

387

## 5. CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO

### 5.1- NORMAS:

.Norma NBR n.º 14653 -2 da A.B.N.T. – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS: “Avaliação de Bens-Parte 2: Imóveis Urbanos”. (Parecer Técnico).

.Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP –2005.

.Norma 2004 – Portaria CAJUFA 01/2003, da COMISSÃO DE PERITOS DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL – SÃO PAULO.

### 5.2- MÉTODO

Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme pesquisa de valores de mercado, utilizando fator fonte = 0,90 para corrigir a natural super estimativa dos valores de oferta.

## 6 – AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

### 6.1– PESQUISA IMOBILIÁRIA

Realizamos pesquisa imobiliária na cidade de Birigui, referente ao mês de FEVEREIRO/2016 diretamente para o imóvel avaliando, encontrando o valor médio com a devida homogeneização.

Portanto,

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO ADOTADO = R\$4.230,92/m<sup>2</sup>**  
(REF. ÁREA CONSTRUÍDA ÚTIL).

### 6.2 - VALOR DO APARTAMENTO 41 – EDIFÍCIO LEONARDO DA VINCI

$V = \text{ÁREA CONSTRUÍDA ÚTIL} \times \text{VALOR UNITÁRIO}$

$V = 212,72 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.230,92/\text{m}^2$

**V = R\$ 900.001,30 ou aproximando = R\$900.000,00**

## 7 – CONCLUSÃO

Através das diligências, pesquisa imobiliária e cálculos efetuados, concluímos pelo valor de mercado atual do imóvel constante do mandado de avaliação como segue:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL APARTAMENTO N.º 41 – 4º ANDAR DO EDIFÍCIO LEONARDO DA VINCI, SITUADO A RUA ANHANGUERA N.º 260, CENTRO, EM BIRIGUI – SP, MATRÍCULA N.º 22.845 DO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LOCAL:**

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 900.000,00**

(Novecentos mil reais)

REF.: FEVEREIRO/2016.