

- Tipo de Imóvel:
- Localização:

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou semelhantes ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

5.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

5. AVALIAÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade aparente de 10 anos em regular estado de conservação.

4.9. IDADE DA CONSTRUÇÃO

As fachadas são revestidas parte em pastilha e parte em pele de vidro.

4.8. TIPO DE ACABAMENTO DAS FACHADAS DO PRÉDIO

Lutz Filho Damasceno
Engenheiro Civil
CREA nº 506.205.0430-0

- Dimensões;

- Padrão Construtivo;

- Idade;

- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-las às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade de sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibapec.

5.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Ibapec/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo "Apartamento Padrão Médio e/ou Elevador" item 1.3.3.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a R\$ 5.186,51/m² (Cinco mil, cento e oitenta e seis reais e cinquenta e um centavos), o metro quadrado de construção útil para a venda.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Classe	Grupo/Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de valores
1-Residencial	Grupo 1.1 - Galpões/Barracões	1.1.1 Padrão Básico	0,000
		1.1.2 Padrão Simples	0,000
		1.1.3 Padrão Econômico	0,000
	Grupo 1.2 - Casas	1.2.1 Padrão Simples	0,000
		1.2.2 Padrão Econômico	0,000
		1.2.3 Padrão Simples	0,000
		1.2.4 Padrão Econômico	0,000
		1.2.5 Padrão Simples	0,000
		1.2.6 Padrão Médio	0,000
		1.2.7 Padrão Superior	0,000
		1.2.8 Padrão Fino	0,000
		1.2.9 Padrão Superior	0,000
1.2.10 Padrão Superior		0,000	
1.2.11 Padrão Superior		0,000	
1.2.12 Padrão Superior		0,000	
Apartamentos	Grupo 1.3 - Apartamentos	1.3.1 Padrão Econômico	0,000
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	0,000
		1.3.3 Padrão Simples c/ elev.	0,000
		1.3.4 Padrão Médio s/ elev.	0,000
		1.3.5 Padrão Médio c/ elev.	0,000
		1.3.6 Padrão Superior s/ elev.	0,000
		1.3.7 Padrão Superior c/ elev.	0,000
		1.3.8 Padrão Fino	0,000
		1.3.9 Padrão Fino	0,000
		1.3.10 Padrão Fino	0,000
		1.3.11 Padrão Fino	0,000
		1.3.12 Padrão Fino	0,000
2-Comercial Industrial	Grupo 2.1 - Escritórios	2.1.1 Padrão Econômico	0,000
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	0,000
		2.1.3 Padrão Simples c/ elev.	0,000
		2.1.4 Padrão Médio s/ elev.	0,000
		2.1.5 Padrão Médio c/ elev.	0,000
		2.1.6 Padrão Superior s/ elev.	0,000
		2.1.7 Padrão Superior c/ elev.	0,000
		2.1.8 Padrão Fino	0,000
		2.1.9 Padrão Fino	0,000
		2.1.10 Padrão Fino	0,000
		2.1.11 Padrão Fino	0,000
		2.1.12 Padrão Fino	0,000
Grupo 2.2 - Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,000	
	2.2.2 Padrão Simples	0,000	
	2.2.3 Padrão Médio	0,000	
	2.2.4 Padrão Superior	0,000	
	2.2.5 Padrão Superior	0,000	
	2.2.6 Padrão Superior	0,000	
	2.2.7 Padrão Superior	0,000	
	2.2.8 Padrão Superior	0,000	
	2.2.9 Padrão Superior	0,000	
	2.2.10 Padrão Superior	0,000	
	2.2.11 Padrão Superior	0,000	
	2.2.12 Padrão Superior	0,000	
3-Especial	Grupo 3.1 - Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,000
		3.1.2 Padrão Médio	0,000
		3.1.3 Padrão Superior	0,000
		3.1.4 Padrão Superior	0,000
		3.1.5 Padrão Superior	0,000
		3.1.6 Padrão Superior	0,000
		3.1.7 Padrão Superior	0,000
		3.1.8 Padrão Superior	0,000
		3.1.9 Padrão Superior	0,000
		3.1.10 Padrão Superior	0,000
		3.1.11 Padrão Superior	0,000
		3.1.12 Padrão Superior	0,000

11

Valor de Mercado = R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais)

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais), para a data-base de Março de 2016.

6. CONCLUSÃO

$V_{ia} = R\$ 550.000,00$ (Quinhentos e cinquenta mil reais).

$V_{ia} = 106,11 \text{ m}^2 \times R\$ 5.186,51/\text{m}^2$

Substituindo em termos:

CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O Estado de conservação do Imóvel foi considerado regular.

$V_u = \text{Valor Básico Unitário} = R\$ 5.186,51/\text{m}^2$

$A_{uc} = \text{Área útil de construção} = 106,11 \text{ m}^2$

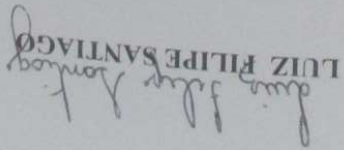
$V_i = \text{Valor do Imóvel}$

$V_i = A_{uc} \times V_u \text{ onde}$

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

5.2.1. CALCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA

5.2. VALOR DO IMÓVEL


LUIZ FILIPE SANTIAGO

São Paulo, 10 de Março de 2016.

Dando por encerrado o seu Trabalho mandou digitar o presente Laudo que se compõe de (12) doze folhas escritas de um só lado, Anexos com pesquisa de Elementos, Documentário Fotográfico e Croqui de Localização, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada.

7. ENCERRAMENTO

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D