

avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus estados de conservação, suas idades aparentes, seus padrões construtivos, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

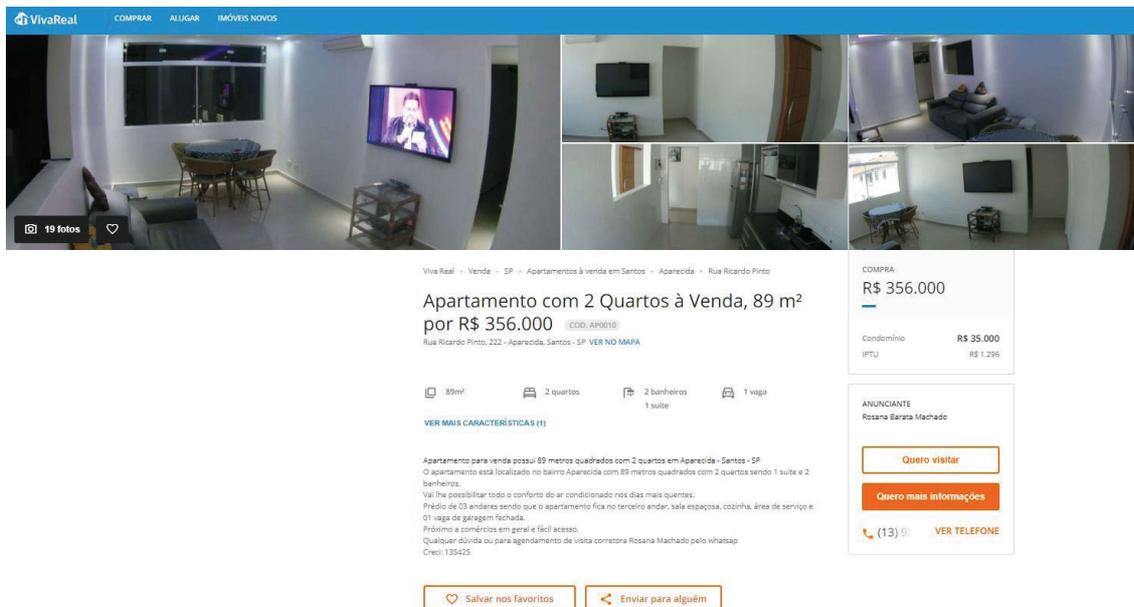
Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas na garagem, quantidade de quartos, andar.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue: -



Acima, temos uma imagem onde é possível observar a localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01																																		
Endereço: <u>Rua Ricardo Pinto, 222</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Aparecida IF : <u>1997</u> Sector <u>72</u> Quadra <u>20</u> Lat <u>23°58'39.97"S</u> Long <u>46°18'8.56"O</u>	Ofertante: - Informante: <u>Rosana Barata Machado</u> / Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 98165-2161</u> Data: <u>ago/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-89m2-venda-RS356000-id-2451382579/?__vt=lpp:b</u>																																	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																																	
Área Útil (m²): 89,00m² Andar: 3º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 0																																	
BENFEITORIAS																																		
Cota Parte Construção	ELEMENTO																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Simples Sem Elevador</td> <td>89,00</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">b</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>K = 0,699</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,7592</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0,960</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.427,52/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">VALOR DA CONSTRUÇÃO</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">R\$ 92.597,58</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	89,00	25	Classe de Conservação	b		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	42	K = 0,699	R = 20		Foc:		0,7592	Fator de ponderação do padrão:		0,960	H82N:		R\$ 1.427,52/m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO			R\$ 92.597,58			
Padrões	Área	Idade																																
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	89,00	25																																
Classe de Conservação	b																																	
Termo	médio	2																																
Ir = 60	%vida:	42																																
K = 0,699	R = 20																																	
Foc:		0,7592																																
Fator de ponderação do padrão:		0,960																																
H82N:		R\$ 1.427,52/m²																																
VALOR DA CONSTRUÇÃO																																		
R\$ 92.597,58																																		
VALOR TOTAL R\$ 356.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.959,58/m²																																	



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

19 fotos

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Santos - Aparecida - Rua Ricardo Pinto

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 89 m² por R\$ 356.000 (CDD: AP0010)

Rua Ricardo Pinto, 222 - Aparecida, Santos - SP - VER NO MAPA

89m² • 2 quartos • 2 banheiros • 1 suíte • 1 vaga

COMPRA
R\$ 356.000
 Condomínio R\$ 35.000
 IPTU R\$ 1.296

ANUNCIANTE
 Rosana Barata Machado

Quero visitar
Quero mais informações
 (13) 98165-2161 - VER TELEFONE

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

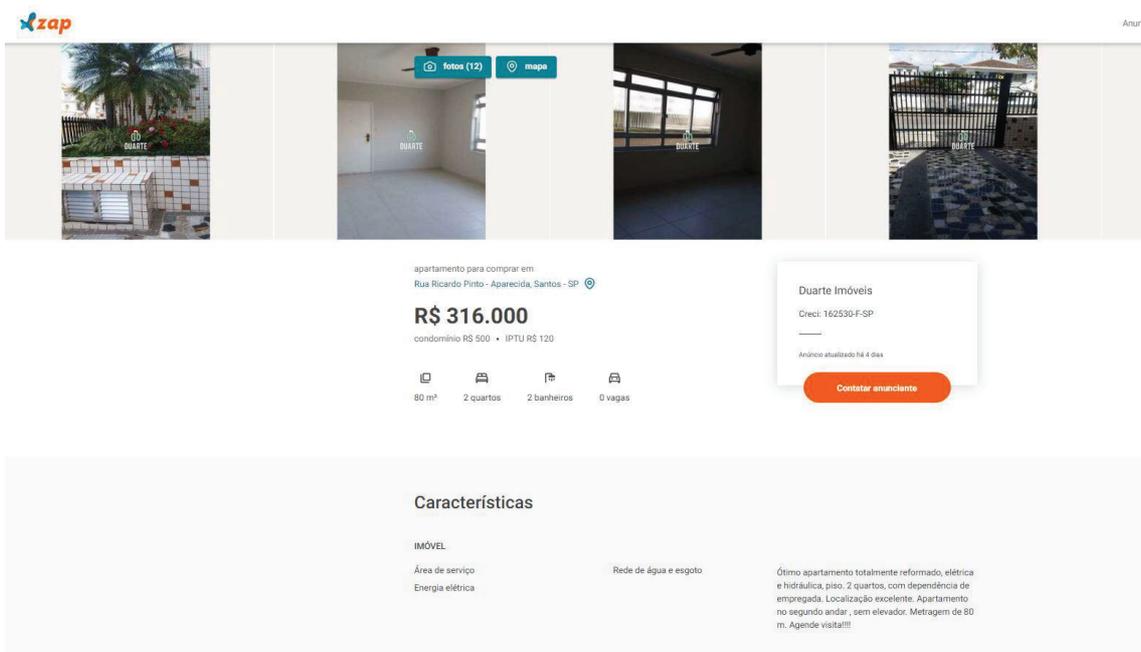
Apartamento para venda possui 89 metros quadrados com 2 quartos em Aparecida - Santos - SP. O apartamento está localizado no bairro Aparecida com 89 metros quadrados com 2 quartos sendo 1 suíte e 2 banheiros. Vai lhe proporcionar todo o conforto do ar condicionado nos dias mais quentes. Próximo de 13 andares sendo que o apartamento fica no terceiro andar, sala espaçosa, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem fechada. Próximo a comércio em geral e fácil acesso. Qualquer dúvida ou para agendamento de visita corretora Rosana Machado pelo whatsapp - Credi: 135425

Salvar nos favoritos Enviar para alguém

Você também pode gostar

Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Ricardo Pinto, 211</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Aparecida IF : <u>1997</u> Sector <u>79</u> Quadra <u>16</u> Lat <u>23°58'39,08"S</u> Long <u>46°18'10,37"O</u>		Ofertante: <u>Duarte Imóveis</u> Informante: <u>DANILO SILVA SAN</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 95539-0254</u> Data: <u>ago/19</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-area-de-servico-aparecida-santos-sp-80m2-id-2450242270/2ID=22725328...&id=2</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	80,00m²	Segurança:	0
Andar :	2º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos :	2 quartos		
Vagas de Garagem :	0 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Simples Sem Elevador	80,00	25	
Classe de Conservação	b		
Termo	mínimo	1	
Ir = 60	%vida:	42	
K = 0,699	R = 20		
Foc:		0,7592	
Fator de ponderação do padrão:		0,900	
H82N:		R\$ 1.427,52/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 78.031,67			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 316.000,00		R\$ 2.974,60/m²	



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.