

4.2 Memória para Aceitação do Modelo

Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais, foi investigada, com o auxílio de um programa de estatística para avaliações, uma equação de regressão que representasse o valor do imóvel nas condições do avaliando.

A determinação do modelo pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Esta simplificação tem como vantagem o fato de poderem ser explicados fenômenos complexos utilizando-se apenas as variáveis mais significativas, que muitas vezes englobam as influências das demais.

- Justificativas, Testes para Aceitação e Intervalos de Utilização

Partiu-se de uma pesquisa realizada no entorno do imóvel avaliando onde puderam ser verificadas ofertas de 16 elementos para venda, cujo tratamento estatístico resultou no seguinte modelo de formação de variação de preços de venda e locação:

4.2.1 Modelo adotado para venda:

Variável explicada é o valor total no mercado imobiliário local para oferta (anúncio).

Variáveis explicativas: Em número de 4, a saber:

I. Área terreno, variável quantitativa, expressa em metros quadrados, obtida pela indicação das fontes de informação referente ao tamanho dos lotes.

II. Área Total, variável quantitativa, expressa em metros quadrados, que estuda a variação do valor de venda devido à área de construção, obtida pela indicação das fontes de informação.

III. Via Principal, variável dicotômica, expressa se o imóvel possui frente para rua de maior movimento comercial.

IV. Padrão Construtivo, variável proxy, expressa numericamente, levando em consideração o padrão construtivo do SINDUSCON-SP de abril/2020.

Foram testadas outras variáveis dependentes, porém não passaram numericamente no modelo por estarem com significância ou outras características fora das normas técnicas de avaliação (ABNT NBR14653-2 – Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos).

As variáveis testadas que não foram consideradas são:

Área Térrea, variável quantitativa, expressa em metros quadrados, que estuda a variação do valor de venda devido à área de construção no piso térreo, obtida pela indicação das fontes de informação.

Estado de Conservação, proxy, expressa numericamente, levando em consideração o estado de conservação conforme Ross-/Heideck que observa:

$\% V = \text{idade aparente} / \text{vida útil}$

Foc = Fator de adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

$Foc = R + K \times (1 - R)$

R = 20% (valor residual) - exceto coberturas onde R=10%

K = Coeficiente de Ross-Heideck

$K = (1 - Ec) \times \{1 - I_E/I_R + (I_E/I_R)^2\} / 2$

Ec = Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro I do Estudo Valor de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (anexo)

I_E = Idade da edificação na época da avaliação, definida em anos.

I_R = Vida referencial da edificação na época da avaliação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela I do Estudo Valor de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (anexo)

Pressupostos e sua confirmação: Espera-se que a variável explicada siga uma certa lógica quanto ao seu crescimento ou decréscimo em função das variáveis explicativas:

I. Área terreno: Relação direta de crescimento pois quanto maior esta área, espera-se que o valor do imóvel aumente.

II. Área Total: Relação direta de crescimento pois quanto maior esta área, espera-se que o valor do imóvel aumente.

III. Via Principal: Relação direta de crescimento pois espera-se que os imóveis localizados em ruas com maior movimento comercial possuam maior valor.

IV. Padrão Construtivo: Relação direta de crescimento pois espera-se que, quanto melhor o padrão construtivo da benfeitoria no imóvel erigida, maior o valor do imóvel

4.3 Valor de mercado Atual do Imóvel (V)

Valor de anúncio (oferta):

V = R\$ 6.316.342,31.

Para os imóveis em oferta, é natural a superestimativa para elasticidade de negociação para transação. No caso em tela foi considerada a superestimativa consagrada de 10% sobre o valor de venda (valor de mercado). Portanto:

$V_i = \text{Valor oferta} \times 0,9$

$V_i = R\$ 6.316.342,31 \times 0,9$

$V_i = R\$ 5.684.708,08$ (maio/2020)

5. CONCLUSÃO

O valor o valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel sito à **Rua Padre Adelino, nº668/672**, Belenzinho, São Paulo/SP, é de **R\$ 5.684.708,08 (maio/2020)**.

Segundo Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:

“11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.”

Portanto:

**V = R\$ 5.685.000,00 (Cinco milhões seiscentos e oitenta e cinco mil Reais
Maio/2020)**

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.1 Declaração de Conformidade com o Código de Ética

A signatária atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- A signatária não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito da signatária, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).