



# LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## IMÓVEL URBANO APARTAMENTO COM 1 VAGA DE GARAGEM



Laudo nº 21-20022

**SOLICITANTE**

Massa Falida da empresa Adic Administradora de Imóveis e Construções Ltda  
Processo nº 0011888-90.1982.8.26.0100  
3ª Vara Cível de São Paulo - SP

**LOCAL DA VISTORIA**

EDIFÍCIO RESIDENCIAL PERDIZES  
SÃO PAULO - SP

**VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO**

Valor de Mercado (VM)

**R\$ 704.600,00**

(setecentos e quatro mil e seiscentos reais)

**Data Base – Abril/2021**

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Lei Federal 6.496 de 07/12/1977.

ART nº 28027230191527822



## SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 .....	4
Preliminares. ....	4
Objetivo. ....	4
1.2 Vistoria. ....	5
1.3 Descrição sumária do Imóvel.....	5
1.4 Benfeitorias. ....	8
CAPÍTULO 2.....	8
Critérios das avaliações.....	8
2.1 Das definições .....	8
2.2 Consultas efetuadas .....	9
2.3 Apresentação dos valores .....	13
CAPÍTULO 3.....	20
Resultado da Avaliação .....	20
3.1 Fundamentação.....	20
3.2 Valores de Venda .....	21
CAPÍTULO 4.....	22
Documentação fotográfica .....	22
CAPÍTULO 5.....	43
Encerramento.....	43
CAPÍTULO 6.....	44
Anexos .....	44



## CAPÍTULO 1

### **Preliminares.**

### **Objetivo.**

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de 01 (um) imóvel urbano, sendo esse, um apartamento com vaga de garagem localizado na rua Cardoso de Almeida, nº 1257, 19º Subdistrito Perdizes – São Paulo - SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) Localização no município.
- b) Valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpra-se informar que toda a documentação referente ao imóvel foi fornecida pelo solicitante, não sendo cotejado neste trabalho eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

Os valores dessa avaliação são válidos para a data base de abril/2021.



## 1.2 Vistoria.

A vistoria foi realizada em 14/04/2021, onde fomos recebidos pelo Senhor Rafael Tandaya Graca.

O Senhor Rafael, RG 22.974.761, que muito cordialmente nos recebeu, é inquilino nesse imóvel, sendo a empresa Hubert Imóveis e Administração Ltda, CNPJ 62.816.798/0001-00, a administradora do aluguel.

## 1.3 Descrição sumária do Imóvel.

**Apartamento residencial nº 32** do Edifício Residencial Perdizes constituído por cozinha, área de serviço, 3 dormitórios, sendo 1 Suite com Closed, 2 banheiros, entrada social, entrada de serviço, quarto na área de serviço.

Imóvel situado à Rua Cardoso de Almeida, 1257, 19º Subdistrito Perdizes – São Paulo - SP

Matrícula: 43.780 - 2º CRI de São Paulo – SP.

Área exclusiva: 99,00 m<sup>2</sup>.

Área comum: 19,00 m<sup>2</sup>.

Área total construída: 118,00 m<sup>2</sup>.

Fração ideal: 1,801%.

**Vaga de garagem** registrada na matrícula 43.781 do 2º CRI de São Paulo – SP, contando com área ideal de 20 m<sup>2</sup> (1/44 de 880 m<sup>2</sup>) e a fração ideal de 1/44 de 14,640%. Vaga não fixa.

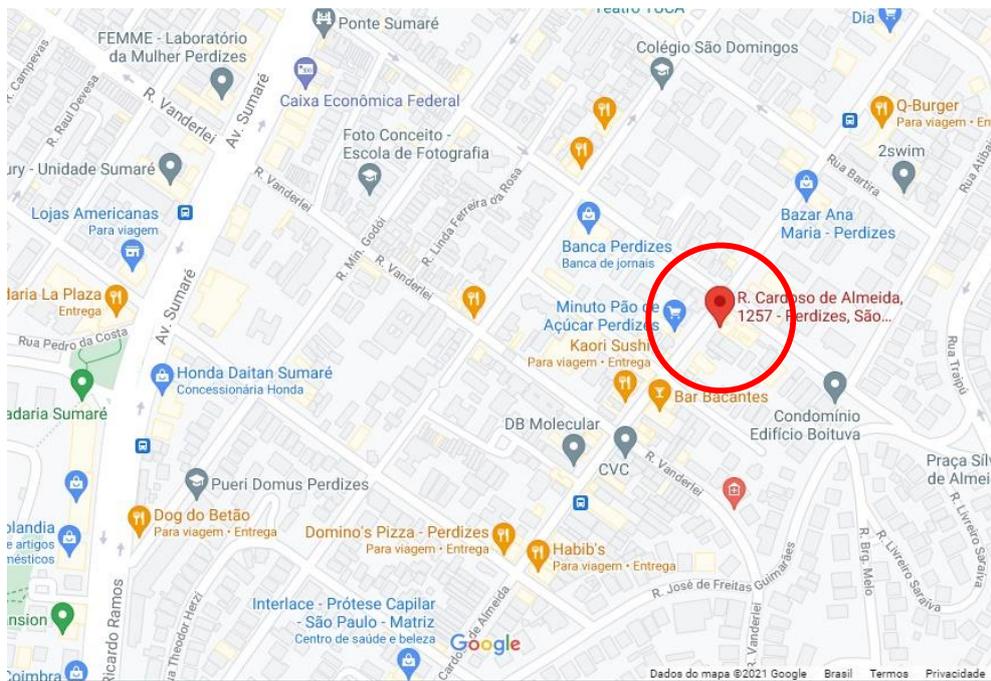
Imóvel necessitando de reparos simples a importante, inclusive de pintura geral, possuindo uma trinca na parede do corredor de acesso aos quartos, piso com tacos de madeira desgastados e alguns se soltando.

Alvenaria necessitando de reparos, pintura desgastada, revestimento da parede da cozinha e área de serviço se soltando ou faltando.

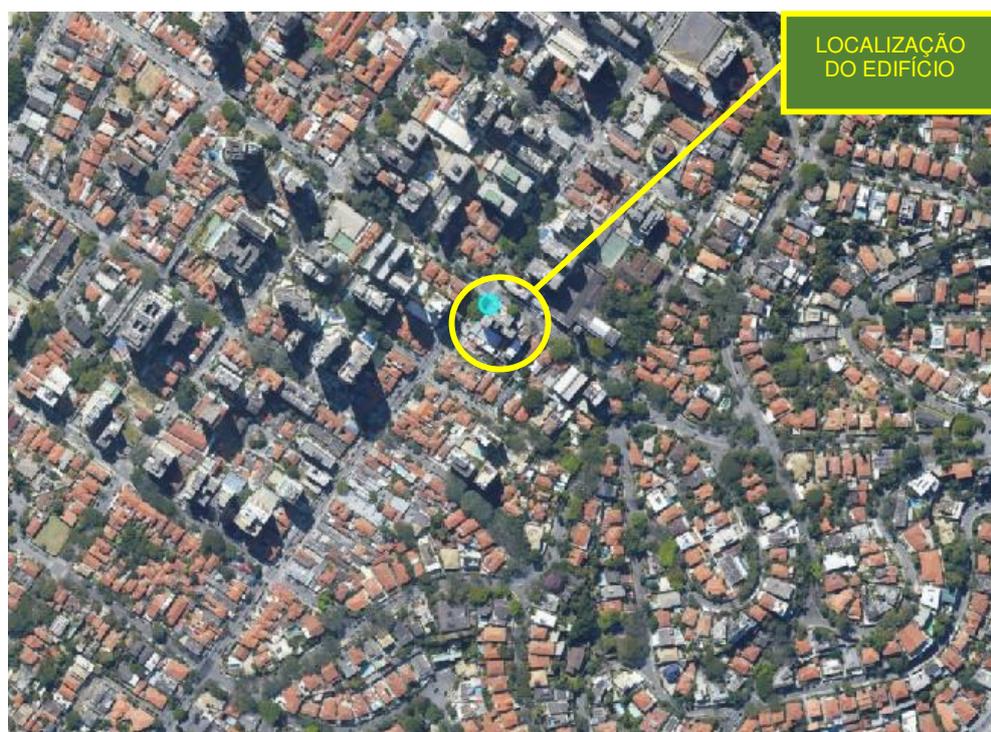
Piso antigo e desgastado, shaft quebrado, aparecendo tubulação de esgoto, louças dos banheiros antigas e desgastadas, sistemas elétrico e hidráulico antigos.

Acionadores hidráulicos dos banheiros bem antigos, faltando manopla.

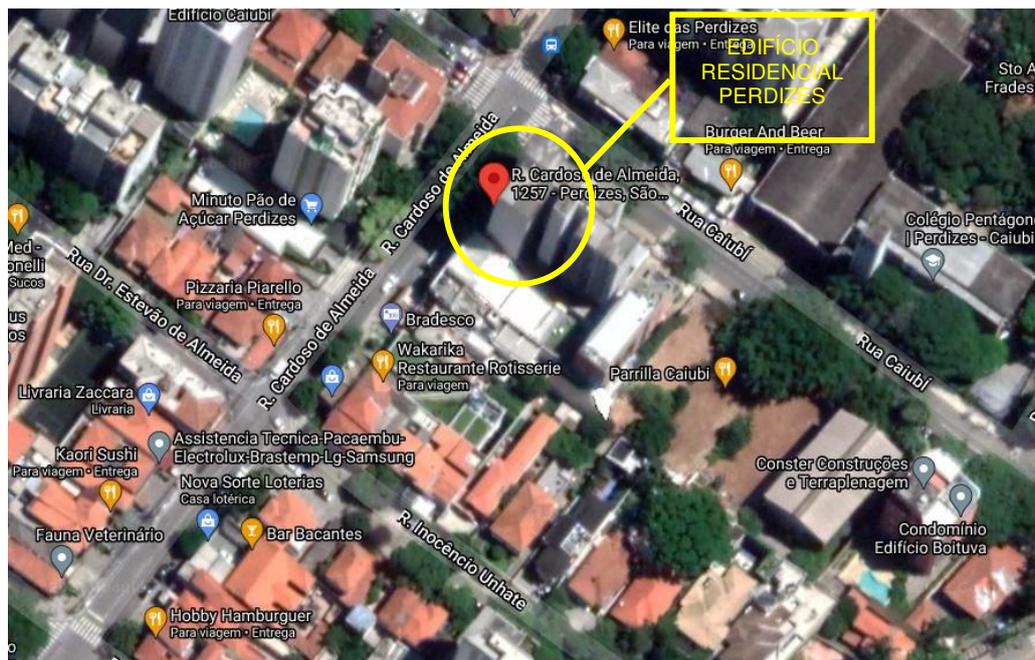
Vitrô metálico corroído e com vidro quebrado, portas em mal estado de conservação.



Vista em mapa da região – imagens site Google Maps



Vista aérea da região – imagens site GeoSampa



Vista aérea do imóvel – site Google Maps



Vista frontal do Edifício



## 1.4 Benfeitorias.

A região do imóvel é dotada de boa infraestrutura, contando com redes de água potável, esgoto, energia elétrica, sistema de telefonia e internet, transporte público, farmácias, supermercados, rede bancária, sistema de saúde, comércio em geral e boa organização urbanística.

## CAPÍTULO 2

### Critérios das avaliações

#### 2.1 Das definições

A seguir, apresentamos as definições para os termos técnicos apresentados neste Laudo de Avaliação, conforme texto da NBR 14653- parte 2, que regulamenta o assunto e Norma IBAPE que complementa esse trabalho.

**Valor de Mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

**Valor de Liquidação Forçada:** Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Conforme IBAPE/SP, é o valor para venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve também ser usado o valor de mercado.

**Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



## 2.2 Consultas efetuadas

Foram utilizadas as seguintes fontes para consulta e panorama de mercado referente ao bem em questão.

### Elemento 1 - Terreno – Oferta.

Local:– Perdizes – São Paulo - SP

Área: 106 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 760.000,00

Fonte anunciante: C2+ Negócios Imobiliários

Contato do anunciante: [www.c2mais.com.br](http://www.c2mais.com.br)



### Elemento 2 - Terreno – Oferta.

Local:– Perdizes – São Paulo - SP

Área: 99 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 990.000,00

Fonte anunciante: Zimmermann Imóveis

Contato do anunciante: [www.zimoveis.com.br](http://www.zimoveis.com.br)





### Elemento 3 - Terreno – Oferta.

Local:– Perdizes – São Paulo - SP

Área: 106 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 1.090.000,00

Fonte anunciante: Jaime Imobiliária

Contato do anunciante: [www.jaime.com.br](http://www.jaime.com.br)



### Elemento 4 - Terreno – Oferta.

Local:– Perdizes – São Paulo - SP

Área: 82 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 1.370.000,00

Fonte anunciante: Jaime Imobiliária

Contato do anunciante: [www.jaime.com.br](http://www.jaime.com.br)





### **Elemento 5 - Terreno – Oferta.**

Local:– Perdizes – São Paulo - SP

Área: 82 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 1.096.000,00

Fonte anunciante: Jaime Imobiliária

Contato do anunciante: [www.jaime.com.br](http://www.jaime.com.br)



### **Elemento 6 - Terreno – Oferta.**

Local:– Perdizes – São Paulo - SP

Área: 140 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 1.710.624,00

Fonte anunciante: RX Imóveis

Contato do anunciante: [www.rximoveis.com.br](http://www.rximoveis.com.br)





### **Elemento 7 - Terreno – Oferta.**

Local:– Perdizes – São Paulo - SP

Área: 133 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 900.000,00

Fonte anunciante: PMendonça Imóveis

Contato do anunciante: [www.pimoveis.com.br](http://www.pimoveis.com.br)



### **Elemento 8 - Terreno – Oferta.**

Local:– Perdizes – São Paulo - SP

Área: 134 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 1.100.000,00

Fonte anunciante: CDia Corretores de Imóveis

Contato do anunciante: [www.cdia.com.br](http://www.cdia.com.br)





## 2.3 Apresentação dos valores

Abaixo estão indicados os fatores de homogeneização considerados nesse trabalho.

Fator oferta (Fo).

Fator área (Fa).

Fator Quarto (Fq)

Fator Vaga (Fv)

Fator Suite (Fs)

Fator Wc (Fb)

Fator de Comercialização (Fc)

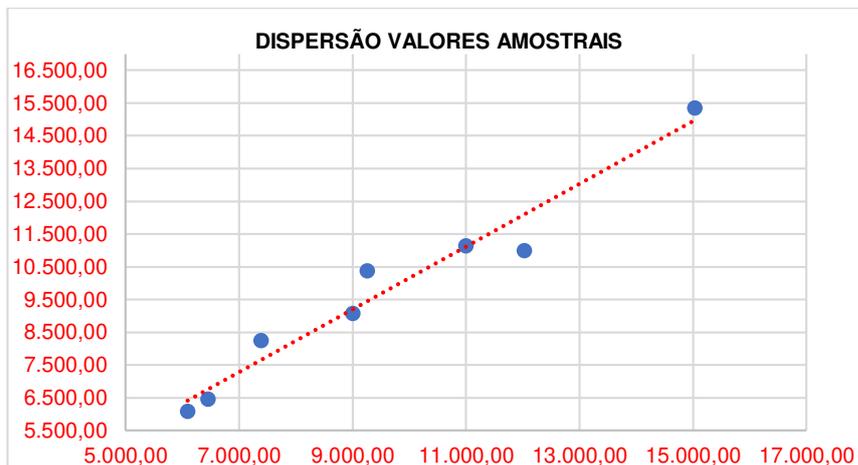
Para a definição dos valores de mercado, foram homogeneizados os valores de oferta dos elementos de pesquisa para se adequarem ao modelo do Imóvel avaliando. Além disso, a depreciação baseou-se na possibilidade de venda em curto prazo, inclusive Leilão, considerando a baixa expectativa comercial para imóveis atualmente, devido a pandemia do COVID-19, conforme retratado no panorama imobiliário e demais cenários econômicos em nosso país.

ELEMENTOS DE PESQUISA								
AMOSTRA	CONDIÇÃO	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR /m <sup>2</sup>	QUARTOS	VAGA	SUITE	WC
<b>AVALIANDO</b>			<b>99</b>		<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
1	OFERTA	760.000,00	106	7.169,81	3	1	1	3
2	OFERTA	990.000,00	99	10.000,00	3	1	1	3
3	OFERTA	1.090.000,00	106	10.283,02	3	1	1	2
4	OFERTA	1.370.000,00	82	16.707,32	2	2	1	2
5	OFERTA	1.096.000,00	82	13.365,85	2	2	1	2
6	OFERTA	1.710.624,00	140	12.218,74	3	2	1	2
7	OFERTA	900.000,00	133	6.766,92	3	1	1	3
8	OFERTA	1.100.000,00	134	8.208,96	3	1	1	2



HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS										
VALOR m <sup>2</sup> (R\$)	FT. OFERTA	VALOR m <sup>2</sup> (R\$) - DEDUZIDO Fo.	Ft. ÁREA (Fa)	Ft. QUARTO (Fq)	Ft. VAGA (Fv)	Ft. SUITE (Fs)	Ft. WC (Fb)	PREÇO HOMOG. (R\$/m <sup>2</sup> )	(Xi-X) <sup>2</sup>	PH/MÉDIA
7.169,81	0,90	6.452,83	1,11	1,00	1,00	1,00	0,90	6.446,82	10.622.734,42	0,66
10.000,00	0,90	9.000,00	1,12	1,00	1,00	1,00	0,90	9.066,72	408.774,63	0,93
10.283,02	0,90	9.254,72	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	10.366,48	436.135,86	1,07
16.707,32	0,90	15.036,59	1,13	0,90	1,00	1,00	1,00	15.343,68	31.782.612,96	1,58
13.365,85	0,90	12.029,27	1,13	0,90	0,90	1,00	1,00	10.985,99	1.638.191,39	1,13
12.218,74	0,90	10.996,87	1,12	1,00	0,90	1,00	1,00	11.134,03	2.039.056,24	1,15
6.766,92	0,90	6.090,23	1,11	1,00	1,00	1,00	0,90	6.075,76	13.179.162,09	0,63
8.208,96	0,90	7.388,06	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	8.229,11	2.181.430,16	0,85

ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAS	
ÁREA EXCLUSIVA	99,00
MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>	9.706,07
DESVIO PADRÃO	2.983,00
COEFIC. DE VARIÂNCIA	30,73%
GRAUS DE LIBERD. (n-1)	8
INTERV. DE CONFIANÇA	80,00%
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%
DISTRIBUIÇÃO t	1,40
t*S/RAIZ(n-1)	1473,15





## VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (V<sub>CB</sub>)

O valor das construções é dado pela expressão a seguir:

$$VC = Qc \times Ac \times Pc \times Foc$$

O custo unitário de benfeitoria foi estipulado através do índice padrão do metro quadrado das construções padrão R8-N, valor publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado de São Paulo – SINDUSCON SP, onde foram adotados os valores publicados em janeiro de 2021, sendo essa a última publicação conforme apresentado abaixo:

### Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2021

	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	899,31	57,09
Material	630,54	40,03
Despesas Administrativas	45,30	2,88
<b>Total</b>	<b>1.575,15</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 178,76%

À partir do valor de metro quadrado das construções R8-N, adotamos os coeficientes próprios de cada edificação característica, embasados no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos (VEIU) de publicação do IBAPE SP (Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias do Estado de São Paulo), conforme tabelas a seguir.



CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
1.3.4- Padrão Superior		60	20	
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

#### Índice Padrão Construtivo - Pc

1.3.3	Padrão Médio	1,692	1,926	2,160
-------	--------------	-------	-------	-------



Quadro 1 – Estado de conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Tabela 2 – Coeficiente de Hoss-Heideck - K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
<b>66%</b>	<b>0,4522</b>	<b>0,4508</b>	<b>0,4408</b>	<b>0,4156</b>	<b>0,3704</b>	<b>0,3021</b>	<b>0,2143</b>	<b>0,1121</b>
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>



### **Matrícula 43.780**

Área exclusiva: 99,00 m<sup>2</sup>

Padrão construtivo: Apartamento, padrão médio.

Índice Tabela Ibape: 1,692.

Idade: 39 anos (Vida útil restante – 21 anos).

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importante.

Fator de depreciação pelo estado de conservação (Foc): 0,371

<b>VC = Qc x Ac x Pc x Foc</b>	98.004,53
Qc = valor unitário da construção - CUB	1.575,15
Ac = área das construções - m <sup>2</sup>	99,00
Pc = coeficiente padrão construtivo	1,692
Foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação	0,371

<b>Estatística</b>	<b>Valor Bruto de Mercado (VBM)</b>	<b>Fator de Com. (Fc)</b>	<b>Valor de Mercado (VM) R\$</b>
Limite superior (LS)	1.204.747,96	0,75	903.560,97
Média (m)	1.058.905,93	0,75	794.179,45
Limite inferior (LI)	913.063,90	0,75	684.797,93

**Valor arredondado: R\$ 684.800,00**

### **Matrícula 43.781 – Vaga de garagem**

Área: 20,00 m<sup>2</sup>

<b>VC = Qc x Ac x Pc x Foc</b>	19.798,89
Qc = valor unitário da construção - CUB	1.575,15
Ac = área das construções - m <sup>2</sup>	20,00
Pc = coeficiente padrão construtivo	1,692
Foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação	0,371

**Valor arredondado : R\$ 19.800,00**



## CAPÍTULO 3

### Resultado da Avaliação

#### 3.1 Fundamentação.

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>8</b>

\*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	8

Enquadramento no Grau II de fundamentação de acordo com a pontuação obtida e critérios obrigatórios.



### 3.2 Valores de Venda

<b>MATRÍCULA 43.780 (Apartamento)</b>
<b>R\$ 684.800,00</b> (seiscentos e oitenta e quatro mil e oitocentos reais).
<b>MATRÍCULA 43.781 (Vaga de Garagem)</b>
<b>R\$ 19.800,00</b> (dezenove mil e oitocentos reais)

Valor total do imóvel com vaga de garagem: **R\$ 704.600,00**  
(setecentos e quatro mil e seiscentos reais)

## CAPÍTULO 4

### Documentação fotográfica



1- VISTA EXTERNA EDIFÍCIO RESIDENCIAL PERDIZES