

Avaliações e Perícias de Engenharia

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Localização;

Tipo do Imóvel;

Dimensões;

Padrão Construtivo;

Idade;

Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

268

Avaliações e Perícias de Engenharia

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SANTOS - 2006".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item **"1.3.2 - APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES - LIMITE MÉDIO (SEM ELEVADOR)"**, adotando-se o valor unitário igual a 0,96.

Quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS - 2006" será empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R8N, em substituição ao H82N, para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações - Santos".

O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de **"0,575"**.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77		
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55
		1.1.4- Padrão Superior	1,56	1,58	1,60
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51
		1.1.6- Padrão Luxo	Acima de 2,52		
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51
		1.2.2- Padrão Superior	1,52	1,84	2,16
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89		
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96
			Com elevador	Abaixo de 1,26	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03	
			Com elevador	1,27	1,51
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82
		1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82		
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	0,92
			Com elevador	Abaixo de 1,37	
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,02	
			Com elevador	1,38	1,52
		2.1.4- Padrão Superior	1,67	1,69	1,71
		2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,72		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52		
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67
		2.2.3- Padrão Médio	0,88	1,23	1,78
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,79		

D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)^2}{n} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$