

Interessado:  CPF/CNPJ:

End. Imóvel:

Cidade/UF:  IPTU:

**1 - LOCALIZAÇÃO**

- 1.1 - Meio de quadra
- 1.2 - Meio com frente p/ duas ruas
- 1.3 - De esquina
- 1.4 - Possui duas esquinas

IA	IP
X	100*
	140
	120
	130

**2 - ILUMINAÇÃO**

- 2.1 - Ruim ou não existe
- 2.2 - Regular
- 2.3 - Boa
- 2.4 - Excelente

IA	IP
	70
	80
X	100*
	120

**3 - SERVIÇOS**

- 3.1 - Telefonia Fixa
- 3.2 - Telefonia Fixa + Banda Larga
- 3.3 - Todos

IA	IP
	09
	100*
X	110

**4 - ACESSOS**

- 4.1 - Somente escadas
- 4.2 - Escadas e elevador Á^nico
- 4.3 - Escadas e 2 elevadores
- 4.4 - Escadas e 3 ou + elevadores

IA	IP
	80
	90
X	100*
	120

5	Área privativa (útil)	221.12 m <sup>2</sup>
6	Conservação da TORRE (100,70,50)	bom
7	Conservação da UNIDADE (100, 50, 30)	bom
8	Padrão de construção do imóvel	médio
9	Ar condicionado (90, 100, 120)	inst.adequada
10	Segurança (80, 90, 100, 120)	cameras

**DETALHES DO IMÓVEL**

Dormitório/Suíte  00  01  02  03  04  5 ou mais  
 Lavabo  possui  não possui  
 Sala  possui  não possui  
 WC social  00  01  02  03  04  5 ou mais  
 Cozinha  não possui  convencional  equipada  
 Dep. Empregada  possui  não possui  
 Espaço gourmet (130,100)  possui  não possui  
 Vista que oferece  prejudicada  convencional  privilegiada  
 Garagem (80,100,110,120,130)  00  01  02  03  04  5 ou mais  
 Área de lazer  não possui  possui  completa

**METODOLOGIA**

O MÉTODO aplicado é o COMPARATIVO segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados, parte pelo usuário e parte de fontes técnicas como revista Construção da Editora Pini, ou ainda através do valor de locação deste imóvel/semelhante.

**CONCEITO**

- Foi escolhido a 1° OPÇÃO na captura de dados que é encontrar o valor do imóvel a partir dos valores médios de mercado de imóveis semelhantes inclusive no mesmo contexto sócio-econômico.
- Foi escolhido a 2° OPÇÃO que consiste em encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor de sua locação ou conhecido na região de imóveis com o mesmo perfil.

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

**VALOR DO IMÓVEL**

O imóvel avaliando corresponde a 108.25 % quando comparado ao imóvel Paradigma que representa o 'normal' no Mercado Imobiliário (=100%[970]). Considerando os dados alimentados no programa conclui-se que o valor do m2 deste imóvel é de R\$ 6.495,00 /m<sup>2</sup> quando comparado ao Imóvel Paradigma (R\$ 6.000,00 X 108.25%), assim sendo o valor aproximado deste imóvel é de R\$ 1.436.174,40 (221.12 m<sup>2</sup> x R\$ 6.495,00 /m<sup>2</sup>).

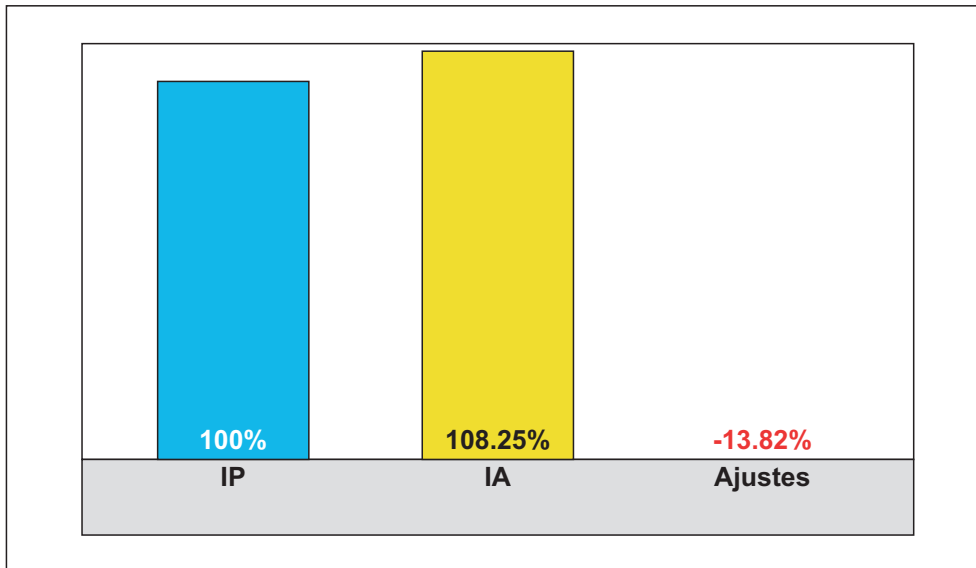
**RESULTADO TÉCNICO**

**Valor médio do Imóvel R\$ 1.436.174,40**

Variável até +10% = R\$ 1.579.791,84

Variável até -25% = R\$ 1.077.130,80

**GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA**



Justificativas: Diante dos detalhes observados quando da vistoria, será aplicado um fator de correção / ajuste sobre o valor tecnicamente encontrado para que o resultado do Imóvel Avaliado reflita melhor a realidade do Mercado Imobiliário neste momento.

Valorizando-o em:	0%	
Depreciando em:	13.82%	R\$ 1.237.726,84

**FUNDAMENTAÇÃO DOS AJUSTES**

VALORIZANDO	DESVALORIZANDO
<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 viário <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	<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 viário 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 checked="" type="radio"/> Outros

RAZÕES: Considerando tratar-se de uma construção com 22 anos, segundo Tabela de Ross-Heideck no enquadramento B-22 o fator de decrepitude corresponde a uma depreciação de 13,40%



FOTO 1: Vista frontal



FOTO 2: Acesso social



FOTO 3: Vista que o imóvel oferece



FOTO 4: Garagem 3 vagas



FOTO 5: Paisagismo existente



FOTO 6: Paisagismo existente

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 do Imóvel R\$ 1.237.726,84

Variável até +5% = R\$ 1.299.613,18

Variável até -5% = R\$ 1.175.840,50

São José dos Campos / SP, 12 de abril de 2013

Antonio SERGIO de Almeida - Reg. 58029



SP



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

Antonio SERGIO de Almeida  
Rodovia dos Tamoyos Km. 41,5 / Cond. Quinta dos Lagos, Q-C,L2  
Paraibuna/SP - CEP 12260 000  
11 971183885 - comercial@caavi.com.br

## OPINIÃO MERCADOLÓGICA

Lei 6.530.

Parecer Técnico Simplificado.

NBR 14.653 e CDC 39/VIII.

12/04/2013 08:08:05 - 73 - 63508796868 - IND

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

### 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%	0,80%.	0,65%.
Localização de Médio Fluxo taxa de rentabilidade.	0,60%	1,00%.	0,50%.
Localização de Alto Fluxo taxa de rentabilidade.	0,40%	0,60%.	0,50%.

Máximo: R\$9.901,81

Valor aproximado de locação do imóvel avaliando: R\$8.045,22

Mínimo: R\$6.188,63

### 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: R\$2.100,00 / R\$1.237.726,84 = 0,17%.

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.

São José dos Campos / SP, 12 de abril de 2013

Antonio SERGIO de Almeida - Reg. 58029



SP



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