

LAUDO DE AVALIAÇÃO – DOSSIÊ 14869

space|RE

Rua Itabira, 1205 – Apto 103 – Residencial Drummond
Daniel Fonseca
Uberlândia/ MG

EXCELÊNCIA EM
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Junho/2020



space|RE

☎ 11 3500-9476 ✉ space@space.com.br



Proprietário:	Banco Santander S/A			Dossiê	14869
Tipo de Imóvel:	APARTAMENTO		Uso do Imóvel:	RESIDENCIAL	
Endereço Completo:	Rua Itabira Apto 103			Nº:	1205
Bairro:	Daniel Fonseca	Município:	Uberlândia	UF:	MG
		CEP:	38400324		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			Idade Imóvel:	5

Metragens			
Área Terreno Total:	Matrícula:		360,00
	IPTU/ITR:		0,00
	Levantamento		0,00
	Planialtimétrico:		
	Empregada na avaliação:		360,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:		65,65
	IPTU:		0,00
	Planta/Layout:		65,65
	Contrato:		
	Empregada na avaliação:		65,65

Observações impactantes na avaliação

Trata-se de um apartamento em estrutura de concreto e fechamento em alvenaria.

Procedemos a vistoria apenas pelo aspecto externo e sendo assim, o consideramos livre de qualquer ônus que possa pesar sobre o imóvel seja ele de natureza jurídica, ambiental, vícios construtivos, patologias ou qualquer outra. Vistoria efetuada externamente considerando para avaliação a valoração da edificação.

Indício de contaminação ambiental

Não observamos possíveis indícios de contaminação no imóvel ou no entorno próximo.

Resumo de Valores					
-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$ 185.200,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 138.000,00	% Desc:	25,48%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					
Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	R\$ 185.200,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 138.000,00	% Desc:	-25,49%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 22

Validade do Laudo 1 ANO

Data do laudo:	19/06/2020	Assinatura	
Data da vistoria:	12/06/2020	Avaliador	
Nome Avaliador:	Aline Reis Martins	CAU Resp.:	A1702262
		ART nº:	
Telefone:	(11)2599-8476	Email	space@spacere.com.br



+55 11 2599 8476 space@spacere.com.br
R. Aureliano Guimarães, 150 | Cj. 1018 | Vila Andrade | São Paulo - SP | Brasil

SUMARIO EXECUTIVO



Solicitante:	BANCO SANTANDER S/A
--------------	---------------------

Finalidade:	Alienação
Objetivo:	Valor de Mercado de Compra e Venda e Valor de Liquidação Forçada

Endereço:	Rua Itabira		Nº:	1205
Bairro:	Daniel Fonseca	Cidade:	Uberlândia	UF: MG

TIPO:	APARTAMENTO	USO DO IMÓVEL:	RESIDENCIAL
ÁREA PRIVATIVA:	65,65 m²	conforme matricula:	98.273
ÁREA COMUM:	17,52 m²	conforme matricula:	98.273

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Itabira	Nº:	1205
Bairro:	Daniel Fonseca	Cidade:	Uberlândia
		UF:	MG

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção:	Duplo	Pistas:	Única	Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano	Pavimentação:	Asfalto	Calçadas:	Cimentada

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Circunvizinhança e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	
			Área sujeita a enchentes
			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	
		Nível de Escoamento
		<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim

Principais polos de influência:

O imóvel encontra-se próximo ao Hospital Santa Genoveva

Principais vias de acesso:

Avenida Araguari

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Localização do Imóvel



Aspecto do imóvel



Localização do Imóvel



Aspecto do imóvel



Localização do Imóvel



Aspecto do imóvel

Junho/2020

5. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO

Nome: Residencial Drummond		No Pavimentos: 0	
Padrão Construtivo: MÉDIO		Estrutura: ALVENARIA/ CONCRETO	
Fechamento Lateral: ALVENARIA		Revestimento Externo: Pintura	
Idade Aparente: 5 anos		Estado de Conservação: BOM	
No Elevadores:		Não foi possível vistoria interna do Imóvel.	
Ar Condicionado:		Não foi possível vistoria interna do Imóvel.	
Segurança contra Incêndio:		Não foi possível vistoria interna do Imóvel.	
Segurança e Tecnologia:		Não foi possível vistoria interna do Imóvel.	
Áreas Comuns:		Não foi possível vistoria interna do Imóvel.	



Localização do Imóvel



Aspecto do imóvel

6. CARACTERIZAÇÃO DA UNIDADE AVALIADA

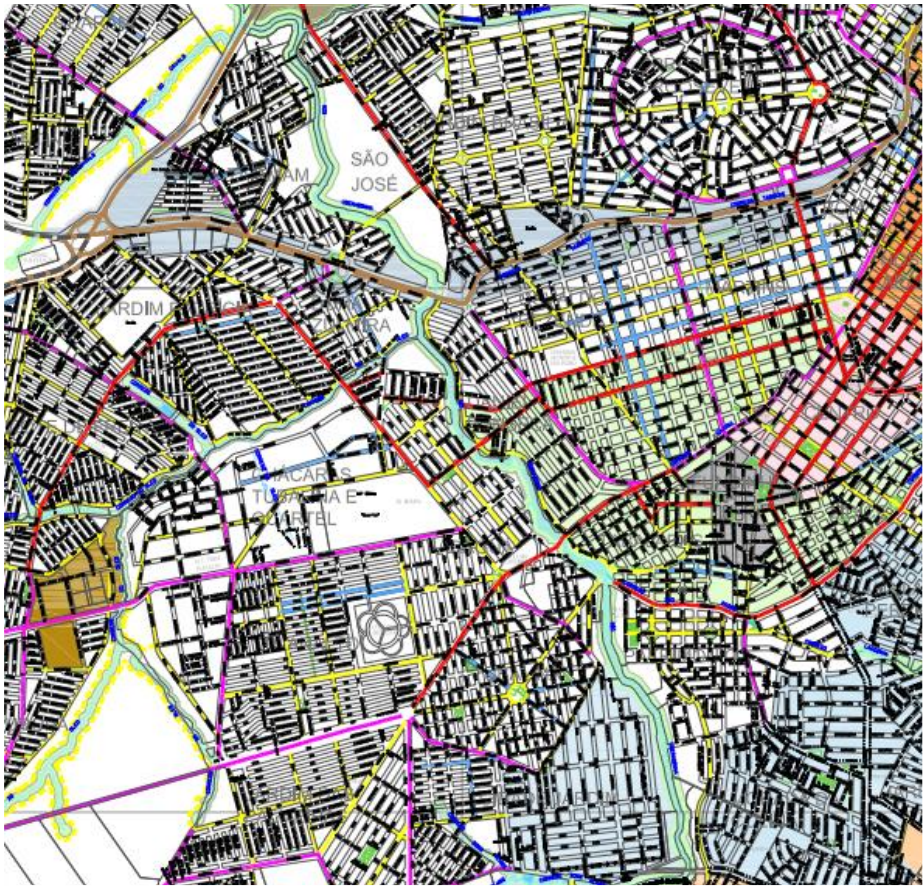
Tipo:	APARTAMENTO	Uso do Imóvel:	RESIDENCIAL
Dependências Internas:	Não foi possível vistoria interna do Imóvel		
Área Privativa:	65,65 m²	Conforme: matrícula nº	98.273
Garagem:	10,80 m²	Conforme: matrícula nº	98.273
Depósito:	0,00 m²	Conforme: matrícula nº	98.273
Área Comum:	6,72 m²	Conforme: matrícula nº	98.273
Área Total:	83,17 m²	Conforme: matrícula nº	98.273
Fração Ideal:	0,1691%	Idade: 5	Nº Vagas: 1
Padrão Acabamento	MÉDIO	Estado de Conservação:	BOM
OBS			

7. ZONEAMENTO

A Lei que regulamenta o uso e ocupação do solo do Município de Uberlândia/MG é a lei complementar PD, que classifica o local onde se encontra o imóvel em questão, com os seguintes parâmetros básicos

Nome da Zona:	Z2	Coeficiente de Aproveitamento Básico:	1,00
Uso Predominante:	Residencial	Taxa de Ocupação:	75%

7.1 MAPA DE ZONEAMENTO



8. DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Cópia da matrícula nº 98.273

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A **SPACE RE** não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da **SPACE RE** não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação atual do mercado em análise

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<div><div></div>Alto</div>	<div><div></div>Alto</div>	<div><div></div>Rápida</div>	<div><div></div>Aquecido</div>
<div><div></div>Médio/Alto</div>	<div><div></div>Médio/Alto</div>	<div><div></div>Normal/Rápida</div>	<div><div></div>Normal/Aquecido</div>
<div><div></div>Médio</div>	<div><div></div>Médio</div>	<div><div></div>Normal</div>	<div><div></div>Normal</div>
<div><div></div>Médio/Baixo</div>	<div><div></div>Médio/Baixo</div>	<div><div></div>Normal/Difícil</div>	<div><div></div>Normal/Recessivo</div>
<div><div></div>Baixo</div>	<div><div></div>Baixo</div>	<div><div></div>Difícil</div>	<div><div></div>Recessivo</div>

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

O presente trabalho é classificado como "**Grau II**", quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2004.

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00	2
Total:			8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança:			5,01%
GRAU DE PRECISÃO :			III

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

Com base nos dados de pesquisa, o valor de mercado foi obtido pelo método do metro quadrado médio, com a aplicação do unitário básico de mercado diretamente sobre a área construída.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Para efeito de liquidação forçada calculou-se um deságio adicional sobre o valor de mercado, conforme memória de cálculo a seguir:

COMPARATIVO DIRETO			
Valores	Área Privativa (m²)	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	65,65	2.821,00	185.198,65

Cálculo do valor de liquidação forçada			
Despesas fixas:	0,38% a.m.	4,66% a.a.	
IPTU	0,10% a.m.		
Manutenção	0,11% a.m.		
Administração	0,05% a.m.		
Condomínio	0,12% a.m.		
Despesas financeiras: (1+Tx Selic/(1+Inflação))-1:	0,22% a.m.	2,62% a.a.	
Taxa SELIC		5,50% a.a.	
Inflação média (IPCA/FIPE 12m)		3,78% a.a.	
Despesas totais: (Desp. Financeiras + Desp fixas):	0,600% a.m.	7,28% a.a.	
Tempo de absorção no mercado:	22		
Valor de mercado:		R\$	185.198,65
Valor de liquidação forçada: ((Vmerc min)/(1+Desp. totais))*tempo:		R\$	138.010,00

Deságio	25,48%
Fator	0,75

11. PARECER FINAL SOBRE O IMÓVEL

Trata-se de um apartamento em estrutura de concreto e fechamento em alvenaria.

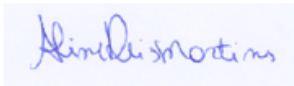
Procedemos a vistoria apenas pelo aspecto externo e sendo assim, o consideramos livre de qualquer ônus que possa pesar sobre o imóvel seja ele de natureza jurídica, ambiental, vícios construtivos, patologias ou qualquer outra. Vistoria efetuada externamente considerando para avaliação a valoração da edificação.

12. CONCLUSÃO

De acordo com nossas análises e premissas apresentadas, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliando, na data-base Junho de 2020:

DEMONSTRATIVO DE VALORES			
VALOR DE MERCADO PARA VENDA	R\$	185.200,00	(cento e oitenta e cinco mil, duzentos reais)
VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$	138.000,00	(cento e trinta e oito mil reais)

São Paulo, 19 de Junho de 2020



Aline Reis Martins
Responsável Técnico - CAU A1702262

ANEXO A. METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR.14.653-2/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

- Método Evolutivo

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem com a aplicação de taxa de rentabilidade esperada sobre o valor de mercado para venda do imóvel calculado utilizando-se o método comparativo direto de imóveis para venda.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos pela análise dos métodos evolutivo, comparativo direto e da renda para a definição do valor do Imóvel.

ANEXO B. PREMISSAS E CONSIDERAÇÕES

Após análise preliminar do imóvel e sua situação, realizamos a vistoria física do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Desta forma, utilizamos informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas da contratante e adotamos como premissas as seguintes condições:

- a) Os documentos fornecidos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente nos aspectos que influem no objetivo do trabalho;
- b) Consideramos que todos os documentos fornecidos são de responsabilidade da contratante, bem como não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- c) Objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e os mesmos, quando fornecidos, não são analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na caracterização da propriedade;
- d) Os profissionais envolvidos neste trabalho são totalmente independentes não possuindo interesses financeiros nos bens avaliados. Assim como os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- e) Não é responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
- f) Para efeito de cálculo de valor, consideramos na avaliação a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e que não existe quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir e comprometer o valor de mercado da área;
- g) Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- h) Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações. Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;

- i) As áreas de terreno e construída foram informadas pelo consultante, não tendo sido aferidas in loco;
- j) Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- k) Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- l) O laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente;
- m) Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela Space Real Estate;
- n) Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos;
- o) Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data base e a data deste relatório; e A Space Real Estate não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

ANEXO C. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.


O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

- Fator de oferta: A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.
- Fator aproveitamento: Fator usado para adequar o aproveitamento de cada imóvel em relação ao avaliando considerando o as características de aproveitamento permitido e vocacionado.


- Fator localização: Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.
- Fator área: A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.
- $Fa = (y/x)^{0,25}$ se $0,70 < (y/x) < 1,30$
- $Fa = (y/x)^{0,125}$ se $(y/x) > 1,30$ ou $(y/x) < 0,70$
- Fator topografia: Fator usado para adequar a topografia de cada imóvel em relação ao avaliando considerando se o mesmo é plano, em auge (suave ou acentuado) ou em declive (suave ou acentuado) em relação ao nível do logradouro principal.
- Fator padrão construtivo: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.
- Fator depreciação: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.
- Fator vagas: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.
- Fator proporção de áreas: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.
- Taxa de renda mensal: arbitramos uma taxa de 1% ao mês, considerando-se o rendimento médio das locações das unidades efetivamente utilizadas no tratamento.

ANEXO D. PESQUISA DE MERCADO E


Situação Paradigma				DOSSIE: 14869			
Informações Básicas							
Endereço: Rua Itabira				Nº 1.205			
Complemento: Apto 103				Andar:	6	Elevador :	
Classe do Imóvel: APARTAMENTO		Padrão de Acabamento: MÉDIO		Múltiplas Frentes:		01 frente	
Área Útil/ Const.: 65,65		Idade: 5 anos		Vaga de Garagem:		1	
Estado de Conservação: BOM							




ELEMENTO COMPARATIVO 1									
Endereço: Rua Itabira, 131		Complemento:		Andar: 5					
Bairro: Daniel Fonseca		NOTA LOCAL:	8	Cidade: Uberlândia		UF: MG			
Imobiliária: Sr(a): Viva Imóveis		Telefone: (34) 99883-6664		Contato:					
Classe do Imóvel: Residencial		Padrão de Acabamento: MÉDIO		NOTA PADRÃO:		8			
Área Útil/ Const.: 52,00 m²		Idade: 1 ano		Vaga de Garagem:		1			
Estado de Conservação: Bom/Novo		Oferta/ Transação: Oferta							
Valor: 194.000,00		VI. Unitário: R\$/m² 3.730,77							
Nº dorm 2		Nº suítes 1							
URL: http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-daniel-fonseca-bairros-uberlandia-com-garagem-52m2-venda-RS194000-id-1040501240/?_vt=11									
OBS:									




ELEMENTO COMPARATIVO 2									
Endereço: Rua Itabira, 11		Complemento:		Andar: 7					
Bairro: Daniel Fonseca		NOTA LOCAL:	8	Cidade: Uberlândia		UF: MG			
Imobiliária: Sr(a): Viva Imóveis		Telefone: (34) 99883-6664		Contato:					
Classe do Imóvel: Residencial		Padrão de Acabamento: MÉDIO		NOTA PADRÃO:		8			
Área Útil/ Const.: 48,00 m²		Idade: 2 anos		Vaga de Garagem:		1			
Estado de Conservação: Bom/Novo		Oferta/ Transação: Oferta							
Valor: 148.000,00		VI. Unitário: R\$/m² 3.083,33							
Nº dorm 2		Nº suítes 1							
URL: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-daniel-fonseca-bairros-uberlandia-com-garagem-48m2-venda-RS148000-id-84735052/?_vt=11									
OBS:									



ELEMENTO COMPARATIVO 3									
Endereço: Rua Itabira		Complemento:		Andar: 3					
Bairro: Daniel Fonseca		NOTA LOCAL:	8	Cidade: Uberlândia		UF: MG			
Imobiliária: Sr(a): Aliança Consultoria de Imóveis		Telefone: (34) 99935-7082		Contato:					
Classe do Imóvel: Residencial		Padrão de Acabamento: MÉDIO		NOTA PADRÃO:		8			
Área Útil/ Const.: 46,00 m²		Idade: 2 anos		Vaga de Garagem:		1			
Estado de Conservação: Bom/Novo		Oferta/ Transação: Oferta							
Valor: 169.000,00		VI. Unitário: R\$/m² 3.673,91							
Nº dorm 2		Nº suítes 0							
URL: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-daniel-fonseca-bairros-uberlandia-com-garagem-46m2-venda-RS169000-id-2483530096/?_vt=11									
OBS:									



ELEMENTO COMPARATIVO 4									
Endereço: Rua Itabira		Complemento:		Andar: 5					
Bairro: Daniel Fonseca		NOTA LOCAL:	8	Cidade: Uberlândia		UF: MG			
Imobiliária: Sr(a): Bruneli Imóveis		Telefone: (34) 98416-1635		Contato:					
Classe do Imóvel: Residencial		Padrão de Acabamento: MÉDIO		NOTA PADRÃO:		8			
Área Útil/ Const.: 47,00 m²		Idade: 2 anos		Vaga de Garagem:		1			
Estado de Conservação: Bom/Novo		Oferta/ Transação: Oferta							
Valor: 147.000,00		VI. Unitário: R\$/m² 3.127,66							
Nº dorm 2		Nº suítes 0							
URL: http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-daniel-fonseca-bairros-uberlandia-com-garagem-47m2-venda-RS160000-id-1042571985/?_vt=11									
OBS:									



ELEMENTO COMPARATIVO 5									
Endereço: Rua Ibiá		Complemento:		Andar: 4					
Bairro: Daniel Fonseca		NOTA LOCAL:	8	Cidade: Uberlândia		UF: MG			
Imobiliária: Sr(a): Executiva Imóveis		Telefone: (34) 99971-7571		Contato:					
Classe do Imóvel: Residencial		Padrão de Acabamento: MÉDIO		NOTA PADRÃO:		8			
Área Útil/ Const.: 54,00 m²		Idade: 2 anos		Vaga de Garagem:		1			
Estado de Conservação: Bom/Novo		Oferta/ Transação: Oferta							
Valor: 170.000,00		VI. Unitário: R\$/m² 3.148,15							
Nº dorm 2		Nº suítes 0							
URL: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-osvaldo-rezende-bairros-uberlandia-com-garagem-54m2-venda-RS170000-id-86490738/?_vt=11									
OBS:									

ANEXO HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES E F. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n - 1, a / 2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n - 1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

Junho/2020

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES											
Paradigma: Rua Itabira			Nº 1.205								
Complemento: Apto 103											
Amostra	Endereço	R\$/ m²	F.F	F.P	F.I	F.C	F.Vg.	F.PV	F. Local	F.A	Homog. R\$/ m²
1	Rua Itabira, 131	3.730,77	0,900	1,000	0,952	1,000	1,000	0,991	1,000	0,943	2.975,93
2	Rua Itabira, 11	3.083,33	0,900	1,000	0,964	1,000	1,000	1,009	1,100	0,925	2.768,87
3	Rua Itabira	3.673,91	0,900	1,000	0,964	1,000	1,000	0,964	1,000	0,915	2.785,91
4	Rua Itabira	3.127,66	0,900	1,000	0,964	1,000	1,000	0,991	1,100	0,920	2.743,84
5	Rua Ibiá	3.148,15	0,900	1,000	0,964	1,000	1,000	0,982	1,100	0,952	2.828,10
										Média Aritmética	2.820,53
										Limite Superior	3.666,69
										Limite Inferior	1.974,37
										Elementos Discrepantes	não há
										Média Saneada	2.820,53
										Desvio Padrão	92,13
										Coeficiente de Variação	3,27%
										Número de Elementos Saneados	5
										Número Total de Elementos	5
										t de Student	1,533
	Resultado	R\$ 70,62							Inferior	2749,912667	-5,01%
Superior									2891,147957	5,01%	
										Vu Adotada	2.821,00
										Área Adotada	65,65

VERIFICAÇÃO GRÁFICA

Elemento	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Vu de Terreno Avaliado (R\$/m²)
Avaliando		2.821,00
1	3.730,77	2.975,93
2	3.083,33	2.768,87
3	3.673,91	2.785,91
4	3.127,66	2.743,84
5	3.148,15	2.828,10

Bissetriz	Vu de Terreno	Vut Avaliado
Mínimo	3.083,33	1.974,37
Máximo	3.730,77	3.666,69

