

vanda casellato

Rua Itália, 1942

14801-350

01633011977 - vanda@casellimoveis.com.br

Interessado: SANDRA MARA FULCO PIROLA

CPF/CNPJ: 14699160

End. Imóvel: Rua Santa Catarina, 213 - Jardim Brasil

Cidade/UF: Araraquara/SP

IPTU: 06021008

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
	100*
	110
x	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
	100*
	110
x	120
	130

M² real existente de terreno 340,00

4 - LOCALIZAÇÃO

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

IA	IP
x	100*
	110
	120
	130

5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE

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

IA	IP
x	100*
	110
	80

6 - PAVIMENTAÇÃO

- 6.1 - Cascalho
6.2 - Bloquete/Paralelepípedo
6.3 - Asfalto

IA	IP
	80
	100*
x	120

7 - VALOR DO M² DO TERRENO CONHECIDO NA REGIÃO R\$ 411,78

8	Área construída	209,33 m²
8.1	Idade aparente	42 ano(s)
9	Estado de conservação e uso	regular
10	Padrão de construção existente	baixo

DETALHES DO IMÓVEL

Dormitório/Suite	☐ 00	☒ 01	☐ 02	☐ 03	☐ 04	☐ 5 ou mais
Lavabo	☒ possui	☐ não possui				
Sala	☐ 00	☐ 01	☒ 02	☐ 03	☐ 04	☐ 5 ou mais
WC social	☐ 00	☒ 01	☐ 02	☐ 03	☐ 04	☐ 5 ou mais
Cozinha	☐ não possui	☒ convencional	☐ equipada			
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 110 % 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\$ 452,94/m². Considerando que este imóvel possui 340,00 m² de área, o valor do terreno deste imóvel é aproximadamente R\$ 153.999,60.

FATOR CONSTRUÇÃO

Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no nº de 09/2021 informa que a média de custo de construção no padrão informado (baixo) deste imóvel é de R\$ 2.034,25 /m². Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 209,33 m² de construção corresponde a aproximadamente a R\$ 425.829,55. Considerando a idade, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke 35.50 %, concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 274.660,06. Portanto, o valor global aproximado desde imóvel é de:

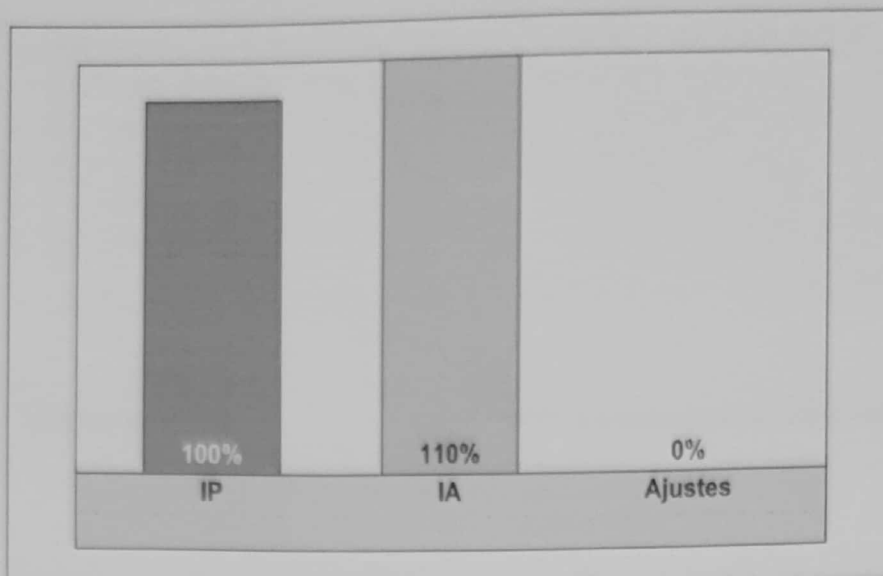
Fator Terreno: R\$ 153.999,60 + Fator construção ajustada: R\$ 274.660,06 = Valor global: R\$ 428.659,66.

RESULTADO TÉCNICO

Valor médio encontrado R\$ 428.659,66

Variável até +10% = R\$ 471.525,63

Variável até -30% = R\$ 300.061,76



Considerando que o valor encontrado tecnicamente já reflete a realidade do mercado imobiliário, não será aplicado qualquer fator de correção/ajuste.

FUNDAMENTAÇÃO DOS AJUSTES

VALORIZANDO	DESVALORIZANDO
☐ Segurança - bom nível ☐ Documentação sem restrição ☐ Serviços e comércio próximos ☐ Topografia do imóvel ☐ Bom acesso e circulação viária ☐ Construção superior a publicada na PINI ☐ Mais procura que ofertas ☐ Facilidade de transporte público ☐ Valores de condomínio compatíveis com o de mercado ☐ Face sombra / face sol ☐ área de lazer / churrasqueira ☐ Outros	☐ Segurança ☐ Documentação com restrição ☐ Serviços e comércio insuficiente / não possui ☐ Topografia ☐ Acesso e circulação viária prejudicado ☐ Construção inferior a publicada na PINI ☐ Mais oferta que procura ☐ Transporte público deficiente ☐ Valores de condomínio acima do aceitável no mercado ☐ Face sombra / face sol ☐ Vizinhança ☐ Odor de esgoto ☐ Outros
RAZÕES: Digite aqui outras razões...	

não documentado fotograficamente

não documentado fotograficamente

FOTO 1: Vista frontal

FOTO 2: Lateral esquerda com logradouro

não documentado fotograficamente

não documentado fotograficamente

FOTO 3: Lateral direita com logradouro

FOTO 4: Vista dos fundos do Imóvel

não documentado fotograficamente

não documentado fotograficamente

FOTO 5:

FOTO 6:

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\$ 428.659,66

Variável até +10% = R\$ 471.525,63

Variável até -30% = R\$ 300.061,76

Araraquara / SP, 12 de novembro de 2021

vanda casellato - Reg. 60560



SP

vanda casellato
Rua Itália, 1942
14801-350
01633011977 - vanda@casellimoveis.com.br

Parecer Técnico 21

Lei 6.530.

NBR 14.653 e CDC 39/VIII.

12/11/2021 18:59:13 - 25 - 78263868863 - IND

Interessado: SANDRA MARA FULCO PIROLA CPF/CNPJ: 14699160
End. Imóvel: Rua Santa Catarina, 213 - Jardim Brasil
Cidade/UF: Araraquara/SP IPTU: 06021008

QUADRO COMPARATIVO DA TAXA DE RENTABILIDADE DO MERCADO NO MOMENTO.

Imóveis residenciais	Mínima	Máxima	Média
Padrão Popular taxa de rentabilidade.	0,30%	0,50%	0,40%
Padrão Médio taxa de rentabilidade.	0,30%	0,50%	0,40%
Padrão Alto taxa de rentabilidade.	0,30%	0,50%	0,40%

Imóveis Comerciais/Industriais	Mínima	Máxima	Média
Localização de Baixo Fluxo taxa de rentabilidade.	0,50%	0,70%.	0,60%.
Localização de Médio Fluxo taxa de rentabilidade.	0,60%	0,90%.	0,75%.
Localização de Alto Fluxo taxa de rentabilidade.	1,00%	1,50%.	1,25%.

Máximo: R\$4.715,26

Valor aproximado de locação do imóvel avaliando: R\$4.072,27

Mínimo: R\$3.429,28

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 / RS428.659,66 = Não Informado.

Valor de IPTU sobre terreno: R\$ 258,72 ((R\$ 153.999,60 -30%) x 0.24%)

Valor de IPTU sobre construçao: R\$ 461,43 ((R\$ 274.660,06 -30%) x 0.24%)

Valor total de IPTU: R\$ 720,15

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.

Araraquara / SP, 12 de novembro de 2021

vanda casellato - Reg. 60560



SP