

ELIAS APARECIDO ALANE
AV. 7 SETEMBRO 1306 / CENTRO
 15996-010
 1633943070 - caixaaqu@diskmoveis.com.br

Parecer Técnico

Lei 5.530, Lei 6.530 e Lei 12.370.

NBR 14.653 e CDC 39/VIII.

10/07/2018 15:39:11 - 7032 - 10893978876 - IND

Interessado: CPF/CNPJ:
 End. Imóvel:
 Cidade/UF: IPTU:

1 - FATOR TESTADA

	IA	IP
1.1 - Até 5m		040
1.2 - De 5,01 a 12,0 0m		100*
1.3 - De 12,01 a 20,00m		120
1.4 - Superior a 20,01m	X	130

2 - PROFUNDIDADE

	IA	IP
2.1 - Até 25,00m		100*
2.2 - De 25,01 a 30,00m		110
2.3 - De 30,01 a 60,00m		120
2.4 - Acima de 60,01	X	130

3 - MEDIDA DO IMÓVEL

	IA	IP
3.1 - Até 250m²		100*
3.2 - De 250,01 a 300m²		110
3.3 - De 300,01 a 2000m²		120
3.4 - Acima de 2000,01m²	X	130

M² real existente de terreno

4 - LOCALIZAÇÃO

	IA	IP
4.1 - Meio de quadra.	X	100*
4.2 - De esquina.		110
4.3 - Com duas esquinas.		120
4.4 - Frente para duas ruas.		120

5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE

	IA	IP
5.1 - Plano no nível do logradouro		100*
5.2 - Em aclive	X	110
5.3 - Em declive		80

6 - PAVIMENTAÇÃO

	IA	IP
6.1 - Cascalho		80
6.2 - Bloquete/Paralelepípedo		100*
6.3 - Asfalto	X	120

7 - VALOR MÉDIO DO M² DA LOCAÇÃO/VENDA NA REGIÃO



FOTO 1: Vista frontal

METODOLOGIA

O MÉTODO adotado é o COMPARATIVO segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado, parte pelo responsável técnico por este trabalho e parte de fontes técnicas como revista Construção da Editora Pini (existindo construção), ou ainda através do valor de locação deste imóvel ou equivalente na região considerando o m².

CONCEITO

- Foi escolhido a 1ª OPÇÃO na captura de dados que é encontrar o valor do imóvel a partir dos valores médios do mercado imobiliário inclusive no mesmo contexto sócio-econômico.
- 2ª OPÇÃO que consiste em encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor m² do terreno conhecido na região/equivalente com o mesmo perfil, mais a construção no estado em que se encontra.
- 3ª OPÇÃO na qual o valor aproximado do imóvel/equivalente será obtido a partir de seu valor de locação.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

O imóvel Avaliando corresponde a 120 % quando comparado ao imóvel Paradigma (600 pontos = 100%). Conforme opção escolhida, o valor médio deste imóvel será encontrado a partir do valor de locação/venda do m² dos terrenos comercializados em média na região, que é de R\$ 550,00/m². Adotando esta informação como correspondente ao imóvel Paradigma, aplicando a taxa de rentabilidade que o mercado remunera, no momento, para imóveis semelhantes, ou ainda a partir do valor do m² do terreno encontrado em pesquisa, temos que o valor deste imóvel é de R\$ 4.412.205,60 com seus 6685.16m².

Nota: Verificar se o objetivo deste trabalho é encontrar o valor de locação do imóvel ou o valor médio de mercado para a venda/compra.

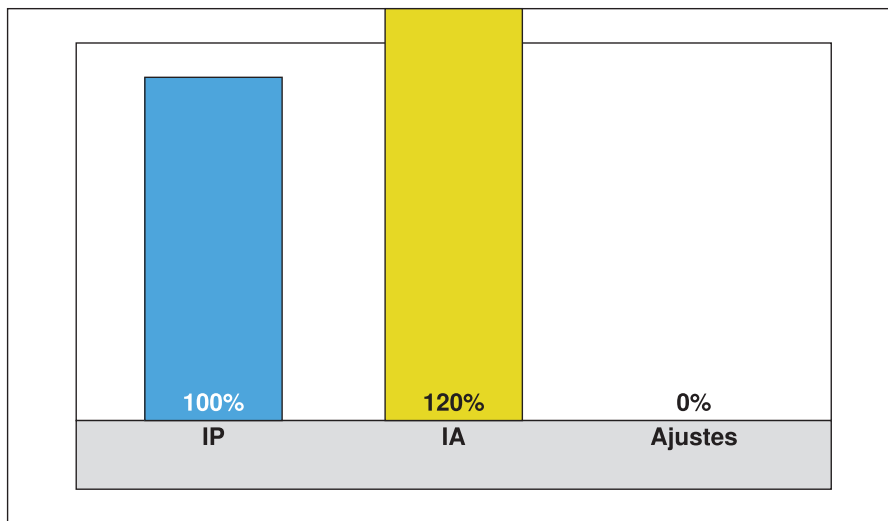
RESULTADO TÉCNICO

Variável até +10% = R\$ 4.853.426,16

Valor médio encontrado R\$ 4.412.205,60

Variável até -30% = R\$ 3.088.543,92

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Considerando que o valor encontrado tecnicamente já reflete a realidade do mercado imobiliário, não será aplicado qualquer fator de correção/ajuste.

FUNDAMENTAÇÃO DOS AJUSTES

VALORIZANDO	DESVALORIZANDO
<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Segurança - bom nível <input type="radio"/> Documentação sem restrição <input type="radio"/> Serviços e comércio próximos <input type="radio"/> Topografia do imóvel <input type="radio"/> Bom acesso e circulação viária <input type="radio"/> Construção superior a publicada na PINI <input type="radio"/> Mais procura que ofertas <input type="radio"/> Facilidade de transporte público <input type="radio"/> Valores de condomínio compatíveis com o de mercado <input type="radio"/> Face sombra / face sol <input type="radio"/> área de lazer / churrasqueira <input type="radio"/> Outros 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Segurança <input type="radio"/> Documentação com restrição <input type="radio"/> Serviços e comércio insuficiente / não possui <input type="radio"/> Topografia <input type="radio"/> Acesso e circulação viária prejudicado <input type="radio"/> Construção inferior a publicada na PINI <input type="radio"/> Mais oferta que procura <input type="radio"/> Transporte público deficiente <input type="radio"/> Valores de condomínio acima do aceitável no mercado <input type="radio"/> Face sombra / face sol <input type="radio"/> Vizinhança <input type="radio"/> Odor de esgoto <input type="radio"/> Outros
<p>RAZÕES: Digite aqui outras razões...</p>	

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



FOTO 1: Vista frontal



FOTO 2: Lateral esquerda com logradouro



FOTO 3: Lateral direita com logradouro

não documentado fotograficamente

FOTO 4:

não documentado fotograficamente

não documentado fotograficamente

FOTO 5:

FOTO 6:

CONCLUSÃO

Trabalho realizado de forma interativa com o profissional responsável aqui qualificado, que vistoriou o imóvel Avaliando conforme previsto na NBR 14.653/2 da ABNT - Formato simplificado/tópico 10.2 da referida norma - e atendendo o requerido no CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR em seu artigo 39/VIII, realizada de forma expedita previsto nas normas do IBAPE/SP de 1995, utilizando metodologia comparativa / CAAVI 2004, aplicando fatores de transposição consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações de Imóveis com adoção de Paradigma e ainda nos valendo de revistas técnicas como Construção/PINI, existindo construção. Concluímos portanto que o imóvel objeto desta valoração mercadológica tem seu valor aproximado de:

Valor médio encontrado R\$ 4.412.205,60

Variável até +10% = R\$ 4.853.426,16

Variável até -30% = R\$ 3.088.543,92

Matão / SP, 10 de julho de 2018

ELIAS APARECIDO ALANE - Reg. 48024



SP

Direitos autorizados CAAVI - Registrado no INPI sob n. 07812-4 em 15-12-2006

Pág. 03

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAROLINA CORREA BALAN, Protocolado em 11/07/2018 às 12:09:39, sob o número WMOM18700285471. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1002301-07.2015.8.26.0347 e o código 18EF940.

ELIAS APARECIDO ALANE
 AV. 7 SETEMBRO 1306 / CENTRO
 15996-010
 1633943070 - caixaaqu@diskimoveis.com.br

Parecer Técnico

Lei 6.530.
 NBR 14.653 e CDC 39/VIII.
 10/07/2018 15:39:11 - 20 - 10893978876 - IND

Interessado: AMERICAN WELDING LTDA. CPF/CNPJ: 52311255/0001-79
 End. Imóvel: Av. Marchesan, 1110 - Área 3 - Matrícula 43.305
 Cidade/UF: Matão/SP IPTU: 36.623

QUADRO COMPARATIVO DA TAXA DE RENTABILIDADE DO MERCADO NO MOMENTO.

Imóveis residenciais	Mínima	Máxima	Média
Padrão Popular taxa de rentabilidade.	0,80%	1,10%.	0,95%.
Padrão Médio taxa de rentabilidade.	0,50%	0,80%.	0,65%.
Padrão Alto taxa de rentabilidade.	0,40%	0,60%.	0,50%.

Imóveis Comerciais/Industriais	Mínima	Máxima	Média
Localização de Baixo Fluxo taxa de rentabilidade.	0,50%	0,70%.	0,60%.
Localização de Médio Fluxo taxa de rentabilidade.	0,60%	0,90%.	0,75%.
Localização de Alto Fluxo taxa de rentabilidade.	1,00%	1,50%.	1,25%.

Máximo: R\$35.297,64

Valor aproximado de locação do imóvel avaliando: R\$28.679,34

Mínimo: R\$22.061,03

QUADRO COMPARATIVO DE ENQUADRAMENTO DE VALORES DE CONDOMÍNIO.

De 0 à 0,30% = Dentro dos limites aceitáveis pelo mercado.

De 0,31% à 0,50% = Apresentam dificuldades nos negócios.

De 0,51% à 0,70% = Índices que impõem desvalorização no imóvel na venda/locação.

Acima de 0,71% = Implicará em concessões especiais do proprietário para viabilizar negociação/locação.

Do valor de condomínio: Não Informado / RS4.412.205,60 = Não Informado.

Valor de IPTU sobre terreno: R\$ 22.061,03 ((R\$ 4.412.205,60 -30%) x 0.50%)

Valor total de IPTU: R\$ 22.061,03

Nota: Há situações pontuais e atípicas no mercado de imóveis que apresentam enquadramentos diferentes. Nestes casos o profissional que atende seu cliente deverá complementar o trabalho com considerações esclarecedoras e fundamentadas.

Matão / SP, 10 de julho de 2018

ELIAS APARECIDO ALANE - Reg. 48024



SP

Direitos autorizados CAAVI - Registrado no INPI sob n. 07812-4 em 15-12-2006

Pág. 04