

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do apartamento

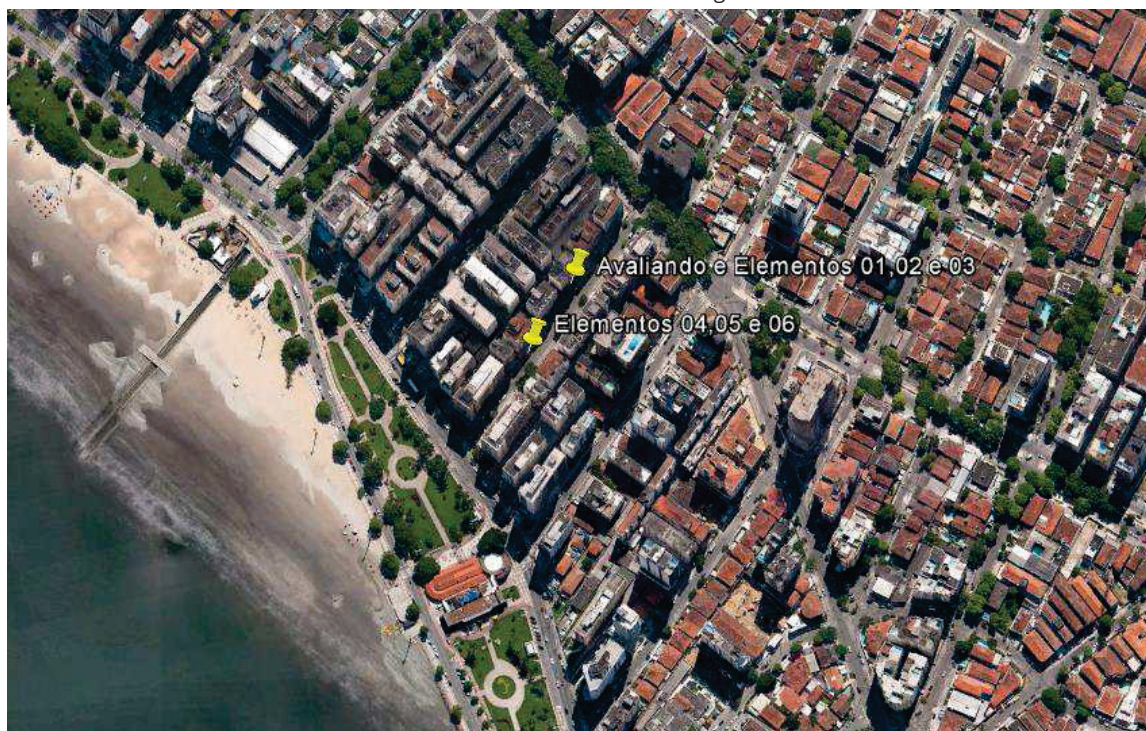
V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus estados de conservação, suas idades aparentes, seus padrões construtivos, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas na garagem, quantidade de quartos, andar.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue: -



Acima, temos uma imagem onde é possível observar a localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01				
Endereço: <u>Rua Roberto Sandall, 76</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>		
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Ponta da Praia</u>	Informante: <u>Cernizete</u>	Tipo: <u>oferta</u>	
IF : <u>3352</u>		Telefone: <u>(13) 99113-9232</u>	Data: <u>ago/18</u>	
Setor <u>88</u>	Quadra <u>5</u>	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ponta-da-praia-bairros-santos-com-3-quartos-133m2-venda-R\$510000-24		
Lat <u>23°59'4.25"S</u>	Long <u>46°18'26.25"O</u>	Site: <u>garagem 133m2 venda R\$510000-24</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO		
Área Útil (m²) : 139,00m²		Segurança: 0		
Andar : 5º		Sistema de Lazer (opções) 0		
Quantidade de Quartos : 3 quartos				
Vagas de Garagem : 1 vagas				
BENFEITORIAS				
Cota Parte Construção			ELEMENTO	
Padrões		Área		Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador		139,00		25
Classe de Conservação		c		
Termo		mínimo		1
Ir = 60		%vida:		42
K = 0,683		R = 20		
Foc:		0,7464		
Fator de ponderação do padrão:		1,270		
H82N:		R\$ 1.365,94/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				
R\$ 179.978,98				
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 510.000,00				
			R\$ 2.374,25/m²	

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Ponta da Praia > Rua Roberto Sandall

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 133 m² por R\$ 510.000

Condomínio Jandaia • Rua Roberto Sandall - Ponta da Praia, Santos - SP COD. jr0009



1 de 15 v.

PREÇO DE COMPRA
R\$ 510.000

CONDOMÍNIO
R\$ 850

IPTU
R\$ 190

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
133m² (R\$ 3.834/m²)

3 quartos (sendo 2 suítes)

4 banheiros

1 vaga

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01. O prédio objeto apresenta pavimentos tipo, com áreas de 139m².

ELEMENTO 02																													
Endereço: <u>Rua Roberto Sandall, 76</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Ponta da Praia</u> IF : <u>3352</u> Setor <u>88</u> Quadra <u>5</u> Lat <u>23°59'4.25"S</u> Long <u>46°18'26.25"Q</u>		Ofertante: <u>Corretora</u> Informante: <u>Maria Zelia</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3327-1860</u> Data: <u>ago/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ponta-da-praia-bairros-santos-com-parque-120m2-rua-roberto-sandall</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 139,00m² Andar : 8º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 2 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções) 0																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>139,00</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>K = 0,683</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,7464</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,270</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.365,94/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	139,00	25	Classe de Conservação	c		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	42	K = 0,683	R = 20		Foc:		0,7464	Fator de ponderação do padrão:		1,270	H82N:		R\$ 1.365,94/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	139,00	25																											
Classe de Conservação	c																												
Termo	mínimo	1																											
Ir = 60	%vida:	42																											
K = 0,683	R = 20																												
Foc:		0,7464																											
Fator de ponderação do padrão:		1,270																											
H82N:		R\$ 1.365,94/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 179.978,98																													
VALOR TOTAL R\$ 614.000,00																													
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.122,45/m²																													



1 de 17

PREÇO DE COMPRA:
R\$ 614.800

CONDOMÍNIO
R\$ 850

IPTU
R\$ 150

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
120m² (R\$ 5.123/m²)

3 quartos (sendo 1 suite)

1 banheiro

2 vagas

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02. O prédio objeto apresenta pavimentos tipo, com áreas de 139,00m².

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03																													
Endereço: <u>Rua Roberto Sandall, 76</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Ponta da Praia</u> IF : <u>3352</u> Setor <u>88</u> Quadra <u>5</u> Lat <u>23°59'4.25"S</u> Long <u>46°18'26.25"O</u>		Ofertante: <u>Imobiliária</u> Informante: <u>On Duty</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3028-9000</u> Data: <u>ago/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ponta-da-praia-bairros-santos-com-3-quartos-120m2-venda-R\$550000-2d</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 139,00m² Andar : 6º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções) 0																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>139,00</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>K = 0,683</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0,7464</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">1,270</td> </tr> <tr> <td>H82N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.365,94/m²</td> </tr> </tbody> </table>			Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	139,00	25	Classe de Conservação	c		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	42	K = 0,683	R = 20		Foc:	0,7464		Fator de ponderação do padrão:	1,270		H82N:	R\$ 1.365,94/m²	
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	139,00	25																											
Classe de Conservação	c																												
Termo	mínimo	1																											
Ir = 60	%vida:	42																											
K = 0,683	R = 20																												
Foc:	0,7464																												
Fator de ponderação do padrão:	1,270																												
H82N:	R\$ 1.365,94/m²																												
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 179.978,98																													
VALOR TOTAL R\$ 550.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.662,02/m²																											



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03. O prédio objeto apresenta pavimentos tipo, com áreas de 139,00m².

ELEMENTO 04																													
Endereço: <u>Rua Roberto Sandall, 128</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Ponta da Praia</u> IF : <u>3352</u> Setor <u>88</u> Quadra <u>5</u> Lat <u>23°59'5,55"S</u> Long <u>46°18'27,68"O</u>		Ofertante: <u>Corretora</u> Informante: <u>Monica D.</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 99753-0886</u> Data: <u>ago/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ponta-da-praia-bairros-santos-com-3-quartos-125m2-quadra-R\$640000-4d</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 125,00m² Andar : 7º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 2 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 0																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>125,00</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>K = 0,683</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,7464</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,270</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.365,94/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	125,00	25	Classe de Conservação	c		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	42	K = 0,683	R = 20		Foc:		0,7464	Fator de ponderação do padrão:		1,270	H82N:		R\$ 1.365,94/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	125,00	25																											
Classe de Conservação	c																												
Termo	mínimo	1																											
Ir = 60	%vida:	42																											
K = 0,683	R = 20																												
Foc:		0,7464																											
Fator de ponderação do padrão:		1,270																											
H82N:		R\$ 1.365,94/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 161.851,60																													
VALOR TOTAL R\$ 640.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.825,19/m²																											



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.