

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

1 - Identificação:

Solicitante: Embracon Administradora de Consórcio LTDA		IPTU Cadastro nº.: -	
Cliente: -		Matrícula nº.: 91.096	Execução: <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO
Endereço completo do imóvel: Rua Rio Acará		Número: 1.334	Complemento: Apartamento 12 - Residencial La Vie
Bairro: Residencial Amazonas	Cidade: Franca	UF: SP	CEP: 14406-018

2 - Caracterização da região:

<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Metrô	<input type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Inundação	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input type="checkbox"/> Gás Central	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Lote encravado	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input type="checkbox"/> Outros	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone				<input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária	

3 - Terreno:

Topografia: <input checked="" type="checkbox"/> PLANA <input type="checkbox"/> ACLIVE <input type="checkbox"/> DECLIVE <input type="checkbox"/> DESNÍVEL PRONUNCIADO	Formato: <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR
Área: 365,46 m²	Frente: - m² Lado direito: - m² Lado esquerdo: - m² Fração Ideal: 28,678000 %
O imóvel situa-se próx. á area ambiental? <input type="checkbox"/> NÃO <input checked="" type="checkbox"/> SIM	
Se sim, especificar: 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	Estado de conservação: <input type="checkbox"/> ECONÓMICO <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: Privativa: 139,800 m² Comum: 38,153 m² Total: 177,953 m²	Nº de vagas de garagem: COBERTAS: 2 DESCOBERTAS: 2
DIVISÃO INTERNA	QUANT. PISO PAREDE FORRO

Existe condomínio formal? <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> 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, aparenta 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 avaliando 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 se torne atrativo 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.

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: Área privativa Área terreno

1	Endereço: <i>Avenida Rio Amazonas, 5215</i>		Bairro: Residencial Amazonas	Cidade: Franca	UF: SP	
	Breve Descrição: <i>Apartamento Residencial com acabamento fino em porcelanato, cozinha americana e sala integrada.</i>		Fonte de informação: Haros Acessoria	Telefone: (11) 91202-8710		
	Valor de venda: R\$ 430.000,00		Preço por m²: 3.909,09	Padrão Construtivo: Médio Alto	Estado de Conservação: Novo	Idade Aparente: 0 Anos
				Natureza: Oferta	Vagas de Garagem: 2	Acesso: Favorável
2	Endereço: <i>Rua Rio Içá, 455</i>		Bairro: Residencial Amazonas	Cidade: Franca	UF: SP	
	Breve Descrição: <i>Apartamento Residencial com 3 dormitórios, sala/copa, cozinha, lavanderia e área gourmet.</i>		Fonte de informação: Haros Acessoria	Telefone: (11) 91202-8710		
	Valor de venda: R\$ 400.000,00		Preço por m²: 3.846,15	Padrão Construtivo: Médio Alto	Estado de Conservação: Novo e Regular	Idade Aparente: 5 Anos
				Natureza: Oferta	Vagas de Garagem: 2	Acesso: Favorável
3	Endereço: <i>Rua Rio Tefé, 10000</i>		Bairro: Residencial Amazonas	Cidade: Franca	UF: SP	
	Breve Descrição: <i>Apartamento Residencial Duplex, imóvel localizado perto do shopping Franca, supermercado Atacadão e com fácil acesso ao Centro.</i>		Fonte de informação: Moreira	Telefone: (16) 99297-6411		
	Valor de venda: R\$ 550.000,00		Preço por m²: 4.583,33	Padrão Construtivo: Médio Alto	Estado de Conservação: Regular	Idade Aparente: 8 Anos
				Natureza: Oferta	Vagas de Garagem: 2	Acesso: Favorável
4	Endereço: <i>Rua Rio Solimões, 1500</i>		Bairro: Residencial Amazonas	Cidade: Franca	UF: SP	
	Breve Descrição: <i>Apartamento Residencial localizado no Condomínio Spazio Firenze, com área gourmet e móveis planejados.</i>		Fonte de informação: Agessani & Comerian	Telefone: (16) 99424-4681		
	Valor de venda: R\$ 350.000,00		Preço por m²: 3.431,37	Padrão Construtivo: Médio Alto	Estado de Conservação: Regular	Idade Aparente: 8 Anos
				Natureza: Oferta	Vagas de Garagem: 2	Acesso: Favorável
5	Endereço: <i>Avenida Rio Amazonas, 488</i>		Bairro: Residencial Amazonas	Cidade: Franca	UF: SP	
	Breve Descrição: <i>Apartamento Residencial com sala, cozinha, móveis planejados e elevador.</i>		Fonte de informação: Haros Acessoria	Telefone: (11) 91202-8710		
	Valor de venda: R\$ 399.000,00		Preço por m²: 4.586,21	Padrão Construtivo: Médio Alto	Estado de Conservação: Regular	Idade Aparente: 10 Anos
				Natureza: Oferta	Vagas de Garagem: 2	Acesso: Favorável

11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	V. Unit R\$/m²	Fn (1)	Fpc (2)	Fec (3)	Fid (4)	Fvg (5)	Fa (6)	Homogeneização R\$/m²	
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	
			4.071,23	MÉDIA DA AMOSTRA							4.490,10
			3.256,99	Saneamento da amostra (+30%)						Valor Mínimo	3.143,07
			5.089,04							Valor Máximo	5.837,13

- (1) - Fator Natureza (2) - Fator Padrão Construtivo
 (3) - Fator Estado de Conservação (4) - Fator Idade Aparente
 (5) - Fator Vaga de Garagem (6) - Fator Acesso

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do avaliando	139,80 m²	Valor do m²: 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 avaliando	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 heterogenea

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

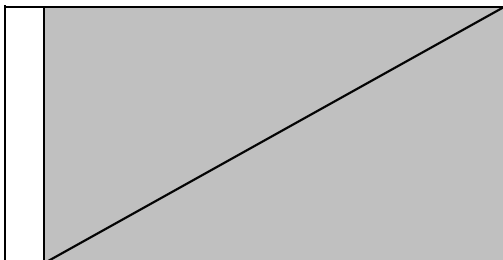
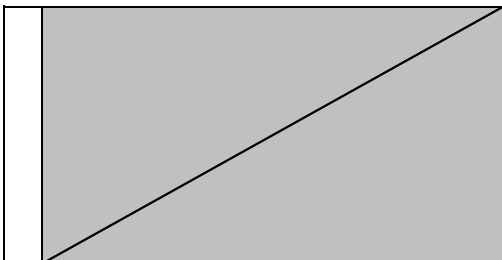
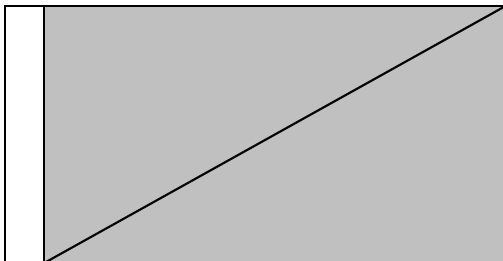
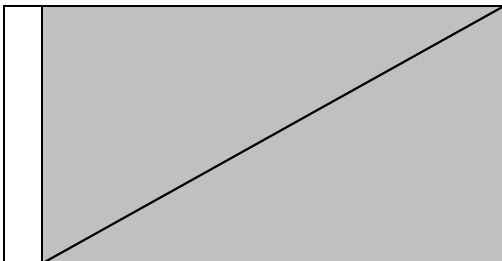
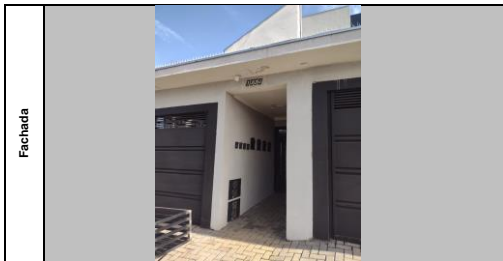
Pontos mínimos	Graus		
	III	II	I
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

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

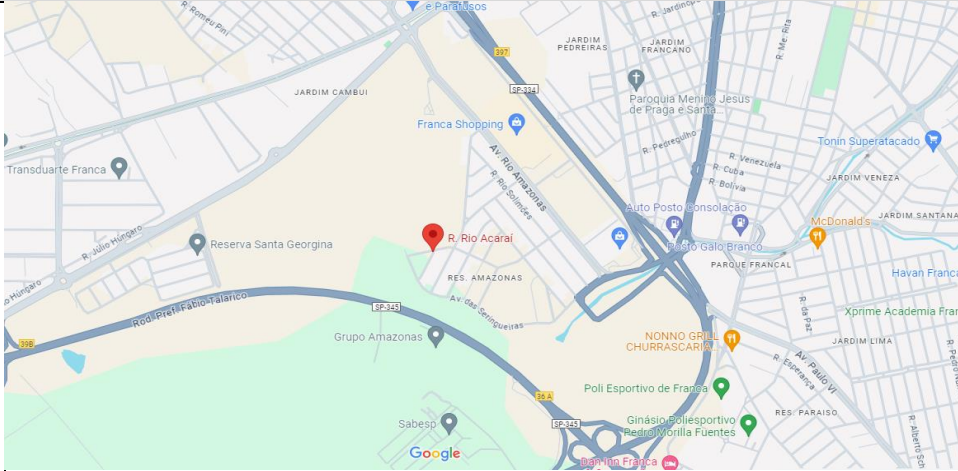
Descrição	Grau		
	III	II	I
	<=30%	<=40%	<=50%

13.4 Metodologia	Comparativo direto		
13.5 Precisão	I	II	III
13.6 Fundamentação	I	II	III

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 Nº 2 - REGISTRO GERAL



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

Matrícula
91.096

Ficha
01

FRANCA, 07 de julho de 2021

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 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 ACARAI nº 1334, edificado sobre um terreno com a área de 365,46 m², identificado como lote nº 06 da quadra nº 17, do loteamento RESIDENCIAL AMAZONAS, contendo a área útil de 139,8000 m² (sendo 104,3500 m² localizado no 2º pavimento ou 1º andar e 35,4500 m² localizado na cobertura), área comum coberta de 3,5790 m², área total edificada de 143,3790 m², área privativa descoberta de 65,4900 m² localizada na cobertura, área comum descoberta de 34,5743 m², totalizando 243,4433 m², com a participação na área comum do terreno de 28,678% e o direito de uso das vagas 05 e 06 de estacionamento descoberto, 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 nº 2.12.15.002.06.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIO: REGINALDO CONTINI, RG nº 29.283.186-9-SSP-SP, CPF nº 278.542.918-45, filho de Valdomiro Contini e Zenaide Belotti Contini, nascido em 27.08.1979, brasileiro, construtor, solteiro, maior, endereço eletrônico reginaldo@jardimmoveis.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 nº 19.470 de 07.07.2021, Livro 3-Registro Auxiliar (Convenção de Condomínio), todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

Prenotação nº 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 nº 11.331/2002.
Selo Digital: 123828311E3FF00214621219

A ESCRIVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 1/91.096 - (alteração de cadastro)
em 07/07/2021. Prenotação nº 214.621 de 21/05/2021. Selo Digital: 123828311E3FF0021462121X

Pelo Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datado de 20 de maio de 2021 e Certidão nº 51154, expedida pela Prefeitura Municipal local, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula

Mens 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:
<https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx?hashQRC=17883CSB-E801-406A-AD87-497562C77171-17883CSB>

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br/
saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Competência