



LAUPERTEC

## Laudo de Avaliação

NBR 14.653-2 - visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos

## 1 - Identificação:

Solicitante:	IPTU Cadastro nº.:	-	
Cliente:	Matrícula nº.:	Execução:	<input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO
Endereço completo do imóvel: Rua Rio Acarai	Número: 91.096	Complemento:	Apartamento 12 - Residencial La Vie
Bairro: Residencial Amazonas	Cidade: Franca	UF: SP	CEP: 14406-018

## 2 - Caracterização da região:

Utilização	Infraestrutura	Padrão da região	Restritivos	Serviços Públicos e Comunitários 1.000 metros
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Metrô
<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Inundação	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input type="checkbox"/> Gás Central	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Lazer
<input type="checkbox"/> Outros	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone		<input type="checkbox"/> Lote encravado	<input type="checkbox"/> Comércio
				<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
				<input type="checkbox"/> Rede bancária

## 3 - Terreno:

Topografia:	<input checked="" type="checkbox"/> PLANAS	<input type="checkbox"/> ACLIVE	<input type="checkbox"/> DECLIVE	<input type="checkbox"/> DESNIVEL PRONUNCIADO	Formato	<input checked="" type="checkbox"/> REGULAR	<input type="checkbox"/> IRREGULAR				
Área:	365,46 m <sup>2</sup>	Frente:	- m <sup>2</sup>	Fundo:	- m <sup>2</sup>	Lado direito:	- m <sup>2</sup>	Lado esquerdo:	- m <sup>2</sup>	Fração ideal:	28,678000 %
O imóvel situa-se próx. à área ambiental?	<input type="checkbox"/>	NÃO		<input checked="" type="checkbox"/> SIM	Este imóvel está perto da Reserva de Santa Georgia						

## 4 - Edificação:

## 4.1 - Unidade Avaliada:

Tipo:	<input type="checkbox"/> SALA	<input type="checkbox"/> TERRENO	<input type="checkbox"/> CASA	<input checked="" type="checkbox"/> APARTAMENTO	<input type="checkbox"/> SOBRADO	<input type="checkbox"/> LOJA	<input type="checkbox"/> OUTROS		
Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> LUXO	<input checked="" type="checkbox"/> ALTO	<input checked="" type="checkbox"/> MÉDIO	<input type="checkbox"/> SIMPLES	<input type="checkbox"/> ECONÔMICO	<input checked="" type="checkbox"/> NOVO	<input type="checkbox"/> REGULAR	<input type="checkbox"/> REP SIMPLES	<input type="checkbox"/> REP S e IMP
Fachada:	Reboco Misto + Pintura Acrílica + Alumínio			Esquadrias:	Alumínio + Vidro				
Áreas:	Privaiva: 139,800 m <sup>2</sup>	Comum: 38,153 m <sup>2</sup>	Total: 177,953 m <sup>2</sup>	Nº de vagas de garagem:	2	COBERTAS	2	DESCOBERTAS	
DIVISÃO INTERNA	QUANT.	PISO	PAREDE					FORRO	

Existe condomínio formal?

 SIM NÃO

Se sim, informar se há síndico, seu nome e telefone:

## 5 - Informações complementares:

5.1 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Situação Paradigma
Em caso negativo, justificar:			
5.2 - O imóvel encontra-se ocupado?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Situação Paradigma
Se sim, informar o ocupante:	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino	<input checked="" type="checkbox"/> Desconhecido
5.3 - O imóvel, como um todo, apresenta condições de estabilidade e solidez?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Situação Paradigma
Em caso negativo, justificar:			

## 6 - Metodologia do Cálculo

 Comparativo Direto Método Evolutivo

## 7 - Diagnóstico de Mercado:

O imóvel avaliado é composto por um apartamento residencial. Quanto às características extrínsecas, o imóvel está situado em um condomínio chamado Residencial La Vie, próximo do Franca Shopping e mercado Atacadão, trazendo para si, comodidade e praticidade no dia a dia. O imóvel está a cerca de 3,6km do centro de Franca e numa região residencial, fazendo com que o imóvel seja atraente por ter tranquilidade na região e acessibilidade facilitada a zona central.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel tem padrão construtivo e de acabamentos considerado "Médio Alto", seu estado de conservação é Novo e sua idade aparente é de 2 anos.

8 - Avaliação:		
Valor de Mercado	R\$ 630.000,00	Valor por extenso Seiscentos e Trinta Mil Reais
Valor de Liquidez	R\$ 535.500,00	Valor por extenso Quinhentos e Trinta e Cinco Mil e Quinhentos Reais

## 9 - Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa: LAUPERTEC AVALIAÇÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.	Nome do técnico: Anna Karina Summo	CNAI nº.: 15.771
Local e data: São Paulo, 08/03/2024	Assinatura:	

## 10 - Amostra

				Critério utilizado:		X	Área privativa		Área terreno
1	Endereço: Avenida Rio Amazonas, 5215 Breve Descrição: Apartamento Residencial com acabamento fino em porcelanato, cozinha americana e sala integrada.			Bairro:	Residencial Amazonas	Cidade:	Franca	UF:	SP
	Valor de venda: R\$ 430.000,00			Fonte de informação:	Haros Acessoria	Telefone:	(11) 91202-8710		
	Preço por m <sup>2</sup> :			Padrão Construtivo:	Médio Alto	Estado de Conservação:	Novo	Idade Aparente:	0 Anos
2	Endereço: Rua Rio Içá, 455 Breve Descrição: Apartamento Residencial com 3 dormitórios, sala/copa, cozinha, lavanderia e área gourmet.			Natureza:	Oferta	Vagas de Garagem	2	Acesso:	Á. Privativa (m <sup>2</sup> ): Favorável 110,00
	Valor de venda: R\$ 400.000,00			Preço por m <sup>2</sup> :	3.846,15	Bairro:	Residencial Amazonas	Cidade:	Franca
	Endereço: Rua Rio Tefé, 10000 Breve Descrição: Apartamento Residencial Duplex, imóvel localizado perto do shopping Franca, supermercado Atacadão e com fácil acesso ao Centro.			Fonte de informação:	Haros Acessoria	Telefone:	(11) 91202-8710		
3	Valor de venda: R\$ 550.000,00			Padrão Construtivo:	Médio Alto	Estado de Conservação:	Regular	Idade Aparente:	5 Anos
	Preço por m <sup>2</sup> :			Natureza:	Oferta	Vagas de Garagem	2	Acesso:	Á. Privativa (m <sup>2</sup> ): Favorável 104,00
	Endereço: Rua Rio Solimões, 1500 Breve Descrição: Apartamento Residencial localizado no Condomínio Spazio Florence, com área gourmet e móveis planejados.			Preço por m <sup>2</sup> :	4.583,33	Bairro:	Residencial Amazonas	Cidade:	Franca
4	Valor de venda: R\$ 350.000,00			Fonte de informação:	Agessani & Comerian	Telefone:	(16) 99424-4681		
	Preço por m <sup>2</sup> :			Padrão Construtivo:	Médio Alto	Estado de Conservação:	Regular	Idade Aparente:	8 Anos
	Endereço: Avenida Rio Amazonas, 488 Breve Descrição: Apartamento Residencial com sala, cozinha, móveis planejados e elevador.			Natureza:	Oferta	Vagas de Garagem	2	Acesso:	Á. Privativa (m <sup>2</sup> ): Favorável 120,00
5	Valor de venda: R\$ 399.000,00			Preço por m <sup>2</sup> :	4.586,21	Bairro:	Residencial Amazonas	Cidade:	Franca
	Endereço: Avenida Rio Amazonas, 5215 Breve Descrição: Apartamento Residencial com acabamento fino em porcelanato, cozinha americana e sala integrada.			Fonte de informação:	Haros Acessoria	Telefone:	(11) 91202-8710		
	Valor de venda: R\$ 399.000,00			Padrão Construtivo:	Médio Alto	Estado de Conservação:	Regular	Idade Aparente:	10 Anos

## 11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	V. Unit R\$/m <sup>2</sup>	Fn (1)	Fpc (2)	Fec (3)	Fid (4)	Fvg (5)	Fa (6)	Homogeneização R\$/m <sup>2</sup>
1	110,00	430.000,00	3.909,09	0,90	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	3.483,00
2	104,00	400.000,00	3.846,15	0,90	1,00	1,10	1,05	1,00	1,00	3.998,08
3	120,00	550.000,00	4.583,33	0,90	1,00	1,15	1,10	1,00	1,00	5.218,13
4	102,00	350.000,00	3.431,37	0,90	1,00	1,15	1,10	1,00	1,00	3.906,62
5	87,00	399.000,00	4.586,21	0,90	1,00	1,18	1,20	1,00	1,00	5.844,66
(1) - Fator Natureza	(2) - Fator Padrão Construtivo	4.071,23	MÉDIA DA AMOSTRA						4.490,10	
(3) - Fator Estado de Conservação	(4) - Fator Idade Aparente	3.256,99	Saneamento da amostra (+30%)						Valor Mínimo	3.143,07
(5) - Fator Vaga de Garagem	(6) - Fator Acesso	5.089,04							Valor Máximo	5.837,13

## 12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do avaliado	139,80 m <sup>2</sup>	Valor do m <sup>2</sup> :	R\$ 4.490,10	Valor de mercado do imóvel	R\$ 627.715,47
Valor de Avaliação para Garantia:			R\$ 627.715,47		
Valor por arredondamento +1%			R\$ 630.000,00		

## 13 - Tabela de Fatores

- (01)Fator Natureza: Fator de fonte que leva em consideração oferta e transacionado;  
 (02)Fator Padrão Construtivo: Fator que leva em consideração os materiais utilizados na fase de construção e acabamento do imóvel;  
 (03)Fator Estado de Conservação: Fator que leva em consideração a tabela de Ross-Heidecke, assim calculando a depreciação ou não da construção;  
 (04)Fator Idade Aparente: Fator que indica qual a idade que a amostra aparenta ter, e não tempo de sua construção;  
 (05)Fator Vaga de Garagem: Fator que leva em consideração a existência ou não de vagas de garagem como fator de comparação;  
 (06)Fator Acesso: Fator que indica se a amostra está em situação favorável ou não com relação à acessar a mesma.

### 13.1 Método comparativo direto de dados de mercado

#### 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas pelo autor do laudo, com foto.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, como um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

### 13.2 Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

### 13.3 Tabela 1 - Graus de precisão no caso de homogeneização através do tratamento por fatores ou da utilização de inferência e estatística

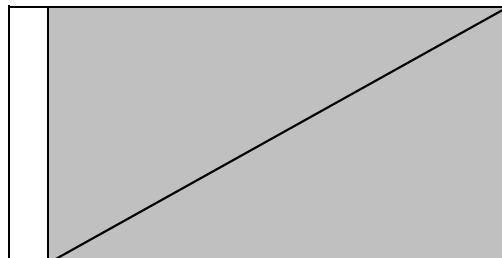
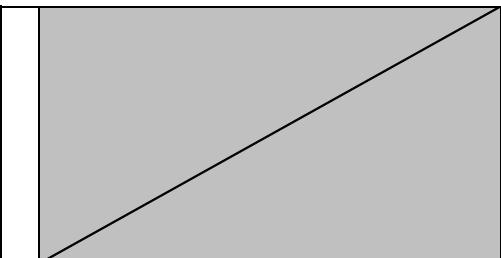
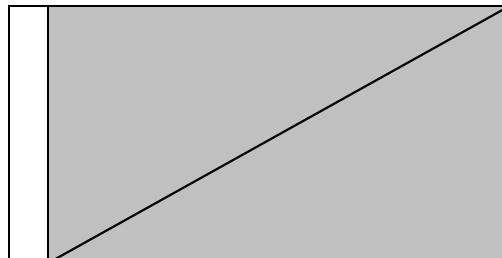
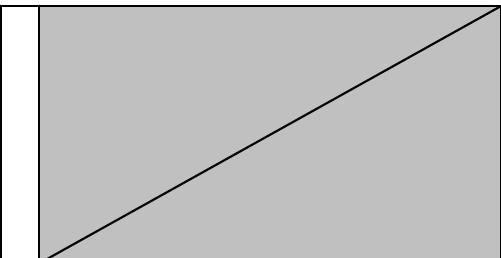
Descrição	Grau		
	III	II	I
<=30%			

### 13.4 Metodologia Comparativo direto

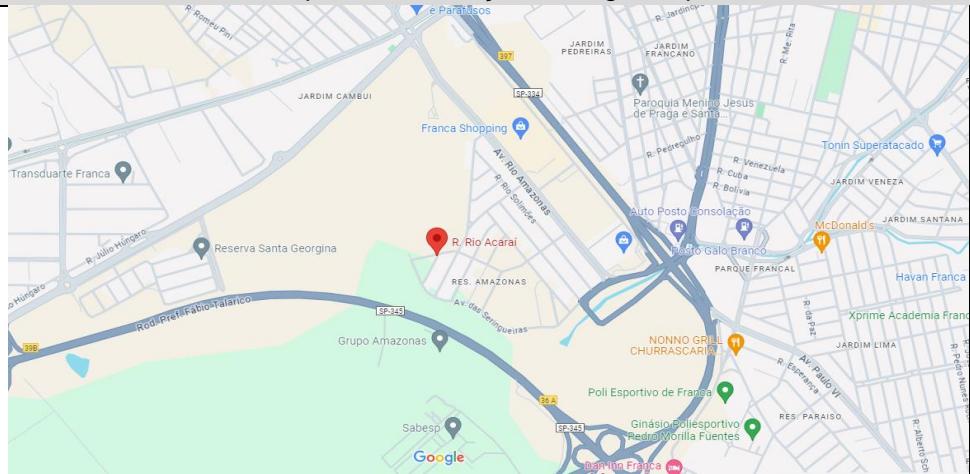
### 13.5 Precisão

### 13.6 Fundamentação

14 - Fotos/Indicação do Imóvel



## Mapa de Localização - Google Maps



## Localização do Imóvel - Reprodução Google Earth



## Anexo 1: Documentação

CNM: 123828.2.0091096-60

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL



CNS 12382-8  
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

91.096

Ficha

01

FRANCA, 07 de julho de 2021

**IMÓVEL:** APARTAMENTO n° 12, localizado no 2º pavimento ou 1º andar/cobertura, do CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL LA VIE", situado nesta cidade, comarca e 2ª circunscrição imobiliária de Franca-SP, com frente para a RUA RIO ACARI n° 1334, edificado sobre um terreno com a área de 365,46 m<sup>2</sup>, identificado como lote n° 06 da quadra n° 17, do loteamento RESIDENCIAL AMAZONAS, contendo a área útil de 139,8000 m<sup>2</sup> (sendo 104,3500 m<sup>2</sup> localizado no 2º pavimento ou 1º andar e 35,4500 m<sup>2</sup> localizado na cobertura), área comum coberta de 3,5790 m<sup>2</sup>, área total edificada de 143,3790 m<sup>2</sup>, área privativa desobrigada de 65,4900 m<sup>2</sup> localizada na cobertura, área comum desobrigada de 34,5743 m<sup>2</sup>, totalizando 243,4433 m<sup>2</sup>, com a participação na área comum do terreno de 28,678% e o direito de uso das vagas 05 e 06 de estacionamento desobrigado, de uso comum, localizadas no térreo ou 1º pavimento, com capacidade para 01 veículo de passeio de pequeno porte cada; apartamento esse que se situa no lado esquerdo para quem olha de dentro para fora.  
(CONTRIBUINTE n° 2.12.15.002.06.00 da PM de Franca-SP).

**PROPRIETÁRIO:** REGINALDO CONTINI, RG n° 29.283.186-9-SSP-SP, CPF n° 278.542.918-45, filho de Valdomiro Contini e Zenaido Belotti Contini, nascido em 27.08.1979, brasileiro, construtor, solteiro, maior, endereço eletrônico reginaldo@jardinimoveis.com.br, residente e domiciliado na Rua Luiz Rodrigues, 4051, Jardim Bonsucesso, na cidade de Franca-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 06 de 30.07.2019 e R. 08 de 07.07.2021, ambos da M/37.616 e Registro n° 19.470 de 07.07.2021, Livro 3-Registro Auxiliar (Convenção de Condomínio), todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

Prenotação n° 214.621 de 21/05/2021. Abertura de Matrícula em conformidade com o item 4 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual n° 11.331/2002.  
Selo Digital: 123828311E3FB00214621219

**A ESCREVENTE:** *Maira da Cunha Felicio Ferreira de Azevedo*  
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 1/91.096 - (alteração de cadastro)  
em 07/07/2021. Prenotação n° 214.621 de 21/05/2021. Selo Digital: 1238283311E3FF0021462121X

Pelo Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datado de 20 de maio de 2021 e Certidão n° 51154, expedida pela Prefeitura Municipal local, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula

certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br/  
saec.onr  
Bem-estar do Ambiente  
Fazendo o Brasil Melhor

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:  
<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=17883C5B-EB01-406A-ADE7-497562C77171 17883C5B>