

METODOLOGIA 1

PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS

Nº	BAIRRO	QTOS	IDADE	VAGAS	POS.	ANDAR	R\$	ÁREA	
1	Barra	3	5	2	Fron	5º	500.000	143m²	
2	J.Oceânico	3	4	2	Fron	3º	475.000	113m²	
3	Recreio	3	3	2	Fron	8º	430.000	110m²	
4	Barra	3	6	2	Fron	6º	450.000	101m²	
5	J.Oceânico	3	1	2	Fron	4º	455.000	125m²	
6	Barra	3	5	2	Fron	4º	465.000	109m²	
7	Recreio	3	6	2	Fron	3º	510.000	122m²	
8	J.Oceânico	3	3	2	Fron	3º	410.000	163m²	
9	Recreio	3	4	2	Fron	6º	485.000	185m²	
10	Barra	3	4	2	Fron	9º	430.000	190m²	
11	Barra	3	7	2	Fron	10º	505.000	136m²	
12	J.Oceânico	3	2	2	Fron	2º	473.000	111m²	
13	Barra	3	5	2	Fron	8º	480.000	151m²	
14	J.Oceânico	3	6	2	Fron	3º	420.000	122m²	
15	Barra	3	4	2	Fron	7º	470.000	164m²	
								Total	0000000

Divide-se o valor do imóvel pela área dele. Após soma-se todas as amostras.

6

Nº	BAIRRO	QTOS	IDADE	VAGAS	POS.	ANDAR	R\$	ÁREA	
1	Barra	3	5	2	Fron	5º	500.000	143m²	3.496,50
2	J.Oceânico	3	4	2	Fron	3º	475.000	113m²	4.203,53
3	Recreio	3	3	2	Fron	8º	430.000	110m²	3.909,09
4	Barra	3	6	2	Fron	6º	450.000	101m²	4.455,44 *
5	J.Oceânico	3	1	2	Fron	4º	455.000	125m²	3.640,00
6	Barra	3	5	2	Fron	4º	465.000	109m²	4.266,05 *
7	Recreio	3	6	2	Fron	3º	510.000	122m²	4.180,32
8	J.Oceânico	3	3	2	Fron	3º	410.000	163m²	2.515,33 *
9	Recreio	3	4	2	Fron	6º	485.000	185m²	2.621,62 *
10	Barra	3	4	2	Fron	9º	430.000	190m²	2.263,15 *
11	Barra	3	7	2	Fron	10º	505.000	136m²	3.713,23
12	J.Oceânico	3	2	2	Fron	2º	473.000	111m²	4.261,26 *
13	Barra	3	5	2	Fron	8º	480.000	151m²	3.178,80
14	J.Oceânico	3	6	2	Fron	3º	420.000	122m²	3.442,62
15	Barra	3	4	2	Fron	7º	470.000	164m²	2.865,85
								Total	53.012,79

Divide-se o valor do imóvel pela área dele. Após soma-se todas as amostras.

MEMORIAL DE CÁLCULO

7

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 15 AMOSTRAS PESQUISADAS.

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 15 AMOSTRAS}}{15} = \frac{53.012,79}{15} = 3.534,19$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL} \times \text{R\$ / m}^2 \text{ MÉDIO}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e a mais baixa

$$\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 13 AMO.}}{13} = \frac{46.294,20}{13} = 3.561,09$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 145,00\text{m}^2 \times 3.561,09 = \text{R\$ } 516.358,05$$

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras

$$+20\% \text{ R\$ } 4.241,03$$

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \text{M. ARITMÉTICA } 3.534,19$$

$$-20\% \text{ R\$ } 2.827,35$$

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 9 AMOSTRAS}}{9} = \frac{32.629,94}{9} = 3.625,55$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL} \times \text{MÉDIA PONDERADA}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 145,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.625,55 = \text{R\$ } 525.704,59$$

CONCLUSÃO:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 530.000,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 480.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Limite superior: R\$ 580.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Sugerimos que o imóvel seja transacionado por = R\$ 570.000,00 (arbitrado)

(Lembre-se que o Valor a ser arbitrado levará em conta quem são as Partes envolvidas e qual a Finalidade da avaliação)

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 15 AMOSTRAS PESQUISADAS.

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 15 AMOSTRAS}}{15} = \frac{53.012,79}{15} = 3.534,19$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL} \times \text{R\$ / m}^2 \text{ MÉDIO}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e a mais baixa

$$\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 13 AMO.}}{13} = \frac{46.294,20}{13} = 3.561,09$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 145,00\text{m}^2 \times 3.561,09 = \text{R\$ } 516.358,05$$

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras

+ 20% R\$ 4.241,03

MÉDIA PONDERADA = M. ARITMÉTICA 3.534,19

-20% R\$ 2.827,35

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras

+ 20% R\$ 4.241,03

MÉDIA PONDERADA = M. ARITMÉTICA 3.534,19

-20% R\$ 2.827,35

MÉDIA PONDERADA = $\frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 9 AMOSTRAS}}{9} = \frac{32.629,94}{9} = 3.625,55$

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X MÉDIA PONDERADA

VALOR DO IMÓVEL = $145,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.625,55 = \text{R\$ } 525.704,59$

CONCLUSÃO:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 530.000,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 480.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Limite superior: R\$ 580.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Sugerimos que o imóvel seja transacionado por = R\$ 570.000,00 (arbitrado)

(Lembre-se que o Valor a ser arbitrado levará em conta quem são as Partes envolvidas e qual a Finalidade da avaliação)

AVALIAÇÕES DE CASA

Para avaliação de casas devemos considerar as seguintes situações:

1 – CASAS SITUADAS EM LOCAIS ONDE O TERRENO E O PADRÃO CONSTRUTIVO SÃO SEMELHANTES UTILIZA-SE O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

- **Considera-se o valor total das casas amostradas e determina-se a média aritmética do valor do custo do m² construído.**
- **Multiplica-se a área da casa a ser avaliada pela média aritmética do valor do custo do m² construído.**

Exemplo: A pesquisa de residências similares a casa a ser avaliada indicou que o valor médio do m² construído é de R\$ 3.500,00

Acreditando que a propriedade a ser avaliada tenha 230m² seu valor será determinado da seguinte forma:

Preço do imóvel: 230 m² X R\$ 3.500,00 = R\$ 805.000,00

2 – CASAS LOCALIZADAS ONDE NÃO ENCONTRAMOS IMÓVEIS SIMILARES UTILIZA-SE O MÉTODO EVOLUTIVO

- Primeiramente devemos pesquisar o valor do terreno.
- Posteriormente pesquisamos somente o valor do m² construído para imóveis similares ao padrão do imóvel que se quer avaliar.

Exemplo: A pesquisa de mercado indicou que o valor do terreno da casa a ser avaliada é de **R\$ 45.000,00**.

- A pesquisa apontou que o valor médio somente do m² edificado para imóveis similares a casa a ser avaliada é de R\$ 2.700,00.

Considerando-se que a casa a ser avaliada tenha 270m² teremos:

Custo do Terreno = R\$ 45.000,00

Custo da Casa = 270m² X R\$ 2.700,00 = R\$ 729.000,00

Custo do Imóvel = Valor do Terreno + Valor da Casa

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 45.000,00 + R\$ 729.000,00 = R\$ 774.000,00

- Na hora de avaliar casas é importantíssimo verificar se todas as áreas construídas verificadas na vistoria estão realmente averbadas na Matrícula do Imóvel. Caso não estejam, é necessário informar este fato no LAUDO/PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.)
- (Informações relevantes, tais como: alerta sobre dívidas, ônus, gravames, invasões, posseiros, benfeitorias não averbadas, riscos de inundação, restrições de órgãos de proteção ambiental ou de concessionárias de energia elétrica e telecomunicações, projeto de desapropriação, patrimônio histórico, pioneirismo do empreendimento, obsolescência. Indicar documentos não anexados, que também subsidiaram o trabalho).