

Mário Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 05 – Identificação do Ed. MARINGÁ e o número do endereço.



Foto 10 – Placa de venda do imóvel existente no Ed. Maringá.

Item 9 da Planilha de Coleta de Amostras.



Rua Silva Jardim nº 472 – Macuco – Santos – SP – CEP 11015-020
Tel. (13) 3223-1460 – Cels, (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467

Mário Shízuu Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
 Engenheiro – CREA Nº 0601184398

6 – AVALIAÇÃO

O valor do imóvel em questão foi determinado pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* com emprego de *Tratamento de Fatores*, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliado. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011*.

Para a composição da pesquisa dos valores dos imóveis, quanto maior o número de amostras e da mesma região, bairro ou do mesmo zoneamento maior confiabilidade das amostragens. Por este fato, foram selecionados apenas os imóveis do Conjunto JAÚ.

Para que haja confiabilidade nas amostragens foram selecionados **9 (nove)** imóveis similares encontrados em ofertas no mercado imobiliário.

O imóvel em questão tem **34 anos** de construção de acordo com a certidão de Matrícula.

O Edifício está necessitando de uma pintura externa. Portão de entrada e a recepção encontram-se reformados.

Fator de Fonte

Tipo	Fator
Imóveis Vendidos	1,00
Imóveis em Oferta	0,90
Opiniões Públicas	0,80

Mário Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

PLANILHA DE COLETA DE AMOSTRAS - OFERTAS DE VENDA

Nº da Amostra	Bairro						Endereço do Imóvel em Oferta	Apartamento						Valor de Venda		Estado de Conservação	Índice Fiscal	Contato		
	Porta da Praia	Aparecida	Embaré	Boqueirão	Gonzaga	Pompéia		Quarto	Suíte	Cto. Empregada	WC empregada	Banheiro	Vaga na Gar.	Área Útil (m2)	Oferta (R\$)			Oferta/m2 (R\$/m2)	Imobiliária / Corretor	Telefone / Celular
1	X						Conjunto Jaú	2				1	1	66,00	360.000,00	5.454,55	Reformado	35	Rhema	3227-0909
2	X						Conjunto Jaú	2				1	1	66,00	285.000,00	4.318,18	Sem reforma	35	Rhema	3227-0909
3	X						Conjunto Jaú	2				1	1	75,00	365.000,00	4.866,67	Conservado			3288/1140 / 98129-0504
4	X						Conjunto Jaú	2				1	1	78,00	355.000,00	4.551,28	Reformado	21	Jailda Nascimento	97403-1568 / 32723826
5	X						Conjunto Jaú	2				1	1	68,00	380.000,00	5.588,24	Reformado			3394-8500 / 97410-0356
6	X						Conjunto Jaú	2				1	1	67,00	385.000,00	5.746,27	Reformado			3285-5454
7	X						Conjunto Jaú - Ed. maringá	2				1	1	66,00	383.000,00	5.803,03	Reformado	34		3288/1140 / 98129-0504
8	X						Conjunto Jaú	2				1	1	66,00	380.000,00	5.757,58	Reformado			3394-2801
9	X						Conjunto Jaú - Ed. Maringá	2				1	1	66,00	340.000,00	5.151,52	Conservado	34		3324-6964

Mário Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE APARTAMENTOS - TRATAMENTO POR FATORES

Amostra Nº	VALOR DE OFERTA (R\$)	ÁREA ÚTIL (m²)	FATOR DE FONTE	UNITÁRIO (R\$/m²)	VALIDAÇÃO	FATOR ÁREA (A)	LOCAL (I.F.)	FATOR LOCAL (L)		PADRÃO CONST.	INTERVALO DE VALOR MÉDIO	FATOR PADRÃO (P)		SOMATÓRIO DE FATORES	UNITÁRIO (R\$/m²)	SANEAM ⁶	UNITÁRIO SANEADO
								(L)	(L)			(P)	(P)				
1	360.000,00	66,00	0,90	4.909,09	0,96	1,00	2.062,00	1,00	1,00	1,00	1,26	1,00	1,00	1,00	4.909,09		4.909,09
2	285.000,00	66,00	0,90	3.886,36	1,22	1,00	2.062,00	1,00	1,00	1,00	1,26	1,00	1,00	1,00	3.886,36		3.886,36
3	365.000,00	75,00	0,90	4.380,00	1,08	1,14	2.062,00	1,00	1,00	1,00	1,26	1,00	1,14	1,14	4.977,27		4.977,27
4	355.000,00	78,00	0,90	4.096,15	1,15	1,18	2.062,00	1,00	1,00	1,00	1,26	1,00	1,18	1,18	4.840,91		4.840,91
5	380.000,00	68,00	0,90	5.029,41	0,94	1,03	2.062,00	1,00	1,00	1,00	1,26	1,00	1,03	1,03	5.181,82		5.181,82
6	385.000,00	67,00	0,90	5.171,64	0,91	1,02	2.062,00	1,00	1,00	1,00	1,26	1,00	1,02	1,02	5.250,00		5.250,00
7	383.000,00	66,00	0,90	5.222,73	0,90	1,00	2.062,00	1,00	1,00	1,00	1,26	1,00	1,00	1,00	5.222,73		5.222,73
8	380.000,00	66,00	0,90	5.181,82	0,91	1,00	2.062,00	1,00	1,00	1,00	1,26	1,00	1,00	1,00	5.181,82		5.181,82
9	340.000,00	66,00	0,90	4.636,36	1,02	1,00	2.062,00	1,00	1,00	1,00	1,26	1,00	1,00	1,00	4.636,36		4.636,36
Avaliando	?	66,00				1,00	2.062,00	1,00	1,00								

Variáveis (3)	
Área (A)	Médio
Local (L)	Desvio
Padrão (P)	C. Variação

4.723,73	Médio
501,01	Desvio
0,11	C. Variação

Médio	(x)	4.898,48
D. padrão	(d)	431,85
C. Variação	d/x	0,09
Saneamento x ± 30%	30%	6.368,03
	-30%	3.428,94

Grau de Fundamentação por Tratamento de Fatores ABNT NBR 14653-2:2011 9.2.2 - Tabela 3			
Quantidade mínima de dados de mercado	Grau I	3	Grau I
	Grau II	5	Grau II
	Grau III	12	Grau III
	Intervalo admissível de ajuste		0,4 a 2,50
			0,5 a 2,00
			0,80 a 1,25

VALOR SANEADO	
Área	Unitário
66,00	4.898,48
R\$ 323.299,68	
Campo de arbitrio ABNT NBR 14653-2:2011 8.2.1.5 ± 15%	
	R\$ 371.794,63
	R\$ 274.804,73

Mário Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

De acordo com a determinação da NBR 14.653-3 para o expurgo das amostras destoantes é desprezar os valores inferiores e superiores a 30% (trinta por cento). Porém como todos os imóveis das amostras se encontram dentro dos parâmetros, o valor médio adotado para cálculos do imóvel objeto é de **R\$ 4.898,48/m²**.

Valor do imóvel = Valor médio/m² x área útil

Valor médio/m² = **R\$ 4.898,48/m²**

Área útil = **65,92665 m²** aprox. **66,00 m²**

Valor do imóvel = **R\$ 4.898,48/m² x 66,00 m²**

Valor do imóvel = R\$ 323.299,68

Para cálculo da avaliação do imóvel foi adotado valor/m² da área útil ou privativa do apartamento, pelo fato de todos os imóveis pesquisados que se encontravam em ofertas no mercado imobiliário são os valores/m² da área útil ou privativa, independente de outras áreas que compõe a Matrícula.

Pelo fato de não ter acesso ao imóvel, para efeito do cálculo do valor do imóvel foi considerado depreciação de 10% sobre o valor do imóvel calculado. Sendo assim:

Valor do imóvel = **Valor do imóvel x 90%**

Valor do imóvel = **R\$ 323.299,68 x 90%**

Valor do imóvel = **R\$ 290.969,71**

7 – CONCLUSÃO

Com a utilização do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* e com depreciação de 10% conclui-se de que a avaliação ideal para este imóvel objeto, com arredondamento de 1% é de:

Mário Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

R\$ 290.000,00

(DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

8 – TERMOS DE ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 12 (doze) folhas deste papel computadorizados de um só lado e digitalizado.

Santos, 09 de outubro de 2017.

MARIO SHIZUO FUKUMOTO

CRECI Nº 50274 F
CREA Nº 0601184398