

548  
6

### 3 - AVALIAÇÃO

No presente laudo será adotado o método comparativo para a avaliação dos imóveis.

O método comparativo direto é aquele que define o valor de forma imediata, através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínseca e extrínsecas. As características e atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta norma. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados, que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Para utilização da inferência estatística se faz necessário um grande número de elementos amostrais, inviabilizando sua aplicação no caso em tela.

Já a homogeneização, consiste através de certos parâmetros conhecidos, nivelar todos os atributos e características de cada amostra, em um mesmo padrão comum, tecnicamente chamado de paradigma.

Tem-se pois que cada elemento amostral, apresenta condições diferentes quanto a forma de pagamento, área, padrão construtivo, idade, número de dormitórios, número de banheiros, vagas de garagem, entre



# RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

*Avaliações, Perícias e Inspeções*

549

outras, de modo que esta pluralidade de atributos deve ser sintetizada numa situação única, tanto quanto possível similar à do terreno avaliando. No caso em tela, adotar-se-á os seguintes procedimentos de homogeneização, vez que se obteve uma amostra com características homogêneas:

**Área** : Considerou-se na avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

**Elasticidade**: Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto : 0,90

**Custo unitário de edificação depreciado** –  $C_D$ : basear-se-á no Estudo Edificações Valores de Venda publicado pelo IBAPE..

**Idade**: Foi ponderada através do fator de depreciação calculado através do método denominado ROSS-HEIDECKE, em que se leva em conta a idade real do prédio, a vida útil, e o estado em que o mesmo se encontra, conduzindo a uma relação de equidade entre a idade real, estado de manutenção e gastos com conservação, que obviamente influenciam a formação do preço do imóvel.

Fator para o imóvel avaliando, considerada a idade de 40 anos, vida útil de 60 anos e em estado do tipo "F"

**Fração de terreno** -  $F_t$  e **fração de construção** -  $F_c$  : Foram efetuadas os cálculos das frações de terreno e construção, obtidos junto ao cadastro técnico da Municipalidade.



**Fator de Transposição (fator de localização) –  $f_t$ :** será expresso por:

$$f_t = ( (IF - IF_1) / IF_1 ) \times F_t$$

onde:

IF = Índice Fiscal da unidade avalianda.

IF<sub>1</sub> = Índice Fiscal do elemento comparativo.

**Fator de Construção –  $f_c$ :** será expresso por:

$$f_c = ( (VC_D - VC_{D1}) / VC_{D1} ) \times F_c$$

onde:

VC<sub>D</sub> = Valor unitário da construção já depreciado da unidade avalianda.

VC<sub>D1</sub> = Valor unitário da construção já depreciado do elemento comparativo.

O valor básico unitário homogeneizado pretendido de cada elemento comparativo, será obtido através da expressão:

$$v_u = ( V_I \times F_e / A_c ) \times ( 1 + f_t + f_c )$$

Valendo-se de elementos comparativos do mercado imobiliário de São Vicente, devidamente homogeneizados, procederemos os cálculos do valor do imóvel.