

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

1 - FATOR TESTADA

- 1.1 - Até 5m
1.2 - De 5,01 a 12,00m
1.3 - De 12,01 a 20,00m
1.4 - Superior a 20,01m

IA	IP
	040
X	100*
	120
	130

2 - PROFUNDIDADE

- 2.1 - Até 25,00m
2.2 - De 25,01 a 30,00m
2.3 - De 30,01 a 60,00m
2.4 - Acima de 60,01

IA	IP
X	100*
	110
	120
	130

3 - MEDIDA DO IMÓVEL

- 3.1 - Até 250m²
3.2 - De 250,01 a 300m²
3.3 - De 300,01 a 2000m²
3.4 - Acima de 2000,01m²

IA	IP
X	100*
	110
	120
	130

M² real existente de terreno

4 - LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra.
4.2 - De esquina.
4.3 - Com duas esquinas.
4.4 - Frente para duas ruas.

IA	IP
	100*
X	110
	120
	120

5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE

- 5.1 - Plano no nível do logradouro
5.2 - Em aclive
5.3 - Em declive

IA	IP
	100*
X	110
	80

6 - VISTA QUE O IMÓVEL OFERECE

- 6.1 - Prejudicada
6.2 - Convencional
6.3 - Privilegiada

IA	IP
	80
X	100*
	120

7 - VALOR DO M ² DO TERRENO CONHECIDO NA REGIÃO	R\$ 600,00	
8	área construída	283.00 m ²
8.1	Idade aparente	10 ano(s)
9	Estado de conservação e uso	bom
10	Padrão de construção existente	medio

DETALHES DO IMÓVEL

- Dormitório/Suite 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
- área de lazer não possui possui completa
- Garagem 00 01 vaga 02 vagas Estac. Limitado Estac. Compatível

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

FATOR TERRENO

O imóvel Avaliando corresponde a 103.33 % em seu perfil quando comparado ao imóvel Paradigma (600 pontos = 100%). Adotando o valor do m² de terreno conhecido na região como correspondendo a este paradigma, temos que o valor do m² de terreno do imóvel em avaliação é de R\$ 619,98/m². Considerando que este imóvel possui 161.00 m² de área, o valor do terreno deste imóvel é aproximadamente R\$ 99.816,78.

FATOR CONSTRUÇÃO

Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no n^o de 05/2012 informa que a média de custo de construção no padrão informado (medio) deste imóvel é de R\$ 912,71 /m².
Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 283.00 m² de construção corresponde a aproximadamente a R\$ 258.296,93. Considerando a idade, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke 5.50 %, concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 244.090,60. Portanto, o valor global aproximado desde imóvel é de:

Fator Terreno: R\$ 99.816,78 + Fator construção ajustada: R\$ 244.090,60 = Valor global: R\$ 343.907,38.

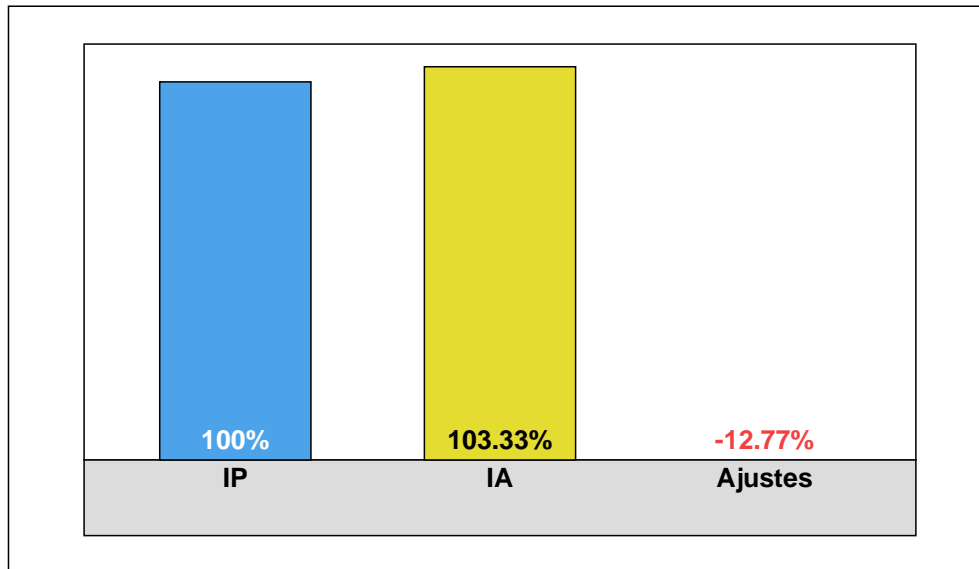
RESULTADO TÉCNICO

Variável até +10% = R\$ 378.298,12

Valor médio encontrado R\$ 343.907,38

Variável até -25% = R\$ 257.930,54

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 Avaliando reflita melhor a realidade do Mercado Imobiliário neste momento.

Valorizando-o em:	0%	
Depreciando em:	12.77%	R\$ 300.000,00

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 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	<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 checked="" 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: Trata-se de uma bela residência, estilo americano, onde 50% é utilizado madeira de lei, GRAPIA, naturalmente anti cupim; no entanto, existe uma resistência cultural na região quanto a este tipo de material, daí se aplicar uma depreciação tornando o imóvel mais interessante para quem desejar comprar.



FOTO 1: Vista frontal



FOTO 2: Lateral direita com logradouro



FOTO 3: Lateral esquerda com logradouro



FOTO 4: Vista dos fundos do Imóvel



FOTO 5: Vista que o imóvel oferece 1



FOTO 6: Vista que o imóvel oferece 2

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\$ 300.000,00

Variável até +5% = R\$ 315.000,00

Variável até -5% = R\$ 285.000,00

Cruzeiro / SP, 28 de outubro de 2012

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 7118 3885 - comercial@caavi.com.br

OPINIÃO MERCADOLÓGICA

Lei 6.530.

Parecer Técnico Simplificado.

NBR 14.653 e CDC 39/VIII.

28/10/2012 15:11:04 - 74 - 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\$2.400,00

Valor aproximado de locação do imóvel avaliando: R\$1.950,00

Mínimo: R\$1.500,00

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 / R\$300.000,00 = Não Informado.

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.

Cruzeiro / SP, 28 de outubro de 2012

Antonio SERGIO de Almeida - Reg. 58029



SP



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