

Ressalte-se que os registros fotográficos foram realizados por meio de aparelho de celular deste signatário, os quais seguem anexos.

6 Método Avaliatório e definição de valor de mercado ¹

O valor do imóvel foi determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para avaliação para casas e comércios, seguindo as orientações da NBR 14653-2, conforme o seu item 8.11. e NBR 14653-1 no item 8.2.1, ambas da ABNT, para tanto tendo sido realizada uma pesquisa cujo levantamento dos imóveis que compuseram os dados amostrais, estão em situações equivalentes à do imóvel avaliado, no mesmo bairro ou em bairros vizinhos e similares de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização, para atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação de dados, abaixo discriminados. Na presente avaliação buscou-se avaliar com atenção as regras preconizadas na resolução Cofeci 1066/2007.

6.1 Valor dos imóveis da amostra comparada pesquisada de imóveis circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados ou não à venda.

Amostra imóvel	Área construída	Valor de venda	Valor do m2
Quintas do Amanhecer II Lote de 62m2	50m ²	R\$ 75.000,00	R\$ 1.500,00
Amostra imóvel 2 Quintas do Amanhecer II Lote de 61m2	47m ²	R\$ 70.000,00	R\$ 1.489,35
Amostra imóvel 3 Quintas do Amanhecer II Lote de 140m2	80m ²	R\$ 115.000,00	R\$ 1.437,50
Amostra imóvel 4 Quintas do Amanhecer II Lote de 280m2	85m ²	R\$ 120.000,00	R\$ 1.411,75

6.2 Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído

Imóvel 1	R\$ 1.500,00
Imóvel 2	R\$ 1.489,35
Imóvel 3	R\$ 1.437,50
Imóvel 4	R\$ 1.411,75

TOTAL R\$ 5.838,60 / 4 = Média = R\$ 1.459,65 m².

1-Para se chegar a média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostras utilizadas



