento denominado Bella Vida encontra-se inacabado, cuja construção teve início em meados de 2011, conforme descrito na averbação Nº 02 das referidas matrículas.

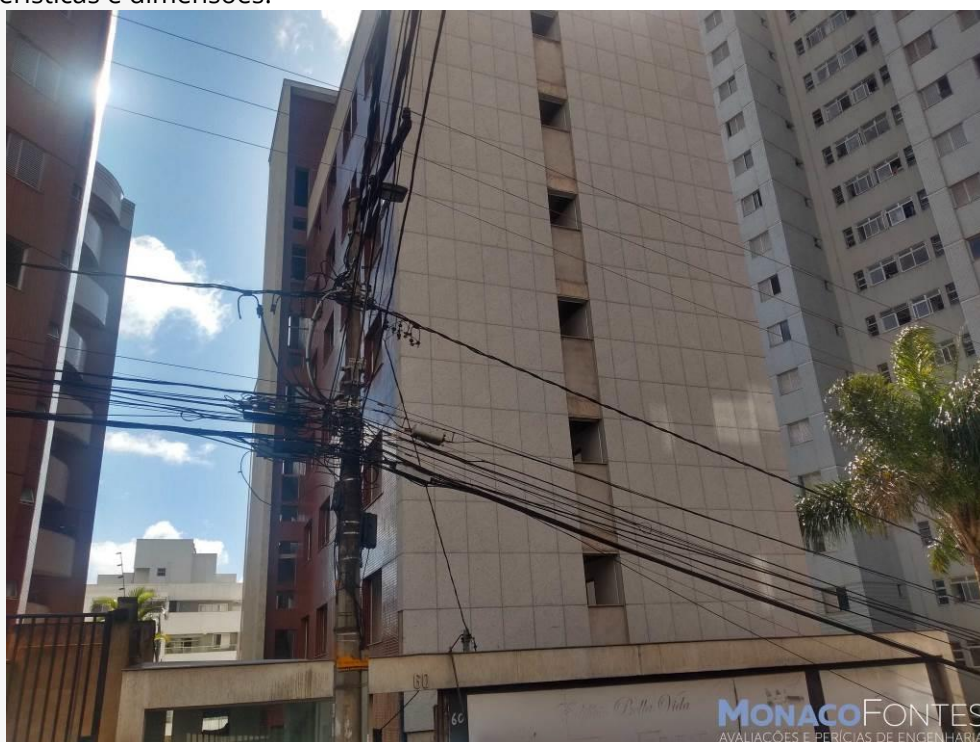


Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Edifício Bella Vida.

O Empreendimento em questão apresenta Padrão Superior, o qual é composto por 01 (uma) torre, contendo 06 (seis) pavimentos e 02 (dois) apartamentos por andar.



Acima e abaixo, tem-se tomadas da testada do Edifício Bella Vida, onde nota-se suas características e dimensões.



Áreas Comuns

A seguir tem-se tomadas das áreas comuns, onde nota-se suas dimensões e estágio de acabamento.



Acima e abaixo, tem-se as áreas comuns do pavimento térreo.





Acima e abaixo, tem-se as áreas comuns do pavimento térreo.





Acima e abaixo, tem-se tomadas da garagem, onde nota-se suas dimensões e estágio de acabamento.





Acima e abaixo, tem-se tomadas da garagem, onde nota-se suas dimensões e estágio de acabamento.



III.2 Descrição das Unidades Habitacionais

III.2.i Unidades Tipo - Final 01

A seguir tem-se a descrição das unidades № 101, 201, 301, 401 e 501:

- Matrícula nº 121.436 - Unidade nº 101

*“(...) **Apartamento 101**, do Edifício Bella Vida, situado na Rua Professora Bartira Mourão, 60, com a área privativa principal de 128,38m², área privativa total de 128,38m², área de uso comum de 184,91m², área real total de 313,29m², com direito à 03 vagas de garagem e 01 box, fração ideal de 0,06731, do terreno constituído pelo lote 05 do quarteirão 11 do Bairro Estoril(...)”*

Portanto, a unidade habitacional acima, possui uma área útil equivalente a **128,38m² (Cento e Vinte e Oito Metros Quadrados e Trinta e Oito decímetros quadrados).**

- Matrícula nº 121.438 - Unidade nº 201

*“(...) **Apartamento 201**, do Edifício Bella Vida, situado na Rua Professora Bartira Mourão, 60, com a área privativa principal de 128,38m², área privativa total de 128,38m², área de uso comum de 184,91m², área real total de 313,29m², com direito à 03 vagas de garagem e 01 box, fração ideal de 0,06731, do terreno constituído pelo lote 05 do quarteirão 11 do Bairro Estoril(...)”*

Portanto, a unidade habitacional acima, possui uma área útil equivalente a **128,38m² (Cento e Vinte e Oito Metros Quadrados e Trinta e Oito decímetros quadrados).**

- Matrícula nº 121.440 - Unidade nº 301

*“(...) **Apartamento 301**, do Edifício Bella Vida, situado na Rua Professora Bartira Mourão, 60, com a área privativa principal de 128,38m², área privativa total de 128,38m², área de uso comum de 184,91m², área real total de 313,29m², com direito à 03 vagas de garagem e 01 box, fração ideal de 0,06731, do terreno constituído pelo lote 05 do quarteirão 11 do Bairro Estoril(...)”*

Portanto, a unidade habitacional acima, possui uma área útil equivalente a **128,38m² (Cento e Vinte e Oito Metros Quadrados e Trinta e Oito décímetros quadrados)**.

- Matrícula nº 121.442 - Unidade nº 401

*“(...) **Apartamento 401**, do Edifício Bella Vida, situado na Rua Professora Bartira Mourão, 60, com a área privativa principal de 128,38m², área privativa total de 128,38m², área de uso comum de 184,91m², área real total de 313,29m², com direito à 03 vagas de garagem e 01 box, fração ideal de 0,06731, do terreno constituído pelo lote 05 do quarteirão 11 do Bairro Estoril(...)”*

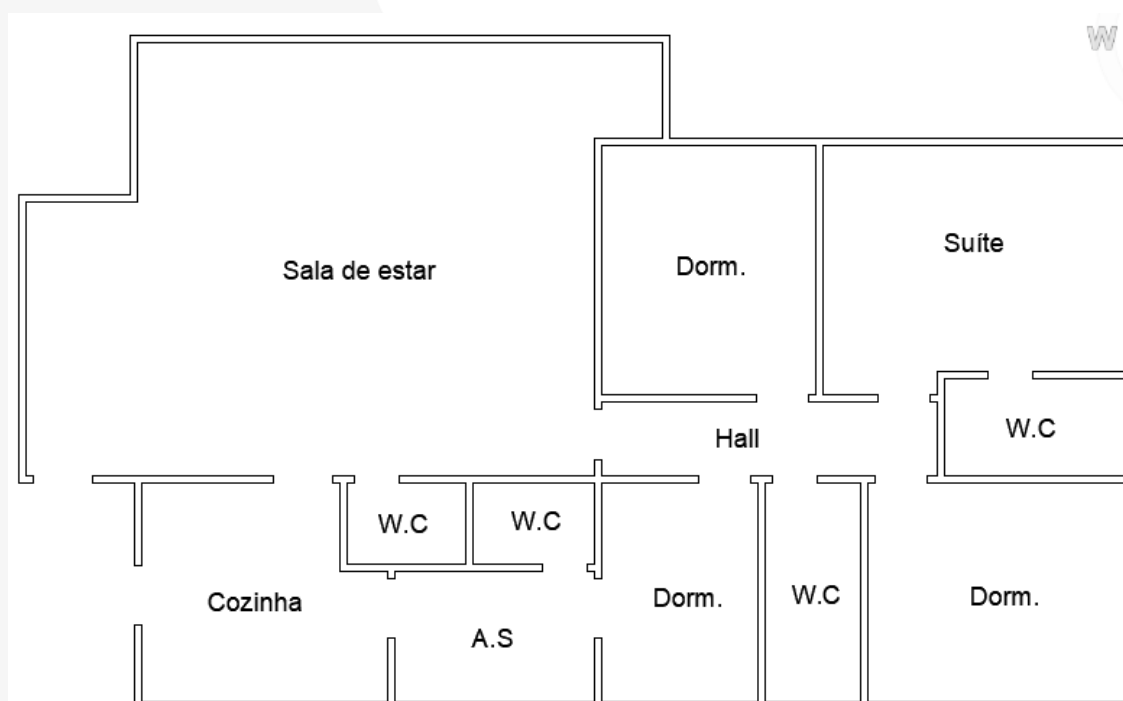
Portanto, a unidade habitacional acima, possui uma área útil equivalente a **128,38m² (Cento e Vinte e Oito Metros Quadrados e Trinta e Oito décímetros quadrados)**.

- Matrícula nº 121.444 - Unidade nº 501

*“(...) **Apartamento 501**, do Edifício Bella Vida, situado na Rua Professora Bartira Mourão, 60, com a área privativa principal de 128,38m², área privativa total de 128,38m², área de uso comum de 184,91m², área real total de 313,29m², com direito à 03 vagas de garagem e 01 box, fração ideal de 0,06731, do terreno constituído pelo lote 05 do quarteirão 11 do Bairro Estoril(...).”*

Portanto, a unidade habitacional acima, possui uma área útil equivalente a **128,38m² (Cento e Vinte e Oito Metros Quadrados e Trinta e Oito décimos quadrados)**.

A seguir temos um croqui, ilustrando a disposição interna dos ambientes nas unidades com final 01:



Acima, temos um croqui ilustrativo das unidades habitacionais com final 01, onde podemos observar a disposição dos cômodos do apartamento.

Abaixo, temos tomadas das unidades tipo final 01, ilustrando a disposição interna dos ambientes, bem como o estágio e acabamentos utilizados.

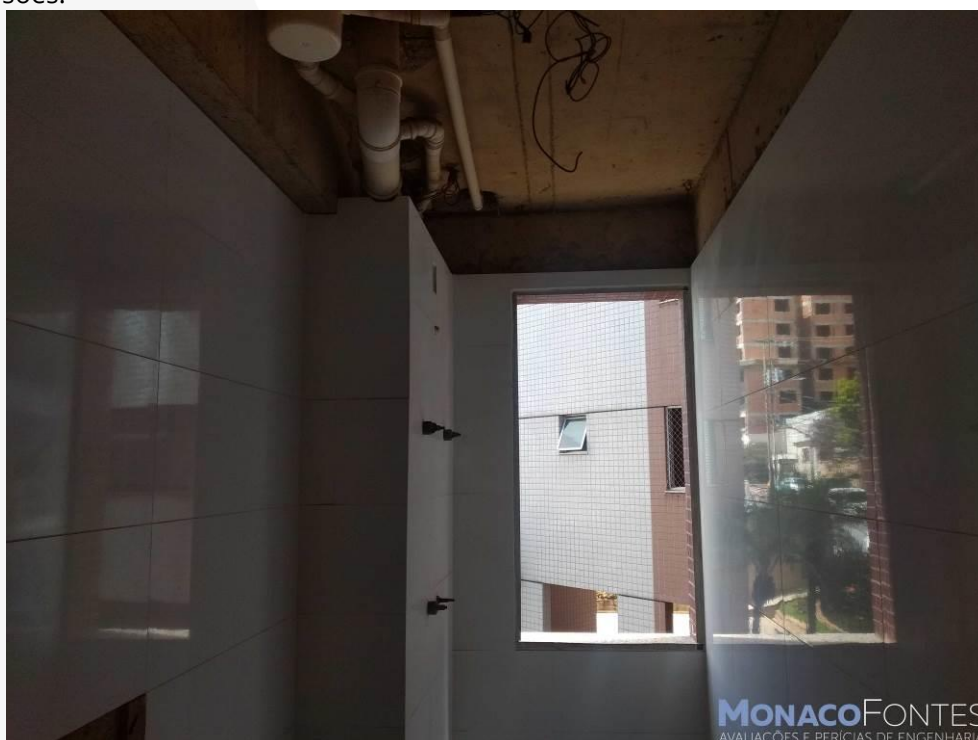


Acima e abaixo, temos tomadas da unidade 101, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo, temos tomadas da unidade 201, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo, temos tomadas da unidade 301, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo, temos tomadas da unidade 401, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo, temos tomadas da unidade 501, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



III.2.ii Unidades Tipo - Final 02

A seguir tem-se a descrição das unidades № 102, 202, 302, 402 e 502:

- Matrícula nº 121.437 - Unidade nº 102

*“(...) **Apartamento 102**, do Edifício Bella Vida, situado na Rua Professora Bartira Mourão, 60, com a área privativa principal de 161,25m², área privativa total de 161,25m², área de uso comum de 237,90m², área real total de 399,15m², com direito à 04 vagas de garagem e 01 box, fração ideal de 0,08597, do terreno constituído pelo lote 05 do quarteirão 11 do Bairro Estoril(...)*”

Portanto, a unidade habitacional acima, possui uma área útil equivalente a **161,25m² (Cento e Sessenta e Um Metros Quadrados e Vinte e Cinco decímetros quadrados)**.

- Matrícula nº 121.439 - Unidade nº 202

*“(...) **Apartamento 202**, do Edifício Bella Vida, situado na Rua Professora Bartira Mourão, 60, com a área privativa principal de 161,25m², área privativa total de 161,25m², área de uso comum de 237,90m², área real total de 399,15m², com direito à 04 vagas de garagem e 01 box, fração ideal de 0,08597, do terreno constituído pelo lote 05 do quarteirão 11 do Bairro Estoril(...)*”

Portanto, a unidade habitacional acima, possui uma área útil equivalente a **161,25m² (Cento e Sessenta e Um Metros Quadrados e Vinte e Cinco decímetros quadrados)**.

- Matrícula nº 121.441 - Unidade nº 302

*“(...) **Apartamento 302**, do Edifício Bella Vida, situado na Rua Professora Bartira Mourão, 60, com a área privativa principal de 161,25m², área privativa total de 161,25m², área de uso comum de 237,90m², área real total de 399,15m², com direito à 04 vagas de garagem e 01 box, fração ideal de 0,08597, do terreno constituído pelo lote 05 do quarteirão 11 do Bairro Estoril(...)”*

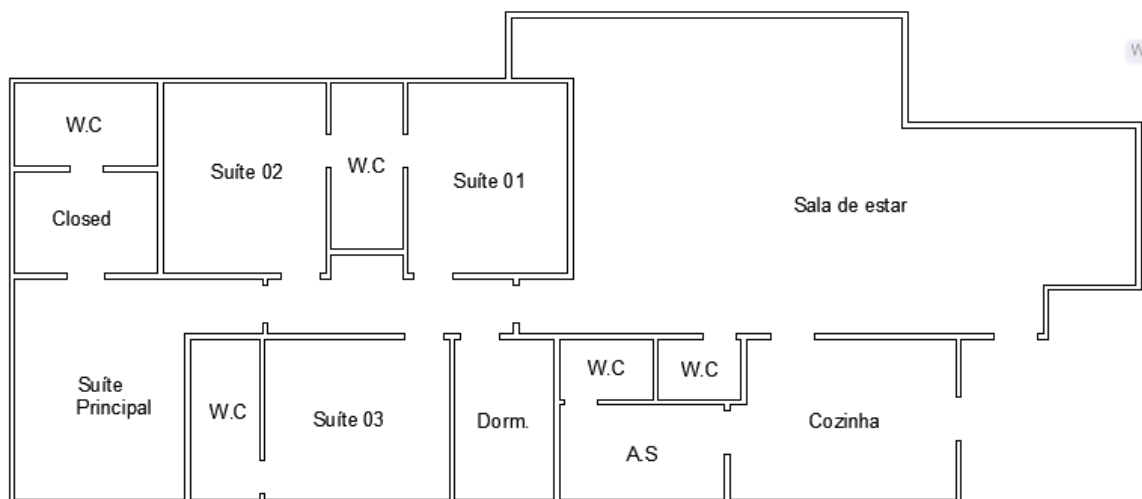
Portanto, a unidade habitacional acima, possui uma área útil equivalente a **161,25m² (Cento e Sessenta e Um Metros Quadrados e Vinte e Cinco décímetros quadrados)**.

- Matrícula nº 121.443 - Unidade nº 402

*“(...) **Apartamento 402**, do Edifício Bella Vida, situado na Rua Professora Bartira Mourão, 60, com a área privativa principal de 161,25m², área privativa total de 161,25m², área de uso comum de 237,90m², área real total de 399,15m², com direito à 04 vagas de garagem e 01 box, fração ideal de 0,08597, do terreno constituído pelo lote 05 do quarteirão 11 do Bairro Estoril(...)”*

Portanto, a unidade habitacional acima, possui uma área útil equivalente a **161,25m² (Cento e Sessenta e Um Metros Quadrados e Vinte e Cinco décímetros quadrados)**.

Abaixo, temos o croqui ilustrando a disposição interna dos ambientes nas unidades com final 02:



Acima, temos um croqui ilustrativo das unidades habitacionais com final 02, onde podemos observar a disposição dos cômodos do apartamento.

Abaixo, temos tomadas das unidades tipo final 02, ilustrando a disposição interna dos ambientes, bem como o estágio e acabamentos utilizados.



Acima e abaixo, temos tomadas da unidade 102, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo, temos tomadas da unidade 202, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo, temos tomadas da unidade 302, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima e abaixo, temos tomadas da unidade 402, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



III.2.iii Unidade Duplex N° 601

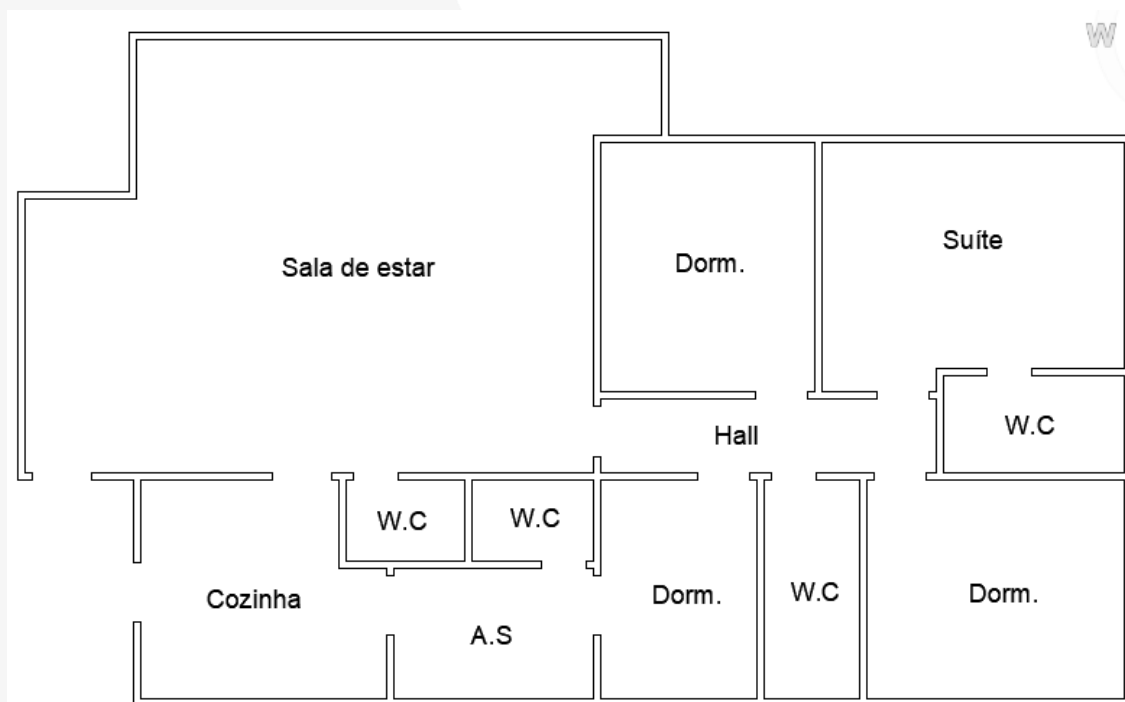
A seguir tem-se a descrição da unidade N° 601.

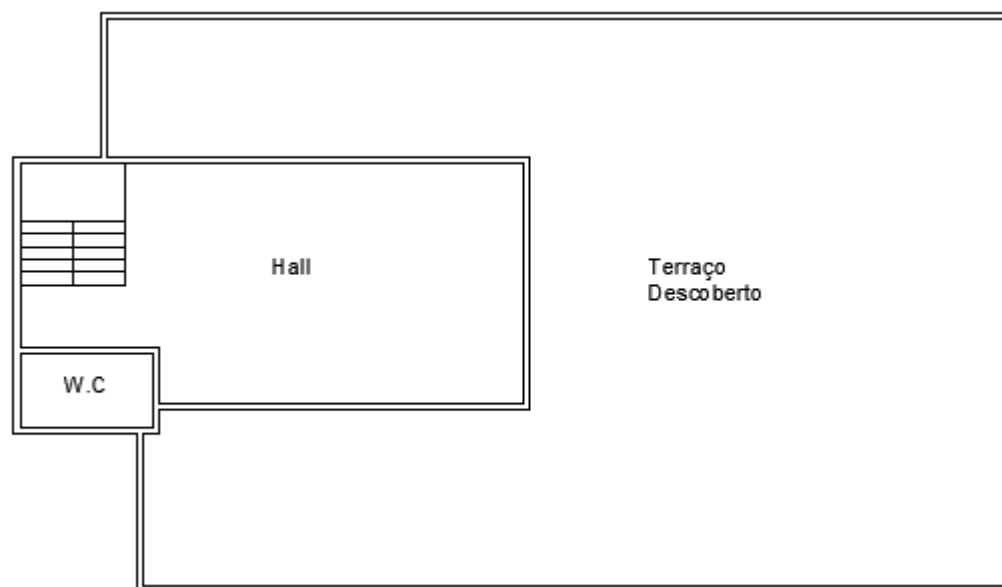
- Matrícula nº 121.446 - Unidade nº 601

*“(...) **Apartamento 601**, do Edifício Bella Vida, situado na Rua Professora Bartira Mourão, 60, com a área privativa principal de 266,71m², área privativa total de 266,71m², área de uso comum de 272,99m², área real total de 539,70m², com direito à 04 vagas de garagem e 01 box, fração ideal de 0,10132, do terreno constituído pelo lote 05 do quarteirão 11 do Bairro Estoril(...)”*

Portanto, a unidade habitacional acima, possui uma área útil equivalente a **266,71m² (Duzentos e Sessenta e Seis Metros Quadrados e Setenta e Um decímetros quadrados)**.

A seguir tem-se os croquis referentes aos pavimentos do apartamento duplex.





Acima, temos um croqui ilustrativo do terraço da unidade nº 601, e, abaixo o croqui correspondente ao terraço da unidade 602, onde podemos observar a disposição dos ambientes.

Abaixo, temos tomadas demonstrando o interior da unidade duplex 601, ilustrando a disposição interna dos ambientes, bem como o estágio e acabamentos utilizados.



Acima temos tomadas da unidade 601, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



Acima e abaixo temos tomadas da unidade 601, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.





Acima temos tomadas da unidade 601, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



Acima temos tomada do terraço da unidade 601, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



Acima temos tomada do terraço da unidade 601, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.

III.2.iv Unidade Duplex N° 602

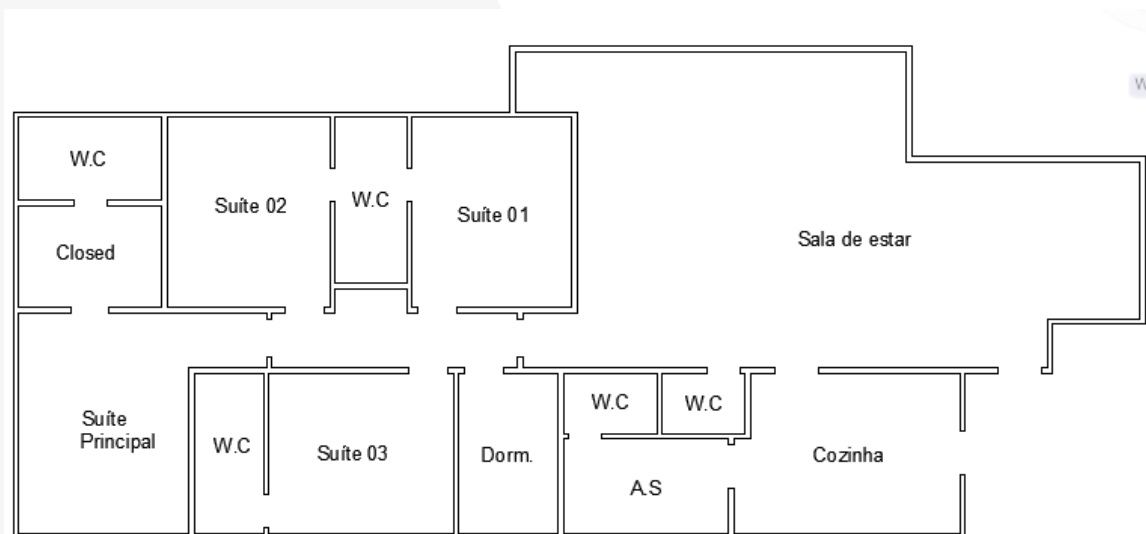
A seguir tem-se a descrição da unidade N° 602:

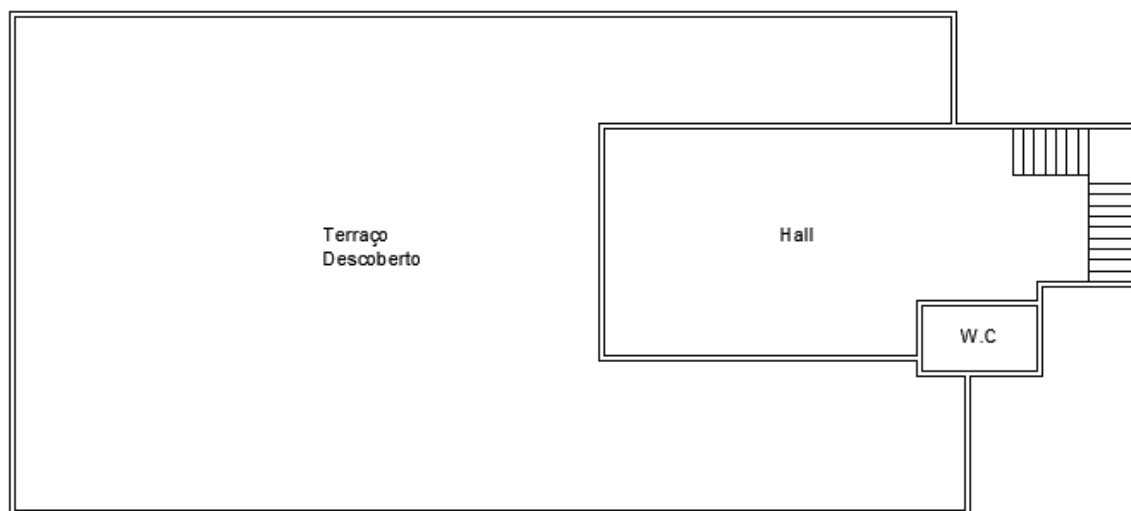
- Matrícula nº 121.447 - Unidade nº 602

*“(...) **Apartamento 602**, do Edifício Bella Vida, situado na Rua Professora Bartira Mourão, 60, com a área privativa principal de 336,72m², área privativa total de 336,72m², área de uso comum de 326,62m², área real total de 663,34m², com direito à 04 vagas de garagem e 01 box, fração ideal de 0,12478, do terreno constituído pelo lote 05 do quarteirão 11 do Bairro Estoril(...)”*

Portanto, a unidade habitacional acima, possui uma área útil equivalente a **336,72m² (Trezentos e Trinta e Seis Metros Quadrados e Setenta e Dois decímetros quadrados)**.

Ademais, a seguir tem-se a demonstração do croqui referente aos pavimentos da unidade.





Abaixo, temos tomadas demonstrando o interior da unidade duplex 602, ilustrando a disposição interna dos ambientes, bem como o estágio e acabamentos utilizados.



Acima temos tomada da unidade 602, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



Acima temos tomada da unidade 602, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



Acima temos tomada da unidade 602, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.



Acima temos tomadas do interior da unidade e abaixo do terraço da unidade 602.





Acima temos tomada do terraço da unidade 602.

III.2.v Vagas de Garagem

A seguir tem-se as descrições das vagas de garagem Nº 28, 29 e 30:

- Matrícula nº 121.448 – Vaga de Garagem nº 28

*“(...) **Vaga de Garagem 28**, do Edifício Bella Vida, situado na Rua Professora Bartira Mourão, 60, com a área privativa principal de 10,35m², área privativa total de 10,35m², área de uso comum de 5,71m², área real total de 16,06m², fração ideal de 0,00250, do terreno constituído pelo lote 05 do quarteirão 11 do Bairro Estoril(...)*”

Portanto, a vaga de garagem acima, possui uma área útil equivalente a **10,35m² (Dez Metros Quadrados e Trinta e Cinco decímetros quadrados)**.

- Matrícula nº 121.449 – Vaga de Garagem nº 29

*“(...) **Vaga de Garagem 29**, do Edifício Bella Vida, situado na Rua Professora Bartira Mourão, 60, com a área privativa principal de 10,35m², área privativa total de 10,35m², área de uso comum de 5,71m², área real total de 16,06m², fração ideal de 0,00250, do terreno constituído pelo lote 05 do quarteirão 11 do Bairro Estoril(...)*”

Portanto, a vaga de garagem acima, possui uma área útil equivalente a **10,35m² (Dez Metros Quadrados e Trinta e Cinco decímetros quadrados)**.

- Matrícula nº 121.450 – Vaga de Garagem nº 30

*“(...) **Vaga de Garagem 30**, do Edifício Bella Vida, situado na Rua Professora Bartira Mourão, 60, com a área privativa principal de 10,35m², área privativa total de 10,35m², área de uso comum de 5,71m², área real total de 16,06m², fração ideal de 0,00250, do terreno constituído pelo lote 05 do quarteirão 11 do Bairro Estoril(...)*”

Portanto, a vaga de garagem acima, possui uma área útil equivalente a **10,35m² (Dez Metros Quadrados e Trinta e Cinco decímetros quadrados)**.



Acima, tem-se a demonstração da rampa de acesso ao subsolo e vagas de garagem.



Acima, tem-se a demonstração da rampa de acesso ao subsolo e vagas de garagem.

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Empreendimento Inacabado

Assim, conforme já descrito anteriormente, o empreendimento encontra-se inacabado, e, uma vez que inexistem imóveis em oferta com estas mesmas características, este Signatário optou por apurar o valor de mercado para todas as unidades avaliadas inseridas neste Edifício, considerando a situação do empreendimento finalizado.

Posteriormente, de posse do valor total do empreendimento finalizado, este Signatário aplicou um percentual de depreciação, considerando as etapas não finalizadas da obra.

Este percentual de depreciação foi obtido junto a Revista Pini - Construção Mercado (Negócios de Incorporação e Construção), Edição de abril de 2021, conforme ilustrado abaixo.

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS									
Etapas Construtivas	Habitacional								
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Comercial		Industrial
	fino(1)	médio(2)	popular (3)				Prédio com elevador	Prédio sem elevador	
	fino(1)	médio(2)	popular (3)	fino(4)	médio (5)	popular (6)	fino(7)	médio(8)	médio (9)
Serviços Preliminares	2,9 a 4	2,8 a 4,4	0,7 a 1,3	0,2 a 0,3	0,2 a 0,3	1,2 a 2,4	0 a 1	0,5 a 0,9	1 a 2,1
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infra-Estrutura	7,6 a 8,2	3,7 a 4,4	2,3 a 4,1	1,9 a 2,5	4,1 a 4,7	2,8 a 3,4	4,1 a 5,1	2,9 a 3,8	
Superestrutura	17,6 a 20,7	13 a 17,9	10,7 a 13,6	31,2 a 38,2	31,2 a 38,2	21,4 a 26,7	25,1 a 30,1	21,9 a 26,2	6,2 a 8,3
vedação	4,5 a 7,6	7 a 11	6,9 a 12,3	2,9 a 4,1	2,9 a 4,1	7,2 a 12,3	2,8 a 3,9	4,4 a 6,9	1,7 a 2,9
Esquadrias	2,4 a 4,7	6,6 a 12,2	7,8 a 13	4,8 a 8,9	4,8 a 8,9	3,2 a 5,6	4,3 a 8,5	7,3 a 13,6	5,6 a 10,6
Cobertura	0 a 0,8	3,7 a 8	11,2 a 22,3	-	-	-	-	-	15 - 22,5
Instalações Hidráulicas	11,2 a 13,2	11,2 a 13,2	10,9 a 11,8	10,6 a 12,4	10,6 a 12,4	9,3 a 10,2	9,4 a 10,4	7,4 a 8,4	4,5 a 5,4
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	10 a 12,9	0,3 a 0,6	0,3 a 0,7	1 a 2,1	1 a 2,1	4,4 a 5,7	1,5 a 2,1	5,1 a 6,2	0,8 a 1,2
Revestimento Pisos, Paredes E Forros	18,3 a 24,8	25,1 a 31,3	20,6 a 28,5	19,7 a 25,6	19,7 a 25,6	23,8 a 33,6	16,1 a 22,8	18,7 a 23,5	6,9 a 9,5
Vidros	2,1 a 3,8	0,5 a 1	0,9 a 1,8	1,4 a 2,8	1,4 a 2,8	0,5 a 0,9	1,9 a 3,4	1,6 a 3,2	0 a 0,4
Pintura	3,4 a 4,9	5,1 a 6,6	3,3 a 4,1	3 a 3,9	3 a 3,9	2,2 a 2,9	7,1 a 10,7	5,3 a 6,8	4 a 6,1
Serviços Complementares	2 a 3	0,4 a 0,6	0,4 a 0,9	0,2 a 0,7	0,2 a 0,7	0,4 a 0,9	0 a 0,8	0 a 6,8	23,6 a 33,9
Elevadores	-	-	-	1,8 a 2,2	1,8 a 2,2	-	7,2 a 8,8	-	-

Observações:

Índices e Custos
abril, 2021

 **PINI**

Desta feita, aplicando-se o percentual de depreciação, obtém-se assim, o valor de mercado para o imóvel objeto da presente avaliação.

IV.2 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.3 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 :- 10 (dez) anos;
- Estado de Conservação :- Necessitando de Reparos Simples
- Quantidade de Quartos :- 04 (quatro) e 05 (cinco) quartos;
- Vagas de Garagem :- 03 (três) e 04 (quatro) vagas;

IV.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região 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 6ª Zona, Incorporações Padrão Superior.

A 6ª Zona compreende regiões dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda alta.



ibape

SP

Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

(FILIAL DO IBAPE - 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						Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais		
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima			Coef de área					
		F _r	P _{mi}	P _{me}	"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. 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		
	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	Não se aplica dentro do intervalo	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 6ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - São Paulo- IBAPE/SP – 2011.

IV.5 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.6 Grau de precisão

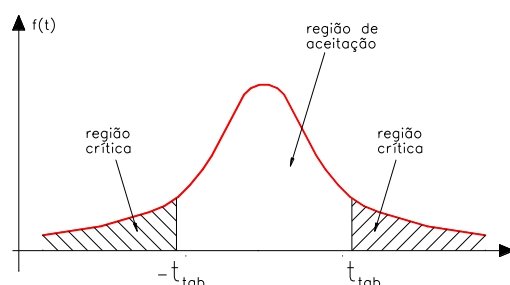
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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.7 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/2019”**.

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 R8N fornecido pelo SINDUSCON.

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

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

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

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

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

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

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

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

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²); MINAS GERAIS

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.

IV.8 Valor Unitário - Vagas de Garagem

Vale destacar que para a apuração do valor unitário por metro quadrado das vagas de garagem, este Signatário empregou a Metodologia contida na Norma Cajufa, que define em seu item 9.6 que:

“(...) 9.6 As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas a razão de 50% do unitário da edificação a que se referem (...)”

Assim, será inicialmente identificado o valor unitário por metro quadrado da unidade avalianda, na qual as vagas de garagem estão vinculadas, e, posteriormente, aplicado o fator de 50%, para apuração do valor unitário para as vagas de garagem.

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, 06 (seis) 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>R. Eng. Alberto Pontes, 92</u> Cidade: <u>Belo Horizonte</u> Bairro: <u>Buritis</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>19°58'13.97"S</u> Long: <u>43°57'58.65"O</u>		
Ofertante: <u>SOGNO IMOVEIS VENDAS</u> Informante: <u>VACY LAMANO</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>31) 3313-9977</u> Data: <u>mai/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-buritis-bairros-belo-horizonte-com-garagem-180m2-venda-RS1310000-id-2546733657/</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):		180,00m²
Andar:		5º
Quantidade de Quartos:		4 quartos
Vagas de Garagem:		4 vagas
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Fino	180,00	12
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 50	%ovida:	24%
K = 0,830	R = 20	
Foc:		0,863799808
Fator de ponderação do padrão:		7,410
H82N:		R\$ 2.439,62/m²
VU Construção:		R\$ 5.359,21/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 964.657,80		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO
R\$ 1.310.000,00		R\$ 1.918,57/m²



Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 180 m² por R\$ 1.310.000 COD: 61253

Condomínio Edifício George Gershwin • Rua Engenheiro Alberto Pontes, 92 - Buritis - Belo Horizonte - MG

[VER NO MAPA](#)

180m² • 4 quartos • 5 banheiros 3 suítes • 4 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(14\)](#)

Apartamento à venda, 4 quartos, 3 suítes, 4 vagas, Buritis - Belo Horizonte/MG
Prédio com excelente localização, próximo ao comércio!

Excelente apartamento com 04 quartos (sendo um suite master com closet e hidromassagem, suite júnior, 02 semi suítes), todos com armários;
Sala para três ambientes com varanda gourmet;
Cozinha ampla totalmente planejada;
Dependência completa de empregada, área de serviço;
Fino acabamento;
Aquecimento solar;

COMPRA
R\$ 1.310.000

Condomínio R\$ 1.600
IPTU R\$ 2.112

ANUNCIANTE
SOGNO IMOVEIS VENDAS

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(31) 33 VER TELEFONE

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

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Prof. Bartira Mourão, 391</u>		Ofertante: <u>CARLOS GOMIDES</u> Desenvolvimento Imobiliario	
Cidade: <u>Belo Horizonte</u>	Bairro: <u>Buritis</u>	Informante: <u>DE BARROS MACHA</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF: <u>1</u>		Telefone: <u>11 98659-0216</u>	Data: <u>mai/22</u>
Setor: <u>=</u>	Quadra: <u>=</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-buritis-bairros-belo-horizonte-com-garagem-249m2-venda-RS1499000-id-</u>	
Lat: <u>19°58'7.38"S</u>	Long: <u>43°58'5.29"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO			
Área Útil (m²):		249,00m²	
Andar:		3º	
Quantidade de Quartos:		4 quartos	
Vagas de Garagem:		3 vagas	
DADOS DO EDIFÍCIO			
Segurança:		1	
Sistema de Lazer (opções)		6	
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões		Área	Idade
Residencial Apartamento Fino		249,00	9
Classe de Conservação		b	
Termo		mínimo	1
Ir = 50		%ovida:	18%
K = 0,891		R = 20	
Foc:		0,912751872	
Fator de ponderação do padrão:		7,090	
H82N:		R\$ 2.439,62/m²	
VU Construção:		R\$ 4.433,07/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 1.103.833,62			
VALOR TOTAL			
R\$ 1.499.000,00			
ELEMENTO			
			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO			
R\$ 1.587,01/m²			






Início / Venda / MG / Apartamentos à venda em Belo Horizonte / Buritis / Rua Professora Bartira Mourão

Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 249 m² por R\$ 1.499.000

Rua Professora Bartira Mourão, 391 - Buritis, Belo Horizonte - MG [VER NO MAPA](#)

249m² 4 quartos 4 banheiros 1 suíte 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(12\)](#)

ÁREA PRIVATIVA 4 QUARTOS 3 VAGAS BURITIS VENDA

Apartamento com área privativa a venda no buritis.

Prédio imponente, revestido, localização excelente, alto luxo, lazer com piscina adulto e infantil, espaço gourmet, sauna, salão de festa, campo de futebol.

Sala ampla com piso em mármore 150x150, 02 ambientes bem definidos, lavabo, projeto de iluminação.

Cozinha grande e com armários, ideal para os amantes de culinária. DCE, área de serviço arejada e independente.

São 04 quartos sendo 02 semi suítes, com armários sendo uma suíte máster, bem decorada e com closet.

COMPRA

R\$ 1.499.000

Condomínio: R\$ 800

IPTU: R\$ 251

ANUNCIANTE

CARLOS GOMIDES

Desenvolvimento Imobiliário

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[VER TELEFONE](#)

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

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

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

ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Rua Eng. Alberto Pontes, 151</u>		Ofertante: <u>BIHAIN NEGOCIOS IMOBILIARIOS</u>
Cidade: <u>Belo Horizonte</u>	Bairro: <u>Buritis</u>	Informante: <u>JOSE BENATO</u>
IF : <u>1</u>		Tipo: <u>oferta</u>
Setor <u>=</u>	Quadra <u>=</u>	Telefone: <u>31) 3347-4206</u>
Lat <u>19°58'12.64"S</u>	Long <u>43°58'0.80"O</u>	Data: <u>mai/22</u>
		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-buritis-bairros-belo-horizonte-com-garagem-220m2-venda-RS1100000-id-2527198679/</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) :	220,00m²	Segurança:
Andar :	4º	1
Quantidade de Quartos :	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem :	3 vagas	3
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	220,00	20
Classe de Conservação	b	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	33%
K = 0,778	R = 20	
Foc:		0,822441792
Fator de ponderação do padrão:		7,089
H82N:		R\$ 2.439,62/m²
VU Construção:		R\$ 3.681,90/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 810.018,00		
VALOR TOTAL		
R\$ 1.100.000,00		
ELEMENTO		
		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO		
R\$ 1.318,10/m²		



Inicio / Venda / MG / Apartamentos à venda em Belo Horizonte / Buritis / Rua Engenheiro Alberto Pontes

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 220 m² por R\$ 1.100.000

COO. AP6084

Condomínio Edifício Vermont • Rua Engenheiro Alberto Pontes, 151 - Buritis, Belo Horizonte - MG

VER NO MAPA

220m² • 4 quartos • 3 banheiros • 1 suíte • 3 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)

Apartamento à venda, 220 m² por R\$ 1.100.000,00 - Buritis - Belo Horizonte/MG

Localizado em ponto nobre do bairro, rua plana e ao lado de toda infraestrutura da região, comércio variado, supermercados, escolas, faculdades, bancos e do Shopping Paragem. Com fácil acesso para as principais vias da região.

Prédio imponente, torre única com fachada toda revestida, apenas uma unidade por andar, elevadores, quadra de esportes, espaço gourmet, salão de festas, churrasqueira, câmeras de segurança, tem sistema de alarmes, interfone, possui guarita, portão eletrônico, gás canalizado, água individualizada.

Lindo apartamento composto por três salas com piso em mármore, teto rebaixado com iluminação planejada;

COMPRA R\$ 1.100.000

Condomínio R\$ 1.200

IPTU R\$ 717

ANUNCIANTE BIHAIN NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Quero visitar

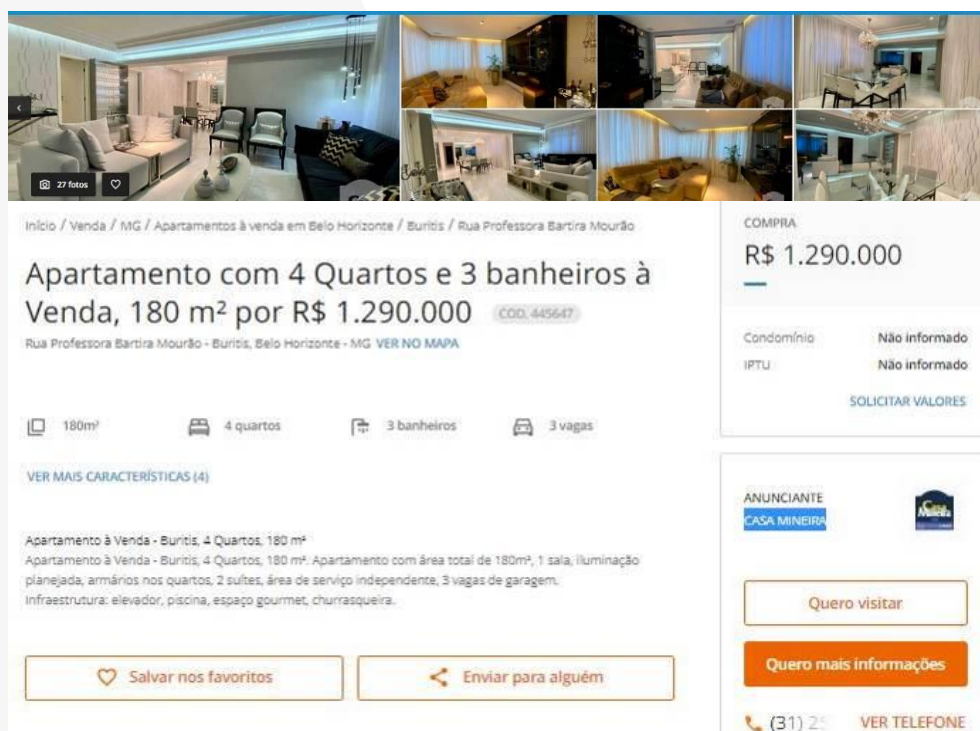
Quero mais informações

(31) 33 VER TELEFONE

Mais 3 pessoas interessadas

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

ELEMENTO 04																																	
Endereço: <u>R. Prof. Bartira Mourão, 209</u> Cidade: <u>Belo Horizonte</u> Bairro: <u>Buritis</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>19°58'12,85"S</u> Long <u>43°58'4,87"O</u>		Ofertante: <u>CASA MINEIRA</u> Informante: <u>Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>31) 2533-3000</u> Data: <u>mai/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-buritis-bairros-belo-horizonte-com-garagem-180m2-venda-R\$1290000-id-2555094761/</u>																															
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : <u>180,00m²</u> Andar : <u>8º</u> Quantidade de Quartos : <u>4 quartos</u> Vagas de Garagem : <u>3 vagas</u>		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: <u>1</u> Sistema de Lazer (opções) <u>3</u>																															
BENFEITORIAS																																	
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Superior Com Elevador</td> <td>180,00</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">b</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>33%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,778</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,822441792</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>6,827</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.439,62/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 5.277,39/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior Com Elevador	180,00	20	Classe de Conservação	b		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	33%	K = 0,778	R = 20		Foc:		0,822441792	Fator de ponderação do padrão:		6,827	H82N:		R\$ 2.439,62/m²	VU Construção:		R\$ 5.277,39/m²	ELEMENTO 	
Padrões	Área	Idade																															
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	180,00	20																															
Classe de Conservação	b																																
Termo	médio	2																															
Ir = 60	%vida:	33%																															
K = 0,778	R = 20																																
Foc:		0,822441792																															
Fator de ponderação do padrão:		6,827																															
H82N:		R\$ 2.439,62/m²																															
VU Construção:		R\$ 5.277,39/m²																															
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 949.930,20																																	
VALOR TOTAL R\$ 1.290.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 1.889,28/m²																															



27 fotos

Início / Venda / MG / Apartamentos à venda em Belo Horizonte / Buritis / Rua Professora Bartira Mourão

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 180 m² por R\$ 1.290.000 COD. 445647

Rua Professora Bartira Mourão - Buritis, Belo Horizonte - MG VER NO MAPA

180m² 4 quartos 3 banheiros 3 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Apartamento à Venda - Buritis, 4 Quartos, 180 m²
 Apartamento à Venda - Buritis, 4 Quartos, 180 m². Apartamento com área total de 180m², 1 sala, iluminação planejada, armários nos quartos, 2 suítes, área de serviço independente, 3 vagas de garagem.
 Infraestrutura: elevador, piscina, espaço gourmet, churrasqueira.

COMPRAR
R\$ 1.290.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
CASA MINEIRA

Quero visitar
 Quero mais informações

(31) 2533-3000 VER TELEFONE

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

•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

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

ELEMENTO 05			
Endereço: R. Prof. Bartira Mourão, 105 Cidade: Belo Horizonte Bairro: Buritis IF: 1 Setor: - Quadra: - Lat: 19°58'17.22"S Long: 43°58'2.71"O		Ofertante: MINAS IMÓVEIS BH EIRELI Informante: TIÃO GUEDES BARI Tipo: oferta Telefone: 31 3234-2032 Data: mai/22 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-buritis-bairros-belo-horizonte-com-garagem-208m2-venda-RS1380000-id-2490256139/	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 208,00m²		Segurança: 1	
Andar: 6º		Sistema de Lazer (opções): 7	
Quantidade de Quartos: 4 quartos			
Vagas de Garagem: 4 vagas			
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Fino	208,00	9	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	2	
Ir = 50	%ovida:	18%	
K = 0,891	R = 20		
Foc: 0,912751872			
Fator de ponderação do padrão: 7,410			
H82N: R\$ 2.439,62/m²			
VU Construção: R\$ 4.885,60/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 1.016.204,40			
VALOR TOTAL R\$ 1.380.000,00			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 1.749,02/m²



Início / Venda / MG / Apartamentos à venda em Belo Horizonte / Buritis / Rua Professora Bartira Mourão
Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 208 m² por R\$ 1.380.000 COD. 1779
 Rua Professora Bartira Mourão - Buritis, Belo Horizonte - MG [VER NO MAPA](#)

208m² 4 quartos 4 banheiros 4 suítes 4 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(12\)](#)

BELO HORIZONTE - Apartamento Padrão - Buritis
 Venda Apartamento 04 quartos no bairro Buritis BH-MG.

Sala para 2 ambientes com rebalçamento de teto, iluminação planejada, lavabo, varanda gourmet com fechamento em vidro temperado e piso em granito.
 São 04 suítes com armários, sendo 01 suite com closet e piso laminado de madeira.
 Banhos com piso e bancada em granito, sistema de iluminação e box em vidro temperado.
 Cozinha ampla com bancada e piso em granito e armários planejados.
 Área de serviço independente e dependência completa de empregada.

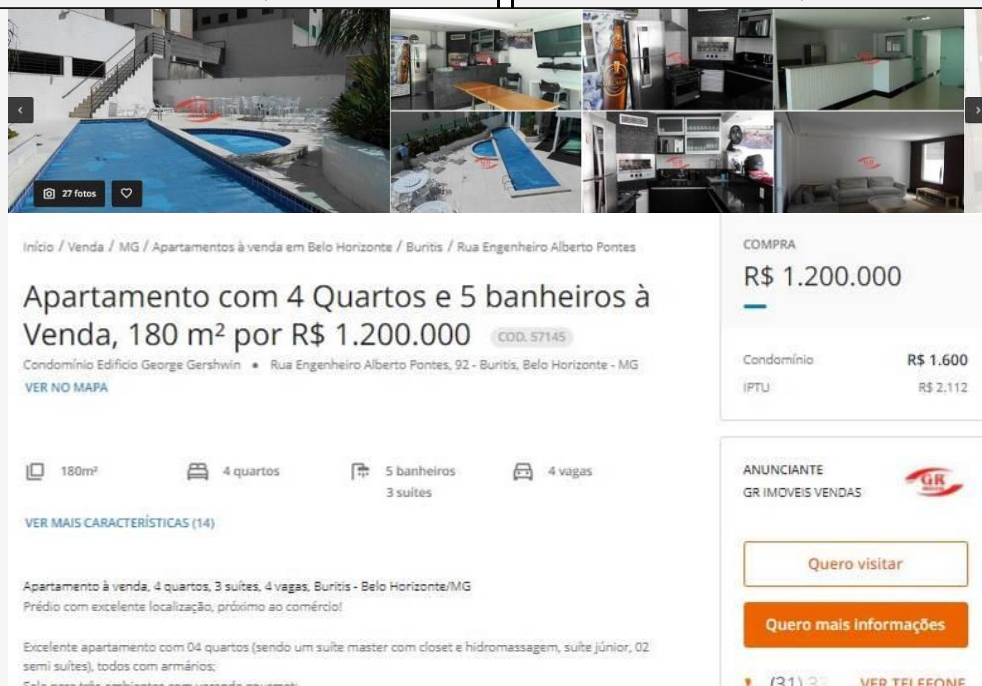
COMPRAR
R\$ 1.380.000
 Condomínio R\$ 1.300
 IPTU R\$ 404

ANUNCIANTE
 MINAS IMÓVEIS BH EIRELI

[Contato por WhatsApp](#)
[Quero visitar](#)
[Quero mais informações](#)

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

ELEMENTO 06																																		
Endereço: <u>R. Eng. Alberto Pontes, 92</u> Cidade: <u>Belo Horizonte</u> Bairro: <u>Buritis</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>19°58'13.97"S</u> Long <u>43°57'58.65"O</u>	Ofertante: <u>GR IMOVEIS VENDAS</u> Informante: <u>Y FERREIRA VALEN</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>31) 3377-0007</u> Data: <u>mai/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-buritis-bairros-belo-horizonte-com-garagem-180m2-venda-R\$1200000-id-</u>																																	
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : <u>180,00m²</u> Andar : <u>2º</u> Quantidade de Quartos : <u>4 quartos</u> Vagas de Garagem : <u>4 vagas</u>	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: <u>1</u> Sistema de Lazer (opções) <u>5</u>																																	
BENFEITORIAS																																		
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Fino</td> <td>180,00</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 50</td> <td>%vida:</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,830</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0,863799808</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 7,410</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N: R\$ 2.439,62/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VU Construção: R\$ 4.909,20/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 883.656,00 </td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Fino	180,00	12	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 50	%vida:	24%	K = 0,830	R = 20		Foc: 0,863799808			Fator de ponderação do padrão: 7,410			H82N: R\$ 2.439,62/m²			VU Construção: R\$ 4.909,20/m²			VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 883.656,00			ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																																
Residencial Apartamento Fino	180,00	12																																
Classe de Conservação	c																																	
Termo	médio	2																																
Ir = 50	%vida:	24%																																
K = 0,830	R = 20																																	
Foc: 0,863799808																																		
Fator de ponderação do padrão: 7,410																																		
H82N: R\$ 2.439,62/m²																																		
VU Construção: R\$ 4.909,20/m²																																		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 883.656,00																																		
VALOR TOTAL R\$ 1.200.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 1.757,47/m²																																	



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

V.2 Fatores Homogeneizantes (Final 01 – 1º ao 4º Pav)

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\$ 5.359,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.190,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/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\$ 5.359,21/m ²	0,96	-225,99	-0,04	R\$ 5.133,22/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	0,97	-149,28	-0,03	R\$ 4.283,79/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	0,97	-123,88	-0,03	R\$ 3.558,02/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	0,97	-139,01	-0,03	R\$ 5.138,38/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	0,96	-206,02	-0,04	R\$ 4.679,58/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	0,96	-207,01	-0,04	R\$ 4.702,19/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\$ 5.359,21/m²	0,98	-92,88	-0,02	R\$ 5.266,33/m²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m²	0,97	-124,59	-0,03	R\$ 4.308,48/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m²	0,99	-26,16	-0,01	R\$ 3.655,74/m²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m²	0,99	-37,50	-0,01	R\$ 5.239,89/m²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m²	0,97	-137,31	-0,03	R\$ 4.748,29/m²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m²	0,98	-85,08	-0,02	R\$ 4.824,12/m²

- **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\$ 5.359,21/m²	0,96	-191,90	-0,04	R\$ 5.167,31/m²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.433,07/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.681,90/m²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m²	0,96	-188,97	-0,04	R\$ 5.088,42/m²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m²	0,96	-174,94	-0,04	R\$ 4.710,66/m²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.909,20/m²

- **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\$ 5.359,21/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.359,21/m²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.433,07/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m²	1,01	51,16	0,01	R\$ 3.733,06/m²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.277,39/m²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.885,60/m²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.909,20/m²

- **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\$ 1.190,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.190,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 985,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 818,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.172,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.085,56/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.090,80/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\$ 1.190,79/m ²	0,99	-9,95	-0,01	R\$ 1.180,84/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 985,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 818,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.172,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m ²	0,99	-9,07	-0,01	R\$ 1.076,48/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/m ²	0,99	-9,12	-0,01	R\$ 1.081,68/m ²

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

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

Combinações Testadas

Comb 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\$ 6.029,28/m ²
2	R\$ 5.144,21/m ²
3	R\$ 4.401,11/m ²
4	R\$ 6.084,52/m ²
5	R\$ 5.443,82/m ²
6	R\$ 5.698,79/m ²
média	R\$ 5.466,96/m²
desvio	R\$ 631,20/m²
CV	12%
Linferior	R\$ 3826,87/m²
Lsuperior	R\$ 7107,04/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\$ 5.466,96/m² (Cinco Mil, Quatrocentos e Sessenta e Seis Reais e Noventa e Seis 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\$ 5466,96/m ²
Desvio-Padrão	R\$ 631,20/m ²
Erro-Padrão	380,32
IC(significância=20%)	R\$ 5086,64/m ² < VUmed < R\$ 5847,27/m ²
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	6.550,00	6.029,28	0,92
2	5.418,07	5.144,21	0,95
3	4.500,00	4.401,11	0,98
4	6.450,00	6.084,52	0,94
5	5.971,15	5.443,82	0,91
6	6.000,00	5.698,79	0,95

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:

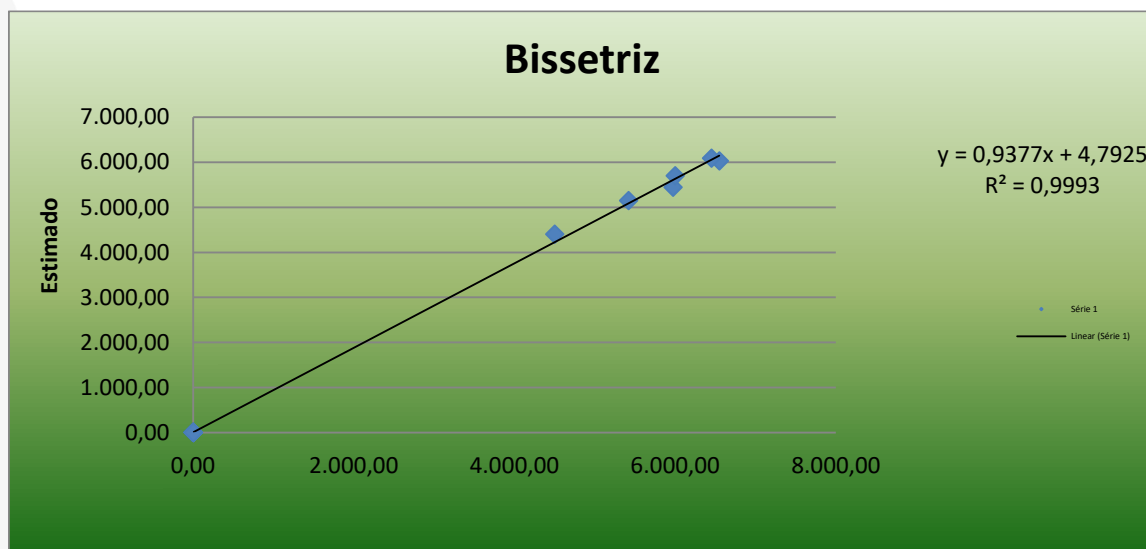


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA UMA UNIDADE PADRÃO LOCALIZADA NO EDIFÍCIO BELLA VIDA - BELO HORIZONTE/MG, É DE:

$$Q = R\$ 5.466,96/m^2$$

(Cinco Mil, Quatrocentos e Sessenta e Seis Reais e Noventa e Seis Centavos por Metro Quadrado)

Maio/2022

V.3 Fatores Homogeneizantes (Final 02 – 1º ao 4º Pav)

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\$ 5.359,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.190,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/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\$ 5.359,21/m ²	0,96	-225,99	-0,04	R\$ 5.133,22/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	0,97	-149,28	-0,03	R\$ 4.283,79/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	0,97	-123,88	-0,03	R\$ 3.558,02/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	0,97	-139,01	-0,03	R\$ 5.138,38/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	0,96	-206,02	-0,04	R\$ 4.679,58/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	0,96	-207,01	-0,04	R\$ 4.702,19/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\$ 5.359,21/m ²	0,98	-92,88	-0,02	R\$ 5.266,33/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	0,97	-124,59	-0,03	R\$ 4.308,48/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	0,99	-26,16	-0,01	R\$ 3.655,74/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	0,99	-37,50	-0,01	R\$ 5.239,89/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	0,97	-137,31	-0,03	R\$ 4.748,29/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	0,98	-85,08	-0,02	R\$ 4.824,12/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\$ 5.359,21/m ²	0,96	-191,90	-0,04	R\$ 5.167,31/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.433,07/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.681,90/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	0,96	-188,97	-0,04	R\$ 5.088,42/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	0,96	-174,94	-0,04	R\$ 4.710,66/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.909,20/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\$ 5.359,21/m ²	1,01	69,62	0,01	R\$ 5.428,83/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	1,01	57,59	0,01	R\$ 4.490,66/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	1,03	99,65	0,03	R\$ 3.781,55/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	1,01	68,56	0,01	R\$ 5.345,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	1,01	63,47	0,01	R\$ 4.949,07/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	1,01	63,78	0,01	R\$ 4.972,98/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\$ 1.190,79/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.190,79/m²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 985,01/m²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 818,10/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.172,61/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.085,56/m²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.090,80/m²

- **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\$ 1.190,79/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.190,79/m²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m²	1,01	8,30	0,01	R\$ 993,31/m²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m²	1,01	6,90	0,01	R\$ 825,00/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m²	1,01	9,88	0,01	R\$ 1.182,49/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.085,56/m²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.090,80/m²

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

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

Combinações Testadas

Comb 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\$ 6.108,86/m ²
2	R\$ 5.210,10/m ²
3	R\$ 4.456,50/m ²
4	R\$ 6.162,96/m ²
5	R\$ 5.516,36/m ²
6	R\$ 5.771,69/m ²
média	R\$ 5.537,75/m²
desvio	R\$ 640,11/m²
CV	12%
Linferior	R\$ 3876,42/m²
Lsuperior	R\$ 7199,07/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\$ 5.537,75/m² (Cinco Mil, Quinhentos e Trinta e Sete Reais e Setenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.3.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\$ 5537,75/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 640,11/m²		
Erro-Padrão	385,68		
IC(significância=20%)	R\$ 5152,06/m²	< VUmed <	R\$ 5923,43/m²
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.3.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	6.550,00	6.108,86	0,93
2	5.418,07	5.210,10	0,96
3	4.500,00	4.456,50	0,99
4	6.450,00	6.162,96	0,96
5	5.971,15	5.516,36	0,92
6	6.000,00	5.771,69	0,96

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:

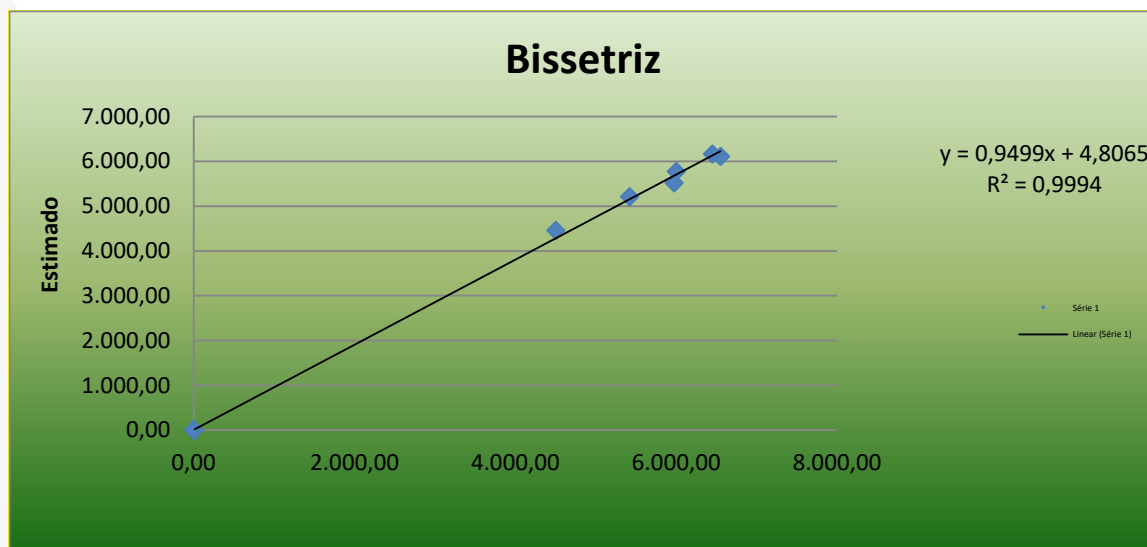


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA UMA UNIDADE PADRÃO LOCALIZADA NO EDIFÍCIO BELLA VIDA - BELO HORIZONTE/MG, É DE:

$$Q = \text{R\$ } 5.537,75/\text{m}^2$$

(Cinco Mil, Quinhentos e Trinta e Sete Reais e Setenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)

Maior/2022

V.4 Fatores Homogeneizantes – (Final 01 – 5º Pav.)

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\$ 5.359,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.190,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/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\$ 5.359,21/m ²	0,96	-225,99	-0,04	R\$ 5.133,22/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	0,97	-149,28	-0,03	R\$ 4.283,79/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	0,97	-123,88	-0,03	R\$ 3.558,02/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	0,97	-139,01	-0,03	R\$ 5.138,38/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	0,96	-206,02	-0,04	R\$ 4.679,58/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	0,96	-207,01	-0,04	R\$ 4.702,19/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\$ 5.359,21/m ²	0,98	-92,88	-0,02	R\$ 5.266,33/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	0,97	-124,59	-0,03	R\$ 4.308,48/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	0,99	-26,16	-0,01	R\$ 3.655,74/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	0,99	-37,50	-0,01	R\$ 5.239,89/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	0,97	-137,31	-0,03	R\$ 4.748,29/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	0,98	-85,08	-0,02	R\$ 4.824,12/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\$ 5.359,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.359,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	1,04	164,63	0,04	R\$ 4.597,70/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	1,04	136,74	0,04	R\$ 3.818,64/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.277,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.885,60/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	1,04	182,31	0,04	R\$ 5.091,51/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\$ 5.359,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.359,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.433,07/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	1,01	51,16	0,01	R\$ 3.733,06/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.277,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.885,60/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.909,20/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\$ 1.190,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.190,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 985,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 818,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.172,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.085,56/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.090,80/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\$ 1.190,79/m ²	0,99	-9,95	-0,01	R\$ 1.180,84/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 985,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 818,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.172,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m ²	0,99	-9,07	-0,01	R\$ 1.076,48/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/m ²	0,99	-9,12	-0,01	R\$ 1.081,68/m ²

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

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

Combinações Testadas

Comb 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\$ 6.221,18/m ²
2	R\$ 5.308,84/m ²
3	R\$ 4.537,85/m ²
4	R\$ 6.273,49/m ²
5	R\$ 5.618,76/m ²
6	R\$ 5.881,11/m ²
média	R\$ 5.640,20/m²
desvio	R\$ 651,47/m²
CV	12%
Linferior	R\$ 3948,14/m²
Lsuperior	R\$ 7332,27/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\$ 5.640,20/m² (Cinco Mil, Seiscentos e Quarenta Reais e Vinte Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.4.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\$ 5640,20/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 651,47/m²		
Erro-Padrão	392,53		
IC(significância=20%)	R\$ 5247,68/m²	< VUmed <	R\$ 6032,73/m²
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.4.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	6.550,00	6.221,18	0,95
2	5.418,07	5.308,84	0,98
3	4.500,00	4.537,85	1,01
4	6.450,00	6.273,49	0,97
5	5.971,15	5.618,76	0,94
6	6.000,00	5.881,11	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:

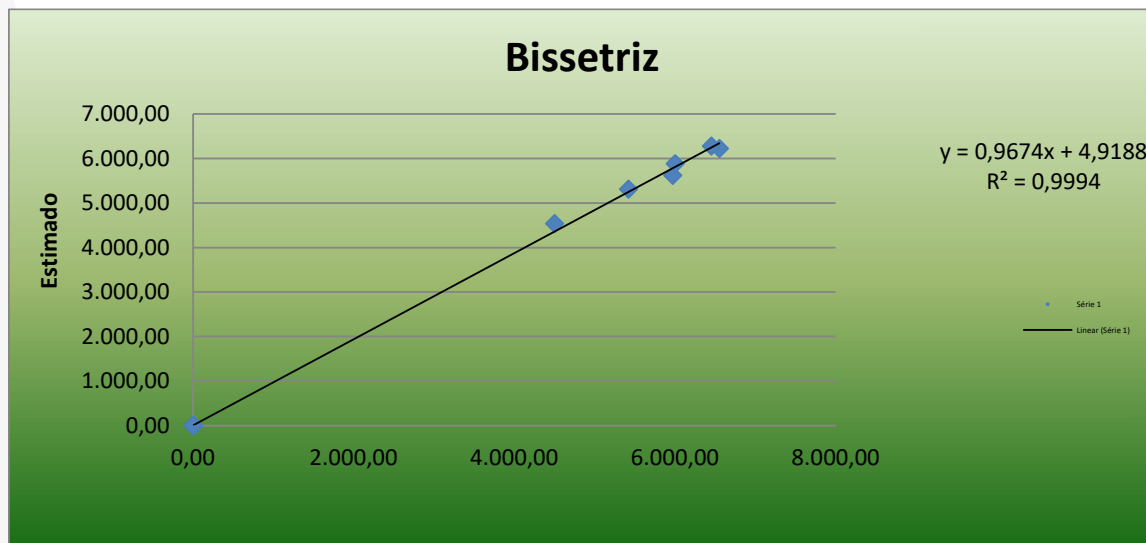


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

D) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA UMA UNIDADE PADRÃO LOCALIZADA NO EDIFÍCIO BELLA VIDA - BELO HORIZONTE/MG, É DE:

$$Q = R\$ 5.640,20/m^2$$

(Cinco Mil, Seiscentos e Quarenta Reais e Vinte Centavos por Metro Quadrado)

Maio/2022

V.5 Fatores Homogeneizantes – (Apto № 601)

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\$ 5.359,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.190,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/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\$ 5.359,21/m ²	0,96	-225,99	-0,04	R\$ 5.133,22/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	0,97	-149,28	-0,03	R\$ 4.283,79/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	0,97	-123,88	-0,03	R\$ 3.558,02/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	0,97	-139,01	-0,03	R\$ 5.138,38/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	0,96	-206,02	-0,04	R\$ 4.679,58/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	0,96	-207,01	-0,04	R\$ 4.702,19/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\$ 5.359,21/m ²	0,98	-92,88	-0,02	R\$ 5.266,33/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	0,97	-124,59	-0,03	R\$ 4.308,48/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	0,99	-26,16	-0,01	R\$ 3.655,74/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	0,99	-37,50	-0,01	R\$ 5.239,89/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	0,97	-137,31	-0,03	R\$ 4.748,29/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	0,98	-85,08	-0,02	R\$ 4.824,12/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\$ 5.359,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.359,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	1,04	164,63	0,04	R\$ 4.597,70/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	1,04	136,74	0,04	R\$ 3.818,64/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.277,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.885,60/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	1,04	182,31	0,04	R\$ 5.091,51/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\$ 5.359,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.359,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.433,07/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	1,01	51,16	0,01	R\$ 3.733,06/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.277,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.885,60/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.909,20/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\$ 1.190,79/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.190,79/m²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 985,01/m²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 818,10/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.172,61/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.085,56/m²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.090,80/m²

- **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\$ 1.190,79/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.190,79/m²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m²	1,01	8,30	0,01	R\$ 993,31/m²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m²	1,01	6,90	0,01	R\$ 825,00/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m²	1,01	9,88	0,01	R\$ 1.182,49/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.085,56/m²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.090,80/m²

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

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

Combinações Testadas

Comb 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\$ 6.231,14/m ²
2	R\$ 5.317,14/m ²
3	R\$ 4.544,74/m ²
4	R\$ 6.283,37/m ²
5	R\$ 5.627,83/m ²
6	R\$ 5.890,23/m ²
média	R\$ 5.649,07/m²
desvio	R\$ 652,61/m²
CV	12%
Linferior	R\$ 3954,35/m²
Lsuperior	R\$ 7343,80/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\$ 5.649,07/m² (Cinco Mil, Seiscentos e Quarenta e Nove Reais e Sete Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.5.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\$ 5649,07/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 652,61/m²		
Erro-Padrão	393,21		
IC(significância=20%)	R\$ 5255,86/m²	< VUmed <	R\$ 6042,29/m²
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.5.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	6.550,00	6.231,14	0,95
2	5.418,07	5.317,14	0,98
3	4.500,00	4.544,74	1,01
4	6.450,00	6.283,37	0,97
5	5.971,15	5.627,83	0,94
6	6.000,00	5.890,23	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:

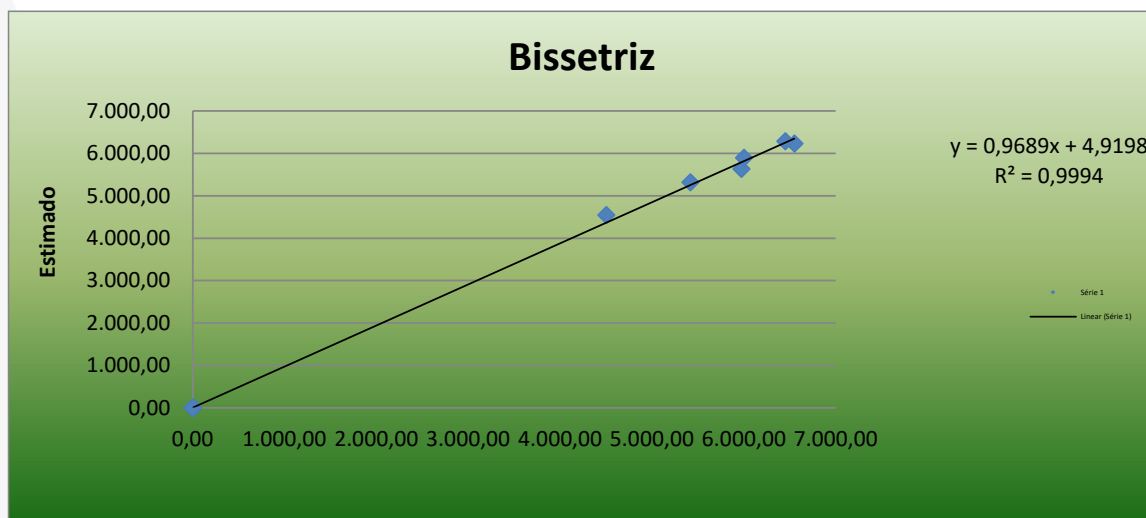


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

F) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA UMA UNIDADE PADRÃO LOCALIZADA NO EDIFÍCIO BELLA VIDA - BELO HORIZONTE/MG, É DE:

$$Q = R\$ 5.649,07/m^2$$

(Cinco Mil, Seiscentos e Quarenta e Nove Reais e Sete Centavos por Metro Quadrado)

Mairo/2022

V.6 Fatores Homogeneizantes – (Apto № 602)

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\$ 5.359,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.190,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/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\$ 5.359,21/m ²	0,96	-225,99	-0,04	R\$ 5.133,22/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	0,97	-149,28	-0,03	R\$ 4.283,79/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	0,97	-123,88	-0,03	R\$ 3.558,02/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	0,97	-139,01	-0,03	R\$ 5.138,38/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	0,96	-206,02	-0,04	R\$ 4.679,58/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	0,96	-207,01	-0,04	R\$ 4.702,19/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\$ 5.359,21/m ²	0,98	-92,88	-0,02	R\$ 5.266,33/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	0,97	-124,59	-0,03	R\$ 4.308,48/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	0,99	-26,16	-0,01	R\$ 3.655,74/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	0,99	-37,50	-0,01	R\$ 5.239,89/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	0,97	-137,31	-0,03	R\$ 4.748,29/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	0,98	-85,08	-0,02	R\$ 4.824,12/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\$ 5.359,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.359,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	1,04	164,63	0,04	R\$ 4.597,70/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	1,04	136,74	0,04	R\$ 3.818,64/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.277,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.885,60/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	1,04	182,31	0,04	R\$ 5.091,51/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\$ 5.359,21/m ²	1,01	69,62	0,01	R\$ 5.428,83/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	1,01	57,59	0,01	R\$ 4.490,66/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	1,03	99,65	0,03	R\$ 3.781,55/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	1,01	68,56	0,01	R\$ 5.345,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	1,01	63,47	0,01	R\$ 4.949,07/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	1,01	63,78	0,01	R\$ 4.972,98/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\$ 1.190,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.190,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 985,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 818,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.172,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.085,56/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.090,80/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\$ 1.190,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.190,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m ²	1,01	8,30	0,01	R\$ 993,31/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m ²	1,01	6,90	0,01	R\$ 825,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m ²	1,01	9,88	0,01	R\$ 1.182,49/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.085,56/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.090,80/m ²

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

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

Combinações Testadas

Comb 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\$ 6.300,76/m ²
2	R\$ 5.374,73/m ²
3	R\$ 4.593,24/m ²
4	R\$ 6.351,93/m ²
5	R\$ 5.691,30/m ²
6	R\$ 5.954,00/m ²
média	R\$ 5.711,00/m²
desvio	R\$ 660,38/m²
CV	12%
Linferior	R\$ 3997,70/m²
Lsuperior	R\$ 7424,29/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\$ 5.711,00/m² (Cinco Mil, Setecentos e Onze Reais por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.6.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\$ 5711,00/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 660,38/m²		
Erro-Padrão	397,90		
IC(significância=20%)	R\$ 5313,10/m²	< VUmed <	R\$ 6108,89/m²
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.6.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	6.550,00	6.300,76	0,96
2	5.418,07	5.374,73	0,99
3	4.500,00	4.593,24	1,02
4	6.450,00	6.351,93	0,98
5	5.971,15	5.691,30	0,95
6	6.000,00	5.954,00	0,99

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:

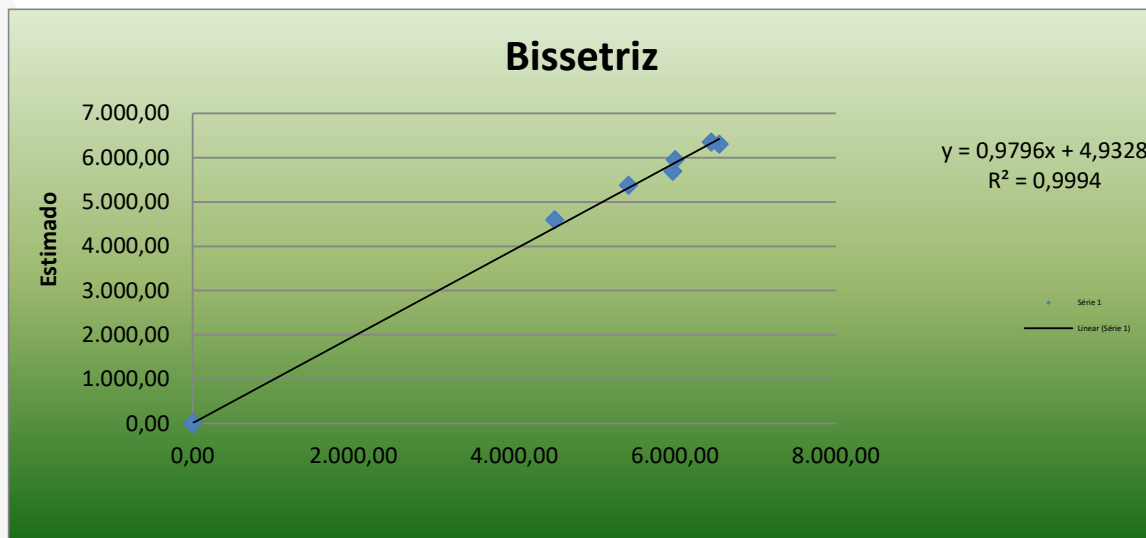


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

H) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA UMA UNIDADE PADRÃO LOCALIZADA NO EDIFÍCIO BELLA VIDA – BELO HORIZONTE/MG, É DE:

$$Q = \text{R\$ } 5.711,00/\text{m}^2$$

(Cinco Mil, Setecentos e Onze Reais por Metro Quadrado)

Maió/2022

V.7 Fatores Homogeneizantes – Unidade Padrão – 01 Vaga

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\$ 5.359,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.190,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/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\$ 5.359,21/m ²	0,96	-225,99	-0,04	R\$ 5.133,22/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	0,97	-149,28	-0,03	R\$ 4.283,79/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	0,97	-123,88	-0,03	R\$ 3.558,02/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	0,97	-139,01	-0,03	R\$ 5.138,38/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	0,96	-206,02	-0,04	R\$ 4.679,58/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	0,96	-207,01	-0,04	R\$ 4.702,19/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\$ 5.359,21/m ²	0,98	-92,88	-0,02	R\$ 5.266,33/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	0,97	-124,59	-0,03	R\$ 4.308,48/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	0,99	-26,16	-0,01	R\$ 3.655,74/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	0,99	-37,50	-0,01	R\$ 5.239,89/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	0,97	-137,31	-0,03	R\$ 4.748,29/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	0,98	-85,08	-0,02	R\$ 4.824,12/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\$ 5.359,21/m ²	0,96	-191,90	-0,04	R\$ 5.167,31/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.433,07/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.681,90/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	0,96	-188,97	-0,04	R\$ 5.088,42/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	0,96	-174,94	-0,04	R\$ 4.710,66/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.909,20/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\$ 5.359,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.359,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.433,07/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.433,07/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.681,90/m ²	1,01	51,16	0,01	R\$ 3.733,06/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.277,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.277,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4.885,60/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.885,60/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.909,20/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.909,20/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\$ 1.190,79/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.190,79/m²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 985,01/m²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 818,10/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.172,61/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.085,56/m²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.090,80/m²

- **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\$ 1.190,79/m²	0,94	-65,56	-0,06	R\$ 1.125,23/m²
ELEMENTO 02	R\$ 985,01/m²	0,95	-46,38	-0,05	R\$ 938,62/m²
ELEMENTO 03	R\$ 818,10/m²	0,95	-38,52	-0,05	R\$ 779,58/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.172,61/m²	0,95	-55,22	-0,05	R\$ 1.117,39/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.085,56/m²	0,94	-59,76	-0,06	R\$ 1.025,79/m²
ELEMENTO 06	R\$ 1.090,80/m²	0,94	-60,05	-0,06	R\$ 1.030,75/m²

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

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

Combinações Testadas

Comb 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\$ 5.973,68/m ²
2	R\$ 5.097,82/m ²
3	R\$ 4.362,59/m ²
4	R\$ 6.029,30/m ²
5	R\$ 5.393,13/m ²
6	R\$ 5.647,86/m ²
média	R\$ 5.417,40/m²
desvio	R\$ 624,87/m²
CV	12%
Linferior	R\$ 3792,18/m²
Lsuperior	R\$ 7042,62/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\$ 5.417,40/m² (Cinco Mil, Quatrocentos e Dezesete Reais e Quarenta Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.7.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\$ 5417,40/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 624,87/m²		
Erro-Padrão	376,50		
IC(significância=20%)	R\$ 5040,90/m²	< VUmed <	R\$ 5793,90/m²
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.7.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	6.550,00	5.973,68	0,91
2	5.418,07	5.097,82	0,94
3	4.500,00	4.362,59	0,97
4	6.450,00	6.029,30	0,93
5	5.971,15	5.393,13	0,90
6	6.000,00	5.647,86	0,94

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:

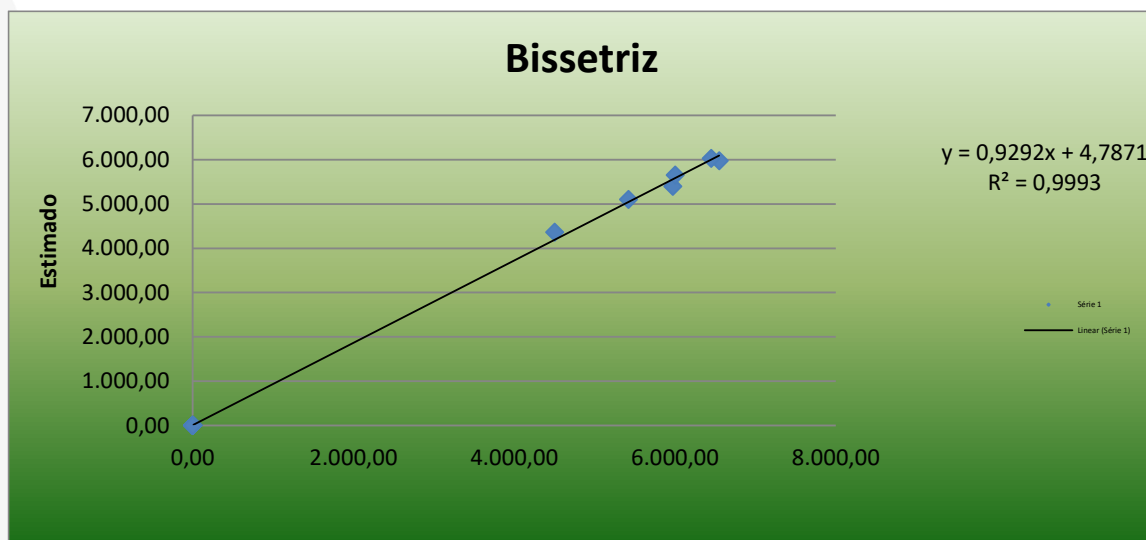


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA UMA UNIDADE PADRÃO LOCALIZADA NO EDIFÍCIO BELLA VIDA – BELO HORIZONTE/MG, É DE:

$$Q = \text{R\$ } 5.417,40/\text{m}^2$$

(Cinco Mil, Quatrocentos e Dezessete Reais e Quarenta Centavos por Metro Quadrado)

Maio/2022

Assim, conforme descrito no item IV.8 Valor Unitário – Vagas de Garagem, para determinar o valor unitário por metro quadrado de 01 (um) vaga de garagem este Signatário adotou a Metodologia contida na Norma Cajufa, que define em seu item 9.6 que:

“(...) 9.6 As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas a razão de 50% do unitário da edificação a que se referem (...)”

Portanto, face ao valor unitário por metro quadrado apurado para uma unidade padrão, com 01 (uma) vaga de garagem, tem-se a seguir, o valor unitário por metro quadrado para as vagas de garagem:

$$\text{Vga} = \text{R\$ } 5.417,40 \times 50\%$$

$$\text{Q} = \text{R\$ } 2.708,70/\text{m}^2$$

**(Dois Mil, Setecentos e Oito Reais e Setenta Centavos por
Metro Quadrado)**

Maio/2022

VI VALOR APURADO**VI.1 Empreendimento Finalizado**

Com fulcro nos valores unitários por metro quadrado tem-se a seguir os valores das unidades, e, vagas de garagem, considerando o empreendimento finalizado:

Registro Tabular	Unidade	Área Privativa	Vagas de Garagem	VU	Valor Unidade
Matricula 121.436	Apto 101	128,38m²	3	R\$ 5.466,96/m²	R\$ 701.848,32
Matricula 121.437	Apto 102	161,25m²	4	R\$ 5.537,75/m²	R\$ 892.962,19
Matricula 121.438	Apto 201	128,38m²	3	R\$ 5.466,96/m²	R\$ 701.848,32
Matricula 121.439	Apto 202	161,25m²	4	R\$ 5.537,75/m²	R\$ 892.962,19
Matricula 121.440	Apto 301	128,38m²	3	R\$ 5.466,96/m²	R\$ 701.848,32
Matricula 121.441	Apto 302	161,25m²	4	R\$ 5.537,75/m²	R\$ 892.962,19
Matricula 121.442	Apto 401	128,38m²	3	R\$ 5.466,96/m²	R\$ 701.848,32
Matricula 121.443	Apto 402	161,25m²	4	R\$ 5.537,75/m²	R\$ 892.962,19
Matricula 121.444	Apto 501	128,38m²	3	R\$ 5.640,20/m²	R\$ 724.088,88
Matricula 121.446	Apto 601	266,71m²	4	R\$ 5.649,07/m²	R\$ 1.506.663,46
Matricula 121.447	Apto 602	336,72m²	4	R\$ 5.711,00/m²	R\$ 1.923.007,92
Matricula 121.448	Vaga de Garagem 28	10,35m²	1	R\$ 2.708,70/m²	R\$ 28.035,05
Matricula 121.449	Vaga de Garagem 29	10,35m²	1	R\$ 2.708,70/m²	R\$ 28.035,05
Matricula 121.450	Vaga de Garagem 30	10,35m²	1	R\$ 2.708,70/m²	R\$ 28.035,05
Valor Total					R\$ 10.617.107,44

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total considerando o empreendimento finalizado no importe de:

VI = R\$ 10.617.107,44**(Dez Milhões, Seiscentos e Dezessete Mil, Cento e Sete Reais e Quarenta e Quatro Centavos)****Maio/2022**

VI.2 Empreendimento Inacabado

Sendo assim, de forma a apurar o valor do imóvel, considerando a situação atual, ou seja, empreendimento inacabado, será aplicado um fator depreciativo sobre o valor total obtido considerando o empreendimento finalizado apurado no item retro.

Este percentual de depreciação foi obtido junto a Revista Pini - Construção Mercado (Negócios de Incorporação e Construção), Edição de Abril de 2021, conforme ilustrado abaixo.

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS									
Etapas Construtivas	Habitacional						Comercial		Industrial
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular (3)	fino(4)	médio (5)	popular (6)	fino(7)	médio(8)	médio (9)
Serviços Preliminares	2,9 a 4	2,8 a 4,4	0,7 a 1,3	0,2 a 0,3	0,2 a 0,3	1,2 a 2,4	0 a 1	0,5 a 0,9	1 a 2,1
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infra-Estrutura	7,6 a 8,2	3,7 a 4,4	2,3 a 4,1	-	1,9 a 2,5	4,1 a 4,7	2,8 a 3,4	4,1 a 5,1	2,9 a 3,8
Superestrutura	17,6 a 20,7	13 a 17,9	10,7 a 13,6	31,2 a 38,2	31,2 a 38,2	21,4 a 26,7	25,1 a 30,1	21,9 a 26,2	6,2 a 8,3
Revestimento	4,5 a 7,6	7 a 11	6,9 a 12,3	2,9 a 4,1	2,9 a 4,1	7,2 a 12,3	2,8 a 3,9	4,4 a 6,9	1,7 a 2,9
Esquadrias	2,4 a 4,7	6,6 a 12,2	7,8 a 13	4,8 a 8,9	4,8 a 8,9	3,2 a 5,6	4,3 a 8,5	7,3 a 13,6	5,6 a 10,6
Cobertura	0 a 0,8	3,7 a 8	11,2 a 22,3	-	-	-	-	-	15 - 22,5
Instalações Hidráulicas	11,2 a 13,2	11,2 a 13,2	10,9 a 11,8	10,6 a 12,4	10,6 a 12,4	9,3 a 10,2	9,4 a 10,4	7,4 a 8,4	4,5 a 5,4
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	10 a 12,9	0,3 a 0,6	0,3 a 0,7	1 a 2,1	1 a 2,1	4,4 a 5,7	1,5 a 2,1	5,1 a 6,2	0,8 a 1,2
Revestimento Pisos, Paredes E Forros	18,3 a 24,8	25,1 a 31,3	20,6 a 28,5	19,7 a 25,6	19,7 a 25,6	23,8 a 33,6	16,1 a 22,8	18,7 a 23,5	6,9 a 9,5
Vidros	2,1 a 3,8	0,5 a 1	0,9 a 1,8	1,4 a 2,8	1,4 a 2,8	0,5 a 0,9	1,9 a 3,4	1,6 a 3,2	0 a 0,4
Pintura	3,4 a 4,9	5,1 a 6,6	3,3 a 4,1	3 a 3,9	3 a 3,9	2,2 a 2,9	7,1 a 10,7	5,3 a 6,8	4 a 6,1
Serviços Complementares	2 a 3	0,4 a 0,6	0,4 a 0,9	0,2 a 0,7	0,2 a 0,7	0,4 a 0,9	0 a 0,8	0 a 0,8	23,6 a 33,9
Elevadores	-	-	-	1,8 a 2,2	1,8 a 2,2	-	7,2 a 8,8	-	-

Observações:

Índices e Custos

abril, 2021

 PINI

Portanto, considerando as etapas já realizadas, temos o seguinte percentual da obra realizada para empreendimento em questão:

Edifício Bella Vida Inacabado			
Etapas	Estimativa de Gasto	% Executado	Valor
Serviços Preliminares	0,25	100%	0,25
Movimento de Terra	0,5	100%	0,50
Fundações Especiais	3,5	100%	3,50
Infraestrutura	2,2	100%	2,20
Superestrutura	34,7	100%	34,70
Vedação	3,5	100%	3,50
Esquadrias	6,85	0%	0,00
Cobertura			0,00
Instalações Hidráulicas	11,5	70%	8,05
Instalações Elétricas	4,95	70%	3,47
Impermeabilização e isolamento térmica	1,55	80%	1,24
Revestimento (pisos, paredes e forros)	22,65	25%	5,66
Vidros	2,1	0%	0,00
Pintura	3,45	0%	0,00
Serviços Complementares	0,45	0%	0,00
Elevadores	2	0%	0,00
Total	100,15		63,07

Desta feita, tendo em vista o percentual executado da obra, podemos obter o valor de mercado para os imóveis objetos, conforme exposto a seguir:

$$V_{A \text{ atual}} = V_{E \text{ finalizado}} \times P_{\text{Executado}\%}$$

Onde:

$V_{A \text{ atual}}$ = Valor Atual das Unidades

$V_{A \text{ finalizado}}$ = Valor das Unidades Finalizadas

$P_{\text{Executado}\%}$ = Percentual Executado da Obra

Registro Tabular	Unidade	Área Privativa	Vagas de Garagem	Percentual Executado	Valor Apurado
Matricula 121.436	Apto 101	128,38m²	3	63,07%	R\$ 442.655,74
Matricula 121.437	Apto 102	161,25m²	4	63,07%	R\$ 563.191,25
Matricula 121.438	Apto 201	128,38m²	3	63,07%	R\$ 442.655,74
Matricula 121.439	Apto 202	161,25m²	4	63,07%	R\$ 563.191,25
Matricula 121.440	Apto 301	128,38m²	3	63,07%	R\$ 442.655,74
Matricula 121.441	Apto 302	161,25m²	4	63,07%	R\$ 563.191,25
Matricula 121.442	Apto 401	128,38m²	3	63,07%	R\$ 442.655,74
Matricula 121.443	Apto 402	161,25m²	4	63,07%	R\$ 563.191,25
Matricula 121.444	Apto 501	128,38m²	3	63,07%	R\$ 456.682,85
Matricula 121.446	Apto 601	266,71m²	4	63,07%	R\$ 950.252,64
Matricula 121.447	Apto 602	336,72m²	4	63,07%	R\$ 1.212.841,10
Matricula 121.448	Vaga de Garagem 28	10,35m²	1	63,07%	R\$ 17.681,70
Matricula 121.449	Vaga de Garagem 29	10,35m²	1	63,07%	R\$ 17.681,70
Matricula 121.450	Vaga de Garagem 30	10,35m²	1	63,07%	R\$ 17.681,70
Valor Total					R\$ 6.696.209,66

Acima, tem-se os valores correspondentes à cada unidade, e, ao final o valor total apurado.

VI.2.i 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.

VII QUESITOS FORMULADOS

VII.1 PELA REQUERENTE, ÀS FLS. 487/490;

QUESITO 01

Pede-se ao Sr Perito que descreva os imóveis objeto da lide, detalhando características físicas como área construída, divisão interna e área de terreno.

RESPOSTA

Este Signatário pede premissa vênica para reportar-se ao item “III – Descrição dos Imóveis” do presente Laudo, o qual atende plenamente o indagado.

QUESITO 02

Onde se localizam os imóveis objeto da Avaliação? Pede-se ao Sr Perito que descreva as características da localização do imóvel, pedindo-se descrever as condições de infra-estrutura urbana presentes no local, distancias de núcleos de comercio local e central, situação de ocupação do entorno informando a ocupação predominante, padrão das construções do entorno, densidade ocupacional do bairro e distancia a polos de valorização regional.

RESPOSTA

Consoante exposto no item “II – Vistoria” do presente trabalho, os Imóveis estão inseridos no edifício Bella Vida, situado à Rua Professora Bartira Mourão, 60 - Buritis, Belo Horizonte – MG, a qual está inserida na Zona de Adensamento Restrito-2, bem como dispõe de todos os melhoramentos públicos constantes no artigo 32 do CTN.

QUESITO 03

Pede-se detalhar o estado que se encontra a obra que envolve as unidades avaliadas e descrever todos os itens necessários para conclusão do edifício e de suas unidades – parte comum e privativa.

RESPOSTA

Este Signatário pde, permissa vênha, reportar-se ao item VI.2 Empreendimento Inacabado, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO 04

No estágio em que se encontram as obras pode-se vislumbrar alguma falha estrutural que venha exigir alguma obra especial de recuperação? Se positivo, pede-se detalhar e estimar o custo de reparação.

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para as unidades autônomas identificadas pelos № 101; 102; 201; 202; 301; 302; 401; 402; 501; 601, 602, e, vagas de garagem nºs 28, 29 e 30, localizadas no Edifício Bella Vida, situado à Rua Professora Bartira Mourão, 60 - Buritis, Belo Horizonte - MG, matriculadas sob os № 121.436, № 121.437, № 121.438, № 121.439, № 121.440, № 121.441, № 121.442, № 121.443, № 121.444, № 121.446, № 121.447, № 121.448, № 121.449, № 121.450, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, motivo pelo qual o quesito ora indagado foge do escopo da presente demanda.

QUESITO 05

Qual o prazo normal para execução das obras necessárias para conclusão do edifício, entre áreas privativas e comuns?

RESPOSTA

Conforme decisão de fl. 412, este Profissional fora nomeado para apurar o valor de mercado das unidades e vagas penhoradas, e, portanto, entende este Signatário que o ora indagado foge ao escopo do trabalho pericial.

QUESITO 06

Existe algum impedimento legal para continuidade da obra? Se positivo pede-se detalhar e a dificuldade de regularização (ex: algum embargo).

RESPOSTA

Conforme decisão de fl. 412, este Profissional fora nomeado para apurar o valor de mercado das unidades e vagas penhoradas, e, portanto, entende este Signatário que o ora indagado foge ao escopo do trabalho pericial.

QUESITO 07

Na precificação das unidades:

A. As pesquisas utilizadas na avaliação são contemporâneas a data atual e situam-se no entorno do local do imóvel avaliando? Pede-se juntar mapa assinalando a posição georreferenciada dos comparativos em relação ao avaliando.

RESPOSTA

Conforme exposto no item “V – Avaliação”, a amostra é contemporânea e encontra-se em um raio de 340,00 metros do imóvel avaliando. Com relação à localização, este Signatário pede, permissa vênica, reportar-se ao item V.1.i Pesquisa de Campo, o qual atende plenamente ao ora indagado.

B. As amostras de dados comparativos são referentes a transações efetivamente realizadas ou são apenas ofertas? Em caso de uso de ofertas, foi aplicado o necessário tratamento para compensar os sobrepreços normalmente existentes nestes preços? Qual tratamento foi aplicado?

RESPOSTA

As amostras referem-se a imóveis em oferta no mercado imobiliário, bem como visando identificar possível superestimativa de dados de mercado fora aplicado o desconto de 10%.

C. Foi utilizado o método comparativo de Dados de mercado, conforme recomenda a Norma NBR 14.653/2? Caso negativo, pede-se justificar a não utilização do método recomendado pelas normas.

RESPOSTA

Consoante exposto no item “IV – Avaliação”, fora utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconiza a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

D. Foram aplicadas as devidas correções para homogeneização dos comparativos para ajuste às condições do avaliando? Pede-se detalhar os ajustes aplicados na avaliação de terreno e benfeitorias.

RESPOSTA

Este Profissional pede permissão, para reportar-se ao item “IV – Critérios e Metodologia” o qual atende plenamente ao ora indagado.

E. No caso de avaliação de benfeitorias em separado por outro método que não seja o comparativo com dados do entorno, pede-se informar se a tabela utilizada na avaliação está adaptada para as condições de mercado do local?

RESPOSTA

Conforme já descrito no corpo do Laudo Pericial, empregou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, com amostras localizadas na mesma microrregião.

QUESITO 08

Qual a condição atual de liquidez do mercado imobiliário? Foi levada em conta na avaliação o tempo adicional que se consegue efetivamente comercializar os imóveis em função das condições de recessão do mercado?

RESPOSTA

Tendo em vista que a pesquisa efetuada é composta apenas por imóveis situados na mesma microrregião dos imóveis avaliados, entende este Signatário que o trabalho realizado contempla as condições de liquidez da região em questão.

QUESITO 09

Qual a metodologia que o Sr. Perito adotou para apuração do valor de venda dos imóveis como se pronto estivesse?

RESPOSTA

Este Profissional pede permissão, para reportar-se ao item “IV – Critérios e Metodologia” o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO 10

Qual o grau de fundamentação e precisão alcançados na avaliação realizada em função das tabelas constantes na Norma NBR 14.653/2? Foi alcançado pelo menos o grau mínimo exigido para avaliações Judiciais? Caso contrário pede-se justificar o motivo.

RESPOSTA

Consoante exposto nos itens “V.2.i; V.3.i – Grau de Precisão e VI.2 – Grau de Fundamentação”, o presente trabalho atingiu Grau III de Precisão e Grau II de Fundamentação.

QUESITO 11

Levando-se em conta as questões abordadas nos quesitos anteriores, informe qual o valor justo de mercado dos imóveis para as condições atuais do mercado e na condição de que os mesmos prontos estivessem.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão vênica, para reportar-se aos itens “VI – Valor Apurado, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO 12

Levando-se em conta o prazo e custo para conclusão das obras (área comum e privativa) e ainda com a taxa de juros do mercado financeiro, qual o VPL (valor presente líquido) dos apartamentos e vagas no estado atual?

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão vênica, para reportar-se ao item “VI.2 – Empreendimento Inacabado” do presente trabalho, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO 13

Ainda, não é certo que a venda em leilão corresponde a uma venda de liquidação forçada, ou seja, que deve ser realizada em tempo inferior ao tempo de maturação observado no mercado? Com desconto da taxa de juros pelo período de maturação, pede-se informar qual o valor de liquidação forçada para os imóveis avaliando.

RESPOSTA

O valor apurado, trata-se do valor correspondente à situação atual das unidades objeto e vagas de garagem.

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 114 (cento e quatorze) 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, 01 de Maio de 2022.



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.

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

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

