

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

6) DETERMINAÇÃO DO VALOR IMOBILIÁRIO **IMÓVEL 3**

MÉTODO TÉCNICO: Comparativo (Direto)

Nesta metodologia, definida nas Normas Vigentes e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, o valor de mercado do imóvel é resultado da comparação direta com dados de elementos assemelhados.

Deste modo, para o atendimento do preconizado nestes normativos, procedeu-se uma apurada pesquisa na localidade onde se insere o imóvel avaliando, quando foram obtidos por esta signatária informações de diversos elementos passíveis de cotejo, assimiláveis a vagas, todas, sem exceção, integrantes do Edifício "Garagem Plaza", em oferta ou transacionados no período próximo à data do cálculo (fev. 17). Deste modo, o universo amostral obtido, revelou-se de grande representatividade, guardando expressiva relação comparativa com a unidade avalianda.

Não há que se utilizar nenhum fator de ponderação, visto que todas as 150 vagas possuem a mesma área, mesmo fator contrutivo e mesmo fator de obsolescência.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

A homogeneização dos elementos de pesquisa obtidos de conformidade com os dispositivos contidos nas Normas de Avaliações vigentes, consistiu basicamente a seguintes etapas:

- os elementos pesquisados cuja transação ou oferta tivessem data anterior à data - base foram transpostos no tempo através dos índices IPC - FIPE, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP.
- foi utilizado um deságio de 10% para compensar a elasticidade das ofertas.
- Como tratamento estatístico efetuou-se a média saneada obtida a partir de uma média aritmética, sendo excluídos os resultados discrepantes dos limites estabelecidos.

A pesquisa de valores de mercado, devidamente homogeneizada de acordo com as recomendações em vigor, fixou o seguinte valor unitário básico de venda (anexo 3):

V = R\$ 13.500,00 - (n^o redondo) data - base: fev./2.017

**O valor do imóvel localizado à Praça dos Andradas 91/93, vaga 156
é de treze mil e quinhentos reais para fevereiro de 2.017.**