

3.2.2.3 – Fotos dos Elementos Comparativos



Figura 12: Foto do Elemento Comparativo 1



Figura 13: Foto do Elemento Comparativo 2



Figura 14: Foto do Elemento Comparativo 3



Figura 15: Foto do Elemento Comparativo 4

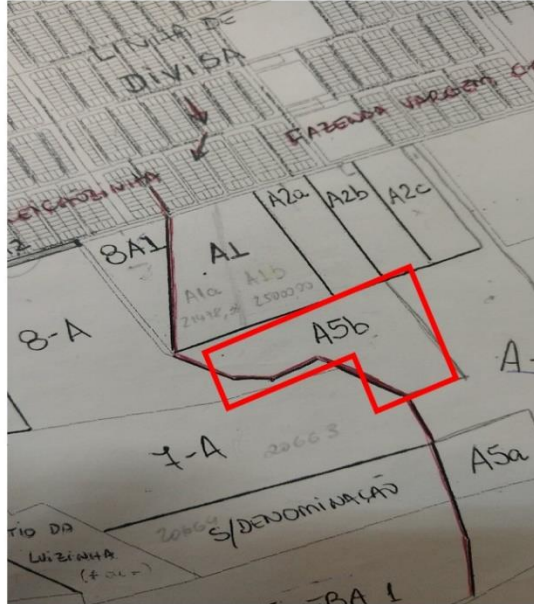


Figura 18: Foto do Elemento Comparativo 7



Figura 19: Foto do Elemento Comparativo 8



Figura 20: Foto do Elemento Comparativo 9



Figura 21: Foto do Elemento Comparativo 10



Figura 22: Foto do Elemento Comparativo 11

3.2.3 – Valor unitário apurado do terreno

3.2.3.1 – Determinação do “Fator Localização”:

EC	Local	Bairro	IF Cód.	Índice fiscal*	Fator Fiscal**	Fator Localização
1	Av. Hans Staden	Praia do Pernambuco	47	91,68	4,73	0,21
2	R. Attilio Gelsomini	V. Santa Rosa	56	58,43	3,01	0,33
3	R. Acre	Jd. Virgínia	31	204,79	10,56	0,09
4	R Begônia	Portal Guarujá	33	185,27	9,55	0,10
5	Rod. Conego Domênico Rangoni	Vicente de Carvalho	53	77,92	4,02	0,25
6	R Guadalajara	Cidade Atlântica	25	263,32	13,58	0,07
7	Área ASB Sítio Caiambora Fazenda V. Grande	Morrinho	70	19,39	1,00	1,00
8	Av José Pinto	Enseada	70	19,39	1,00	1,00
9	Rod. Conego Domênico Rangoni	Cachoeira	71	26,39	1,36	0,73
10	R Álvaro José Rodrigues Valente	Acapulco	36	156,00	8,05	0,12
11	Rod. Conego Domênico Rangoni	JD. Conceiçãozinha	53	77,92	4,02	0,25
Imóvel Avaliando	Área A2A Sítio Caiambora Fazenda V. Grande	Morrinho	70	19,39	1,00	1,00

Tabela 6: Determinação do Fator Localização

Como o Valor Unitário Básico dos Terrenos (Tabela I) não permite uma leitura direta é necessário que ocorram duas transformações, sendo a primeira a transformação do Valor Unitário (Índice Fiscal) em Fator Fiscal e a segunda a transformação do Fator Fiscal em Fator Localização. Cabe lembrar que para apuração do Valor Unitário devemos, de posse de todos os Elementos Comparativos, pelo endereço, consultar o código do Índice Fiscal (IF Cód.) informado na “Nota 1”.

Para transformação do Valor Unitário (Índice Fiscal) em Fator Fiscal é necessário dividir o Índice Fiscal de cada Elemento Comparativo pelo Índice Fiscal do Imóvel Avaliando (IFIA: 19,39), ficando assim:

FF = IFEC / IFIA, onde:

FF: Fator Fiscal;

IFEC: Índice Fiscal Elemento Comparativo

IFIA: Índice Fiscal Imóvel Avaliando

Para transformação do Fator Fiscal em Fator Localização, basta utilizarmos a fórmula:

FL = 1 / FF, onde:

FL: Fator Localização

ID	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (m ²)	R\$ / m ²	F oferta	F loc.	F acess.	F hom	R\$ / m ²
1	R\$ 280.000,00	360	R\$ 777,78	0,90	0,21	1,05	0,19986	R\$ 155,45
2	R\$ 350.000,00	300	R\$ 1.166,67	0,90	0,33	1,05	0,3136	R\$ 365,86
3	R\$ 620.000,00	620	R\$ 1.000,00	0,90	0,09	1,05	0,08947	R\$ 89,47
4	R\$ 890.000,00	1.092	R\$ 815,02	0,90	0,10	1,05	0,0989	R\$ 80,61
5	R\$ 7.500.000,00	15.184	R\$ 493,94	0,90	0,25	1,05	0,23516	R\$ 116,15
6	R\$ 240.000,00	228	R\$ 1.052,63	0,90	0,07	1,05	0,06959	R\$ 73,25
7	R\$ 10.826.038,56	34.762	R\$ 311,43	0,70	1,00	1,00	0,7	R\$ 218,00
8	R\$ 1.320.000,00	2.160	R\$ 611,11	0,90	1,00	1,05	0,945	R\$ 577,50
9	R\$ 9.400.000,00	46.000	R\$ 204,35	0,90	0,73	1,05	0,69434	R\$ 141,89
10	R\$ 7.000.000,00	7.000	R\$ 1.000,00	0,90	0,12	1,05	0,11746	R\$ 117,46
11	R\$ 93.000.000,00	93.000	R\$ 1.000,00	0,90	0,25	1,05	0,23516	R\$ 235,16
		Média	R\$ 766,63				Média	R\$ 197,35

Tabela 7: Determinação do Valor Médio ajustado dos Elementos Comparativos

Resumo dos elementos comparativos (tentativa 1)					
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (m ²)	Valor/Área (R\$/m ²)	
1	EC1	R\$ 280.000,00	360,00	R\$ 155,45	
2	EC2	R\$ 350.000,00	300,00	R\$ 365,86	
3	EC3	R\$ 620.000,00	620,00	R\$ 89,47	
4	EC4	R\$ 890.000,00	1092,00	R\$ 80,61	
5	EC5	R\$ 7.500.000,00	15184,00	R\$ 116,15	
6	EC6	R\$ 240.000,00	228,00	R\$ 73,25	
7	EC7	R\$ 10.826.038,56	34761,85	R\$ 218,00	
8	EC8	R\$ 1.320.000,00	2160,00	R\$ 577,50	
9	EC9	R\$ 9.400.000,00	46000,00	R\$ 141,89	
10	EC10	R\$ 7.000.000,00	7000,00	R\$ 117,46	
11	EC11	R\$ 93.000.000,00	93000,00	R\$ 235,16	
SOMATÓRIA				R\$ 2.170,81	
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 11 ELEMENTOS				R\$ 197,35	
Limite Superior (Somatória x 1,5 / nº de amostras)				R\$ 296,02	
Limite Inferior (Somatória x 0,5 / nº de amostras)				R\$ 98,67	

Tabela 8: Determinação do Valor Médio e Tratamento das Amostras Tentativa 1

Nota 2: Como nem todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), deverá ser feita nova tentativa excluindo-se as amostras que extrapolem menos de 0,5 e mais de 1,5 vezes a média aritmética.

Resumo dos elementos comparativos (tentativa 2)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (m ²)	Valor/Área (R\$/m ²)
1	EC1	R\$ 280.000,00	360,00	R\$ 155,45
3	EC3	R\$ 620.000,00	620,00	R\$ 89,47
5	EC5	R\$ 7.500.000,00	15184,00	R\$ 116,15
9	EC9	R\$ 9.400.000,00	46000,00	R\$ 141,89
10	EC10	R\$ 7.000.000,00	7000,00	R\$ 117,46
SOMATÓRIA				R\$ 620,42
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 5 ELEMENTOS				R\$ 124,08
Limite Superior (Somatória x 1,5 / nº de amostras)				R\$ 186,13
Limite Inferior (Somatória x 0,5 / nº de amostras)				R\$ 62,04

Tabela 9: Determinação do Valor Médio e Tratamento das Amostras Tentativa 2

Observação: todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto nenhuma amostra será descartada, sendo adotado como valor unitário homogeneizado **R\$ 124,08/m² (cento e vinte e quatro reais e oito centavos por metro quadrado)**.

Para esse imóvel, o valor unitário por metro quadrado foi calculado em: **R\$ 124,08/m² (cento e vinte e quatro reais e oito centavos por metro quadrado)**.

3.2.4 – Valor total apurado do terreno

Para apuração do valor total do imóvel, basta que seja feita a multiplicação do Valor Unitário Ajustado pela Área do terreno.

Assim como já explicitado item 1.1.2, temos que a área total do terreno em questão é de 10.000,00 m², logo, determina-se o valor do terreno avaliando em R\$ 1.240.800,00 ou, em números redondos, **R\$ 1.240.000,00 (um milhão e duzentos e quarenta mil reais).**

3.2.5 – Da construção

Conforme razões apresentadas no início do item 1.2, não há construção regular sobre o imóvel avaliando.

3.3 – Determinação do valor do imóvel:

Considerando-se o preconizado na NBR 14653-2, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno, ou seja, **R\$ 1.240.000,00;**

VB é o valor da benfeitoria ou valor da construção, ou seja, **R\$ 0,00 (não computado);**

$$VI = 1.240.000,00 + 0,00 = R\$ 1.240.000,00.$$

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico do imóvel, temos que o valor correto e razoável apurado do imóvel é de

R\$ 1.240.000,00 (um milhão e duzentos e quarenta mil reais).

4 – Disposições gerais e observações finais:

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL composto de 27 páginas digitadas no anverso, sem anexos.

São Paulo, 8 de Janeiro de 2.018

RAHIF JEBRINE
PERITO JUDICIAL
CREA 5060658894