

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo nº 1058052-41.2015.8.26.0100

Partes:

Requerente: HOTEL BOURBON DE FOZ DO IGUAÇU
LTDA.

Requerido: LUXTRAVEL TURISMO LTDA.

Assunto: Duplicata

**Vara: 21ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL
CÍVEL**

Preparado por: Eng.º Thiago Gonzaga Emygdio

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o **VALOR DE MERCADO** de imóvel localizado na Rua Barão de Jaguará, número 707, escritório 52, Bloco A, Bairro Conceição, Campinas – SP.

RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO			
Objeto	Endereço:	Rua Barão de Jaguará nº 707	
	Bairro:	Conceição	
	Município	Campinas	
	Área Útil (m²):	39,36	
	Área Equivalente (m²):	44,96	
	Vaga de garagem:	01 vaga de garagem demarcada	
	Idade do imóvel (anos):	23 anos	
	Compartimentos:	01 escritório, 01 sala, copa, cozinha, 01 banheiro.	
Data da vistoria:	11/05/2018	Data base da avaliação:	mai/18
Identificação:	Edificação Comercial - Prédio de Escritórios		
Tipo de uso:	Comercial		
Zoneamento:	Macrozona de Estruturação Urbana		
Conformidade com zoneamento:	Sim		
Ocupação:	Ocupado pelo Executado		
VALOR DE MERCADO:	R\$	133.942,58	Método: Comparativo de mercado

Sumário

1. OBJETIVO.....	2
2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS	2
3. DOCUMENTAÇÃO.....	3
4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO.....	3
5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA.....	4
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
7. AVALIAÇÃO	9
8. CONCLUSÃO	12
9. ENCERRAMENTO.....	12

ANEXO A - PESQUISA DE MERCADO

ANEXO B - MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO C- MEMORIAL FOTOGRÁFICO

ANEXO D- CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como objetivo realizar a vistoria e determinação do valor de mercado para venda do imóvel detalhado a seguir:

- Rua Barão de Jaguará, número 707, escritório 52 – Conceição, Campinas – SP.

Para a confecção deste laudo foram utilizadas as seguintes normatizações:

- Norma ABNT 14653-2 / 2011 – Avaliação de imóveis urbanos;
- Norma ABNT 12721 / 2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios;
- Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP – 2011;
- Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP

2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O presente Laudo de Avaliação possui as seguintes ressalvas:

- Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são informações aceitas como corretas;
- O imóvel foi avaliado supondo-se de que esteja livre e desembaraçado de qualquer ônus, bem como considerou-se que todas as medidas e títulos estejam corretamente registrados em cartório;
- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste presente laudo, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

3. DOCUMENTAÇÃO

A seguir encontram-se listadas as documentações fornecidas e/ou consultadas referente à perícia.

- **Matrícula:** Matrícula do imóvel, constante das fls. 24 a 27 dos Autos.
- **Outros:**
 - Planta Genérica de Valores do Município de Campinas, disponível em www.campinas.sp.gov.br
 - Plano-Diretor do Município de Campinas, disponível em www.planodiretor.campinas.sp.gov.br.

4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor esclarecimento da metodologia e termos utilizados neste trabalho pericial é necessário definir alguns conceitos abrangidos pelas normas técnicas de avaliações:

- **Valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria, voluntariamente e conscientemente, um bem, em determinada data de referência, dentro das condições do mercado vigente (ABNT 14653-1/2011, pp.5);
- **Área útil da unidade:** Área real privativa, subtraída a área ocupada por paredes e/ou elementos que impeçam ou dificultem sua utilização (ABNT 14653-2/2011, pp.2);
- **Área equivalente:** Áreas virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real (ABNT 12721/2006, pp.8);
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante da decrupitude, deterioração ou mutilação (ABNT 14653-2/2011, pp.3);
- **Idade real:** Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo;

5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 11/05/2018, sendo que foram coletadas informações acerca do uso e funcionamento do imóvel, as características de suas construções e instalações, bem como análise de eventual documentação fornecida pelas partes.

O acesso ao imóvel avaliando foi disponibilizado pelo condomínio sendo que, na ocasião, foi realizado o registro fotográfico do imóvel.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Localização do imóvel

O imóvel objeto desta ação encontra-se localizado na Rua Barão de Jaguará, número 707, escritório 52, bairro Conceição, Campinas – SP, sendo que este pode ser observado na **Figura 01**.



Figura 01 – Localização do imóvel avaliando.

6.2 Topografia

A Rua Barão de Jaguará apresenta topografia plana na altura do imóvel avaliando, sendo que este também encontra-se plano com relação ao arruamento.

6.3 Uso e ocupação do solo

De acordo com a lei complementar municipal nº 189/2018, da Prefeitura de Campinas, o imóvel avaliando encontra-se inserido na Macrozona de Estruturação Urbana. A **Figura 02** contém a localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal.

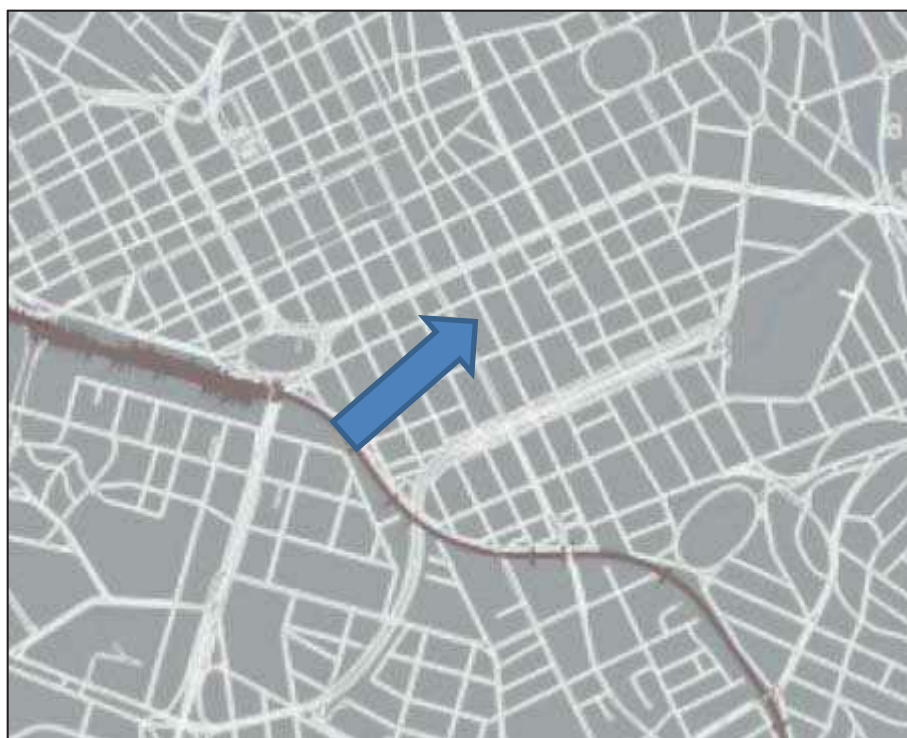


Figura 02 – Localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal.

6.4 Descrição da região, entorno e acessos

A **Tabela 1** a seguir contém os detalhes do entorno onde insere-se o imóvel avaliando.

Tabela 1. Informações do entorno do imóvel avaliando.

<i>Informações do entorno do imóvel avaliando</i>	
Endereço	Rua Barão de Jaguará nº 707
Bairro	Conceição
Município - Estado	Campinas - SP
Referências	Entre o Parque Bosque dos Jequitibás e a Praça Felipe Selhi
Uso do local	Comercial
Densidade de ocupação	Alta
Padrão econômico da região	Médio
Nível de acesso	Regular
Intensidade de tráfego	Médio
Área de preservação	Não
Pontos valorizantes	Proximidade com a Avenida Doutor Moraes Sales
Pontos desvalorizantes	Edificações antigas, Arruamento estreito.
Vocação	Empreendimentos comerciais de padrão médio a baixo, com estandes e lojas no pavimento térreo
Valorização imobiliária	Estável

A **Tabela 2** a seguir contém os detalhes do arruamento principal e as benfeitorias para o imóvel avaliando.

Tabela 2. Detalhes do arruamento e benfeitorias para o imóvel avaliando.

<i>Rua Barão de Jaguará</i>	
	Classificação
	Via Coletora
	Faixas de rolamento
	02 faixas
	Sentido de tráfego
	Único
	Canteiro central
	Não
	Tipo de pavimento
	Asfalto
	Passeio Público
	Sim
	Conservação
	Boa

Melhoramentos urbanos e benfeitorias

☒ Rede de água	☐ Arborização	☒ Comércio nos arredores
☒ Coleta de lixo	☒ Pavimentação	☒ Agências bancárias
☒ Energia elétrica	☒ Transporte público	☒ Serviços médicos
☒ Drenagem de águas pluviais	☒ Rede de telefonia	☐ Recreação e lazer
☒ Esgoto Sanitário	☒ Rede de fibra ótica / cabo	☒ Posto policial / delegacia
☒ Iluminação Pública	☒ Correios	☐ Escolas e/ou faculdades

6.5 Detalhes do imóvel avaliando

A Tabela 3 a seguir contém os detalhes das benfeitorias do imóvel avaliando.

Tabela 3. Detalhes do imóvel avaliando.

Condomínio Centro Empresarial Campinas	
	Data de construção 1995
	Blocos 02 blocos
	Pavimentos Shopping Térreo, 02 pavimentos de garagem e 17 pavimento de escritório
	Apartamentos 08 escritórios por andar
	Elevadores 02 por bloco
	Garagem 02 pavimentos
	Conservação Boa

Benfeitorias existentes no imóvel

☒ Portaria	☐ Piscina Adulto / Infantil	☐ Churrasqueira
☐ Gaiola	☐ Quadra poliesportiva	☐ Salão de jogos
☒ Interfone	☐ Playground	☐ Sala de reunião
☒ Sistema de câmeras	☐ Brinquedoteca	☐ Academia
☐ Cerca elétrica	☐ Sauna	☐ Salão de festas
☐ Hall social	☐ Gerador	☐ Outros: _____

As **Tabelas 4 e 5** a seguir contém, respectivamente, as informações gerais do imóvel avaliando e os **detalhes construtivos deste**.

Tabela 4. Informações gerais do imóvel avaliando



Informações gerais do imóvel avaliando

Estado de conservação	Entre regular e reparos simples
Vícios de construção	Sem detecção aparente
Idade da construção	23 anos
Obsoletismo	0,74
Tipo de edificação	2.1.3 – Escritório Padrão Médio
Variação do CUB	1,680
Setor Fiscal	B
Índice Fiscal	671,54
Vagas de garagem	01 vaga de garagem demarcada

Tabela 5. Detalhes construtivos do imóvel avaliando

<i>Detalhes construtivos do imóvel avaliando</i>				
<i>Ambiente</i>	<i>Quantidade</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>
Escritório	01	Acarpetado	Pré-moldado e paredes com pintura látex	Forro de PVC
Sala	01	Acarpetado	Pré-moldado e paredes com pintura látex	PVC
Copa	01	Granito	Pintura em látex	PVC
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	PVC
Banheiro	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	PVC

A **Tabela 6** a seguir contém o quadro de áreas, bem como o cálculo da área equivalente, utilizada para a avaliação.

Tabela 6. Quadro de áreas do imóvel avaliando

Quadro de áreas			
Tipo de área	Área Original (m ²)	Peso (ABNT 12.271/2006)	Área Equivalente (m ²)
Útil	39,36 m ²	1,00	39,36 m ²
Garagem	10,00 m ²	0,50	5,00 m ²
Área Equivalente Total:			44,96 m ²

7. AVALIAÇÃO

7.1 Pesquisa de mercado

Após a vistoria do imóvel avaliando foi realizada a pesquisa de mercado, de modo a serem obtidas amostras válidas para a definição do valor de mercado do imóvel.

Foram consultados corretores, imobiliárias e outros profissionais para a obtenção destas, de modo a serem obtidas amostras confiáveis e que pudessem ser verificadas. A **Figura 03** contém a localização do imóvel avaliando, bem como as amostras coletadas.

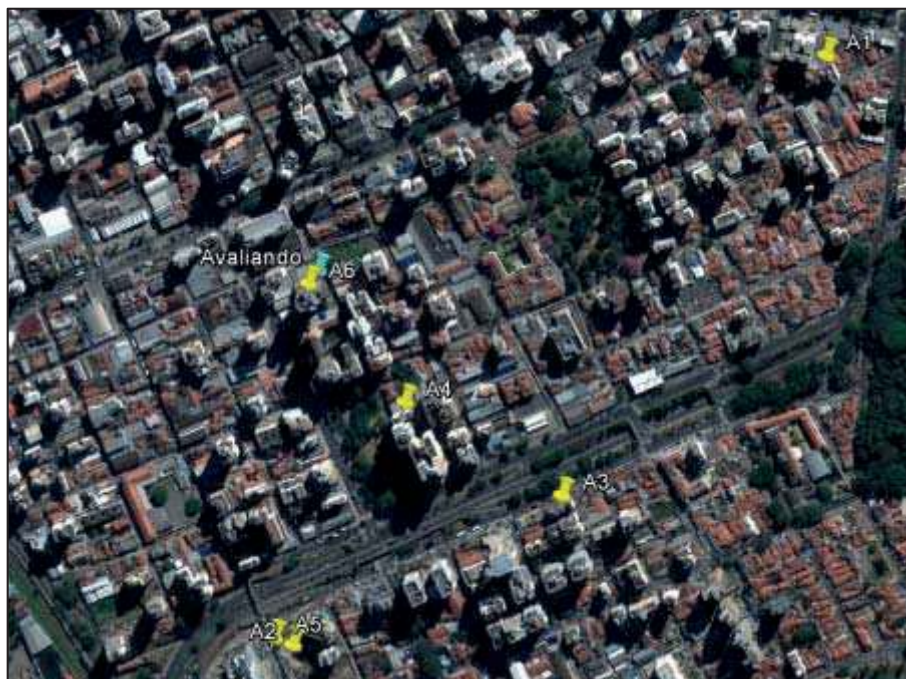


Figura 03. – Localização do imóvel avaliando e as amostras coletadas.

Os detalhes das amostras coletadas podem ser verificados no **ANEXO A** deste laudo pericial.

7.2 Metodologia empregada

A metodologia utilizada para este trabalho foi escolhida tendo-se como base a Norma ABNT 14653-2/2011, a qual versa sobre a avaliação de imóveis urbanos, bem como a Norma para avaliação de imóveis do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia).

Na referida avaliação foi utilizado o **Método Comparativo de Mercado**, a qual é a metodologia mais recomendada pela norma descrita acima. Esta metodologia utiliza como base para a determinação do valor de mercado do imóvel as ofertas imobiliárias existentes nos arredores deste, refletindo, desta maneira, o real comportamento do mercado imobiliário local.

A utilização de tal metodologia requer o cumprimento das seguintes etapas: **obtenção de amostras de mercado, homogeneização, tratamento estatístico e determinação de intervalo de confiança do valor unitário básico.**

Após a obtenção das amostras de mercado, a homogeneização tem como objetivo principal a aproximação das amostras com o cenário do imóvel avaliando, ajustando-se os valores destas de acordo com os fatores elencados acima. Amostras que apresentem desvio abaixo de 0,50 ou acima de 2,00 na homogeneização são excluídas, visto que apresentam excessiva discrepância com o imóvel avaliando.

Para a homogeneização das amostras, a qual é uma etapa obrigatória segundo a Norma ABNT 14653-2/2011, foi utilizada a **homogeneização por fatores**, tendo sido considerados os seguintes aspectos para a homogeneização:

- Localização (ou transposição);
- Área;
- Obsolescência;
- Padrão Construtivo;
- Oferta;

Após a homogeneização das amostras, deve ser realizada a verificação da validade das amostras dentro do intervalo de confiança, sendo utilizado o **método de Chauvenet** para tal, o qual determina um intervalo estatisticamente confiável, sendo que amostras fora deste também são excluídas.

Constatadas que todas as amostras restantes são pertinentes, define-se o intervalo de confiança para o valor unitário básico, sendo utilizado para tal a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras**.

Todos os cálculos justificando a determinação do valor de mercado podem ser conferidos no memorial de cálculo, constante do **ANEXO B** deste laudo.

7.3 Valor do imóvel (apartamentos)

O valor do imóvel avaliando será obtido através da seguinte expressão:

$$V_v = V_{ub} \times A_{eq}$$

Onde

V_v = Valor de mercado do imóvel avaliando (R\$);

V_{ub} = Valor unitário básico de venda obtido no tratamento estatístico (R\$ / m²);

A_{eq} = Área equivalente do imóvel avaliando (m²).

De acordo com o memorial de cálculo, constante do **ANEXO B**, foi obtido um valor unitário básico (V_{ub}) de venda de **R\$ 2.979,15** por metro quadrado, sendo que o imóvel avaliando apresenta área equivalente de **44,96 m²**. De posse destas informações, obteve-se o seguinte valor de avaliação:

$$V_v = R\$ 2.979,15 / m^2 \times 44,96 m^2 = \underline{\underline{R\$ 133.942,58}}$$

(Cento e trinta e três mil novecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e oito centavos)

8. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos realizados e a metodologia descrita anteriormente, o valor de mercado de venda do imóvel avaliando é de:

$V_v = R\$ 133.942,58$
(Cento e trinta e três mil novecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e oito centavos) em Maio de 2018

A presente avaliação foi testada com relação ao atendimento dos requisitos da Norma ABNT 14653-2/2011, tendo sido obtido **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão.**

9. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 12 (doze) folhas de papel formato A4, digitadas somente em um lado, com 3 (três) figuras e 4 (quatro) anexos, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este laudo,

Requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de Direito.

Neste termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 28 de Maio de 2018.

THIAGO GONZAGA EMYGDIO

Engenheiro Civil e Ambiental

CREA nº 5063080687

ANEXO A – PESQUISA DE MERCADO



Amostra	Endereço	Preço	A. Terreno (m²)	A. Útil (m²)	Garagem Subsolo (m²)	A. Equivalente (m²)	Conservação	Idade (anos)	Padrão IBAPE	Variação do CUB	Nº Testadas	Índice Fiscal	Foc	Fc	Contato
A1	Rua Riachuelo nº 465 - Ed. Comercial Tuiuti	R\$ 290.000,00	0,00	75,00	10,00	80,00	Regular	15	2.1.3	1,880	1	R\$ 671,54	0,87	0,89	Sartori Machado - (19) 3291-0008
A2	Rua José Paulino nº 230 - Ed. Camalura	R\$ 70.000,00	0,00	27,00	0,00	27,00	Entre Regular e Reparos Simples	25	2.1.3	1,650	1	R\$ 671,54	1,04	1,02	Andrea Vaz Bordoloti - (19) 9-9952-3979
A3	Avenida Aquidaban nº 586 - Ed. 5ª Avenida	R\$ 190.000,00	0,00	50,00	0,00	50,00	Regular	42	2.1.3	1,680	1	R\$ 671,54	1,44	1,00	O3 Imóveis - (19) 3326-9830
A4	Rua Barão de Jaguará nº 526 - Ed. Comercial Barão de Jaguará	R\$ 250.000,00	0,00	56,00	20,00	66,00	Regular	30	2.1.3	1,950	1	R\$ 671,54	1,08	0,86	Cacau Lentos - (19) 9-8284-2970
A5	Rua José Paulino nº 229 - Setim Midtown Aquidaban	R\$ 221.000,00	0,00	36,00	10,00	41,00	Regular	5	2.1.3	2,000	1	R\$ 671,54	0,78	0,84	Realiza Imóvel - (19) 9-4713-7886
A6	Rua Barão de Jaguará nº 707 - 10º andar	R\$ 180.000,00	0,00	45,00	10,00	50,00	Regular	23	2.1.3	1,680	1	R\$ 671,54	0,96	1,00	Oppen imóveis - (19) 3213-2232

ANEXO B – MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO B1 – DESCRIÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

a) Fator de Localização ou Transposição (F_t):

O Fator de Transposição é utilizado para a comparação entre o imóvel avaliando e as diferentes amostras coletadas com relação à localização. Desta maneira, devem ser consideradas características que reflitam a nobreza e potencial de valorização de cada local. Com este intuito, foram utilizados os índices fiscais da Prefeitura Municipal de São Paulo, os quais são baseados em estudos urbanísticos de potencial de valorização, para composição do valor de IPTU de cada imóvel. Por fim, este fator é calculado através da expressão a seguir:

$$F_t = \frac{V_A}{V_R}$$

Onde:

F_t = Fator de Transposição;

V_A = Índice fiscal do Imóvel Avaliando;

V_R = Índice Fiscal do Imóvel de Referência.

b) Fator de Área (F_a):

Adotado para homogeneizar as áreas equivalentes dos imóveis de referência com os imóveis avaliados. Seu cálculo é obtido a partir das expressões:

$$Fa = \sqrt[4]{\frac{Ar}{Ai}}$$

quando a diferença entre as áreas comparadas for inferior a 30, ou

$$Fa = \sqrt[8]{\frac{Ar}{Ai}}$$

quando a diferença entre as áreas comparadas for superior a 30 %

Onde:

F_a = Fator de área;

A_r = Área equivalente do imóvel de referência;

A_i = Área equivalente do imóvel avaliando.

c) Fator de Oferta (F_o):

Arbitrado como 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado por IBAPE (2011).

d) Fator de Obsolescência (F_{oc}):

É empregado para avaliar e homogeneizar os estados de conservação do imóvel avaliando e das amostras de referência. Para tanto é utilizada a combinação de duas metodologias de avaliação, o Método de Heidecke, onde são observadas as características de cada estado de conservação, bem como a depreciação de cada um destes, e o Método de Ross, o qual correlaciona a obsolescência de acordo com a idade da edificação. Da combinação destas duas metodologias anteriores obtém-se o **Método de Ross-Heidecke**, utilizado neste laudo.

O fator de obsolescência unitário é obtido através da expressão a seguir:

$$F_{ocun} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

F_{ocun} = Fator de Obsolescência unitário;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, conforme **Tabela 1**;

K = Fator de Ross-Heidecke tabelado, conforme **Tabela 2**.

A obtenção do Fator de Obsolescência, para cada amostra, é demonstrada a seguir.

$$F_{oc} = F_{ocunAV} \div F_{ocunAM}$$

Onde:

F_{ocunAV} = Fator de Obsolescência Unitário do Imóvel Avaliando;

F_{ocunAM} = Fator de Obsolescência Unitário da Amostra.

Tabela 1. Coeficiente residual do fator de obsolescimento.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Tabela 2. Tabela de Ross-Heidecke de obsolescência.

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

O detalhamento das características de cada estado de conservação, bem como as condições para seu enquadramento, podem ser conferidas na **Tabela 3** a seguir.

Tabela 3. Padrões de conservação de imóveis e suas desvalorizações conforme Critério de Heidecke.

Estado da Edificação		Depreciação (%)	Características
1	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa
2	Entre Novo e Regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão de pintura para recompor sua aparência.
3	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
4	Entre Regular e Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
5	Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
6	Entre reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura.
7	Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 elétricas e hidráulicas possam ser restauradas mediante a substituição das 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.
8	Entre reparos importantes e sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado 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.
9	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

e) Fator de Edificação (Fc):

Utilizado para realizar a comparação entre os diferentes tipos e padrões de acabamento entre os imóveis avaliando e de referência, bem como as benfeitorias existentes em cada um destes.

Seu cálculo é obtido na relação entre os Custos Unitários Básicos (CUB) dos padrões de acabamento do imóvel avaliando e o do imóvel de referência, conforme equação a seguir:

$$Fc = \frac{R8N_A}{R8N_R} \quad (6)$$

Onde:

Fc = Fator de Edificação;

R8N_A = Intervalo de Variação do padrão de edificação do CUB, para o imóvel avaliando;

R8N_R = Intervalo de Variação do padrão de edificação do CUB, para o imóvel de referência.

As descrições de cada tipo de padrão de acabamento referente ao imóvel avaliando, bem como os seus respectivos valores de CUB podem ser conferidas a seguir. No entanto, ressalta-se que os intervalos médios obtidos para o intervalo R8N são para edificações **padrão** da referida categoria. Desta maneira, a ausência de benfeitorias ou ainda uma menor qualidade de acabamento podem interferir negativamente neste intervalo, limitado pelo intervalo mínimo da categoria. Bem como a constatação de benfeitorias extras, ou ainda melhor qualidade de acabamento da edificação, podem contribuir para elevar o referido intervalo, limitado pelo intervalo máximo da categoria. Tais diferenças serão observadas durante a vistoria.

CLASSE 2 – COMERCIAL / SERVIÇOS / INDUSTRIAL

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Variação do Padrão R8N		Intervalo Médio
			Mínimo	Máximo	
2.1 - Escritório	2.1.1 - Padrão Econômico	Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não possuem espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas e dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básicos, de modelo simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso a andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos dp tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior. Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos - cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso; Paredes - pintura látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias; Forros - pintura sobre emboço e reboco na própria laje; Instalações elétricas - sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.	0,600	0,960	0,780

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Variação do Padrão R8N		Intervalo Médio
			Mínimo	Máximo	
2.1 - Escritório	2.1.2 - Padrão Simples	Edifícios com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com materiais simples e vãos de pequenas dimensões. Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comum, tais como:			
		Pisos - cerâmica comum, taco, vinílico ou forração; Paredes - pintura látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias; Forros - pintura sobre emboço ou reboco na própria laje ou sobre placas de gesso; Instalações elétricas - sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.	0,972 sem elevador; 1,200 com elevador	1,440 sem elevador; 1,620 com elevador	1,206 sem elevador; 1,410 com elevador

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Variação do Padrão R8N		Intervalo Médio
			Mínimo	Máximo	
2.1 - Escritório	2.1.3 - Padrão Médio	Edifício com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjunto de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias. Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto na área das unidades como nas de uso comum, tais como:			
		Pisos - cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial; Paredes - Pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica, ou similar nas áreas molhadas; Forros - Pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis; Instalações elétricas - distribuição básica, com pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar-condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.	1,452 sem elevador; 1,632 com elevador	1,860 sem elevador; 2,040 com elevador	1,656 sem elevador; 1,836 com elevador

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Variação do Padrão R8N		Intervalo Médio
			Mínimo	Máximo	
2.1 - Escritório	2.1.4 - Padrão Superior	Edifício atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou "fulget", massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas "cortinas de vidro". Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:	1,872 sem elevador;	2,220 sem elevador;	2,046 sem elevador;
		Pisos - carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar; Paredes - pintura látex sobre massa corrida ou gesso; Forros - geralmente rebaixados com placas termo acústicas; Instalações elétricas - sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar-condicionado central e a passagem de fios e cabos feitas por pisos elevados.	2,052 com elevador	2,520 com elevador	2,286 com elevador

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Variação do Padrão R8N		Intervalo Médio
			Mínimo	Máximo	
2.1 - Escritório	2.1.5 - Padrão Fino	Edifícios atendendo a projeto arquitetônico diferenciado, especialmente concebido em lajes de grandes proporções, geralmente livres de alvenarias internas e com módulos de banheiros e copas em posições estratégicas e que permitem versatilidade no aproveitamento dos pavimentos, integral ou subdividido. Hall de entrada amplo, geralmente com pé direito duplo e dotado de revestimentos especiais. Áreas externas tratadas com projeto paisagístico especial. Elevadores de marca reputada, projetos com acabamentos de qualidade e especial capacidade de atendimento à circulação de pessoas. Geralmente dotados de heliponto e estacionamento com disponibilidade de diversas vagas, inclusive para visitantes. Fachadas tratadas com material de grande impacto visual, com uso de materiais como aço inoxidável ou escovado, vidros duplos, refletivos, granito ou concreto aparente, integrando-se para constituir as denominadas "cortinas de vidro". Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos especiais e personalizados, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos - geralmente elevados e revestidos com carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, mármore, granito polido, cerâmica ou equivalente; Paredes - pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso ou outros revestimentos especiais; Forros - geralmente rebaixado com painéis de gesso acartonado ou de fibra mineral, podendo ocorrer pintura látex sobre massa corrida ou gesso; Instalações - sistema flexível na distribuição dos circuitos elétricos, com grande número de pontos de luz e tomadas, utilizando componentes de excelente qualidade e projetados especialmente para ter capacidade de incorporar equipamentos de alta tecnologia e de informática. Sistema de ar-condicionado central ou "self-contained".	2,532	3,600	3,066

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Variação do Padrão R8N		Intervalo Médio
			Mínimo	Máximo	
2.1 - Escritório	2.1.6 - Padrão Luxo	Edifícios atendendo padrão arquitetônico singular, estruturado em lajes amplas e especialmente concebido para combinar automação predial e integrar sistemas de segurança e de manutenção, além da infraestrutura adequada para receber os incrementos tecnológicos, instalações de ar-condicionado central com termo-acumulação de gelo, dotado, via de regra, de controles climáticos e sensores eletrônicos. Elevadores de alta velocidade e de grande capacidade, dotados de controladores de potência e tensão de acordo com a carga e de comandos especiais para atendimento a chamadas conforme necessidade dos usuários. Geralmente dotado de heliponto. Amplas Áreas de estacionamento, com diversas vagas por unidade, inclusive para visitantes. Áreas externas com grandes afastamentos, atendendo projeto paisagístico especial e áreas comuns decoradas com materiais sofisticados, possuindo salões de convenções e outras dependências de apoio. Fachadas de grande impacto visual, integrando o uso do concreto armado, do aço inoxidável ou escovado, com vidros duplos ou triplos, refletivos ou semi-refletivos especialmente projetadas sob o ponto de vista de luminosidade, conforto térmico e isolamento acústico. Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada de explorar e expressar os materiais e revestimentos e as técnicas disponíveis no momento de sua concepção, personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.	3,610 ou maior		-

ANEXO B2 – HOMOGENEIZAÇÃO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS AMOSTRAS

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Após o cálculo de cada fator de comparação das amostras deve ser realizada a homogeneização destas, de modo a se obter dados finais que reflitam o cenário do imóvel avaliando.

Desta maneira, o cálculo do valor homogeneizado das amostras, de acordo com IBAPE (2011), é realizado através da expressão a seguir.

$$V_h = V_o \times [1 + (F_t - 1) + (F_a - 1) + \dots + (F_n - 1)]$$

Onde:

V_h = Valor homogeneizado da amostra;

V_o = Valor inicial coletado da amostra;

F_n = Fatores diversos utilizados na homogeneização (transposição, área, testada, etc.).

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS AMOSTRAS

Após a homogeneização, os valores obtidos das amostras devem ser testados para ver se encontram-se inseridos em intervalo estatístico válido, sendo que este é definido através do método de Chauvenet, conforme expressões a seguir.

$$I_{\max} = (A_{\max} - X) \div S$$

E

$$I_{\min} = (X - A_{\min}) \div S$$

Onde:

$I_{\max}$ = Valor máximo do intervalo de confiança;

$I_{\min}$ = Valor mínimo do intervalo de confiança;

X = Média aritmética dos valores homogeneizados das amostras;

S = Desvio padrão das amostras.

Os valores $I_{\max}$ e $I_{\min}$ são comparados a um valor crítico de Chauvenet tabelado, sendo que, se houverem amostras que apresentem valores discrepantes a este coeficiente crítico, esta deverá ser excluída.

DEFINIÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Após a validação estatística das amostras, ao constatar-se que todas as amostras são pertinentes, deve-se realizar a definição do intervalo de confiança do valor unitário básico, sendo que esta é obtida através da expressão a seguir.

$$A_{\min}^{\max} = \bar{A} \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{A}$ = Média Aritmética dos valores obtidos;

S = Desvio padrão obtido;

n = Quantidade de amostras utilizadas, após validação das amostras;

t_c = valores percentis para distribuição “t” de **Student**, com **n** amostras e **n-1** graus de liberdade e confiança de 80% (valor tabelado).

Sendo que o **Valor Unitário Básico (Vub)** deve estar contido dentro do intervalo de confiança calculado, podendo ser adotado a estimativa de tendência central deste.

O valor do imóvel avaliando será obtido através da seguinte expressão:

$$V_v = V_{ub} \times A_{eq}$$

Onde

V_v = Valor de mercado do imóvel avaliando (R\$);

V_{ub} = Valor unitário básico de venda obtido no tratamento estatístico (R\$ / m²);

A_{eq} = Área equivalente do imóvel avaliando (m²).

ANEXO B3 – VALIDAÇÃO PELA NORMA ABNT 14653-2/2011

As tabelas, exibidas a seguir, contém, respectivamente, as informações relativas ao grau de precisão e de fundamentação do presente laudo de acordo com a Norma ABNT 14653-2/2011:

Tabela 4. Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	< 30 %	< 40 %	< 50 %

O intervalo de confiança é obtido através das expressões:

$$P = \frac{A_{max} - \bar{M}}{\bar{M}} \times 100 \quad (9)$$

Onde:

P = Porcentagem de confiança do intervalo;

A_{max} = Limite superior do intervalo de confiança;

$\bar{M}$ = Estimativa de tendência central do intervalo de confiança.

Os requisitos a serem cumpridos para determinação do grau de fundamentação do laudo encontram-se exibidos na tabela a seguir.

Tabela 5. Grau de fundamentação no caso de utilização de 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 situação 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, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação das 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

ANEXO B4 – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Quadro matriz de homogeneização dos dados.

Homogeneização dos Dados								
Amostra (Ai)	Valor inicial - R\$ (Vi)	Matriz dos Fatores					Valor Homogeneizado (Vh)	Dados Finais ÷ Dados Iniciais
		Ft	Fa	Fo	Fc	Foc		
A1	3625,00	1,00	1,07	0,90	0,89	0,87	2646,25	0,730
A2	2592,59	1,00	0,94	0,90	1,02	1,04	2333,33	0,900
A3	3800,00	1,00	1,03	0,90	1,00	1,44	5206,00	1,370
A4	3787,88	1,00	1,05	0,90	0,86	1,08	3371,21	0,890
A5	5390,24	1,00	0,98	0,90	0,84	0,78	2695,12	0,500
A6	3600,00	1,00	1,03	0,90	1,00	0,96	3204,00	0,890

Onde

Valor homogeneizado = Valor inicial x $[1 + (F_t - 1) + (F_a - 1) + \dots + (F_n - 1)]$

F_t = Fator de Transposição

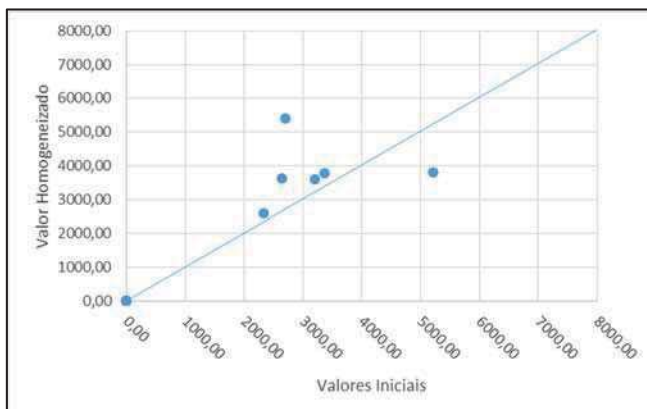
F_a = Fator de área

F_o = Fator de Oferta

F_{oc} = Fator de obsolescência

F_c = Fator de Edificação

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Memorial de Cálculo - Método Comparativo de Dados de Mercado						
1 - INFORMAÇÕES DO PROCESSO						
Processo:	1058052-41.2015.8.26.0100					
Vara:	21ª Vara Cível					
Fórum:	Fórum João Mendes Júnior					
2 - INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO						
Logradouro:	Rua Barão de Jaguará nº 707					
Complemento:	Escritório 52 - Bloco A - Mozart					
Bairro:	Conceição	Cidade:	Campinas	Estado:	São Paulo	
3 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO						
Número de amostras de referência:					6	
Média Aritmética dos valores homogeneizados (R\$/m²):					3242,65	
Desvio Padrão (R\$/m²):					1034,90	
Variância (R\$/m²) ^ 2 :					1071021,93	
Valor Máximo Homogeneizado (R\$/m²):				A3	5206,00	
Valor Mínimo Homogeneizado (R\$/m²):				A2	2333,33	
4 - SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DE "CHAUVENET"						
D/S crítico para o número de amostras de referência (tabelado):			1,92			
Teste para Valor Mínimo: (Média - Valor Mínimo) / Desvio Padrão			0,88	Amostra Pertinente		
Teste para Valor Máximo: (Valor Máximo - Média) / Desvio Padrão			1,90	Amostra Pertinente		
AMOSTRA PERTINENTE						
5 - DETERMINAÇÃO DE INTERVALO DE CONFIANÇA ATRAVÉS DO MÉTODO "t" de STUDENT						
Nível de Confiança:					80%	
Valor de "t" de STUDENT para o número de amostras de referência:					1,44	
Limite Inferior do Intervalo de Confiança (Amin) (R\$/m²):					2634,26	
Limite Superior do Intervalo de Confiança (Amax) (R\$/m²):					3851,05	
Estimativa de Tendência Central:					3242,65	
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em relação à Estimativa de Tendência Central:					18,76%	
Grau de Fundamentação do Laudo (ABNT NBR 14653-2/2011):				Grau II		
Grau de Precisão do Laudo (ABNT NBR 14653-2/2011):				Grau III de Precisão		
6 - DIVISÃO EM CLASSES E OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO						
Amplitude do Intervalo de Confiança (Limite Superior - Limite Inferior) (R\$/m²):					1216,79	
Número de Classes de Divisão:					3	
Amplitude de cada Classe (R\$/m²):					405,60	
Primeira Classe:	de	2634,26	até	3039,85	Amostras no Intervalo (Pesos):	2
Segunda Classe:	de	3039,85	até	3445,45	Amostras no Intervalo (Pesos):	2
Terceira Classe:	de	3445,45	até	3851,05	Amostras no Intervalo (Pesos):	0
Soma dos Pesos:					8	
Soma dos Valores Ponderados (R\$/m²):					23833,16	
Valor Unitário Básico (Soma dos Valores Ponderados / Soma dos Pesos) (R\$/m²):					2979,15	
7 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO						
Área Equivalente do imóvel avaliando (m²):					44,96	
VALOR DE MERCADO (Valor Unitário Básico x Área Equivalente) (R\$):					R\$	133.942,58

ANEXO C – MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Foto 01. Fachada do condomínio do imóvel avaliando.



Foto 02. Entrada do pavimento térreo do condomínio do imóvel avaliando.



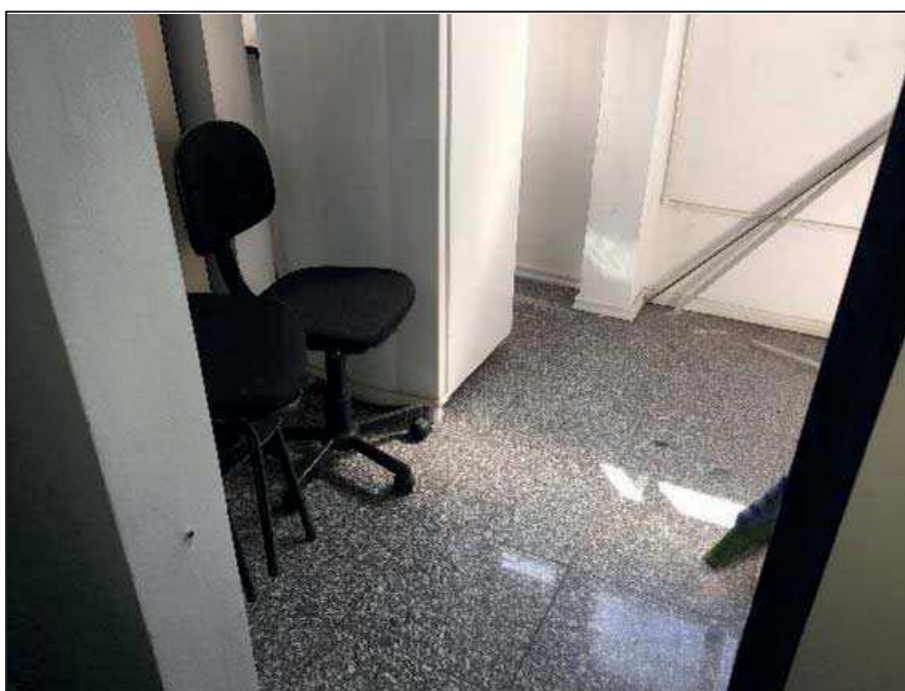
Foto 03. Entrada do imóvel avaliando.



Foto 04. Detalhe da sala do imóvel avaliando.



Fotos 05 e 06. Detalhe da área de escritório do imóvel avaliando.



Fotos 07 e 08. Detalhe da área de copa do imóvel avaliando.



Fotos 09 e 10. Detalhe da cozinha do imóvel avaliando.



Fotos 11 e 12. Detalhe do banheiro do imóvel avaliando.



Foto 13. Detalhe da garagem do condomínio do imóvel avaliando.



Foto 14. Detalhe da vaga de garagem do imóvel avaliando.



Fotos 15 e 16. Detalhe dos arredores do imóvel avaliando,.

ANEXO D – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

