

Antônio Lúcio de Andrade Moreira

Avalurb - PTAM 2.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Apto 01

Solicitante: Banco XXX

Lograd.: Rua Cidade Jardim

Nº: 555

Complemento: Apto 01

Bairro: Lourdes

Cidade: Belo Horizonte

Estado: Minas Gerais

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	200.000,00	100,00	2.000,00	0,90	1,10	1.980,00
2	210.000,00	98,00	2.142,86	0,90	1,00	1.928,57
3	220.000,00	105,00	2.095,24	1,00	0,95	1.990,48
4	235.000,00	100,00	2.350,00	0,90	1,15	2.432,25
5	215.000,00	110,00	1.954,55	1,00	1,00	1.954,55
6	225.000,00	100,00	2.250,00	0,90	1,05	2.126,25
7	230.000,00	95,00	2.421,05	0,90	0,85	1.852,11
8	205.000,00	105,00	1.952,38	1,00	0,90	1.757,14

F1: Oferta

F2: Localização

Avalurb - PTAM 2.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) PARÂMETROS DAS AMOSTRAS:**

Número de amostras (Ud):	8
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	1.757,14
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	2.432,25
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	16.021,34
Amplitude total (R\$/m2):	675,11
Média aritmética (R\$/m2):	2.002,67

Onde:**a) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$** **b) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado****c) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$** **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS:**

Testa os valores homogeneizados das amostras em relação ao valor médio, eliminando os dados discrepantes (outlier).

Adotado:**Fator de Ponderação em torno do Valor Médio = 25,00 %**

Am	Vh (R\$/m2)	D (%)	Am	Vh (R\$/m2)	D (%)
1	1.980,00	1,13	6	2.126,25	6,17
2	1.928,57	3,70	7	1.852,11	7,52
3	1.990,48	0,61	8	1.757,14	12,26
4	2.432,25	21,45			
5	1.954,55	2,40			

Sendo:

Am = Amostra

Vh = Valor homogeneizado (R\$/m2)

D = Desvio em relação ao valor médio (%)

4.1) CONCLUSÃO:**Todas as Amostras são Válidas.**

Avalurb - PTAM 2.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**5) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

Conforme o Fator de Ponderação adotado, temos:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 1.502,00

Estimativa de tendência central ou valor médio (R\$/m2) = 2.002,67

LA_s = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 2.503,33

6) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas neste parecer técnico de avaliação mercadológica PTAM, conclui-se que o valor total do imóvel, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 100,00

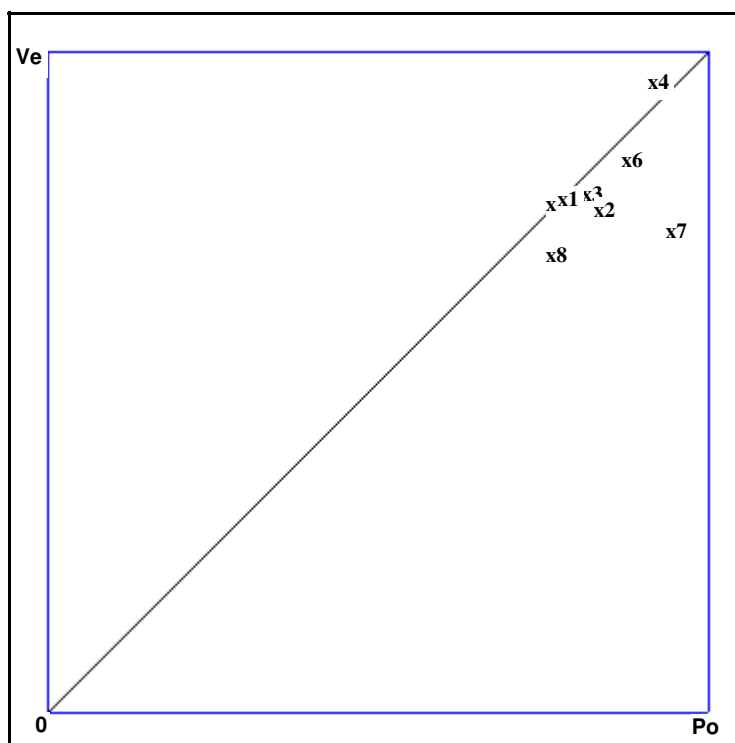
Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 2.002,67

VALOR TOTAL (R\$) = 200.267,00

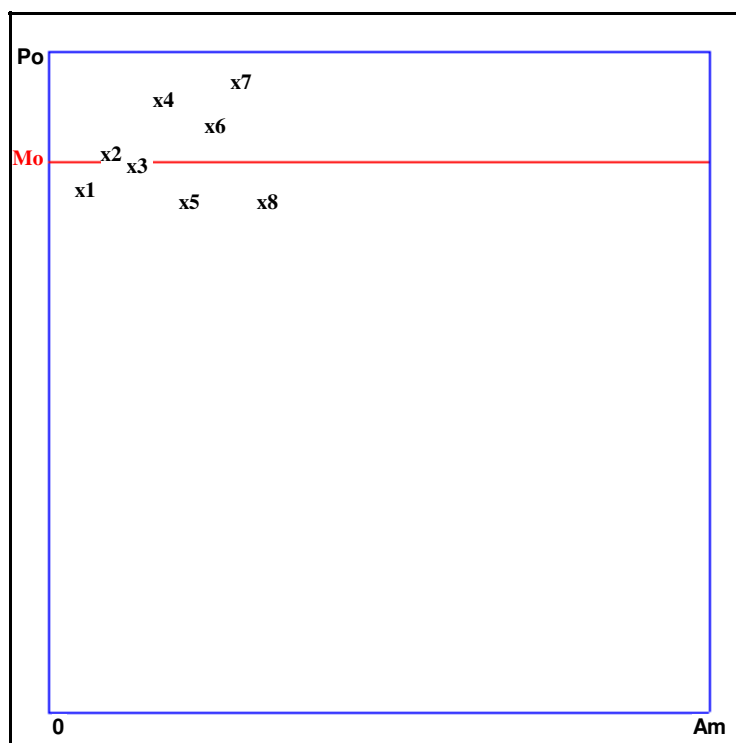
duzentos mil, duzentos e sessenta e sete reais

7) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALORES ILUSTRATIVOS

A) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	2.000,00	1.980,00	0,99
2 -	2.142,86	1.928,57	0,90
3 -	2.095,24	1.990,48	0,95
4 -	2.350,00	2.432,25	1,03
5 -	1.954,55	1.954,55	1,00
6 -	2.250,00	2.126,25	0,94
7 -	2.421,05	1.852,11	0,77
8 -	1.952,38	1.757,14	0,90

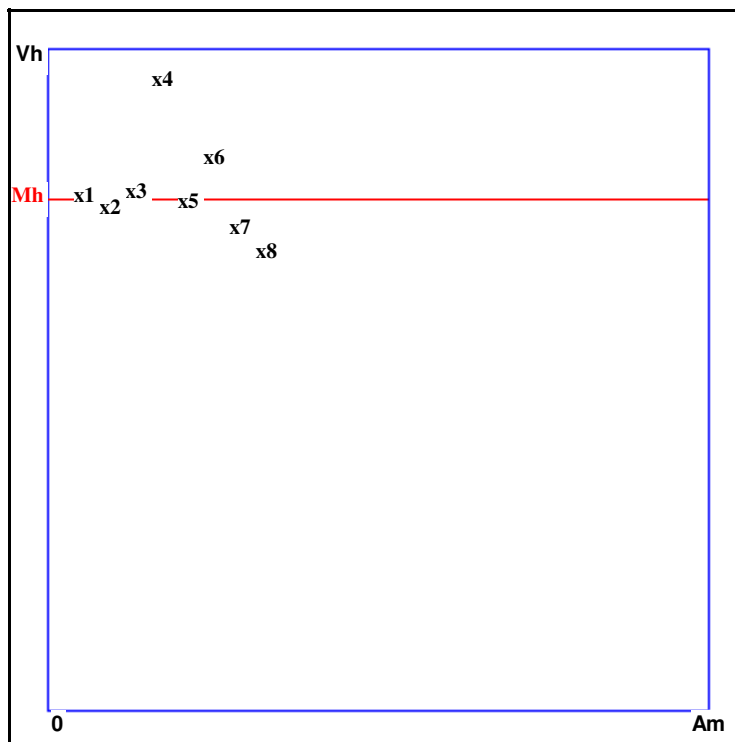
Avalurb PTAM 2.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 2.145,76

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	2.000,00	145,759	6,79
2 -	2.142,86	2,902	0,14
3 -	2.095,24	50,521	2,35
4 -	2.350,00	204,241	9,52
5 -	1.954,55	191,214	8,91
6 -	2.250,00	104,241	4,86
7 -	2.421,05	275,293	12,83
8 -	1.952,38	193,378	9,01

C) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média

Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 2.002,67

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	1.980,00	22,668	1,13
2 -	1.928,57	74,096	3,70
3 -	1.990,48	12,191	0,61
4 -	2.432,25	429,582	21,45
5 -	1.954,55	48,122	2,40
6 -	2.126,25	123,582	6,17
7 -	1.852,11	150,562	7,52
8 -	1.757,14	245,525	12,26

Data: 17/01/2022

XXXXXXXXXXXX
555555