

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Exmo. (a). Sr. (a) Dr. (a) Juíz (a) de Direito da 30ª Vara Cível - Foro Central Cível
 - SP.

Processo: - Nº 1038318-41.2014.8.26.0100

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar na Execução de Título Extrajudicial, em que o **BANCO BVA S/A** move contra **AMPLOSET EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:-

L A U D O

P E R I C I A L

D E A V A L I A Ç Ã O

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	5
II	VISTORIA	6
II.1	Situação e Características Gerais	6
II.1.i	Zoneamento.....	10
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
III.1	Do Empreendimento	12
III.2	Das Unidades e Vagas de Garagem	20
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	38
IV.1	Obtenção do Valor do Imóvel.....	38
IV.2	Valor das Unidades e Vagas de Garagem	39
IV.2.i	Método Comparativo	39
IV.2.ii	Tratamento por fatores	41
IV.2.iii	Zonas de características homogêneas	48
IV.2.iv	Verificação do Grau de Ajustamento.....	49
IV.2.v	Grau de precisão	50
IV.2.vi	Método Ross/Heidecke	51
V	VALORES UNITÁRIOS – APARTAMENTOS E VAGAS	54
V.1	Situação - Paradigma 01 a 05	54
V.1.i	Fatores Homogeneizantes – Situação Paradigma 01	64
V.1.i.a	Grau de Precisão	68
V.1.i.b	Grau de Fundamentação	69
V.1.ii	Fatores Homogeneizantes – Situação Paradigma 02	71
V.1.ii.a	Grau de Precisão	75

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

V.1.ii.b	Grau de Fundamentação	75
V.1.iii	Fatores Homogeneizantes – Situação Paradigma 03	77
V.1.iii.a	Grau de Precisão	81
V.1.iii.b	Grau de Fundamentação	82
V.1.iv	Fatores Homogeneizantes – Situação Paradigma 04	84
V.1.iv.a	Grau de Precisão	88
V.1.iv.b	Grau de Fundamentação	88
V.1.v	Fatores Homogeneizantes – Situação Paradigma 05	90
V.1.v.a	Grau de Precisão	94
V.1.v.b	Grau de Fundamentação	95
V.2	Valor Unitário por Metro Quadrado – Situação Paradigma 06	97
V.2.i	Fatores Homogeneizantes.....	106
V.2.ii	Grau de Precisão	110
V.2.iii	Grau de Fundamentação	110
V.3	Valor Unitário por Metro Quadrado – Situação Paradigma 07	112
V.3.i	Fatores Homogeneizantes.....	121
V.3.ii	Grau de Precisão	125
V.3.iii	Grau de Fundamentação	125
V.4	Valor Unitário por Metro Quadrado – Situação Paradigma 08	128
V.4.i	Fatores Homogeneizantes – 01 (uma) vaga.....	138
V.4.i.a	Grau de Precisão	142
V.4.i.b	Grau de Fundamentação	143
V.4.ii	Fatores Homogeneizantes – 02 (duas) vagas	145
V.4.ii.a	Grau de Precisão	149
V.4.ii.b	Grau de Fundamentação	149

Topografia e Georreferenciamento	Engenheiro Civil
Possessórias em Geral e Usucapião	Avaliação de Imóveis
Patologia Construtiva	Grafotécnica
	Fraude ao Consumo

V.4.iii Valor Unitário da Vaga de Garagem 152

VI VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO - FINALIZADO 153

VI.1 Grau de Fundamentação 159

VII VALOR DO IMÓVEL – SITUAÇÃO ATUAL 160

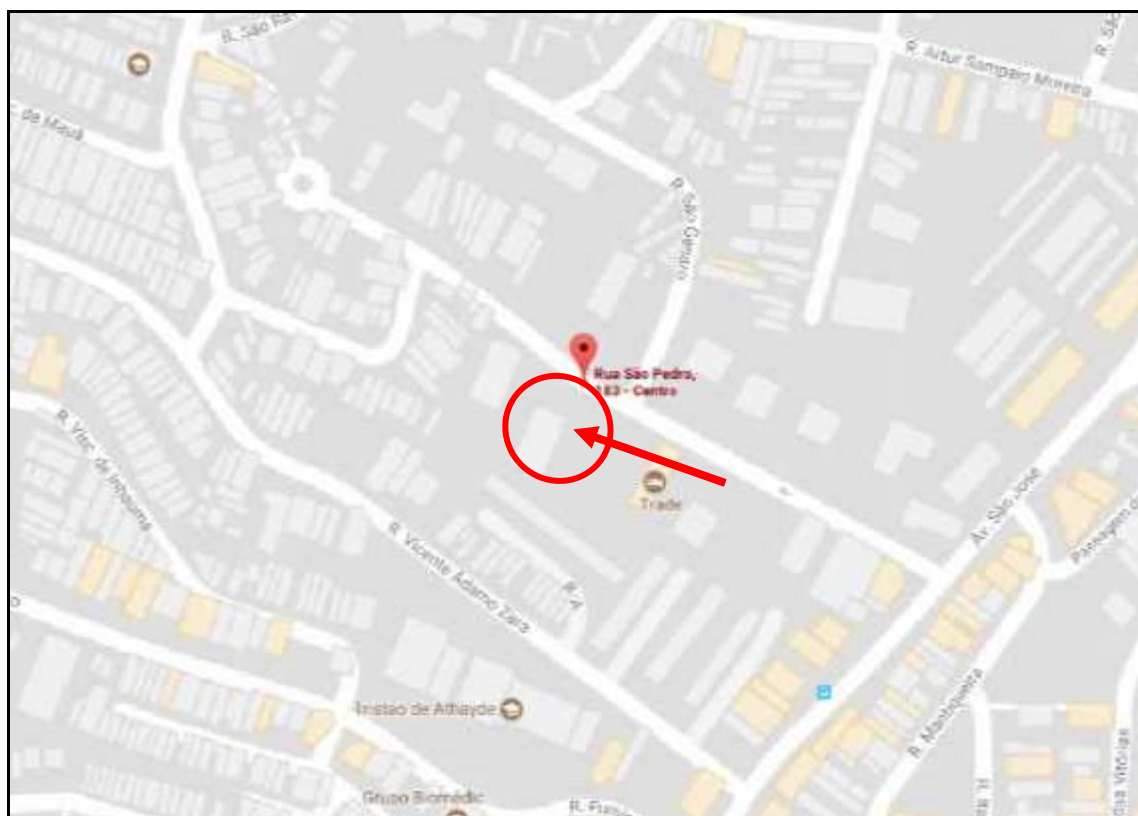
VIII CONCLUSÃO 161

IX ENCERRAMENTO 163

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua São Pedro, Nº 183/185, Bairro Jardim Diadema – Diadema/SP, matriculado sob o Nº 49.355, junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Diadema.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros, onde é possível identificar a localização do imóvel objeto da presente avaliação.



Acima, temos um mapa da região onde foi possível identificar a rua do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu ao jurisperito 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.

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 o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua São Pedro, Nº 183/185, Bairro Jardim Diadema – Diadema/SP, matriculado sob o Nº 49.355, junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Diadema.

Na figura abaixo, tem-se uma imagem aérea demonstrando a localização do imóvel objeto da presente avaliação.



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

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.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

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

- ✓ Latitude :- **23°41'19.20"S**
- ✓ Longitude :- **46°37'48.99"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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 São Pedro, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

II.1.i Zoneamento

A Lei Complementar Nº 273, de 08 de julho de 2008 com alterações aprovadas nas Leis Complementares, Nº 294 de 17 de julho de 2009, Nº 300 de 26 de outubro de 2009, Nº 325 de 22 de dezembro de 2010 e Nº 343 de 6 de dezembro de 2011, estabelece as normas ao Plano Diretor Estratégico, onde dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Diadema, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZQU – Zona Qualificação Urbana**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:-

ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			RECUOS MÍNIMOS (m)		
	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	
					ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,0 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,0 m
ZQU	-	1,5	3	5,00 m (a)	NÃO EXIGIDO	NÃO EXIGIDO
ZONA DE USO	CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					
	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	TAXA DE ARBORIZAÇÃO
ZQU	125	5,00 m	SEM LIMITE (g)	0,7	0,15	0,05
NOTAS: a) ver artigo 192 da Parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura b) ver artigo 185 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS (c) ver artigo 186 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros (d) ver §1º e §2º do artigo 186 da Parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens						

Acima, tem-se a tabela de zoneamento, onde se nota as características da referida zona, indica pelo contorno vermelho.



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel objeto, através do círculo vermelho, bem como sua classificação, como sendo de ZQU – Zona de Qualificação Urbano.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Do Empreendimento

Em análise aos autos, pode-se observar que a penhora recaiu sobre o imóvel objeto da matrícula Nº 49.355, do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema.

Conforme consta no Registro 01 da referida matrícula, com o intuito de promover a Incorporação Imobiliária de empreendimento residencial apresentou Requerimento formalizado, cujas características vem a seguir descritas:

“(...) desejando promover a INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA de um empreendimento residencial que terá a denominação de “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PUNTO DIADEMA”, a ser edificado no terreno objeto desta matrícula, composto de subsolos, pavimento térreo, ático, equipamentos sociais de uso comum e por 02 (dois) prédios residenciais, designados: Edifício Scenario – Bloco “A” e Edifício Orizzonte – Bloco “B”, contendo: no Edifício Scenario – Bloco “A”, 12 (doze) pavimentos e 71 (setenta e uma) unidades autônomas, a razão de 05 (cinco) apartamentos giardino localizados no térreo, 06 (seis) apartamentos tipo por pavimento, localizados do 1º ao 10º pavimento e 06 (seis) apartamentos duplex, localizados no 11º/12º pavimento; e no Edifício Orizzonte – Bloco “B”, 13 (treze) pavimentos e 77 (setenta e sete) unidades autônomas, à razão de 05 (cinco) apartamentos giardino localizados no térreo, 06 (seis) apartamentos tipo por pavimento, localizados do 1º ao 11º pavimento e 06 (seis) apartamentos duplex, localizados no 12º/13º pavimento, e ainda, 19 (dezenove) vagas para estacionamento e guarda de veículos, designadas como unidades autônomas,

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

localizadas no 1º subsolo, totalizando 167 (cento e sessenta e sete) unidades autônomas, sendo 148 (cento e quarenta e oito) apartamentos e 19 (dezenove) vagas (...)"

O empreendimento é composto das seguintes áreas comuns:

"(...) 2º subsolo, onde se localizam acesso de veículos por rampa, áreas para circulação de pedestres, 04 (quatro) poço de elevadores, 03 (três) caixas de escada, sendo 02 (duas) dotadas de porta corta fogo, 11 (onze) depósitos de uso do condomínio, abrigo para gás, abrigo de lixo, local para caixas d'água, áreas de circulação de veículos, e parte da garagem coletiva do condomínio com capacidade para abrigo e estacionamento de 136 (cento e trinta e seis) automóveis de passeio, além de 02 (duas) vagas para portadores de necessidades especiais, e 18 (dezoito) vagas para motocicletas de tamanho adequado à respectiva vaga, todas em lugares individuais, indeterminados, de uso comum dos condôminos, sujeitas a auxílio de manobristas, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação; 1º subsolo, com entrada e saída de pedestres e veículos pela Rua São Pedro, onde se localizam 19 (dezenove) unidades autônomas, designadas vagas Nº 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37, acesso de pedestres, acesso de veículo por rampa, portaria com w.c, áreas para circulação de pedestres, rampas para pedestres, portadores de necessidades especiais, escadarias, 04 (quatro) poços de elevadores, 03 (três) caixas de escadas, sendo 02 (duas) dotadas de porta corta fogo, recepção do Edifício Scenario - Bloco "A", recepção do Edifício Orizzonte - Bloco "B", 07 (sete)

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

depósitos de uso do condomínio, armários de uso do condomínio, salão de festas com 02 (dois) w.c's, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, copa para funcionários com 02 (dois) vestiários, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, local para gerador, local para medidores, local de pressurização do Edifício Scenario – Bloco “A”, local de pressurização do Edifício Orizzonte – Bloco “B”, sala da administração com w.c, área de lazer/jogos, 02 (dois) w.c's para portadores de necessidades especiais, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, sala de ginástica, local de estar/descanso com sauna e 02 (dois) vestiários, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, jardins, shafts, vazios, áreas para circulação de veículos e parte da garagem coletiva do condomínio com capacidade para abrigo e estacionamento de 69 (sessenta e nove) automóveis de passeio, além de 07 (sete) vagas para idosos e 16 (dezesesseis) vagas para motocicletas, de tamanho adequado à respectiva vaga, todas em lugares individuais, indeterminados, de uso comum dos condôminos, sujeitas a auxílio de manobristas, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação; térreo (parte externa), onde se localizam áreas de circulação para pedestres, rampas para pedestres/portadores de necessidades especiais, jardins, escadarias, piscina para adultos, piscina infantil, solarium, áreas de lazer, pergolado, bancos, quadra recreativa, área com churrasqueira e 01 (um) w.c para portadores de necessidades especiais e vazios, pavimento térreo (parte interna) do Edifício Scenario – Bloco “A”, onde se localizam 05 (cinco) unidades autônomas designadas apartamentos giardino Nº 01, 02, 04, 05 e 06, 02 (dois) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de portas corta fogo, recepções hall's, shafts e vazio; do 1º ao 10º pavimentos do Edifício Scenario – Bloco “A”, onde se localizam 06 (seis) unidades

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

autônomas por pavimento, designadas apartamentos № 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 02 (dois) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotadas de porta corta fogo, halls, shafts, vazios, do 1º ao 11º pavimentos Edifício Orizzonte – Bloco “B”, onde se localizam 06 (seis) unidades autônomas por pavimento, designadas apartamentos 11, 12, 13 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 115 e 116, 02 (dois) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de portas corta fogo, halls, shafts e vazios; 11º pavimento do Edifício Scenario – Bloco “A” (duplex inferior), onde se localizam as partes inferiores de 06 (seis) unidades autônomas designadas apartamentos duplex №s 111, 112, 113, 114, 115 e 116, 02 (dois) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de portas corta fogo, hall's, shafts e vazios; 12º pavimento do Edifício Scenario – Bloco “A” (duplex superior), onde se localizam as partes superiores de 06 (seis) unidades autônomas designadas apartamentos duplex, 111, 112, 113, 114, 115 e 116, 01 (uma) caixa de escada sem acesso ao pavimento, vazios dos hall's, vazios dos elevadores, shafts e vazios, 12º pavimento do Edifício Orizzonte – Bloco “B” (duplex inferior), onde se localizam as partes inferiores de 06 (seis) unidades autônomas designadas apartamentos duplex №s 121, 122, 123, 124, 125 e 126, 02 (dois) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de portas corta-fogo, hall's, shafts e vazios; 13º pavimento do Edifício Orizzonte – Bloco “B” (duplex superior) onde se localizam as partes superiores de 06 (seis) unidades

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

autônomas designadas apartamentos duplex Ns 121, 122, 123, 124, 125 e 126, 01 (uma) aixa de escada sem acesso ao pavimento, vazios dos hall's, vazios dos elevadores, shafts e vazios, casa de máquinas dos Edifícios Scenario – Bloco “A” e Orizzonte – Bloco “B”, onde se localizam 01 (uma) caixa de escada dotada de portas corta fogo, casas de máquinas, barrilete, escada marinheiro, shafts, lajes impermeabilizadas, vazios e cobertura geral do edifício, caixa d'água dos Edifícios Scenario – Bloco “A” e Orizzonte – Bloco “B”, onde se localizam caixas d'água e alçapão (...)

Em continuidade, quando da vistoria realizada no imóvel penhorado objeto da matrícula Nº 49.355, do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, constatou-se que o empreendimento se encontra inacabado.

Analizando ainda, a 8ª medição realizada e encaminhada pelo advogado da Autora, dos serviços a serem executados, tais como, despesas iniciais, implantação e manutenção de canteiro de obras, acompanhamento técnico, mão de obra indireta, máquinas e equipamentos, preparo do terreno, infraestrutura, superestrutura, alvenaria, cobertura, impermeabilizações, instalações elétricas prediais, instalações hidráulicas prediais, instalações mecânicas, esquadrias, vidros, marcenaria, pisos e pavimentação interna, pisos e pavimentação externa, revestimento de paredes internas, revestimento de paredes externas, forros, louças e metais, bancadas e pedras, pintura, paisagismo, muros e cercas, serviços complementares e despesas finais, restaram pendentes de finalização 55,15%, conforme demonstrado abaixo:

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

7. RELATÓRIO DE VISTORIA						
Construção: Santos Construtora Empreendimento: Ponto Diadema Endereço da Obra: Rua: São Pedro, Nº 195 - Centro - Diadema/SP					8ª Medição Data da Vistoria: 05/set/12	
ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR	PESOS (%)	% PREVISTO	% EXECUTADO	TOTAL (%)
1	DESPESAS INICIAIS	R\$ 330.910,74	1,84%		99,94%	1,84%
2	IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO DE CANTEIRO DE OBRAS	R\$ 71.453,46	0,40%		74,70%	0,30%
3	ACOMPANHAMENTO TÉCNICO	R\$ 20.000,00	0,11%		83,42%	0,09%
4	MÃO-DE-OBRA INDIRETA	R\$ 324.579,21	1,80%		45,88%	0,83%
5	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	R\$ 334.276,92	1,86%		25,04%	0,47%
6	PREPARO DO TERRENO	R\$ 976.929,30	5,43%		100,00%	5,43%
7	INFRA ESTRUTURA	R\$ 1.573.843,02	8,74%		90,63%	7,92%
8	SUPER ESTRUTURA	R\$ 6.079.964,98	33,78%		77,88%	26,31%
9	ALVENARIA	R\$ 750.039,08	4,17%		43,31%	1,80%
10	COBERTURA	R\$ 8.465,13	0,05%		0,00%	0,00%
11	IMPERMEABILIZAÇÕES	R\$ 486.938,27	2,59%		0,00%	0,00%
12	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS PREDIAIS	R\$ 1.162.441,25	6,46%		6,35%	0,41%
13	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS	R\$ 813.708,87	4,52%		5,79%	0,26%
14	INSTALAÇÕES MECÂNICAS	R\$ 423.160,29	2,35%		20,17%	0,47%
15	ESQUADRIAS	R\$ 1.000.000,00	5,56%		0,00%	0,00%
16	VIDROS	R\$ 34.303,49	0,19%		0,00%	0,00%
17	MARcenARIA	R\$ 18.154,76	0,10%		0,00%	0,00%
18	PISOS E PAVIMENTAÇÃO INTERNA	R\$ 417.926,67	2,32%		0,00%	0,00%
19	PISOS E PAVIMENTAÇÃO EXTERNA	R\$ 99.016,36	0,55%		0,00%	0,00%
20	REVESTIMENTO DE PAREDES INTERNAS	R\$ 711.018,51	3,95%		1,36%	0,05%
21	REVESTIMENTO DE PAREDES EXTERNAS	R\$ 420.250,28	2,33%		0,00%	0,00%
22	FORROS	R\$ 146.838,61	0,82%		0,00%	0,00%
23	LOUÇAS E METAIS	R\$ 292.647,18	1,63%		0,00%	0,00%
24	BANCADAS E PEDRAIS	R\$ 255.123,67	1,42%		0,00%	0,00%
25	PINTURA	R\$ 500.000,00	2,78%		0,00%	0,00%
26	PAISAGISMO	R\$ 78.543,34	0,44%		0,00%	0,00%
27	MUROS E CERCAS	R\$ 360.998,89	2,01%		0,00%	0,00%
28	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	R\$ 272.481,37	1,51%		2,45%	0,04%
29	DESPESAS FINAIS	R\$ 55.958,56	0,31%		0,00%	0,00%
TOTAL		R\$ 18.000.000,00	100,00%	35,15%		46,22%
TOTAL GERAL						46,22%
PORCENTAGEM PREVISTA						55,15%
SERVIÇOS EXECUTADOS ATÉ O ÚLTIMO MÊS						39,62%
EVOLUÇÃO DA OBRA						0,60%
EVOLUÇÃO MÉDIA MENSAL						5,78%


 Engº Ricardo Shimogaito
 CREA/SP 5062024014

Nas imagens abaixo, tem-se a demonstração do empreendimento não finalizado, composto pela superestrutura, alvenarias, parte das instalações elétricas, hidráulicas e mecânicas e parte dos revestimentos internos das paredes.



Na imagem acima, tem-se uma demonstração parcial dos dois blocos parcialmente edificados no local.



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se as tomadas dos edifícios, onde nota-se a ausência de acabamentos e instalação de janelas e gradis.



III.2 Das Unidades e Vagas de Garagem

O empreendimento é composto por 02 (dois) blocos e vagas de garagem, as quais vem a seguir detalhadas nas tabelas abaixo:

Edifício Scenario – Bloco “A”

O Edifício Scenario – Bloco A é composto por 71 (setenta e uma) unidades e constituído por pavimento térreo e 11 (onze) pavimentos, conforme descrito na matrícula, bem como tem-se a seguir a tabela com a descrição de todas as unidades, áreas privativas, andar e vaga de garagem.

EDIFÍCIO SCENARIO - BLOCO A			
APARTAMENTO	PAVIMENTO	ÁREA PRIVATIVA	VAGAS
Giardino N° 01	Térreo	206,40m ²	2
Giardino N° 02	Térreo	134,42m ²	2
Giardino N° 04	Térreo	116,94m ²	2
Giardino N° 05	Térreo	136,74m ²	2
Giardino N° 06	Térreo	151,52m ²	2
N° 11	1	69,16m ²	1
N° 12	1	69,16m ²	1
N° 13	1	54,00m ²	1
N° 14	1	69,16m ²	1
N° 15	1	69,16m ²	1
N° 16	1	54,00m ²	1
N° 21	2	69,16m ²	1
N° 22	2	69,16m ²	1
N° 23	2	54,00m ²	1
N° 24	2	69,16m ²	1
N° 25	2	69,16m ²	1
N° 26	2	54,00m ²	1
N° 31	3	69,16m ²	1
N° 32	3	69,16m ²	1
N° 33	3	54,00m ²	1
N° 34	3	69,16m ²	1
N° 35	3	69,16m ²	1
N° 36	3	54,00m ²	1
N° 41	4	69,16m ²	1
N° 42	4	69,16m ²	1
N° 43	4	54,00m ²	1
N° 44	4	69,16m ²	1
N° 45	4	69,16m ²	1
N° 46	4	54,00m ²	1

EDIFÍCIO SCENARIO - BLOCO A			
APARTAMENTO	PAVIMENTO	ÁREA PRIVATIVA	VAGAS
N° 51	5	69,16m ²	1
N° 52	5	69,16m ²	1
N° 53	5	54,00m ²	1
N° 54	5	69,16m ²	1
N° 55	5	69,16m ²	1
N° 56	5	54,00m ²	1
N° 61	6	69,16m ²	2
N° 62	6	69,16m ²	2
N° 63	6	54,00m ²	1
N° 64	6	69,16m ²	2
N° 65	6	69,16m ²	2
N° 66	6	54,00m ²	1
N° 71	7	69,16m ²	2
N° 72	7	69,16m ²	2
N° 73	7	54,00m ²	1
N° 74	7	69,16m ²	2
N° 75	7	69,16m ²	2
N° 76	7	54,00m ²	1
N° 81	8	69,16m ²	2
N° 82	8	69,16m ²	2
N° 83	8	54,00m ²	1
N° 84	8	69,16m ²	2
N° 85	8	69,16m ²	2
N° 86	8	54,00m ²	1
N° 91	9	69,16m ²	2
N° 92	9	69,16m ²	2
N° 93	9	54,00m ²	1
N° 94	9	69,16m ²	2
N° 95	9	69,16m ²	2
N° 96	9	54,00m ²	1

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

EDIFÍCIO SCENARIO - BLOCO A			
APARTAMENTO	PAVIMENTO	ÁREA PRIVATIVA	VAGAS
N° 101	10	69,16m ²	2
N° 102	10	69,16m ²	2
N° 103	10	54,00m ²	1
N° 104	10	69,16m ²	2
N° 105	10	69,16m ²	2
N° 106	10	54,00m ²	1
DUPLEX N° 111	11/12	127,27m ²	2
DUPLEX N° 112	11/12	127,27m ²	2
DUPLEX N° 113	11/12	94,00m ²	2
DUPLEX N° 114	11/12	127,27m ²	2
DUPLEX N° 115	11/12	127,27m ²	2
DUPLEX N° 116	11/12	94,00m ²	2

Edifício Orizzonte – Bloco “B”

O Edifício Orizzonte – Bloco B é composto por 77 (setenta e sete) unidades e constituído por pavimento térreo e 12 (doze) pavimentos, conforme descrito na matrícula, bem como tem-se a seguir a tabela com a descrição de todas as unidades, áreas privativas, andar e vaga de garagem.

EDIFÍCIO ORIZZONTE - BLOCO B			
APARTAMENTO	PAVIMENTO	ÁREA PRIVATIVA	VAGAS
Giardino N° 01	Térreo	235,000m ²	2
Giardino N° 02	Térreo	164,860m ²	2
Giardino N° 04	Térreo	126,840m ²	2
Giardino N° 05	Térreo	194,020m ²	2
Giardino N° 06	Térreo	125,170m ²	2
N° 11	1	69,160m ²	1
N° 12	1	69,160m ²	1
N° 13	1	54,000m ²	1
N° 14	1	69,160m ²	1
N° 15	1	69,160m ²	1
N° 16	1	54,000m ²	1
N° 21	2	69,160m ²	1
N° 22	2	69,160m ²	1
N° 23	2	54,000m ²	1
N° 24	2	69,160m ²	1
N° 25	2	69,160m ²	1
N° 26	2	54,000m ²	1
N° 31	3	69,160m ²	1
N° 32	3	69,160m ²	1
N° 33	3	54,000m ²	1
N° 34	3	69,160m ²	1
N° 35	3	69,160m ²	1
N° 36	3	54,000m ²	1

EDIFÍCIO ORIZZONTE - BLOCO B			
APARTAMENTO	PAVIMENTO	ÁREA PRIVATIVA	VAGAS
N° 41	4	69,160m ²	1
N° 42	4	69,160m ²	1
N° 43	4	54,000m ²	1
N° 44	4	69,160m ²	1
N° 45	4	69,160m ²	1
N° 46	4	54,000m ²	1
N° 51	5	69,160m ²	1
N° 52	5	69,160m ²	1
N° 53	5	54,000m ²	1
N° 54	5	69,160m ²	1
N° 55	5	69,160m ²	1
N° 56	5	54,000m ²	1
N° 61	6	69,160m ²	2
N° 62	6	69,160m ²	2
N° 63	6	54,000m ²	1
N° 64	6	69,160m ²	1
N° 65	6	69,160m ²	1
N° 66	6	54,000m ²	1
N° 71	7	69,160m ²	2
N° 72	7	69,160m ²	2
N° 73	7	54,000m ²	1
N° 74	7	69,160m ²	2
N° 75	7	69,160m ²	2
N° 76	7	54,000m ²	1

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

EDIFÍCIO ORIZZONTE - BLOCO B			
APARTAMENTO	PAVIMENTO	ÁREA PRIVATIVA	VAGAS
N° 81	8	69,160m ²	2
N° 82	8	69,160m ²	2
N° 83	8	54,000m ²	1
N° 84	8	69,160m ²	2
N° 85	8	69,160m ²	2
N° 86	8	54,000m ²	1
N° 91	9	69,160m ²	2
N° 92	9	69,160m ²	2
N° 93	9	54,000m ²	1
N° 94	9	69,160m ²	2
N° 95	9	69,160m ²	2
N° 96	9	54,000m ²	1
N° 101	10	69,160m ²	2
N° 102	10	69,160m ²	2
N° 103	10	54,000m ²	1
N° 104	10	69,160m ²	2
N° 105	10	69,160m ²	2
N° 106	10	54,000m ²	1
N° 111	11	69,160m ²	2
N° 112	11	69,160m ²	2
N° 113	11	54,000m ²	1
N° 114	11	69,160m ²	2
N° 115	11	69,160m ²	2
N° 116	11	54,000m ²	1
DUPLEX N° 121	12/13	127,270m ²	2
DUPLEX N° 122	12/13	127,270m ²	2
DUPLEX N° 123	12/13	94,000m ²	2
DUPLEX N° 124	12/13	127,270m ²	2
DUPLEX N° 125	12/13	127,270m ²	2
DUPLEX N° 126	12/13	94,000m ²	2

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Vagas de Garagem

O empreendimento também possui 19 (dezenove) vagas de garagem, com área privativa de 10,869m², todas localizadas no 1º subsolo, cujas descrições vem a seguir apresentada na tabela abaixo:

VAGAS DE GARAGEM	
NÚMERO	ÁREA PRIVATIVA
Nº 19	10,350m ²
Nº 20	10,350m ²
Nº 21	10,350m ²
Nº 22	10,350m ²
Nº 23	10,350m ²
Nº 24	10,350m ²
Nº 25	10,350m ²
Nº 26	10,350m ²
Nº 27	10,350m ²
Nº 28	10,350m ²
Nº 29	10,350m ²
Nº 30	10,350m ²
Nº 31	10,350m ²
Nº 32	10,350m ²
Nº 33	10,350m ²
Nº 34	10,350m ²
Nº 35	10,350m ²
Nº 36	10,350m ²
Nº 37	10,350m ²

A seguir, temos ilustrações fotográficas do empreendimento, seus detalhes e acabamentos.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Acima e abaixo tem-se as imagens externas dos edifícios, onde nota-se a superestrutura e áreas externas inacabadas.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Acima e abaixo tem-se as imagens externas dos edifícios.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

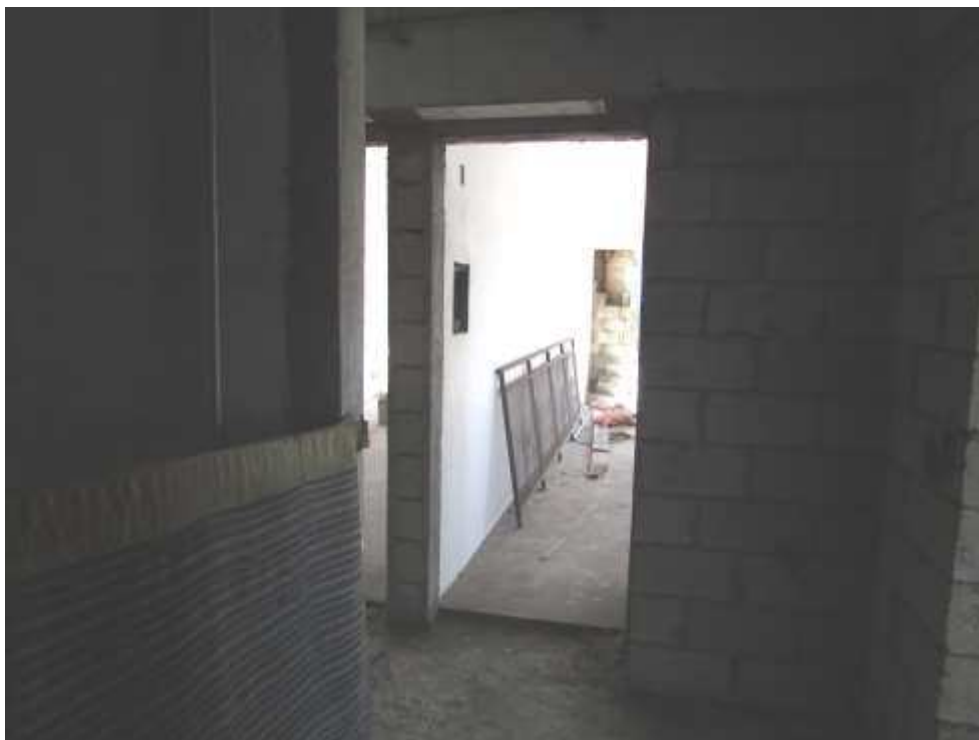


Acima e abaixo tem-se as imagens externas dos edifícios, escadaria de acesso e poço de elevador.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Acima e abaixo tem-se as imagens internas das unidades, apresentando pintura nas paredes.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Acima e abaixo tem-se as imagens internas das unidades, apresentando pintura nas paredes, entretanto, sem instalação de janelas e portas e acabamentos elétricos.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Acima e abaixo tem-se as imagens internas das unidades, onde nota-se o banheiro, sem acabamento no piso e paredes.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Acima e abaixo tem-se as imagens internas das unidades, onde nota-se a cozinha e área de serviços, com a instalação de azulejos e instalações hidráulicas.

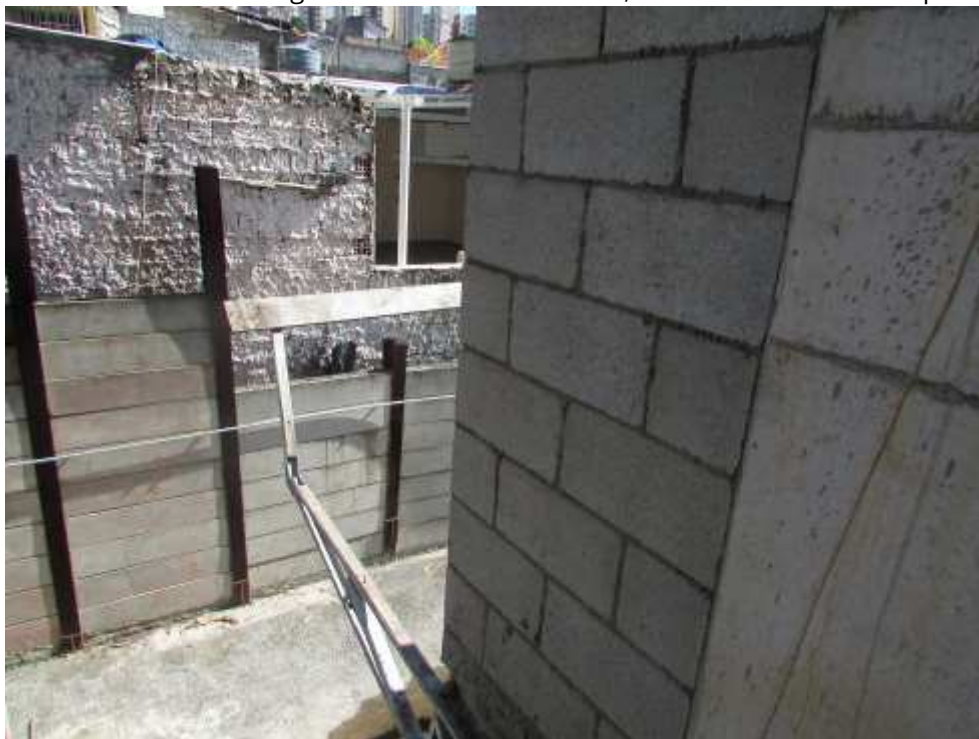


Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Acima e abaixo tem-se as imagens externas dos edifícios, sem acabamentos nas paredes.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Acima e abaixo tem-se as imagens internas das unidades, sem acabamentos.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

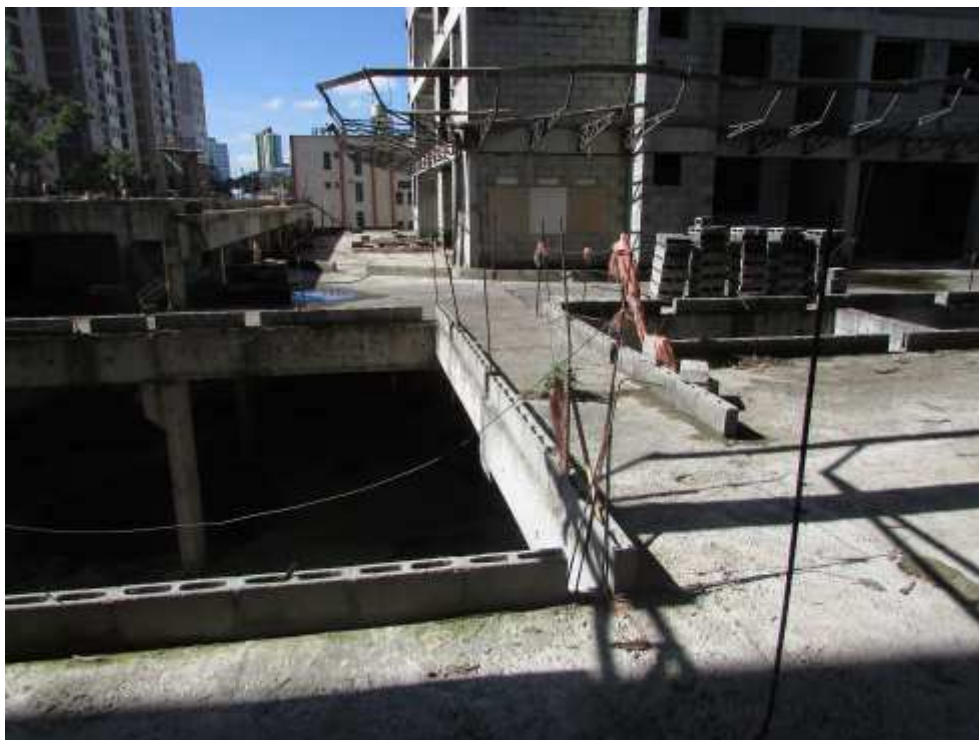


Acima e abaixo tem-se as imagens externas dos edifícios.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Acima e abaixo tem-se as imagens externas dos edifícios, onde nota-se a superestrutura e fechamento em alvenaria.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Acima e abaixo tem-se as imagens externas dos edifícios.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Nestas imagens, temos outras tomadas do empreendimento, sem qualquer acabamento.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Acima e abaixo tem-se as imagens externas dos edifícios, onde nota-se o entulho da obra, bem como a estrutura executada.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Obtenção do Valor do Imóvel

Conforme demonstrado anteriormente, o imóvel objeto da presente avaliação, trata-se de um empreendimento inacabado, composto por 02 (dois) blocos, totalizando 148 unidades e áreas comuns.

Sendo assim, de forma a apurar o valor do referido empreendimento (inacabado), este Signatário inicialmente determinará o valor total do empreendimento finalizado, ou seja, valor total de todas as unidades do empreendimento a partir de pesquisa de mercado, e homogeneização dos dados utilizando-se da metodologia por fatores.

A partir do valor total do empreendimento finalizado (somatória do valor de todas as unidades do empreendimento e vagas de garagem), será aplicada a porcentagem do total executado pela Requerida, conforme medição realizada em 05 de setembro de 2012, resultando no valor do imóvel objeto da penhora.

IV.2 Valor das Unidades e Vagas de Garagem

IV.2.i Método Comparativo

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

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

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

Cabe ressaltar que, os edifícios também contém vagas de garagem a parte, e para apuração do valor de uma vaga de garagem, este Profissional optou por realizar 02 (duas) avaliações, ou seja, de imóveis que apresentam 02 (duas) vagas de garagem, e imóveis com 01 (uma) vaga de garagem.

Após a obtenção do valor unitário por metro quadrado para ambas as avaliações retro descritas, será realizada a subtração dos valores alcançados, para determinar o valor unitário por metro quadrado para 01 (uma) vaga de garagem, o qual será multiplicado pela área útil da vaga de garagem objeto também da presente avaliação.

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, tráfegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

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

IV.2.ii 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 da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})$$

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})$$

- **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 da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})$$

- **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 da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})$$

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

- **Fator Índice Fiscal:** Corresponde a função da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Entretanto, no caso em tela, em contato com a Prefeitura de Diadema, fora informado que a planta Genérica de Valores (PGV) não está disponível para pesquisa, e, portanto, aplicou-se um valor único para o índice fiscal, uma vez que os elementos comparativos se encontram na mesma região econômica que o imóvel avaliando.

- **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 da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})$$

Todos os **fatores** se referem as situações paradigmas, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

Como explanado no item retro, empreendimento não fora concluído, e, portanto, será feita inicialmente a apuração do valor total do empreendimento, ou seja, unidades e vagas de garagem.

Face a isto, teremos algumas situações paradigmas adotadas no presente trabalho, tais como:

SITUAÇÃO PARADIGMA 01 (APARTAMENTOS DE 54 E 69,16 m²)

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Médio;
- Idade aparente : - 1 (um) ano;
- Estado de Conservação : - Novo
- Bloco : - Scenario – A e Orizzonte - B
- Quantidade de Quartos : - 2 (dois)
- Vagas : - 1 (uma)
- Andar : - 1º ao 4º

SITUAÇÃO PARADIGMA 02 (APARTAMENTOS DE 54 E 69,16 m²)

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Médio;
- Idade aparente : - 1 (um) ano;
- Estado de Conservação : - Novo
- Bloco : - Scenario – A e Orizzonte - B
- Quantidade de Quartos : - 2 (dois)
- Vagas : - 1 (uma)
- Andar : - 5º ao 9º

SITUAÇÃO PARADIGMA 03 (APARTAMENTOS DE 54 E 69,16 m²)

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Médio;
- Idade aparente : - 1 (um) ano;
- Estado de Conservação : - Novo
- Bloco : - Scenario – A e Orizzonte - B
- Quantidade de Quartos : - 2 (dois)
- Vagas : - 1 (uma)
- Andar : - 10º ao 11º

SITUAÇÃO PARADIGMA 04 (APARTAMENTOS DE 54 E 69,16 m²)

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Médio;
- Idade aparente : - 1 (um) ano;
- Estado de Conservação : - Novo
- Bloco : - Scenario – A e Orizzonte - B
- Quantidade de Quartos : - 2 (dois)
- Vagas : - 2 (duas)
- Andar : - 5º ao 9º

SITUAÇÃO PARADIGMA 05 (APARTAMENTOS DE 54 E 69,16 m²)

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Médio;
- Idade aparente : - 1 (um) ano;
- Estado de Conservação : - Novo
- Bloco : - Scenario – A e Orizzonte - B
- Quantidade de Quartos : - 2 (dois)
- Vagas : - 2 (duas)
- Andar : - 10º ao 11º

SITUAÇÃO PARADIGMA 06 (APARTAMENTOS GIARDINOS)

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Médio;
- Idade aparente : - 1 (um) ano;
- Estado de Conservação : - Novo
- Bloco : - Scenario – A e Orizzonte – B
(apartamentos denominados Giardinos)
- Quantidade de Quartos : - 3 (três)
- Vagas : - 2 (duas)
- Andar : - Térreo

SITUAÇÃO PARADIGMA 07 - DUPLEX

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Médio;
- Idade aparente : - 01 (um) anos;
- Estado de Conservação : - Novo
- Quantidade de Quartos : - 4 (quatro)
- Vagas : - 2 (duas)
- Andar : - 11º ao 13º

SITUAÇÃO PARADIGMA 08 (VAGAS DE GARAGEM)

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Médio;
- Idade aparente : - 1 (um) ano;
- Estado de Conservação : - Novo
- Quantidade de Quartos : - 2 (dois)
- Vagas : - 2 e 1 (uma)
- Andar : - Subsolo

IV.2.iii Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, bem como na 5ª Zona, Incorporações Padrão Médio.

A 5ª Zona é dotada de infraestrutura completa com concentração de população de renda média. Apresenta vocação para ocupação de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator Múltiplas Frentes ou Esquina, onde a área de referência do Lote é de 1.500,00m²:

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(PRADO ALI BAPT - VICEPRESIDENTE 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					Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais				
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade								
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima										
		F _r	P _m	P _{mx}	"f"	"p"	C _f	C _p						
Grupo I. Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.			
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000				
	4ª Zona Incorporações s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido: estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
Grupo II. Zonas ocupação vertical (condomínio)	5ª Zona Incorporações s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	6ª Zona Incorporações s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)				

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

IV.2.iv 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.2.v Grau de precisão

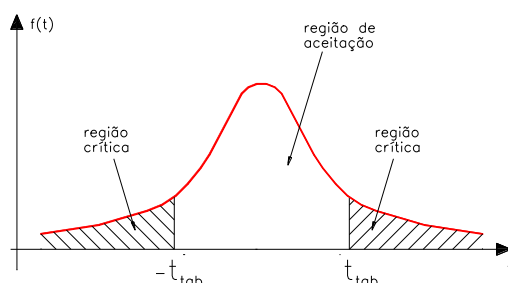
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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.2.vi Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

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

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

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

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

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

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

V VALORES UNITÁRIOS – APARTAMENTOS E VAGAS

V.1 Situação - Paradigma 01 a 05

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se 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, 08 (oito) 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.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01		
Endereço: <u>Rua Cidade de Suzano, 45</u> Cidade: <u>Diadema</u> Bairro: Centro Sector : Quadra : IF : <u>1</u>		
Ofertante: <u>Corretor</u> Informante: <u>Wesley</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 95147-5039</u> Data: <u>jun/17</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) :		47,00m²
Andar :		4º
Quantidade de Quartos :		2 quartos
Vagas de Garagem :		1 vagas
Segurança:		1
Sistema de Lazer (opções)		7
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	47,00	5
Classe de Conservação	a	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	8
K = 0,957	R = 20	
Foc:		0,9656
Fator de ponderação do padrão:		1,926
H82N:		R\$ 1.317,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 115.119,89		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 259.280,00		R\$ 3.067,24/m²



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Diadema > Centro > Rua Cidade de Suzano

VOLTAR PARA OS RESULTADOS

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47 m² por R\$ 259.280

Condôminio PORTAL DO PACO • Rua Cidade de Suzano, 45, Centro, Diadema, SP • CEP: 11721-100

1/27

PREÇO
R\$ 259.280

CONDOMÍNIO
R\$ 280

IPTU
R\$ 440

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
47m² (at 5,516/m²)

2 quartos

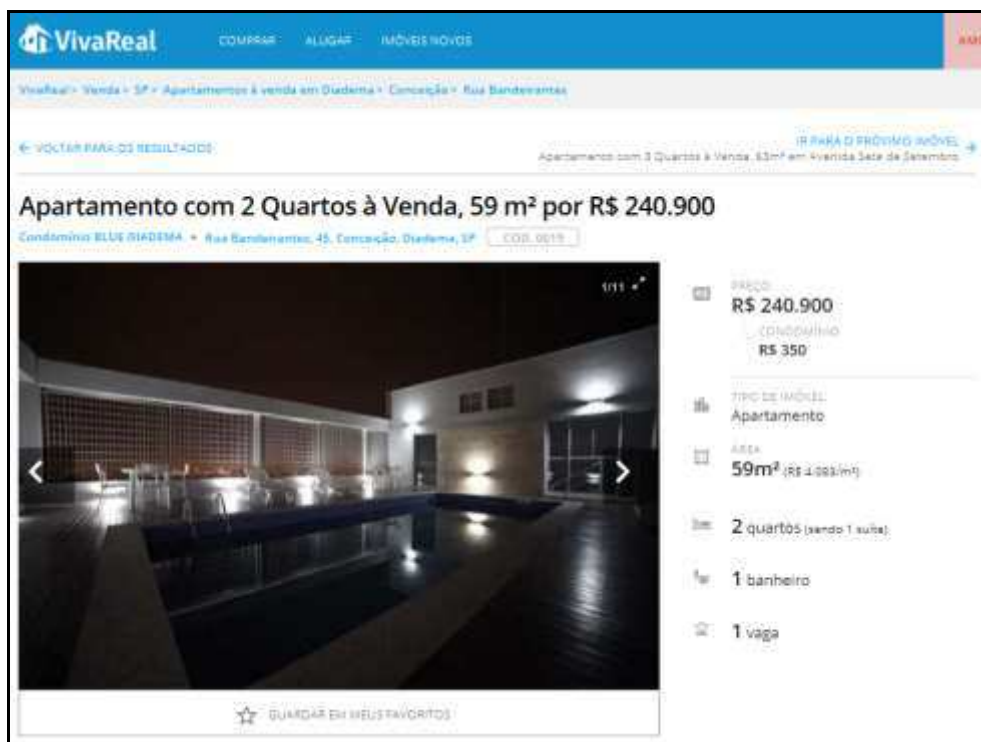
1 banheiro

1 vaga

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

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

ELEMENTO 02																													
Endereço: <u>Rua Bandeirantes, 45</u> Cidade: <u>Diadema</u> Bairro: <u>Conceição</u> Setor: <u> </u> Quadra: <u> </u> IF: <u>1</u>		Ofertante: <u>Corretor</u> Informante: <u>Eduardo</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>1) 98542-2243</u> Data: <u>jun/17</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): <u>59,00m²</u> Andar: <u>3º</u> Quantidade de Quartos: <u>2 quartos</u> Vagas de Garagem: <u>1 vagas</u>		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: <u>1</u> Sistema de Lazer (opções): <u>7</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 Médio Com Elevador</td> <td>59,00</td> <td>5</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>8</td> </tr> <tr> <td>K = 0,954</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,9632</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,926</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.317,04/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	59,00	5	Classe de Conservação	b		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	8	K = 0,954	R = 20		Foc:		0,9632	Fator de ponderação do padrão:		1,926	H82N:		R\$ 1.317,04/m²	
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	59,00	5																											
Classe de Conservação	b																												
Termo	médio	2																											
Ir = 60	%vida:	8																											
K = 0,954	R = 20																												
Foc:		0,9632																											
Fator de ponderação do padrão:		1,926																											
H82N:		R\$ 1.317,04/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 144.153,02																													
VALOR TOTAL R\$ 240.900,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.639,78/m²																											

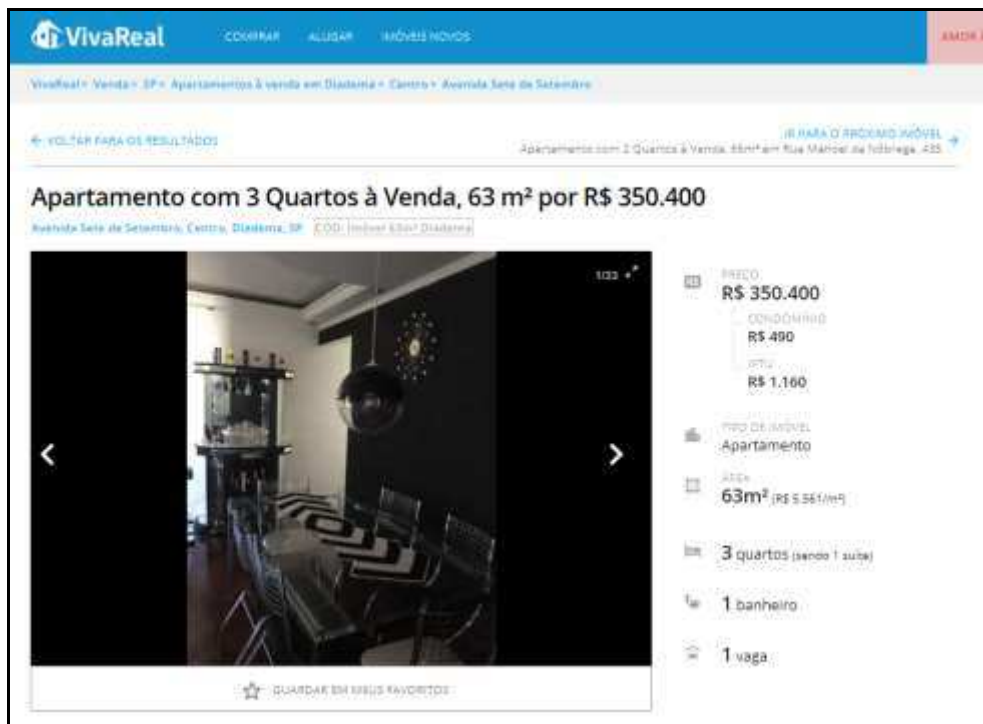


Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Avenida Sete de Setembro, 30</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>Aderson Barbosa</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>1</u>
		Telefone: <u>(11) 95996-8512</u>
		Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	63,00m²	Segurança:
Andar:	6º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	63,00	15
Classe de Conservação	c	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	25
K = 0,823	R = 20	
Foc:		0,858
Fator de ponderação do padrão:		1,692
H82N:		R\$ 1.317,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 120.455,65		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 350.400,00		R\$ 3.649,91/m²



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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua José Magnani, 226</u>	Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Diadema</u> Bairro: Centro	Informante: <u>Newton</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Sector: Quadra: IF: <u>1</u>	Telefone: <u>11 95499-5571</u> Data: <u>jun/17</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²): 35,00m²		Segurança: 1
Andar: 1º		
Quantidade de Quartos: 1 quartos		Sistema de Lazer (opções) 3
Vagas de Garagem: 1 vagas		
BENFEITÓRIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	35,00	
Classe de Conservação	c	
Termo	máximo	
Ir = 60	%vida: 25	
K = 0,823	R = 20	
Foc:	0,858	
Fator de ponderação do padrão:	2,160	
H82N:	R\$ 1.317,04/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 85.429,54		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 170.000,00		R\$ 2.416,30/m²



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Diadema - Centro - Rua José Magnani

VOLTAR PARA OS RESULTADOS

Apartamentos com 2 Quartos à Venda, 43m² em Avenida Cund. 700

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 35 m² por R\$ 170.000

Condomínio MIRASSOL - Rua José Magnani, Centro, Diadema, SP - CEP: 11360-000

PREÇO
R\$ 170.000

CONDOMÍNIO
R\$ 300

IMPTU
R\$ 49

Tipo de Imóvel
Apartamento

Área
35m² (R\$ 4.857/m²)

Im
1 quarto (sendo 1 suíte)

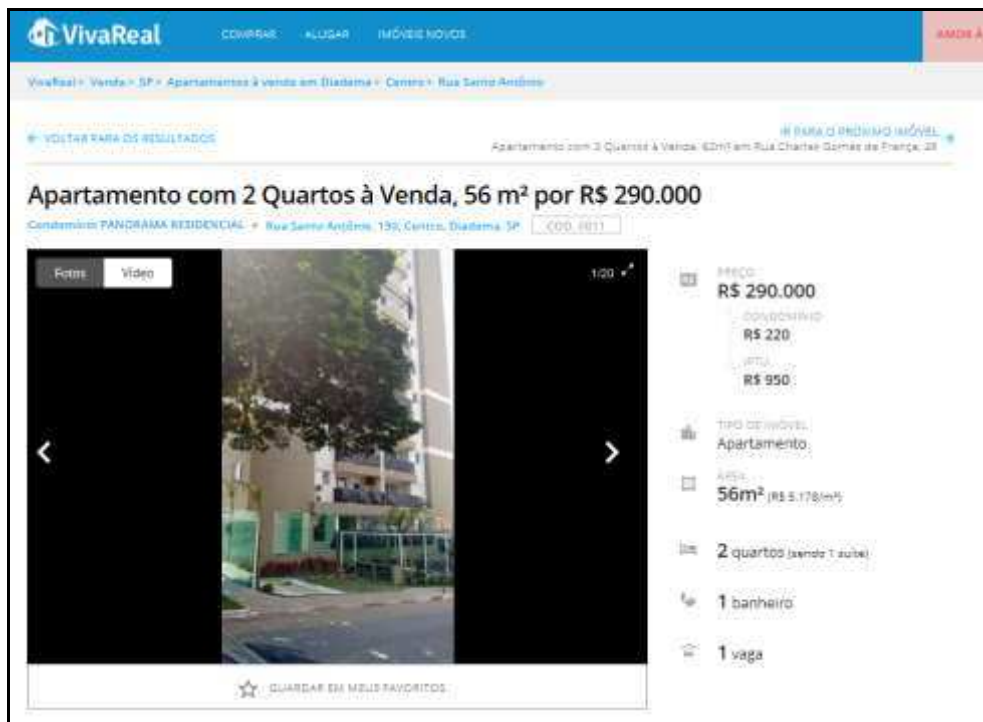
Banheiro
1 banheiro

Vaga
1 vaga

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

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

ELEMENTO 05																													
Endereço: <u>Rua Santo Antônio, 190</u> Cidade: <u>Diadema</u> Bairro: Centro Sector: Quadra: IF: <u>1</u>		Ofertante: <u>Bompic Imobiliária</u> Informante: <u>Elias Jose</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4053-3015</u> Data: <u>jun/17</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 56,00m² Andar: 4º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 6																											
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 Médio Com Elevador</td> <td>56,00</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">a</td> </tr> <tr> <td>Terço</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>K = 0,957</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,9656</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,926</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.317,04/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	56,00	5	Classe de Conservação	a		Terço	médio	2	Ir = 60	%vida:	8	K = 0,957	R = 20		Foc:		0,9656	Fator de ponderação do padrão:		1,926	H82N:		R\$ 1.317,04/m²	
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	56,00	5																											
Classe de Conservação	a																												
Terço	médio	2																											
Ir = 60	%vida:	8																											
K = 0,957	R = 20																												
Foc:		0,9656																											
Fator de ponderação do padrão:		1,926																											
H82N:		R\$ 1.317,04/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 137.164,12																													
VALOR TOTAL R\$ 290.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.729,21/m²																											



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

ELEMENTO 06			
Endereço: <u>Rua São Francisco de Sales, 191</u>		Ofertante: <u>Bompic Imobiliária</u>	
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>Elias Jose</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector: <u></u>	Quadra: <u></u>	Telefone: <u>11) 4053-3015</u>	Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): <u>59,00m²</u>		Segurança: <u>1</u>	
Andar: <u>5º</u>		Sistema de Lazer (opções) <u>7</u>	
Quantidade de Quartos: <u>3 quartos</u>			
Vagas de Garagem: <u>1 vagas</u>			
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	59,00	10	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	17	
K = 0,898	R = 20		
Foc:		0,918	
Fator de ponderação do padrão:		1,926	
H82N:		R\$ 1.317,04/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 137.388,36			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 350.000,00			
			R\$ 3.603,59/m²



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Diadema > Centro > Rua São Francisco de Sales

VEICULAR PARA OS RESULTADOS

Apartmento com 3 Quartos à Venda, 59 m² por R\$ 350.000

Rua São Francisco de Sales, 191, Centro, Diadema, SP

PREÇO: R\$ 350.000

CONDOMÍNIO: R\$ 270

STU: R\$ 900

TIPO DE IMÓVEL: Apartamento

ÁREA: 59m² (R\$ 5.933/m²)

3 quartos (sendo 1 suite)

1 banheiro

1 vaga

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 07		
Endereço: <u>Rua Vicente Adamo Zara, 43</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>Gloria Maria</u>
Sector: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>1</u>
		Telefone: <u>(11) 94037-7787</u>
		Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	71,00m²	Segurança:
Andar:	2º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Sem Elevador	71,00	10
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	17
K = 0,878	R = 20	
Foc:		0,902
Fator de ponderação do padrão:		1,746
H82N:		R\$ 1.317,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 147.267,90		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 262.000,00		R\$ 1.615,95/m²



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Diadema > Centro > Rua Vicente Adamo Zara

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 71 m² por R\$ 262.000

Rua Vicente Adamo Zara, 43, Centro, Diadema, SP | COD: 84128

PREÇO: R\$ 262.000

CONDOMÍNIO: R\$ 200

IMPTU: R\$ 883

TIPO DE IMÓVEL: Apartamento

ÁREA: 71m² (R\$ 3.690/m²)

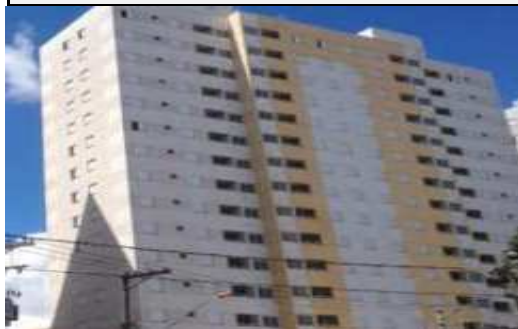
3 quartos

1 banheiro

1 vaga

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 07.

ELEMENTO 08			
Endereço: <u>Avenida Alda, 1550</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: Centro	Informante: <u>Enick</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Setor :	Quadra : IF : <u>1</u>	Telefone: <u>11 98816-0842</u>	Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) : 67,00m²		Segurança: 1	
Andar : 3º		Sistema de Lazer (opções) 7	
Quantidade de Quartos : 3 quartos			
Vagas de Garagem : 1 vagas			
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões		Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador		67,00 5	
Classe de Conservação		b	
Termo		médio 2	
Ir = 60		%vida: 8	
K = 0,954		R = 20	
Foc:		0,9632	
Fator de ponderação do padrão:		1,926	
H82N:		R\$ 1.317,04/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 163.699,19			
VALOR TOTAL			
R\$ 269.000,00			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 1.571,65/m²			



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Diadema > Centro > Avenida Alda

VOLTAR PARA OS RESULTADOS

APARTAMENTO COM 3 QUARTOS À VENDA, 67m² EM RUA PROFESSOR EVARISTO CALDEIRA E...

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 67 m² por R\$ 269.000

Condomínio CONQUISTA CHACARA DOS PEIXESQOS • Avenida Alda, 1550, Centro, Diadema, SP [COP: COP 67]

PREÇO: R\$ 269.000

CONDOMÍNIO: R\$ 310

IPU: R\$ 800

Tipo de Imóvel: Apartamento

Área: 67m² (R\$ 4.014/m²)

3 quartos (sendo 1 suite)

2 banheiros

1 vaga

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 08.

V.1.i Fatores Homogeneizantes – Situação Paradigma 01

Conforme explanado no item “IV.2 Tratamento por Fatores”, segue valores encontrados para a homogeneização da Situação Paradigma 01.

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.515,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m²	1,14	264,42	0,14	R\$ 2.176,42/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m²	0,89	-264,42	-0,11	R\$ 2.176,42/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.328,62/m²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m²	1,10	213,83	0,10	R\$ 2.288,03/m²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m²	1,03	66,97	0,03	R\$ 2.516,33/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m²	1,16	298,61	0,16	R\$ 2.210,60/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m²	1,16	381,20	0,16	R\$ 2.822,05/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m²	1,03	66,97	0,03	R\$ 2.516,33/m²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m²	1,08	187,71	0,08	R\$ 2.516,33/m²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m²	1,10	206,96	0,10	R\$ 2.281,16/m²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/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\$ 2.449,36/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m²	0,83	-318,67	-0,17	R\$ 1.593,33/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.440,84/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m²	0,83	-388,10	-0,17	R\$ 1.940,51/m²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.074,20/m²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **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\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	0,86	-273,14	-0,14	R\$ 1.638,85/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,20	488,17	0,20	R\$ 2.929,01/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	0,86	-332,66	-0,14	R\$ 1.995,96/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	0,86	-296,31	-0,14	R\$ 1.777,88/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	0,86	-349,04	-0,14	R\$ 2.094,23/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\$ 2.515,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.515,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.231,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.093,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.930,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.211,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.010,37/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.246,93/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.170,16/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.515,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.515,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.231,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.093,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.930,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.211,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.010,37/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.246,93/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.170,16/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2017**.

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\$ 5.031,90/m ²
2	R\$ 3.747,80/m ²
3	R\$ 4.976,94/m ²
4	R\$ 4.976,38/m ²
5	R\$ 4.727,68/m ²
6	R\$ 4.805,93/m ²
7	R\$ 3.445,61/m ²
8	R\$ 3.337,45/m ²
média	R\$ 4.381,21/m²
desvio	R\$ 736,69/m ²
CV	17%
Linferior	R\$ 3066,85/m²
Lsuperior	R\$ 5695,57/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\$ 4.381,21/m² (Quatro Mil, Trezentos e Oitenta e Um Reais e**

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Vinte e Um Centavos por Metro Quadrado), conforme destacado na tabela.

V.1.i.a 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\$ 4381,21/m ²
Desvio-Padrão	R\$ 736,69/m ²
Erro-Padrão	368,53
IC(significância=20%)	R\$ 4012,68/m ² < VUmed < R\$ 4749,74/m ²
Amplitude do IC	17%
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III	

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

V.1.i.b Grau de Fundamentação

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

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

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.964,94	5.031,90	1,01
2	3.674,75	3.747,80	1,02
3	5.005,71	4.976,94	0,99
4	4.371,43	4.976,38	1,14
5	4.660,71	4.727,68	1,01
6	5.338,98	4.805,93	0,90
7	3.321,13	3.445,61	1,04
8	3.613,43	3.337,45	0,92

Onde:

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

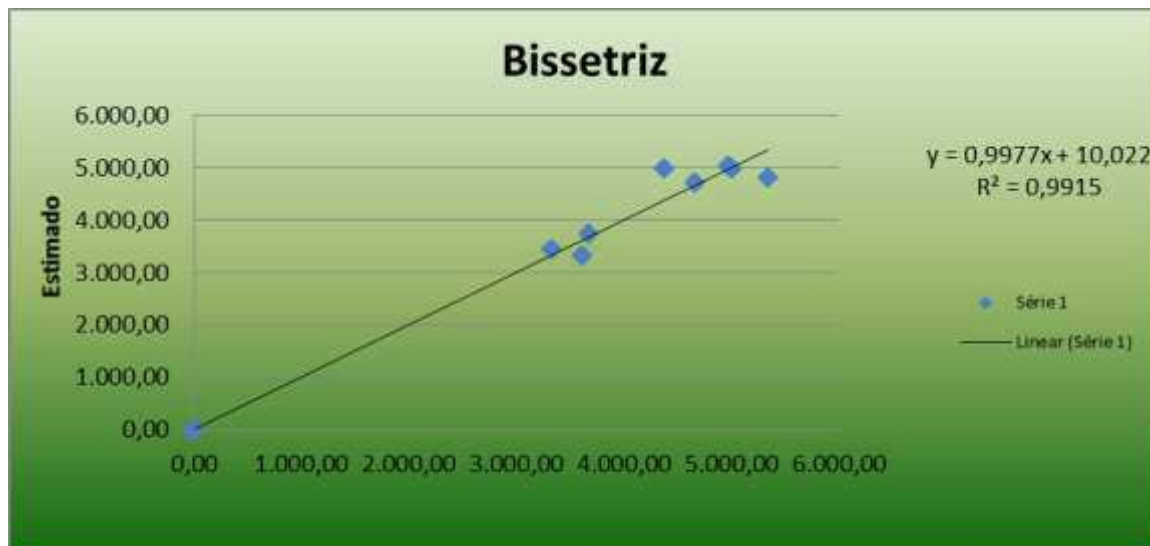


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO JARDIM DIADEMA- DIADEMA/SP É DE:

$$Q = \text{R\$ } 4.381,21/\text{m}^2$$

(Quatro Mil, Trezentos e Oitenta e Um Reais e Vinte e Um Centavos por Metro Quadrado)

Junho/2017

V.1.ii Fatores Homogeneizantes – Situação Paradigma 02

Conforme explanado no item “IV.2 Tratamento por Fatores”, segue valores encontrados para a homogeneização da Situação Paradigma 02.

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.515,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,14	264,42	0,14	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	0,89	-264,42	-0,11	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.328,62/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,10	213,83	0,10	R\$ 2.288,03/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,03	66,97	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,16	298,61	0,16	R\$ 2.210,60/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,16	381,20	0,16	R\$ 2.822,05/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,03	66,97	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,08	187,71	0,08	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,10	206,96	0,10	R\$ 2.281,16/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,20	489,87	0,20	R\$ 2.939,23/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,20	488,65	0,20	R\$ 2.931,93/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.911,99/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,20	488,17	0,20	R\$ 2.929,01/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,20	489,87	0,20	R\$ 2.939,23/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.328,62/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,20	414,84	0,20	R\$ 2.489,03/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,20	488,65	0,20	R\$ 2.931,93/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **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\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	0,86	-273,14	-0,14	R\$ 1.638,85/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,20	488,17	0,20	R\$ 2.929,01/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	0,86	-332,66	-0,14	R\$ 1.995,96/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	0,86	-296,31	-0,14	R\$ 1.777,88/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	0,86	-349,04	-0,14	R\$ 2.094,23/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\$ 2.515,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.515,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.231,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.093,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.930,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.211,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.010,37/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.246,93/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.170,16/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.515,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.515,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.231,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.093,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.930,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.211,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.010,37/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.246,93/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.170,16/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2017**.

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\$ 5.521,77/m ²
2	R\$ 4.236,45/m ²
3	R\$ 5.295,61/m ²
4	R\$ 5.464,55/m ²
5	R\$ 5.217,55/m ²
6	R\$ 5.194,03/m ²
7	R\$ 3.860,45/m ²
8	R\$ 3.826,10/m ²
média	R\$ 4.827,06/m²
desvio	R\$ 725,14/m²
CV	15%
Linferior	R\$ 3378,95/m²
Lsuperior	R\$ 6275,18/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\$ 4.827,06/m² (Quatro Mil, Oitocentos e Vinte e Sete Reais e**

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Seis Centavos por Metro Quadrado), conforme destacado na tabela.

V.1.ii.a 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\$ 4827,06/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 725,14/m ²	
Erro-Padrão		362,75	
IC(significância=20%)	R\$ 4464,31/m ²	< VUmed <	R\$ 5189,82/m ²
Amplitude do IC		15%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

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

V.1.ii.b 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**.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.964,94	5.521,77	1,11
2	3.674,75	4.236,45	1,15
3	5.005,71	5.295,61	1,06
4	4.371,43	5.464,55	1,25
5	4.660,71	5.217,55	1,12
6	5.338,98	5.194,03	0,97
7	3.321,13	3.860,45	1,16
8	3.613,43	3.826,10	1,06

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:

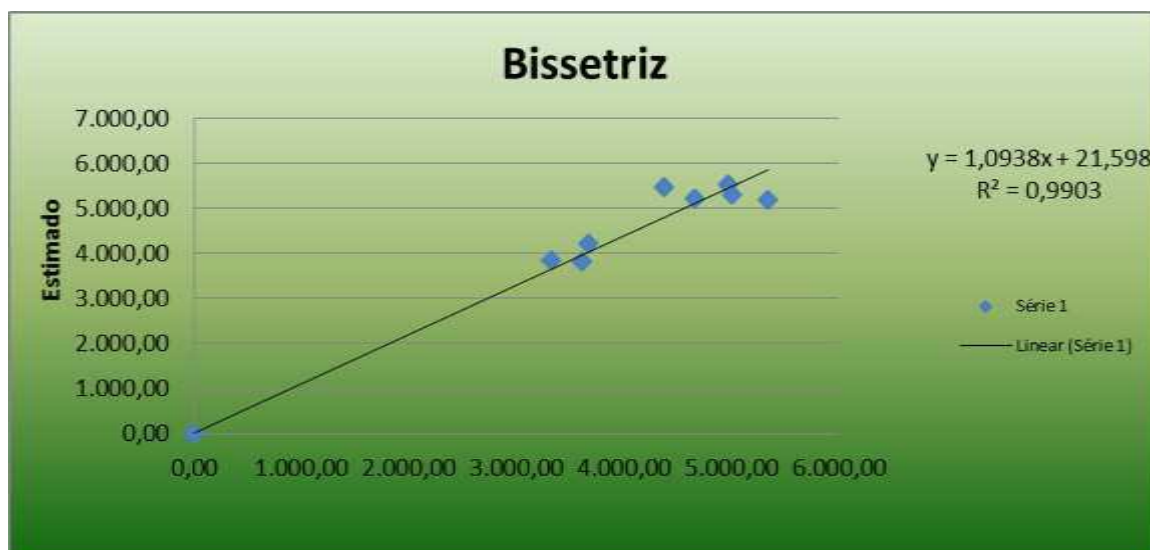


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO JARDIM DIADEMA- DIADEMA/SP É DE:

Q = R\$ 4.827,06/m²

(Quatro Mil, Oitocentos e Vinte e Sete Reais e Seis Centavos por Metro Quadrado)

Junho/2017

V.1.iii Fatores Homogeneizantes – Situação Paradigma 03

Conforme explanado no item “IV.2 Tratamento por Fatores”, segue valores encontrados para a homogeneização da Situação Paradigma 03.

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.515,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,14	264,42	0,14	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	0,89	-264,42	-0,11	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.328,62/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,10	213,83	0,10	R\$ 2.288,03/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,03	66,97	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,16	298,61	0,16	R\$ 2.210,60/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,16	381,20	0,16	R\$ 2.822,05/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,03	66,97	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,08	187,71	0,08	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,10	206,96	0,10	R\$ 2.281,16/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,40	979,74	0,40	R\$ 3.429,10/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,40	977,31	0,40	R\$ 3.420,58/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,17	318,67	0,17	R\$ 2.230,66/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,40	976,34	0,40	R\$ 3.417,18/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,40	979,74	0,40	R\$ 3.429,10/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,17	388,10	0,17	R\$ 2.716,72/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,40	829,68	0,40	R\$ 2.903,87/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,40	977,31	0,40	R\$ 3.420,58/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\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	0,86	-273,14	-0,14	R\$ 1.638,85/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,20	488,17	0,20	R\$ 2.929,01/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	0,86	-332,66	-0,14	R\$ 1.995,96/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	0,86	-296,31	-0,14	R\$ 1.777,88/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	0,86	-349,04	-0,14	R\$ 2.094,23/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\$ 2.515,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.515,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.231,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.093,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.930,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.211,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.010,37/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.246,93/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.170,16/m ²

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

Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.515,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.515,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.231,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.093,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.930,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.211,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.010,37/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.246,93/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.170,16/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2017.**

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:

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Ref.	Combinação
1	R\$ 6.011,65/m ²
2	R\$ 4.725,11/m ²
3	R\$ 5.614,27/m ²
4	R\$ 5.952,71/m ²
5	R\$ 5.707,42/m ²
6	R\$ 5.582,14/m ²
7	R\$ 4.275,29/m ²
8	R\$ 4.314,76/m ²
média	R\$ 5.272,92/m²
desvio	R\$ 719,35/m ²
CV	14%
Linferior	R\$ 3691,04/m²
Lsuperior	R\$ 6854,79/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\$ 5.272,92/m² (Cinco Mil, Duzentos e Setenta e Dois Reais e Noventa e Dois Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.1.iii.a 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\$ 5272,92/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 719,35/m²	
Erro-Padrão		359,85	
IC(significância=20%)	R\$ 4913,06/m²	< VUmed <	R\$ 5632,77/m²
Amplitude do IC	14%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

V.1.iii.b 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 0,5 a 2,00, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.964,94	6.011,65	1,21
2	3.674,75	4.725,11	1,29
3	5.005,71	5.614,27	1,12
4	4.371,43	5.952,71	1,36
5	4.660,71	5.707,42	1,22
6	5.338,98	5.582,14	1,05
7	3.321,13	4.275,29	1,29
8	3.613,43	4.314,76	1,19

Onde:

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

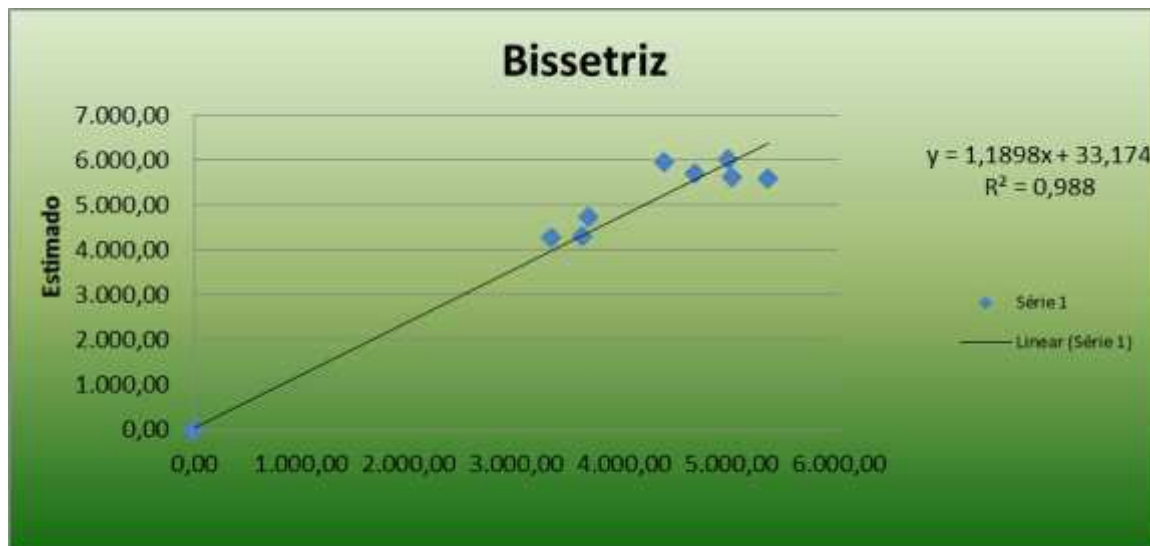


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

- A) ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.
- B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO JARDIM DIADEMA- DIADEMA/SP É DE:**

$$Q = \text{R\$ } 5.272,92/\text{m}^2$$

(Cinco Mil, Duzentos e Setenta e Dois Reais e Noventa e Dois Centavos por Metro Quadrado)

Junho/2017

V.1.iv Fatores Homogeneizantes – Situação Paradigma 04

Conforme explanado no item “IV.2 Tratamento por Fatores”, segue valores encontrados para a homogeneização da Situação Paradigma 04.

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.515,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m ²

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

Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,14	264,42	0,14	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	0,89	-264,42	-0,11	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.328,62/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,10	213,83	0,10	R\$ 2.288,03/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,03	66,97	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,16	298,61	0,16	R\$ 2.210,60/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,16	381,20	0,16	R\$ 2.822,05/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,03	66,97	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,08	187,71	0,08	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,10	206,96	0,10	R\$ 2.281,16/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,20	489,87	0,20	R\$ 2.939,23/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,20	488,65	0,20	R\$ 2.931,93/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.911,99/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,20	488,17	0,20	R\$ 2.929,01/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,20	489,87	0,20	R\$ 2.939,23/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.328,62/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,20	414,84	0,20	R\$ 2.489,03/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,20	488,65	0,20	R\$ 2.931,93/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **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\$ 2.449,36/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m²	0,86	-273,14	-0,14	R\$ 1.638,85/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m²	1,20	488,17	0,20	R\$ 2.929,01/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m²	0,86	-332,66	-0,14	R\$ 1.995,96/m²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m²	0,86	-296,31	-0,14	R\$ 1.777,88/m²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m²	0,86	-349,04	-0,14	R\$ 2.094,23/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\$ 2.515,58/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.515,58/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.231,47/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.093,72/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.930,58/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.211,35/m²
ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.010,37/m²
ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.246,93/m²
ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.170,16/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\$ 2.515,58/m²	1,18	457,38	0,18	R\$ 2.972,95/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m²	1,18	223,90	0,18	R\$ 1.455,38/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m²	1,18	562,49	0,18	R\$ 3.656,21/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m²	1,18	351,02	0,18	R\$ 2.281,60/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m²	1,18	402,06	0,18	R\$ 2.613,42/m²
ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m²	1,18	547,34	0,18	R\$ 3.557,71/m²
ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m²	1,18	226,71	0,18	R\$ 1.473,65/m²
ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m²	1,18	212,76	0,18	R\$ 1.382,92/m²

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2017**.

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\$ 5.979,15/m ²
2	R\$ 4.460,36/m ²
3	R\$ 5.858,10/m ²
4	R\$ 5.815,56/m ²
5	R\$ 5.619,62/m ²
6	R\$ 5.741,37/m ²
7	R\$ 4.087,16/m ²
8	R\$ 4.038,86/m ²
média	R\$ 5.200,02/m²
desvio	R\$ 847,01/m ²
CV	16%
Linferior	R\$ 3640,02/m²
Lsuperior	R\$ 6760,03/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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Unitário de **R\$ 5.200,02/m² (Cinco Mil, Duzentos Reais e Dois Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.1.iv.a 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\$ 5200,02/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 847,01/m²	
Erro-Padrão		423,72	
IC(significância=20%)	R\$ 4776,31/m²	< VUmed <	R\$ 5623,74/m²
Amplitude do IC	16%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

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

V.1.iv.b 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 0,5 a 2,00, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.964,94	5.979,15	1,20
2	3.674,75	4.460,36	1,21
3	5.005,71	5.858,10	1,17
4	4.371,43	5.815,56	1,33
5	4.660,71	5.619,62	1,21
6	5.338,98	5.741,37	1,08
7	3.321,13	4.087,16	1,23
8	3.613,43	4.038,86	1,12

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:

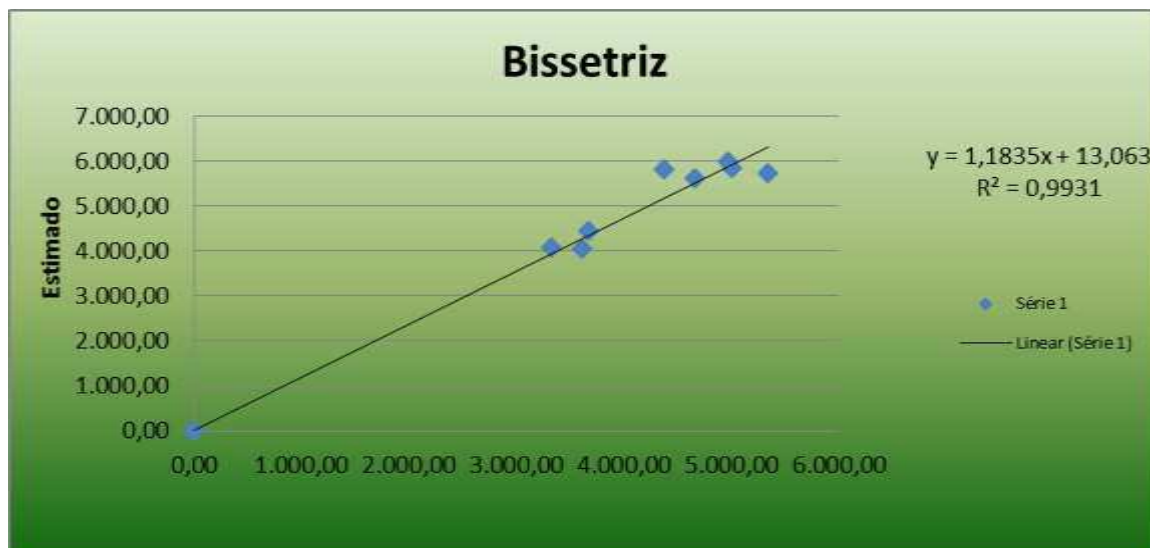


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO JARDIM DIADEMA- DIADEMA/SP É DE:

Q = R\$ 5.200,02/m²

(Cinco Mil, Duzentos Reais e Dois Centavos por Metro Quadrado)

Junho/2017

V.1.v Fatores Homogeneizantes – Situação Paradigma 05

Conforme explanado no item “IV.2 Tratamento por Fatores”, segue valores encontrados para a homogeneização da Situação Paradigma 05.

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;

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.515,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,14	264,42	0,14	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	0,89	-264,42	-0,11	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.328,62/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,10	213,83	0,10	R\$ 2.288,03/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,03	66,97	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,16	298,61	0,16	R\$ 2.210,60/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,16	381,20	0,16	R\$ 2.822,05/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,03	66,97	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,08	187,71	0,08	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,10	206,96	0,10	R\$ 2.281,16/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,40	979,74	0,40	R\$ 3.429,10/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,40	977,31	0,40	R\$ 3.420,58/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,17	318,67	0,17	R\$ 2.230,66/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,40	976,34	0,40	R\$ 3.417,18/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,40	979,74	0,40	R\$ 3.429,10/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,17	388,10	0,17	R\$ 2.716,72/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,40	829,68	0,40	R\$ 2.903,87/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,40	977,31	0,40	R\$ 3.420,58/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\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	0,86	-273,14	-0,14	R\$ 1.638,85/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,20	488,17	0,20	R\$ 2.929,01/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	0,86	-332,66	-0,14	R\$ 1.995,96/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	0,86	-296,31	-0,14	R\$ 1.777,88/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	0,86	-349,04	-0,14	R\$ 2.094,23/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\$ 2.515,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.515,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.231,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.093,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.930,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.211,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.010,37/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.246,93/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.170,16/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.515,58/m²	1,18	457,38	0,18	R\$ 2.972,95/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m²	1,18	223,90	0,18	R\$ 1.455,38/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m²	1,18	562,49	0,18	R\$ 3.656,21/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m²	1,18	351,02	0,18	R\$ 2.281,60/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m²	1,18	402,06	0,18	R\$ 2.613,42/m²
ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m²	1,18	547,34	0,18	R\$ 3.557,71/m²
ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m²	1,18	226,71	0,18	R\$ 1.473,65/m²
ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m²	1,18	212,76	0,18	R\$ 1.382,92/m²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2017**.

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:

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Ref.	Combinação
1	R\$ 6.469,02/m ²
2	R\$ 4.949,01/m ²
3	R\$ 6.176,77/m ²
4	R\$ 6.303,73/m ²
5	R\$ 6.109,49/m ²
6	R\$ 6.129,48/m ²
7	R\$ 4.502,00/m ²
8	R\$ 4.527,51/m ²
média	R\$ 5.645,88/m²
desvio	R\$ 835,45/m²
CV	15%
Linferior	R\$ 3952,11/m²
Lsuperior	R\$ 7339,64/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\$ 5.645,88/m² (Cinco Mil, Seiscentos e Quarenta e Cinco Reais e Oitenta e Oito Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.1.v.a 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\$ 5645,88/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 835,45/m²	
Erro-Padrão		417,93	
IC(significância=20%)	R\$ 5227,94/m²	< VUmed <	R\$ 6063,81/m²
Amplitude do IC	15%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

V.1.v.b 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 0,5 a 2,00, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.964,94	6.469,02	1,30
2	3.674,75	4.949,01	1,35
3	5.005,71	6.176,77	1,23
4	4.371,43	6.303,73	1,44
5	4.660,71	6.109,49	1,31
6	5.338,98	6.129,48	1,15
7	3.321,13	4.502,00	1,36
8	3.613,43	4.527,51	1,25

Onde:

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

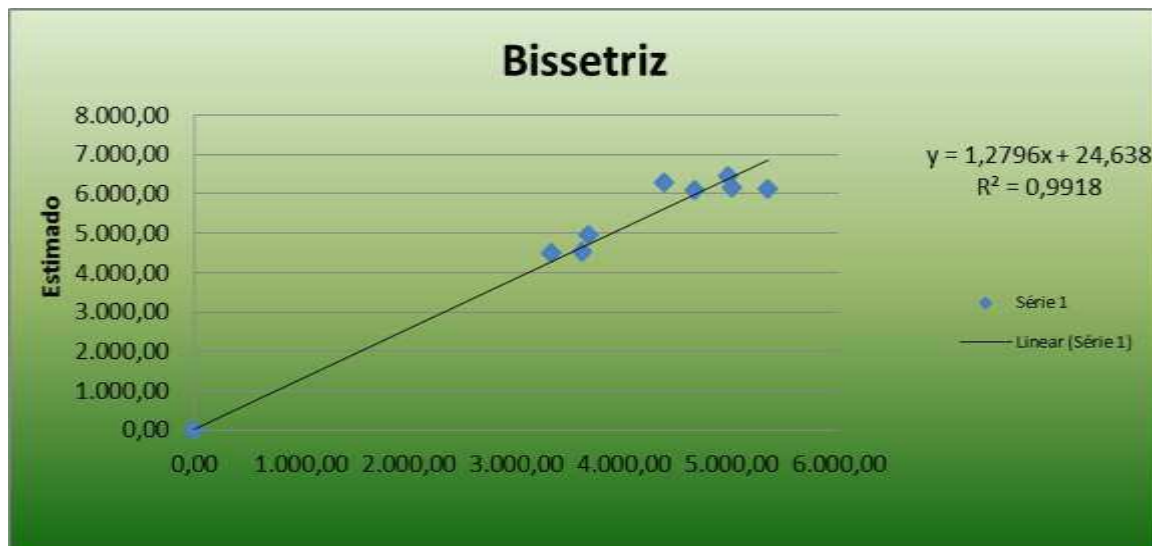


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO JARDIM DIADEMA- DIADEMA/SP É DE:

$$Q = \text{R\$ } 5.645,88/\text{m}^2$$

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

Junho/2017

V.2 Valor Unitário por Metro Quadrado – Situação Paradigma 06

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se 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, 07 (sete) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

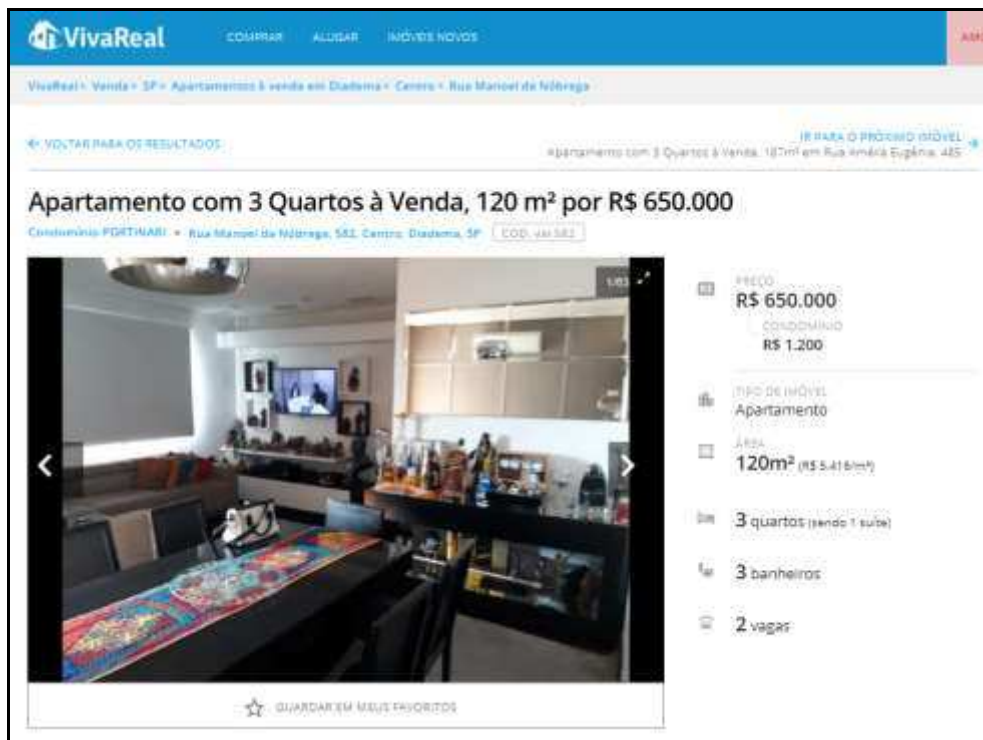


Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01		
Endereço: <u>Rua Manoel da Nóbrega, 582</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>Zaléria Cristina</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>1</u>
		Telefone: <u>11 99713-0607</u>
		Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	120,00m²	Segurança:
Andar:	5º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	2 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	120,00	15
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	25
K = 0,823	R = 20	
Foc:		0,858
Fator de ponderação do padrão:		1,926
H82N:		R\$ 1.317,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 261.170,30		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 650.000,00		R\$ 3.240,25/m²

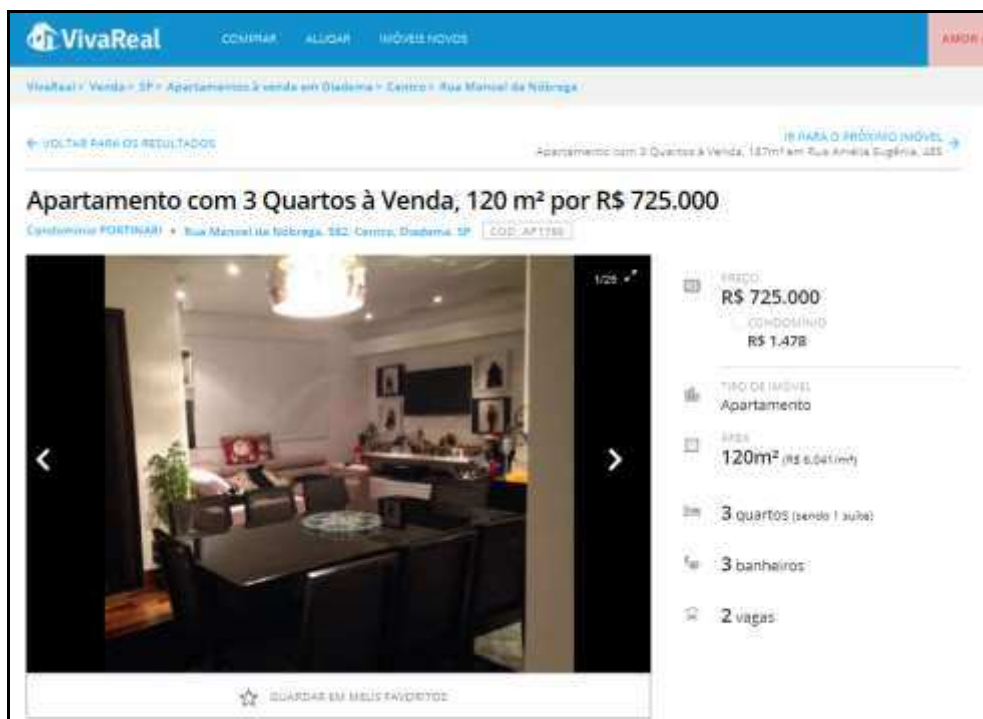


Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 02		
Endereço: <u>Rua Manoel da Nóbrega, 582</u>		Ofertante: <u>WP Imóveis</u>
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>Alex</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>1</u>
		Telefone: <u>(11) 97627-1274</u>
		Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	120,00m²	Segurança:
Andar:	10º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	2 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	120,00	15
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	25
K = 0,823	R = 20	
Foc:		0,858
Fator de ponderação do padrão:		1,926
H82N:		R\$ 1.317,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 261.170,30		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 725.000,00		R\$ 3.865,25/m²



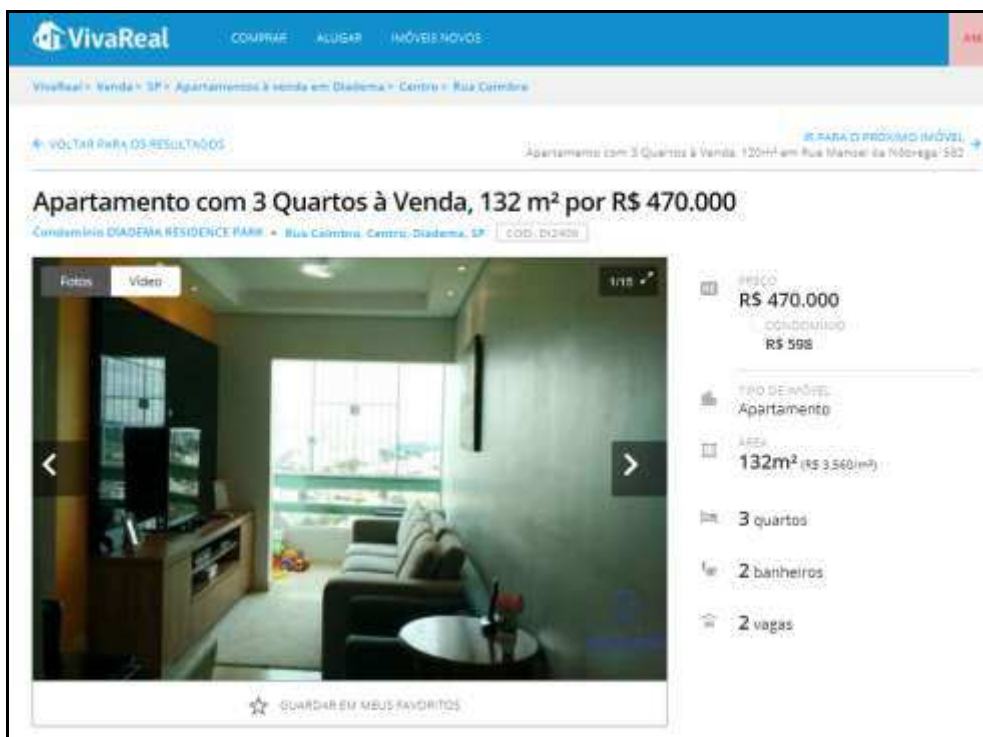
Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

Engenheiro Civil

 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Rua Coimbra, 164</u>		Ofertante: <u>Organização Imobiliária Nova São Paulo</u>
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>Josiane</u> Tipo: <u>oferta</u>
Sector: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>1</u>
		Telefone: <u>(11) 4056-5677</u> Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	132,00m²	Segurança:
Andar:	2º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	2 vagas	
BENFEITÓRIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	132,00	15
Classe de Conservação	c	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	25
K = 0,823	R = 20	
Foc:		0,858
Fator de ponderação do padrão:		1,692
H82N:		R\$ 1.317,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 252.383,26		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 470.000,00		R\$ 1.648,61/m²



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

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua Regente Feijó, 48</u>		Ofertante: <u>Curcia Imóveis</u>
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>Tiago</u> Tipo: <u>oferta</u>
Sector: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>1</u>
		Telefone: <u>(11) 2613-0713</u> Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	188,00m²	Segurança:
Andar:	13º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	2 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	188,00	
Classe de Conservação	c	
Terço	máximo	
Ir = 60	%vida:	
K = 0,823	R = 20	
Foc: 0,858		
Fator de ponderação do padrão: 2,160		
H82N: R\$ 1.317,04/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 458.878,65		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 1.200.000,00		R\$ 3.942,13/m²



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos > Venda em Diadema > Centro > Rua Regente Feijó

VOLTAR PARA OS RESULTADOS

IR PARA O PRÓXIMO IMÓVEL

Apartamento com 3 Quartos para Venda ou Aluguel, 188 m² por R\$ 1.200.000

Condomínio GOLDEN PARK - Rua Regente Feijó, Centro, Diadema, SP [100 AP2258]

PREÇO DE COMPRA: **R\$ 1.200.000**

ALUGUEL: **R\$ 4.000 / Mês**

CONDOMÍNIO: **R\$ 780**

IPTU: **R\$ 280**

VALOR COM CONDOMÍNIO: **R\$ 4.780 / Mês**

TIPO DE IMÓVEL: Apartamento

ÁREA: **188m²** (R\$ 6.382/m²)

3 quartos (sendo 1 suíte)

2 banheiros

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05		
Endereço: <u>Rua São Pedro, 56</u>		Ofertante: <u>Didu Imóveis</u>
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>Edson José</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>1</u>
		Telefone: <u>(11) 2779-8248</u>
		Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	130,00m²	Segurança:
Andar:	11º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	2 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	130,00	
Classe de Conservação	c	
Termo	máximo	
Ir = 60	%vida:	
K = 0,823	R = 20	
Foc:	0,858	
Fator de ponderação do padrão:	2,160	
H82N:	R\$ 1.317,04/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 317.309,71		
VALOR TOTAL R\$ 710.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.020,69/m²



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

ELEMENTO 06		
Endereço: <u>Rua São Pedro, 56</u>		Ofertante: <u>MF partíc Imob Ltda</u>
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>Ingrid</u> Tipo: <u>oferta</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u>	Telefone: <u>(11) 3473-9320</u> Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	130,00m²	Segurança:
Andar:	10º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	2 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	130,00	15
Classe de Conservação	c	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	25
K = 0,823	R = 20	
Foc:		0,858
Fator de ponderação do padrão:		2,160
H82N:		R\$ 1.317,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 317.309,71		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 756.000,00		R\$ 3.374,54/m²



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

ELEMENTO 07																													
Endereço: <u>Rua Manoel da Nóbrega, 582</u> Cidade: <u>Diadema</u> Bairro: Centro Sector : Quadra : IF : <u>1</u>		Ofertante: <u>Imobiliária Nova São Paulo Gold</u> Informante: <u>Marcela</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 5592-3200</u> Data: <u>jun/17</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 124,00m² Andar : 8º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 2 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 4																											
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 Médio Com Elevador</td> <td>124,00</td> <td>15</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 = 60</td> <td>%vida:</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>K = 0,823</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,858</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,926</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.317,04/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	124,00	15	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	25	K = 0,823	R = 20		Foc:		0,858	Fator de ponderação do padrão:		1,926	H82N:		R\$ 1.317,04/m²	
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	124,00	15																											
Classe de Conservação	c																												
Termo	médio	2																											
Ir = 60	%vida:	25																											
K = 0,823	R = 20																												
Foc:		0,858																											
Fator de ponderação do padrão:		1,926																											
H82N:		R\$ 1.317,04/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 269.875,97																													
VALOR TOTAL R\$ 550.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.259,06/m²																											



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 07.

V.2.i Fatores Homogeneizantes

Conforme explanado no item “IV.2 Tratamento por Fatores”, segue valores encontrados para a homogeneização da Situação Paradigma 06.

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.176,42/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.698,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.176,42/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 3.261,08/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 1.292,55/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 3.303,84/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.440,84/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.474,54/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.440,84/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 2.793,00/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.176,42/m ²	ELEMENTO 07	R\$ 1.815,52/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2

Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.176,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.176,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,14	264,42	0,14	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	0,89	-264,42	-0,11	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.440,84/m ²	0,89	-264,42	-0,11	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.440,84/m ²	0,89	-264,42	-0,11	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.176,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.176,42/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.176,42/m ²	1,16	339,91	0,16	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.176,42/m ²	1,16	339,91	0,16	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,16	298,61	0,16	R\$ 2.210,60/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,16	381,20	0,16	R\$ 2.822,05/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.440,84/m ²	1,16	381,20	0,16	R\$ 2.822,05/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.440,84/m ²	1,16	381,20	0,16	R\$ 2.822,05/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.176,42/m ²	1,16	339,91	0,16	R\$ 2.516,33/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.176,42/m ²	0,83	-362,74	-0,17	R\$ 1.813,68/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.176,42/m ²	0,71	-621,83	-0,29	R\$ 1.554,59/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.911,99/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	0,71	-697,38	-0,29	R\$ 1.743,46/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.440,84/m ²	0,71	-697,38	-0,29	R\$ 1.743,46/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.440,84/m ²	0,71	-697,38	-0,29	R\$ 1.743,46/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.176,42/m ²	0,83	-362,74	-0,17	R\$ 1.813,68/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **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\$ 2.176,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.176,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.911,99/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.440,84/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.440,84/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.440,84/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.440,84/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.440,84/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.176,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.176,42/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\$ 2.698,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.698,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.261,08/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.261,08/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.292,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.292,55/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.303,84/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.303,84/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.474,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.474,54/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.793,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.793,00/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.815,52/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.815,52/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\$ 2.698,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.698,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.261,08/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.261,08/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.292,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.292,55/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.303,84/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.303,84/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.474,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.474,54/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.793,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.793,00/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.815,52/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.815,52/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2017**.

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

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

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

Ref.	Combinação
1	R\$ 4.852,17/m ²
2	R\$ 5.155,57/m ²
3	R\$ 3.767,58/m ²
4	R\$ 5.164,08/m ²
5	R\$ 4.334,78/m ²
6	R\$ 4.653,24/m ²
7	R\$ 3.969,11/m ²
média	R\$ 4.556,65/m²
desvio	R\$ 553,99/m ²
CV	12%
Linferior	R\$ 3189,65/m²
Lsuperior	R\$ 5923,64/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\$ 4.556,65/m² (Quatro Mil, Quinhentos e Cinquenta e Seis**

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Reais e Sessenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado), conforme destacado na tabela.

V.2.ii 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\$ 4556,65/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 553,99/m²	
Erro-Padrão		301,47	
IC(significância=20%)	R\$ 4255,18/m²	< VUmed <	R\$ 4858,11/m²
Amplitude do IC	13%		
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.iii 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**.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.875,00	4.852,17	1,00
2	5.437,50	5.155,57	0,95
3	3.204,55	3.767,58	1,18
4	5.744,68	5.164,08	0,90
5	4.915,38	4.334,78	0,88
6	5.233,85	4.653,24	0,89
7	3.991,94	3.969,11	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:

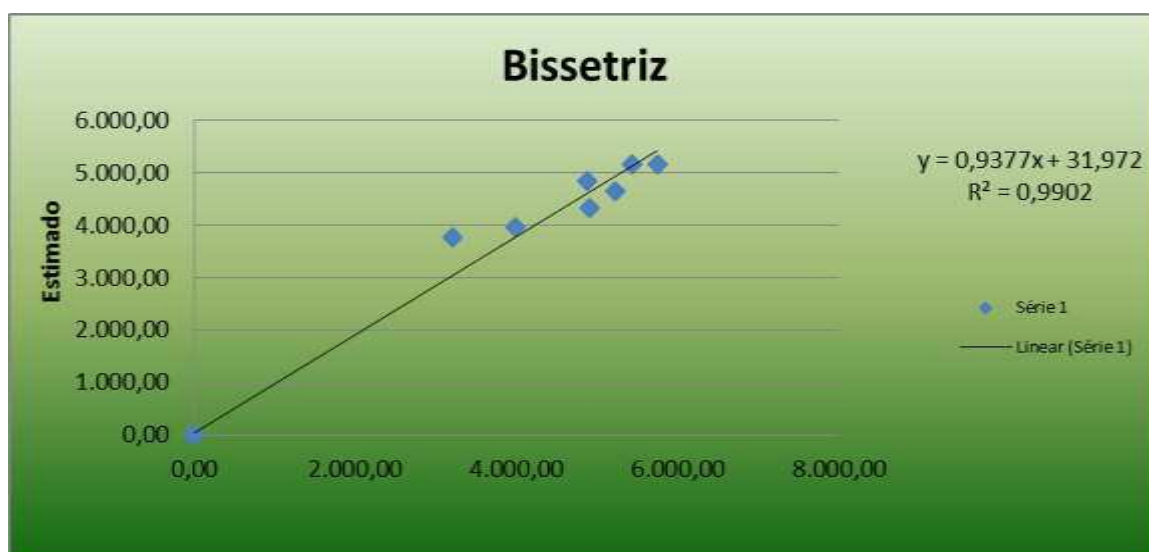


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO JARDIM DIADEMA- DIADEMA/SP É DE:

Q = R\$ 4.556,65/m²

(Quatro Mil, Quinhentos e Cinquenta e Seis Reais e Sessenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)

Junho/2017

V.3 Valor Unitário por Metro Quadrado – Situação Paradigma 07

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se 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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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, 07 (sete) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



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

ELEMENTO 01		
Endereço: <u>Rua Marechal Deodoro, 276</u>		Ofertante: <u>Mendes Consultor de Imóveis</u>
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>ERICK</u> Tipo: <u>oferta</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>1</u>
		Telefone: <u>11 98816-0842</u> Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	105,00m²	Segurança:
Andar:	15º	
Quantidade de Quartos:	4 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	2 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	105,00	10
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	17
K = 0,898	R = 20	
Foc:		0,918
Fator de ponderação do padrão:		1,926
H82N:		R\$ 1.317,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 244.504,71		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 500.000,00		R\$ 2.433,29/m²

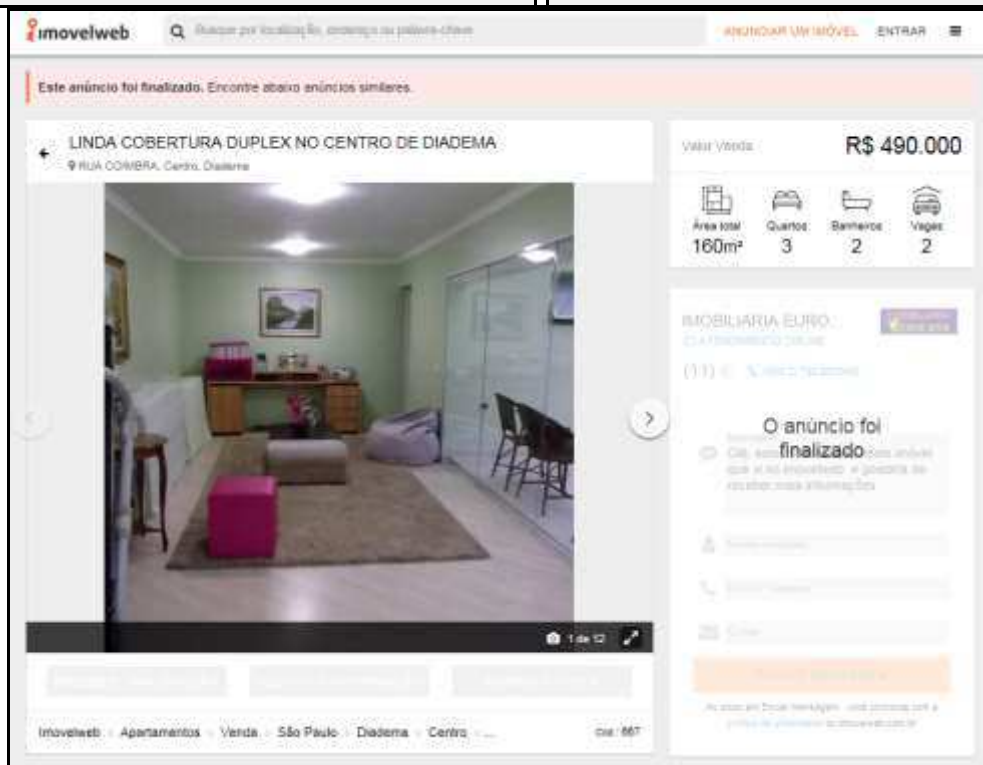


Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 02		
Endereço: <u>Rua Coimbra, 183</u>		Ofertante: <u>IMOBILIARIA EUROCASA</u>
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Parque Sete de Setembro</u>	Informante: <u>U</u> Tipo: <u>oferta</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u> IF: <u>1</u>	Telefone: <u>(11) 4051-2261</u> Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	132,00m²	Segurança:
Andar:	12º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	2 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	132,00	
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	
Ir = 60	%vida: 17	
K = 0,878	R = 20	
Foc: 0,902		
Fator de ponderação do padrão: 1,926		
H82N: R\$ 1.317,04/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 302.020,01		
VALOR TOTAL R\$ 490.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.424,09/m²



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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Rua Coimbra, 183</u> Cidade: <u>Diadema</u> Bairro: <u>Parque Sete de Setembro</u> Setor: Quadra: IF: <u>1</u>		Ofertante: <u>Corretor</u> Informante: <u>Giseli</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4352-9111</u> Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	132,00m²	Segurança:
Andar:	12º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	2 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	132,00	
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	
Ir = 60	%vida: 17	
K = 0,878	R = 20	
Foc: 0,902		
Fator de ponderação do padrão: 1,926		
H82N: R\$ 1.317,04/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 302.020,01		
VALOR TOTAL R\$ 480.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.348,33/m²



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

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua Amélia Eugênia, 485</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>Naldo</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>1</u>
		Telefone: <u>11 97277-4701</u>
		Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	105,00m²	Segurança:
Andar:	16º	
Quantidade de Quartos:	4 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	2 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	105,00	5
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	
Ir = 60	%vida: 8	
K = 0,954	R = 20	
Foc:		0,9632
Fator de ponderação do padrão:		1,926
H82N:		R\$ 1.317,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 256.543,50		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 510.000,00		R\$ 2.413,87/m²



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Diadema > Centro > Rua Amélia Eugênia

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 105 m² por R\$ 510.000

Condomínio PÁGEO DIADEMA RESIDENCIAL CLU/II • Rua Amélia Eugênia, 485 - Centro, Diadema - SP • CDD: 9432

1 de 20

PREÇO DE COMPRA
R\$ 510.000

CONDOMÍNIO R\$ 500
IPTU R\$ 1.200

Tipo de Imóvel
Apartamento

Área
105m² (R\$ 4.857/m²)

4 quartos (sendo 1 suite)

3 banheiros

2 vagas

★ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

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

ELEMENTO 05		
Endereço: <u>Rua Manoel da Nóbrega, 454</u>		Ofertante: <u>Acesso</u>
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>José</u> Tipo: <u>oferta</u>
Sector: <u></u>	Quadra: <u></u>	Telefone: <u>(11) 99241-1301</u> Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	114,00m²	Segurança:
Andar:	17º	
Quantidade de Quartos:	4 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	2 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	114,00	5
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	
Ir = 60	%vida:	8
K = 0,954	R = 20	
Foc:		0,9632
Fator de ponderação do padrão:		1,926
H82N:		R\$ 1.317,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 278.532,95		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 625.000,00		R\$ 3.039,18/m²



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

ELEMENTO 06																													
Endereço: <u>Rua Manoel da Nóbrega, 454</u> Cidade: <u>Diadema</u> Bairro: Centro Setor: Quadra: IF: <u>1</u>		Ofertante: <u>Apolinário Imóveis</u> Informante: <u>0</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4044-5000</u> Data: <u>jun/17</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 114,00m² Andar: 17º Quantidade de Quartos: 4 quartos Vagas de Garagem: 2 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 7																											
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 Médio Com Elevador</td> <td>114,00</td> <td>5</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>8</td> </tr> <tr> <td>K = 0,954</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,9632</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,926</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.317,04/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	114,00	5	Classe de Conservação	b		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	8	K = 0,954	R = 20		Foc:		0,9632	Fator de ponderação do padrão:		1,926	H82N:		R\$ 1.317,04/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	114,00	5																											
Classe de Conservação	b																												
Termo	médio	2																											
Ir = 60	%vida:	8																											
K = 0,954	R = 20																												
Foc:		0,9632																											
Fator de ponderação do padrão:		1,926																											
H82N:		R\$ 1.317,04/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 278.532,95																													
VALOR TOTAL R\$ 640.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.170,76/m²																											



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

ELEMENTO 07		
Endereço: <u>Rua Amélia Eugênia, 485</u>		Ofertante: <u>CMB Imóveis</u>
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>U</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>1</u>
		Telefone: <u>(11) 98719-6884</u>
		Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	105,00m²	Segurança:
Andar:	16º	
Quantidade de Quartos:	4 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	2 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	105,00	
Classe de Conservação	b	
Terço	médio	
Ir = 60	%vida: 8	
K = 0,954	R = 20	
Foc: 0,9632		
Fator de ponderação do padrão: 1,926		
H82N: R\$ 1.317,04/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 256.543,50		
VALOR TOTAL R\$ 530.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.604,35/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 07.

V.3.i Fatores Homogeneizantes

Conforme explanado no item “IV.2 Tratamento por Fatores”, segue valores encontrados para a homogeneização da Situação Paradigma 06.

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.328,62/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 1.957,10/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.288,03/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 1.052,88/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.288,03/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 984,70/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 1.928,16/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.490,94/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 2.609,36/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 07	R\$ 2.099,59/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2

Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.328,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.328,62/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.288,03/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.288,03/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.288,03/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.288,03/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.328,62/m ²	1,08	187,71	0,08	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.288,03/m ²	1,10	228,30	0,10	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.288,03/m ²	1,10	228,30	0,10	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.328,62/m ²	0,88	-291,08	-0,13	R\$ 2.037,54/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.288,03/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.288,03/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.288,03/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.288,03/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.443,27/m ²	0,88	-305,41	-0,13	R\$ 2.137,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.443,27/m ²	0,88	-305,41	-0,13	R\$ 2.137,86/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.443,27/m ²	0,88	-305,41	-0,13	R\$ 2.137,86/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.443,27/m ²	0,88	-305,41	-0,13	R\$ 2.137,86/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **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\$ 2.328,62/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.328,62/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.288,03/m²	1,07	163,43	0,07	R\$ 2.451,46/m²
ELEMENTO 03	R\$ 2.288,03/m²	1,07	163,43	0,07	R\$ 2.451,46/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.443,27/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.443,27/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m²
ELEMENTO 06	R\$ 2.443,27/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m²
ELEMENTO 07	R\$ 2.443,27/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/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\$ 1.957,10/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.957,10/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.052,88/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.052,88/m²
ELEMENTO 03	R\$ 984,70/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 984,70/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.928,16/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.928,16/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.490,94/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.490,94/m²
ELEMENTO 06	R\$ 2.609,36/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.609,36/m²
ELEMENTO 07	R\$ 2.099,59/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.099,59/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\$ 1.957,10/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.957,10/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.052,88/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.052,88/m²
ELEMENTO 03	R\$ 984,70/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 984,70/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.928,16/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.928,16/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.490,94/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.490,94/m²
ELEMENTO 06	R\$ 2.609,36/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.609,36/m²
ELEMENTO 07	R\$ 2.099,59/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.099,59/m²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2017**.

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

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

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

Ref.	Combinação
1	R\$ 4.182,35/m ²
2	R\$ 3.732,64/m ²
3	R\$ 3.664,45/m ²
4	R\$ 4.139,07/m ²
5	R\$ 4.701,86/m ²
6	R\$ 4.820,28/m ²
7	R\$ 4.310,50/m ²
média	R\$ 4.221,59/m²
desvio	R\$ 438,71/m ²
CV	10%
Linferior	R\$ 2955,11/m²
Lsuperior	R\$ 5488,07/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\$ 4.221,59/m² (Quatro Mil Duzentos e Vinte e Um Reais e**

Cinquenta e Nove Centavos por Metro Quadrado), conforme destacado na tabela.

V.3.ii 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\$ 4221,59/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 438,71/m²		
Erro-Padrão	238,74		
IC(significância=20%)	R\$ 3982,86/m²	< VUmed <	R\$ 4460,33/m²
Amplitude do IC	11%		
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.iii 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**.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.285,71	4.182,35	0,98
2	3.340,91	3.732,64	1,12
3	3.272,73	3.664,45	1,12
4	4.371,43	4.139,07	0,95
5	4.934,21	4.701,86	0,95
6	5.052,63	4.820,28	0,95
7	4.542,86	4.310,50	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:

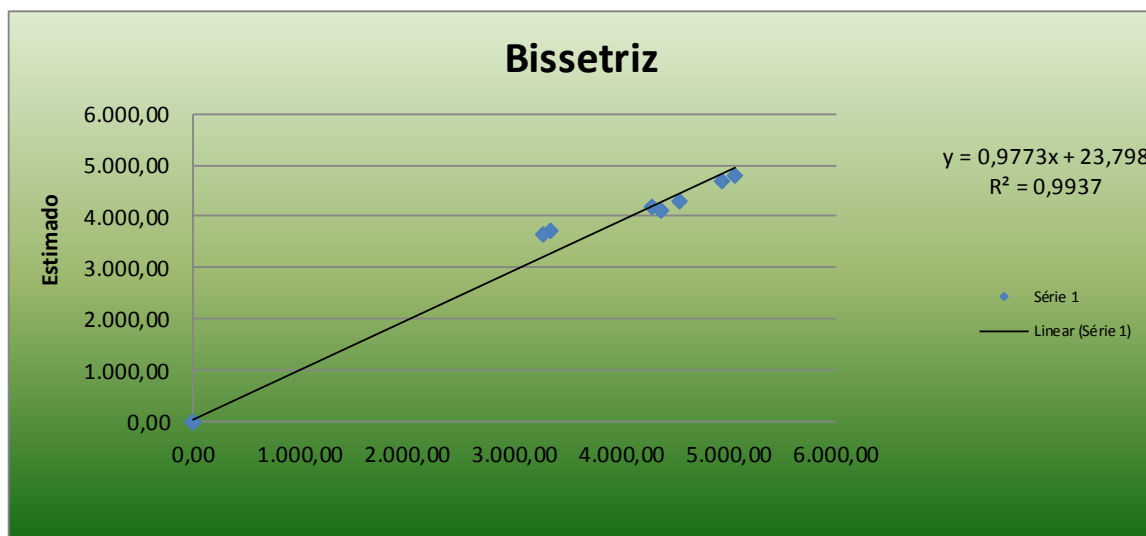


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO JARDIM DIADEMA- DIADEMA/SP É DE:

Q = R\$ 4.221,59/m²

(Quatro Mil Duzentos e Vinte e Um Reais e Cinquenta e Nove Centavos)

Junho/2017

V.4 Valor Unitário por Metro Quadrado – Situação Paradigma 08

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se 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.

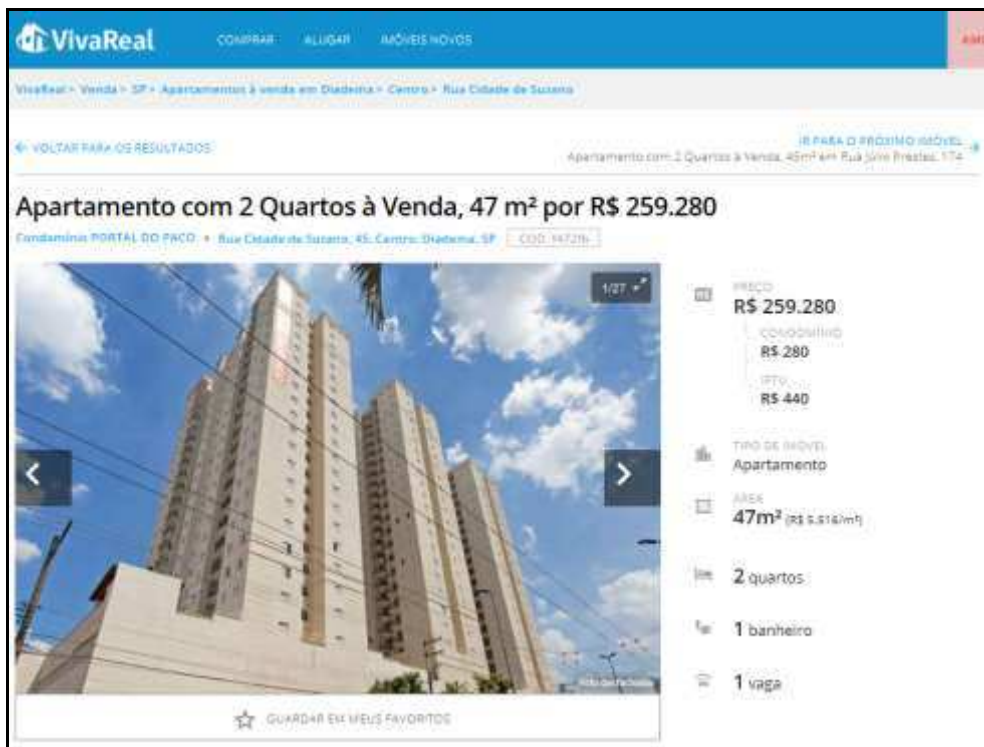
Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores “Valorizante” ou “Desvalorizante” do imóvel.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 08 (oito) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



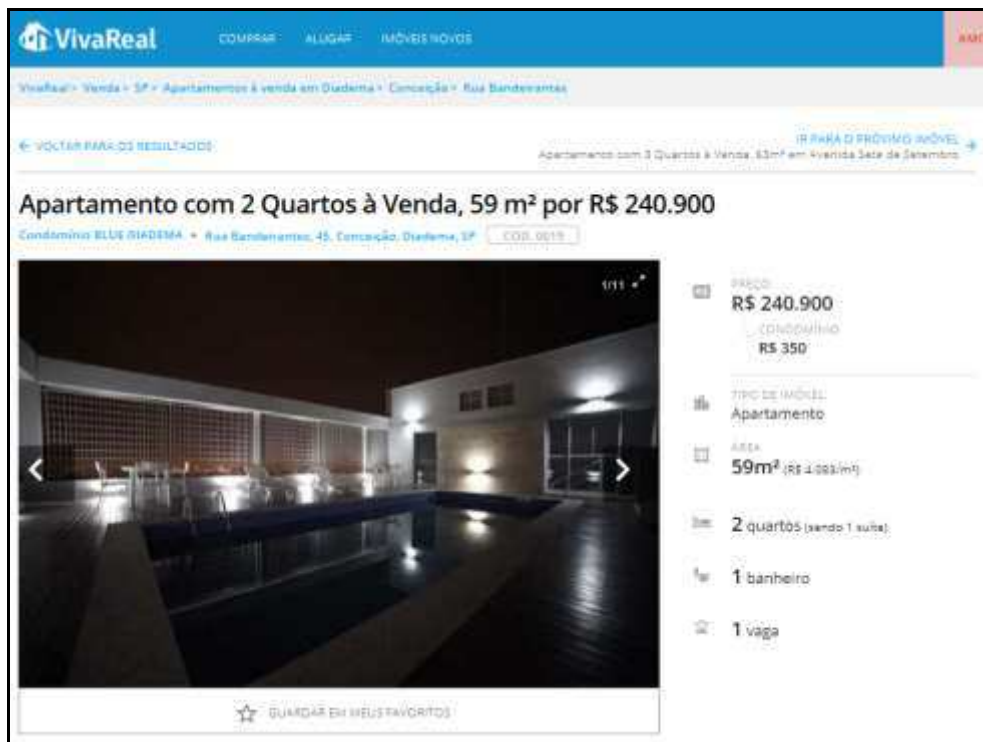
Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua Cidade de Suzano, 45</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>Wesley</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Setor : <u></u>	Quadra : <u></u>	Telefone: <u>(11) 95147-5039</u>	Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	47,00m²	Segurança:	1
Andar :	4º	Sistema de Lazer (opções)	7
Quantidade de Quartos :	2 quartos		
Vagas de Garagem :	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	47,00	5	
Classe de Conservação	a		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	8	
K = 0,957	R = 20		
Foc:		0,9656	
Fator de ponderação do padrão:		1,926	
H82N:		R\$ 1.317,04/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 115.119,89			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 259.280,00			
			R\$ 3.067,24/m²



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

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Bandeirantes, 45</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Conceição</u>	Informante: <u>Eduardo</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Setor: _____	Quadra: _____	Telefone: <u>1) 98542-2243</u> Data: <u>jun/17</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	59,00m²	Segurança:	
Andar:	3º		
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)	
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO 	
Padrões	Área		Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	59,00		5
Classe de Conservação	b		
Termo	médio		2
Ir = 60	%vida:		8
K = 0,954	R = 20		
Foc:			0,9632
Fator de ponderação do padrão:			1,926
H82N:			R\$ 1.317,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 144.153,02			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 240.900,00		R\$ 1.639,78/m²	

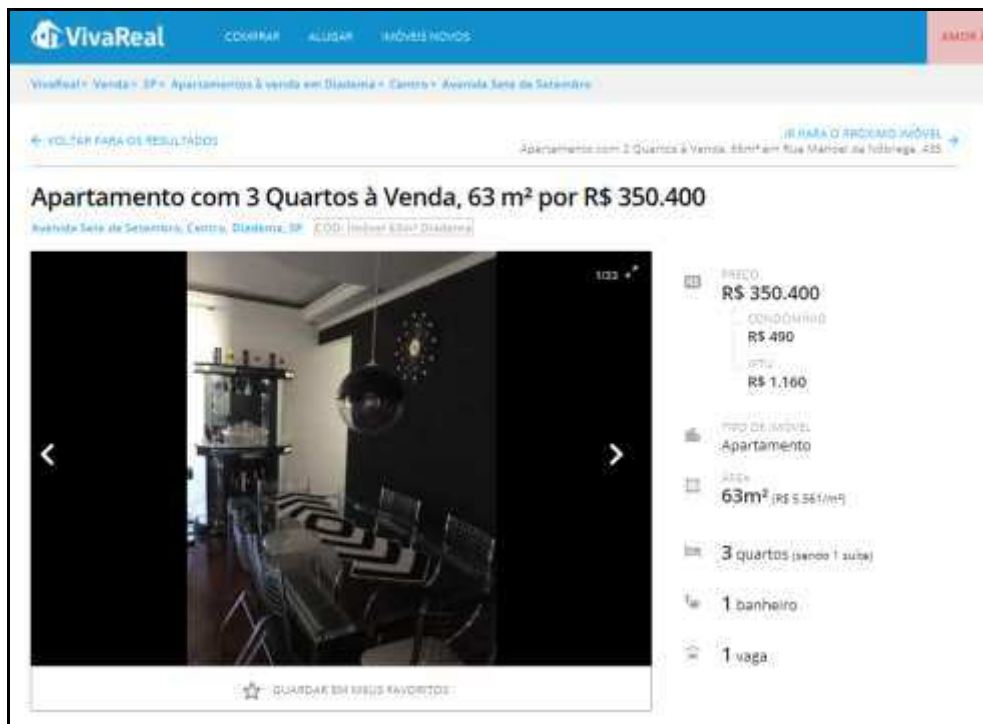


Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03																													
Endereço: <u>Avenida Sete de Setembro, 30</u> Cidade: <u>Diadema</u> Bairro: <u>Centro</u> Setor: <u></u> Quadra: <u></u> IF: <u>1</u>		Ofertante: <u>Corretor</u> Informante: <u>Anderson Barbosa</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 95996-8512</u> Data: <u>jun/17</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): <u>63,00m²</u> Andar: <u>6º</u> Quantidade de Quartos: <u>3 quartos</u> Vagas de Garagem: <u>1 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 Médio Com Elevador</td> <td>63,00</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>K = 0,823</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,858</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,692</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.317,04/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	63,00	15	Classe de Conservação	c		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	25	K = 0,823	R = 20		Foc:		0,858	Fator de ponderação do padrão:		1,692	H82N:		R\$ 1.317,04/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	63,00	15																											
Classe de Conservação	c																												
Termo	mínimo	1																											
Ir = 60	%vida:	25																											
K = 0,823	R = 20																												
Foc:		0,858																											
Fator de ponderação do padrão:		1,692																											
H82N:		R\$ 1.317,04/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 120.455,65																													
VALOR TOTAL R\$ 350.400,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.649,91/m²																											



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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua José Magnani, 226</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>Newton</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u>	Telefone: <u>11 95499-5571</u>	Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 35,00m²		Segurança: 1	
Andar: 1º		Sistema de Lazer (opções) 3	
Quantidade de Quartos: 1 quartos			
Vagas de Garagem: 1 vagas			
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO 
Padrões		Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador		35,00	
Classe de Conservação		c	
Termo		máximo	
Ir = 60		%vida: 25	
K = 0,823		R = 20	
Foc:		0,858	
Fator de ponderação do padrão:		2,160	
H82N:		R\$ 1.317,04/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 85.429,54			
VALOR TOTAL			
R\$ 170.000,00			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 2.416,30/m²			



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Diadema - Centro - Rua José Magnani

VOLTAR PARA OS RESULTADOS

Apartamentos com 2 Quartos à Venda, 45m² em Avenida Cund. 700

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 35 m² por R\$ 170.000

Condomínio MIRASSOL - Rua José Magnani, Centro, Diadema, SP - CEP: 11360-000

PREÇO: R\$ 170.000
 COIMODINHO: R\$ 300
 IPTU: R\$ 49

TIPO DE IMÓVEL: Apartamento
 ÁREA: 35m² (R\$ 4.857/m²)
 1 quarto (sendo 1 suíte)
 1 banheiro
 1 vaga

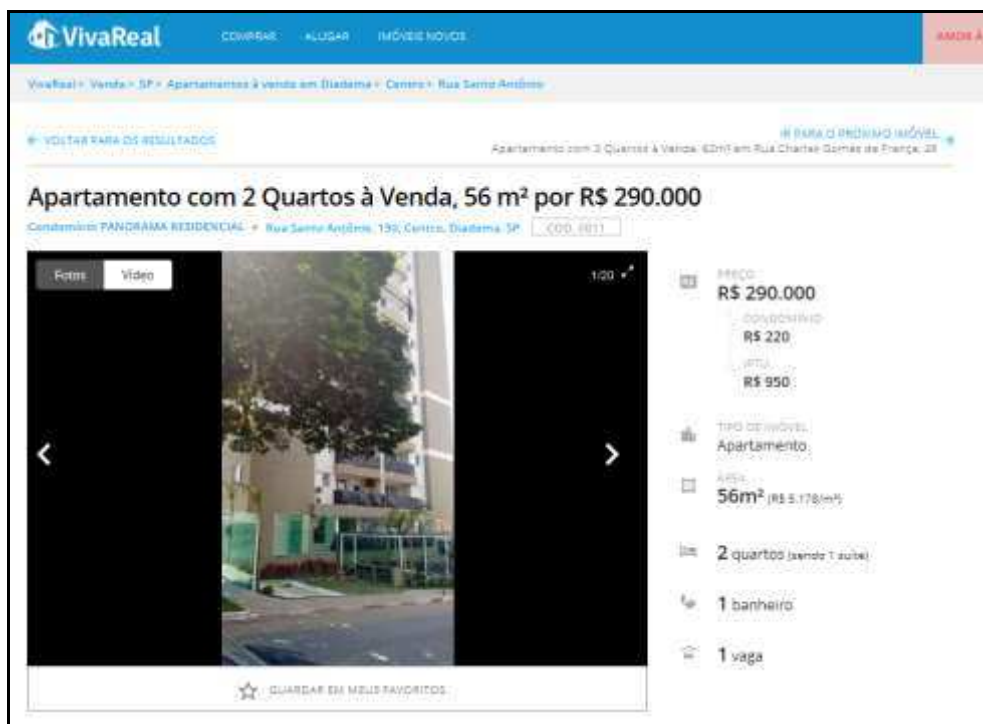
GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05		
Endereço: <u>Rua Santo Antônio, 190</u> Cidade: <u>Diadema</u> Bairro: Centro Sector : Quadra : IF : <u>1</u>		Ofertante: <u>Bompic Imobiliária</u> Informante: <u>Elias Jose</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4053-3015</u> Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) :	56,00m²	Segurança:
Andar :	4º	
Quantidade de Quartos :	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem :	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	56,00	5
Classe de Conservação	a	
Terço	médio	2
Ir = 60	%vida:	8
K = 0,957	R = 20	
Foc:		0,9656
Fator de ponderação do padrão:		1,926
H82N:		R\$ 1.317,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 137.164,12		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 290.000,00		R\$ 2.729,21/m²



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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 06																													
Endereço: <u>Rua São Francisco de Sales, 191</u> Cidade: <u>Diadema</u> Bairro: Centro Sector: Quadra: IF: <u>1</u>		Ofertante: <u>Bompic Imobiliária</u> Informante: <u>Elias Jose</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4053-3015</u> Data: <u>jun/17</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 59,00m² Andar: 5º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 7																											
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 Médio Com Elevador</td> <td>59,00</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">b</td> </tr> <tr> <td>Terço</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>K = 0,898</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,918</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,926</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.317,04/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	59,00	10	Classe de Conservação	b		Terço	médio	2	Ir = 60	%vida:	17	K = 0,898	R = 20		Foc:		0,918	Fator de ponderação do padrão:		1,926	H82N:		R\$ 1.317,04/m²	
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	59,00	10																											
Classe de Conservação	b																												
Terço	médio	2																											
Ir = 60	%vida:	17																											
K = 0,898	R = 20																												
Foc:		0,918																											
Fator de ponderação do padrão:		1,926																											
H82N:		R\$ 1.317,04/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 137.388,36																													
VALOR TOTAL R\$ 350.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.603,59/m²																											



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

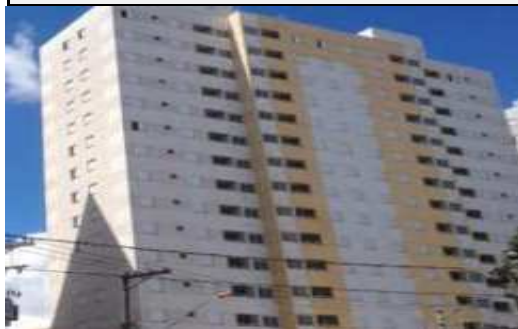
Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 07		
Endereço: <u>Rua Vicente Adamo Zara, 43</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>Gloria Maria</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u>	Telefone: <u>(11) 94037-7787</u>
IF: <u>1</u>		Tipo: <u>oferta</u>
		Data: <u>jun/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	71,00m²	Segurança:
Andar:	2º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Sem Elevador	71,00	10
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	17
K = 0,878	R = 20	
Foc:		0,902
Fator de ponderação do padrão:		1,746
H82N:		R\$ 1.317,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 147.267,90		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 262.000,00		R\$ 1.615,95/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 07.

ELEMENTO 08				
Endereço: <u>Avenida Alda, 1550</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>		
Cidade: <u>Diadema</u>	Bairro: Centro	Informante: <u>Erick</u>	Tipo: <u>oferta</u>	
Setor: <u> </u>	Quadra: <u> </u>	Telefone: <u>11 98816-0842</u>	Data: <u>jun/17</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO		
Área Útil (m²): 67,00m²		Segurança: 1		
Andar: 3º		Sistema de Lazer (opções) 7		
Quantidade de Quartos: 3 quartos				
Vagas de Garagem: 1 vagas				
BENFEITORIAS				
Cota Parte Construção			ELEMENTO 	
Padrões		Área		Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador		67,00		5
Classe de Conservação		b		
Termo		médio		2
Ir = 60		%vida:		8
K = 0,954		R = 20		
Foc:		0,9632		
Fator de ponderação do padrão:		1,926		
H82N:		R\$ 1.317,04/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				
R\$ 163.699,19				
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 269.000,00			R\$ 1.571,65/m²	



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 08.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

V.4.i Fatores Homogeneizantes – 01 (uma) vaga

Conforme explanado no item “IV.2 Tratamento por Fatores”, segue valores encontrados para a homogeneização da Situação Paradigma 01.

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.515,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2

Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,14	264,42	0,14	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	0,89	-264,42	-0,11	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.328,62/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,10	213,83	0,10	R\$ 2.288,03/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,03	66,97	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,16	298,61	0,16	R\$ 2.210,60/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,16	381,20	0,16	R\$ 2.822,05/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,03	66,97	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,08	187,71	0,08	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,10	206,96	0,10	R\$ 2.281,16/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	0,83	-318,67	-0,17	R\$ 1.593,33/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.440,84/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	0,83	-388,10	-0,17	R\$ 1.940,51/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.074,20/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **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\$ 2.449,36/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m²	0,86	-273,14	-0,14	R\$ 1.638,85/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m²	1,20	488,17	0,20	R\$ 2.929,01/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m²	0,86	-332,66	-0,14	R\$ 1.995,96/m²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m²	0,86	-296,31	-0,14	R\$ 1.777,88/m²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m²	0,86	-349,04	-0,14	R\$ 2.094,23/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\$ 2.515,58/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.515,58/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.231,47/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.093,72/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.930,58/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.211,35/m²
ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.010,37/m²
ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.246,93/m²
ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.170,16/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\$ 2.515,58/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.515,58/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.231,47/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.093,72/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.930,58/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.211,35/m²
ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.010,37/m²
ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.246,93/m²
ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.170,16/m²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2017**.

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\$ 5.031,90/m ²
2	R\$ 3.747,80/m ²
3	R\$ 4.976,94/m ²
4	R\$ 4.976,38/m ²
5	R\$ 4.727,68/m ²
6	R\$ 4.805,93/m ²
7	R\$ 3.445,61/m ²
8	R\$ 3.337,45/m ²
média	R\$ 4.381,21/m²
desvio	R\$ 736,69/m ²
CV	17%
Linferior	R\$ 3066,85/m²
Lsuperior	R\$ 5695,57/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\$ 4.381,21/m² (Quatro Mil, Trezentos e Oitenta e Um Reais e**

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Vinte e Um Centavos por Metro Quadrado), conforme destacado na tabela.

V.4.i.a 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\$ 4381,21/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 736,69/m²		
Erro-Padrão	368,53		
IC(significância=20%)	R\$ 4012,68/m²	< VUmed <	R\$ 4749,74/m²
Amplitude do IC	17%		
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.i.b Grau de Fundamentação

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

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

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.964,94	5.031,90	1,01
2	3.674,75	3.747,80	1,02
3	5.005,71	4.976,94	0,99
4	4.371,43	4.976,38	1,14
5	4.660,71	4.727,68	1,01
6	5.338,98	4.805,93	0,90
7	3.321,13	3.445,61	1,04
8	3.613,43	3.337,45	0,92

Onde:

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

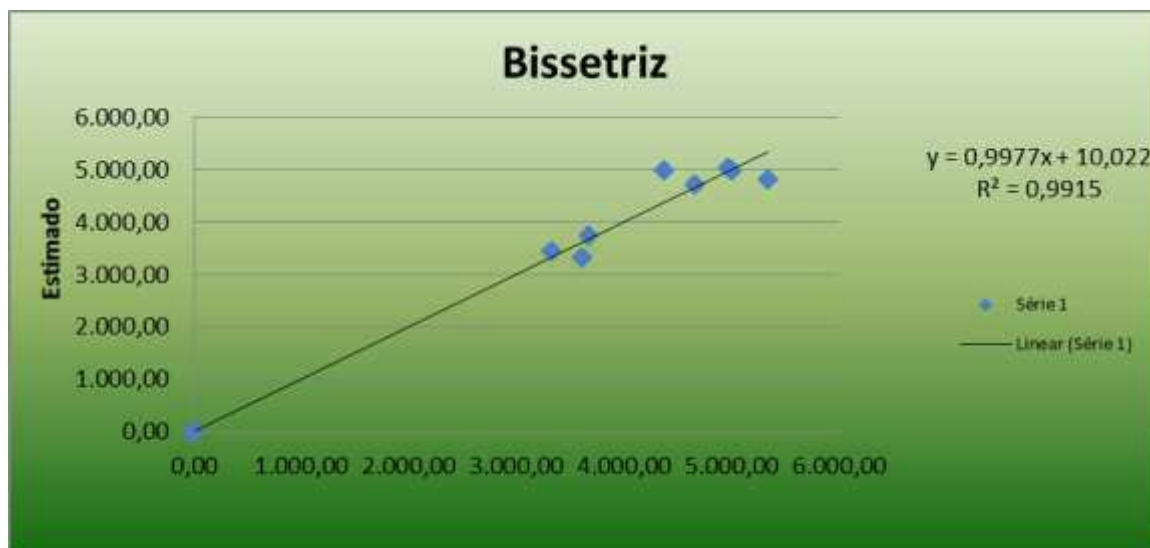


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

D) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO JARDIM DIADEMA- DIADEMA/SP É DE:

$$Q = \text{R\$ } 4.381,21/\text{m}^2$$

(Quatro Mil, Trezentos e Oitenta e Um Reais e Vinte e Um Centavos por Metro Quadrado)

Junho/2017

V.4.ii Fatores Homogeneizantes – 02 (duas) vagas

Conforme explanado no item “IV.2 Tratamento por Fatores”, segue valores encontrados para a homogeneização da Situação Paradigma 05.

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.515,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,14	264,42	0,14	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	0,89	-264,42	-0,11	R\$ 2.176,42/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.328,62/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,10	213,83	0,10	R\$ 2.288,03/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,03	66,97	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,16	298,61	0,16	R\$ 2.210,60/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,16	381,20	0,16	R\$ 2.822,05/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,03	66,97	0,03	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,08	187,71	0,08	R\$ 2.516,33/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,10	206,96	0,10	R\$ 2.281,16/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,03	73,05	0,03	R\$ 2.516,33/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.449,36/m ²	1,40	979,74	0,40	R\$ 3.429,10/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m ²	1,40	977,31	0,40	R\$ 3.420,58/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m ²	1,17	318,67	0,17	R\$ 2.230,66/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m ²	1,40	976,34	0,40	R\$ 3.417,18/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m ²	1,40	979,74	0,40	R\$ 3.429,10/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m ²	1,17	388,10	0,17	R\$ 2.716,72/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m ²	1,40	829,68	0,40	R\$ 2.903,87/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m ²	1,40	977,31	0,40	R\$ 3.420,58/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\$ 2.449,36/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.443,27/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.443,27/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.911,99/m²	0,86	-273,14	-0,14	R\$ 1.638,85/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.440,84/m²	1,20	488,17	0,20	R\$ 2.929,01/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.449,36/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.449,36/m²
ELEMENTO 06	R\$ 2.328,62/m²	0,86	-332,66	-0,14	R\$ 1.995,96/m²
ELEMENTO 07	R\$ 2.074,20/m²	0,86	-296,31	-0,14	R\$ 1.777,88/m²
ELEMENTO 08	R\$ 2.443,27/m²	0,86	-349,04	-0,14	R\$ 2.094,23/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\$ 2.515,58/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.515,58/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.231,47/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.093,72/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.930,58/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.211,35/m²
ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.010,37/m²
ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.246,93/m²
ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.170,16/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\$ 2.515,58/m²	1,18	457,38	0,18	R\$ 2.972,95/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.231,47/m²	1,18	223,90	0,18	R\$ 1.455,38/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.093,72/m²	1,18	562,49	0,18	R\$ 3.656,21/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.930,58/m²	1,18	351,02	0,18	R\$ 2.281,60/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.211,35/m²	1,18	402,06	0,18	R\$ 2.613,42/m²
ELEMENTO 06	R\$ 3.010,37/m²	1,18	547,34	0,18	R\$ 3.557,71/m²
ELEMENTO 07	R\$ 1.246,93/m²	1,18	226,71	0,18	R\$ 1.473,65/m²
ELEMENTO 08	R\$ 1.170,16/m²	1,18	212,76	0,18	R\$ 1.382,92/m²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2017**.

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\$ 6.469,02/m ²
2	R\$ 4.949,01/m ²
3	R\$ 6.176,77/m ²
4	R\$ 6.303,73/m ²
5	R\$ 6.109,49/m ²
6	R\$ 6.129,48/m ²
7	R\$ 4.502,00/m ²
8	R\$ 4.527,51/m ²
média	R\$ 5.645,88/m²
desvio	R\$ 835,45/m²
CV	15%
Linferior	R\$ 3952,11/m²
Lsuperior	R\$ 7339,64/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\$ 5.645,88/m² (Cinco Mil, Seiscentos e Quarenta e Cinco**

Reais e Oitenta e Oito Centavos por Metro Quadrado), conforme destacado na tabela.

V.4.ii.a 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\$ 5645,88/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 835,45/m ²	
Erro-Padrão		417,93	
IC(significância=20%)	R\$ 5227,94/m ²	< VUmed <	R\$ 6063,81/m ²
Amplitude do IC		15%	
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.b 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 0,5 a 2,00, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.964,94	6.469,02	1,30
2	3.674,75	4.949,01	1,35
3	5.005,71	6.176,77	1,23
4	4.371,43	6.303,73	1,44
5	4.660,71	6.109,49	1,31
6	5.338,98	6.129,48	1,15
7	3.321,13	4.502,00	1,36
8	3.613,43	4.527,51	1,25

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:

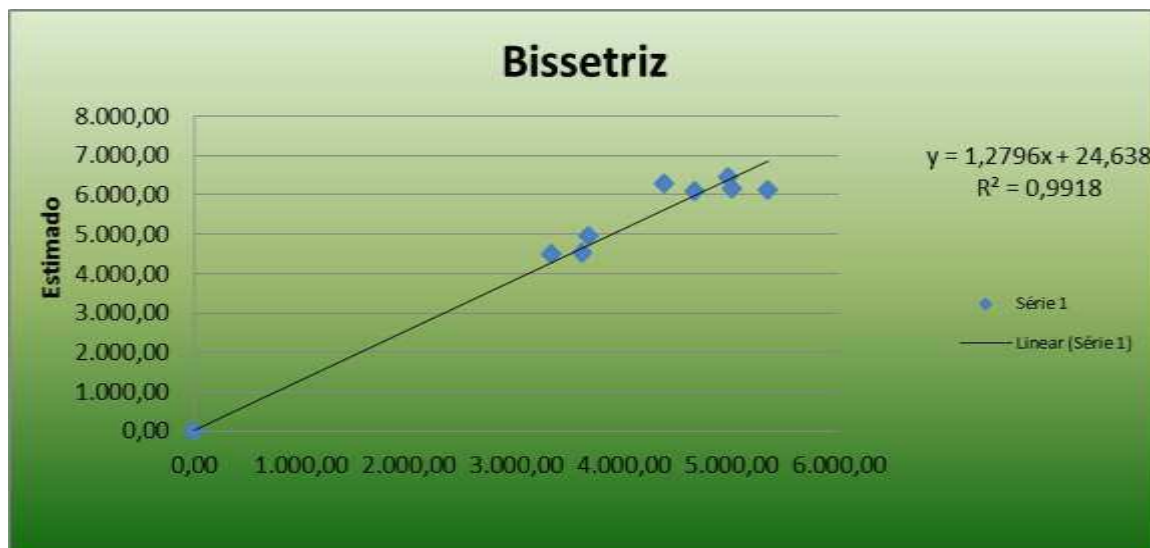


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO JARDIM DIADEMA- DIADEMA/SP É DE:

Q = R\$ 5.645,88/m²

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

Junho/2017

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

V.4.iii Valor Unitário da Vaga de Garagem

Conforme já afirmado no presente Laudo, para determinar o valor unitário por metro quadrado para 01 (uma) vaga de garagem, este Profissional optou por apurar a diferença entre o valor unitário de um apartamento com 02 (duas) vagas de garagem e de um apartamento com 01 (uma) vaga de garagem.

Assim, com base nos valores unitários apurados nos itens retro, este Profissional vem apresentar o seguinte cálculo:

$$V_{UVG} = V_{U2V} - V_{U1V}$$

Onde:

V_{UVG} = Valor Unitário para Vaga de Garagem

V_{U2V} = Valor Unitário de Apartamento com 02 (duas) Vagas de Garagem

V_{U1V} = Valor Unitário de Apartamento com 01 (uma) Vaga de Garagem

$$V_{UVG} = R\$ 5.645,88/m^2 - R\$ 4.381,21/m^2$$

Assim, o valor unitário para vaga de garagem no Bairro Jardim Diadema corresponde a:

$$V_{UVG} = R\$ 1.264,67/m^2$$

(Um Mil, Duzentos e Sessenta e Quatro Reais e Sessenta e Sete Centavos)

Junho/2017

VI VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO - FINALIZADO

Com fulcro nos unitários calculados no item retro, tem-se os valores para cada unidade correspondente ao Bloco A, Bloco B e vaga de garagem:

EDIFÍCIO SCENARIO - BLOCO A					
APARTAMENTO	PAVIMENTO	ÁREA PRIVATIVA	VAGAS	VALOR UNITÁRIO	VALOR DA UNIDADE
Giardino N° 01	Térreo	206,40m ²	2	R\$ 4.556,65/m ²	R\$ 940.492,56
Giardino N° 02	Térreo	134,42m ²	2	R\$ 4.556,65/m ²	R\$ 612.504,89
Giardino N° 04	Térreo	116,94m ²	2	R\$ 4.556,65/m ²	R\$ 532.854,65
Giardino N° 05	Térreo	136,74m ²	2	R\$ 4.556,65/m ²	R\$ 623.076,32
Giardino N° 06	Térreo	151,52m ²	2	R\$ 4.556,65/m ²	R\$ 690.423,61
N° 11	1	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 12	1	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 13	1	54,00m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34
N° 14	1	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 15	1	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 16	1	54,00m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34
N° 21	2	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 22	2	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 23	2	54,00m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34
N° 24	2	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 25	2	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 26	2	54,00m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34
N° 31	3	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 32	3	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 33	3	54,00m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34
N° 34	3	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 35	3	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 36	3	54,00m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34
N° 41	4	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 42	4	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 43	4	54,00m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34
N° 44	4	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 45	4	69,16m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 46	4	54,00m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

EDIFÍCIO SCENARIO - BLOCO A					
APARTAMENTO	PAVIMENTO	ÁREA PRIVATIVA	VAGAS	VALOR UNITÁRIO	VALOR DA UNIDADE
N° 51	5	69,16m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 333.839,47
N° 52	5	69,16m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 333.839,47
N° 53	5	54,00m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
N° 54	5	69,16m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 333.839,47
N° 55	5	69,16m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 333.839,47
N° 56	5	54,00m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
N° 61	6	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 62	6	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 63	6	54,00m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
N° 64	6	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 65	6	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 66	6	54,00m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
N° 71	7	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 72	7	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 73	7	54,00m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
N° 74	7	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 75	7	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 76	7	54,00m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
N° 81	8	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 82	8	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 83	8	54,00m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
N° 84	8	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 85	8	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 86	8	54,00m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
N° 91	9	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 92	9	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 93	9	54,00m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
N° 94	9	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 95	9	69,16m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 96	9	54,00m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
N° 101	10	69,16m ²	2	R\$ 5.645,88/m ²	R\$ 390.469,06
N° 102	10	69,16m ²	2	R\$ 5.645,88/m ²	R\$ 390.469,06
N° 103	10	54,00m ²	1	R\$ 5.272,92/m ²	R\$ 284.737,68
N° 104	10	69,16m ²	2	R\$ 5.645,88/m ²	R\$ 390.469,06
N° 105	10	69,16m ²	2	R\$ 5.645,88/m ²	R\$ 390.469,06
N° 106	10	54,00m ²	1	R\$ 5.272,92/m ²	R\$ 284.737,68
DUPLEX N° 111	11/12	127,27m ²	2	R\$ 4.221,59/m ²	R\$ 537.281,76
DUPLEX N° 112	11/12	127,27m ²	2	R\$ 4.221,59/m ²	R\$ 537.281,76
DUPLEX N° 113	11/12	94,00m ²	2	R\$ 4.221,59/m ²	R\$ 396.829,46
DUPLEX N° 114	11/12	127,27m ²	2	R\$ 4.221,59/m ²	R\$ 537.281,76
DUPLEX N° 115	11/12	127,27m ²	2	R\$ 4.221,59/m ²	R\$ 537.281,76
DUPLEX N° 116	11/12	94,00m ²	2	R\$ 4.221,59/m ²	R\$ 396.829,46
				TOTAL	R\$ 24.910.348,46

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

EDIFÍCIO ORIZZONTE - BLOCO B					
APARTAMENTO	PAVIMENTO	ÁREA PRIVATIVA	VAGAS	VALOR UNITÁRIO	VALOR DA UNIDADE
Giardino N° 01	Térreo	235,000m ²	2	R\$ 4.556,65/m ²	R\$ 1.070.812,75
Giardino N° 02	Térreo	164,860m ²	2	R\$ 4.556,65/m ²	R\$ 751.209,32
Giardino N° 04	Térreo	126,840m ²	2	R\$ 4.556,65/m ²	R\$ 577.965,49
Giardino N° 05	Térreo	194,020m ²	2	R\$ 4.556,65/m ²	R\$ 884.081,23
Giardino N° 06	Térreo	125,170m ²	2	R\$ 4.556,65/m ²	R\$ 570.355,88
N° 11	1	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 12	1	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 13	1	54,000m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34
N° 14	1	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 15	1	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 16	1	54,000m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34
N° 21	2	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 22	2	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 23	2	54,000m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34
N° 24	2	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 25	2	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 26	2	54,000m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34
N° 31	3	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 32	3	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 33	3	54,000m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34
N° 34	3	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 35	3	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 36	3	54,000m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34
N° 41	4	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 42	4	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 43	4	54,000m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34
N° 44	4	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 45	4	69,160m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 303.004,48
N° 46	4	54,000m ²	1	R\$ 4.381,21/m ²	R\$ 236.585,34
N° 51	5	69,160m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 333.839,47
N° 52	5	69,160m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 333.839,47
N° 53	5	54,000m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
N° 54	5	69,160m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 333.839,47
N° 55	5	69,160m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 333.839,47
N° 56	5	54,000m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
N° 61	6	69,160m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 62	6	69,160m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 63	6	54,000m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
N° 64	6	69,160m ²	1	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 65	6	69,160m ²	1	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
N° 66	6	54,000m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

EDIFÍCIO ORIZZONTE - BLOCO B					
APARTAMENTO	PAVIMENTO	ÁREA PRIVATIVA	VAGAS	VALOR UNITÁRIO	VALOR DA UNIDADE
Nº 71	7	69,160m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
Nº 72	7	69,160m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
Nº 73	7	54,000m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
Nº 74	7	69,160m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
Nº 75	7	69,160m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
Nº 76	7	54,000m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
Nº 81	8	69,160m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
Nº 82	8	69,160m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
Nº 83	8	54,000m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
Nº 84	8	69,160m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
Nº 85	8	69,160m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
Nº 86	8	54,000m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
Nº 91	9	69,160m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
Nº 92	9	69,160m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
Nº 93	9	54,000m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
Nº 94	9	69,160m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
Nº 95	9	69,160m ²	2	R\$ 5.200,02/m ²	R\$ 359.633,38
Nº 96	9	54,000m ²	1	R\$ 4.827,06/m ²	R\$ 260.661,24
Nº 101	10	69,160m ²	2	R\$ 5.645,88/m ²	R\$ 390.469,06
Nº 102	10	69,160m ²	2	R\$ 5.645,88/m ²	R\$ 390.469,06
Nº 103	10	54,000m ²	1	R\$ 5.272,92/m ²	R\$ 284.737,68
Nº 104	10	69,160m ²	2	R\$ 5.645,88/m ²	R\$ 390.469,06
Nº 105	10	69,160m ²	2	R\$ 5.645,88/m ²	R\$ 390.469,06
Nº 106	10	54,000m ²	1	R\$ 5.272,92/m ²	R\$ 284.737,68
Nº 111	11	69,160m ²	2	R\$ 5.645,88/m ²	R\$ 390.469,06
Nº 112	11	69,160m ²	2	R\$ 5.645,88/m ²	R\$ 390.469,06
Nº 113	11	54,000m ²	1	R\$ 5.272,92/m ²	R\$ 284.737,68
Nº 114	11	69,160m ²	2	R\$ 5.645,88/m ²	R\$ 390.469,06
Nº 115	11	69,160m ²	2	R\$ 5.645,88/m ²	R\$ 390.469,06
Nº 116	11	54,000m ²	1	R\$ 5.272,92/m ²	R\$ 284.737,68
DUPLEX Nº 121	12/13	127,270m ²	2	R\$ 4.221,59/m ²	R\$ 537.281,76
DUPLEX Nº 122	12/13	127,270m ²	2	R\$ 4.221,59/m ²	R\$ 537.281,76
DUPLEX Nº 123	12/13	94,000m ²	2	R\$ 4.221,59/m ²	R\$ 396.829,46
DUPLEX Nº 124	12/13	127,270m ²	2	R\$ 4.221,59/m ²	R\$ 537.281,76
DUPLEX Nº 125	12/13	127,270m ²	2	R\$ 4.221,59/m ²	R\$ 537.281,76
DUPLEX Nº 126	12/13	94,000m ²	2	R\$ 5.221,59/m ²	R\$ 490.829,46
				TOTAL	R\$ 27.590.772,70

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VAGAS DE GARAGEM			
NÚMERO	ÁREA PRIVATIVA	VALOR UNITÁRIO	VALOR DA VAGA
Nº 19	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 20	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 21	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 22	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 23	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 24	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 25	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 26	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 27	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 28	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 29	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 30	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 31	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 32	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 33	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 34	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 35	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 36	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
Nº 37	10,350m ²	R\$ 1.264,67	R\$ 13.089,33
		TOTAL	R\$ 248.697,36

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Com fulcro nos valores totais de cada edifício e das vagas de garagem apresentados anteriormente, pode-se calcular o valor total do empreendimento, conforme segue:

Valor do Edifício Scenario – Bloco A -----	R\$ 24.910.348,46
Valor do Edifício Orizzonte – Bloco B -----	R\$ 27.590.772,70
Valor das Vagas de Garagem -----	R\$ 248.697,36
Valor Total Apurado-----	R\$ 52.749.818,52

Deste modo, o valor total do empreendimento:

$V_E = R\$ 52.749.818,52$

(Cinquenta e Dois Milhões Setecentos e Quarenta e Nove Mil Oitocentos e Dezoito Reais e Cinquenta e Dois Centavos)

Junho/2017

VI.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação 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 analisados	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 VALOR DO IMÓVEL – SITUAÇÃO ATUAL

No item retro, obteve-se o valor total do empreendimento considerando o imóvel finalizado, porém, conforme já descrito nos tópicos anteriores, apenas 46,22% do empreendimento fora executado.

Assim, considerando o referido percentual, fora possível identificar o valor do imóvel:

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

Onde:

$V_{E \text{ atual}}$ = Valor do Empreendimento Atual

$V_{E \text{ finalizado}}$ = Valor do Empreendimento Finalizado

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

$$V_{E \text{ atual}} = R\$ 52.749.818,52 \times 46,22\%$$

$$V_c = R\$ 24.380.966,12$$

(Vinte e Quatro Milhões Trezentos e Oitenta Mil Novecentos e Sessenta e Seis Reais e Doze Centavos)

Junho/2017

VIII CONCLUSÃO

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua São Pedro, Nº 183/185, Bairro Jardim Diadema – Diadema/SP, matriculado sob o Nº 49.355, junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Diadema.

Assim, analisando inicialmente o Registro 01 da matrícula Nº 49.355, do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, verificou-se que a Requerida promoveu a Incorporação Imobiliária de empreendimento residencial denominado Residencial Punto Diadema, contendo 02 (dois) blocos, com um total de 148 (cento e quarenta e oito) unidades autônomas com vagas de garagem, 19 (dezenove) vagas de garagem e áreas de lazer.

Entretanto, quanto da vistoria, pode-se observar que, apenas parte do empreendimento fora executado, tais como, implantação e manutenção de canteiro de obras, superestrutura, alvenaria, instalações elétricas prediais, instalações hidráulicas, parte de revestimento das paredes internas, cujos serviços totalizaram 46,22% do total da obra, conforme descrito na Planilha de Medição apresentada pela Autora.

Portanto, de forma a apurar o valor do referido empreendimento (inacabado), este Signatário inicialmente determinou o valor total do empreendimento finalizado, ou seja, valor total de todas as unidades do empreendimento e vagas de garagem, a partir de pesquisa de mercado, e homogeneização dos dados utilizando-se da metodologia por

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

fatores, **perfazendo um total de R\$ 52.749.818,52, para junho de 2017.**

A partir do valor total do empreendimento finalizado (somatória do valor de todas as unidades do empreendimento e vagas de garagem), fora aplicada a porcentagem do total executado pela Requerida, conforme medição realizada em 05 de setembro de 2012.

Desta feita, o valor apurado para o imóvel objeto da penhora, considerando a obra executada no local, corresponde a R\$ 24.380.966,12, para junho de 2017.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo**IX ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 163 (cento e sessenta e três) 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, 31 de Julho de 2017



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.