

Código de Identificação: 90458540587



Nome:

Endereço: Rua Juracy Magalhães Júnior nº: 170 Compl: Apto. 101
 Bairro: Centro Condomínio: Portal do Jardim CEP: 44001-360
 Município: Feira de Santana UF: BA

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento Uso: Residencial
 Idade aparente: 10 Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Bom Ocupação atual do imóvel: -
 Nº de matrícula: 24.249 Nº do Cartório: 2ºCRI de Feira de Santana / BA

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	302,33	434,00	302,33	4,839876955
Comum	199,21			
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Dimensões (m²)

Qtde Vaga vinculada	3	Qtde vaga Autônoma	0	Nº de matrícula:	-
---------------------	---	--------------------	---	------------------	---

Terreno (m ²)		Valor de Mercado	
Testada (m ²)		R\$1.360.000,00	
Lat. Dire. (m ²)		Um milhão e trezentos e sessenta mil reais	
Lat. Esq. (m ²)		Valor do metro quadrado: R\$4.497,90	
Fração Ideal %		Informar o valor das vagas autônomas: (valor em reais)	

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda.
 Crea: 1009877
 Santo André/SP
 sexta-feira, 19 de novembro de 2021

Responsável técnico

Tales R. S. Galache
 Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tratamento de água | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Gás encanado | <input checked="" type="checkbox"/> Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial

Padrão construtivo: Médio

Bairro: Antigo

Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	X		
Universidade			X
Escola			X
Hospital			X
Bancos			X
Supermercado		X	
Farmácia		X	
Praia			X
Outros			
Se outros, quais:			

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 à 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Avenida Sampaio, Avenida Presidente Dutra e Rua General João Costa. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 16

Unidades por andar (se apto):

Diponibilizar informações da divisão interna do imóvel: Sala, varandas, cozinha, área de serviço, lavabo, banheiro social e 4 dormitórios (2 suítes).

- | | | | |
|--|--|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Salão de festas | <input checked="" type="checkbox"/> Salão de jogos | <input checked="" type="checkbox"/> Área gourmet | <input type="checkbox"/> Playground |
| <input type="checkbox"/> Academia | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Quadra | |

Se imóvel dentro de condomínio informar a admistradora(nome/telefone):

-

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



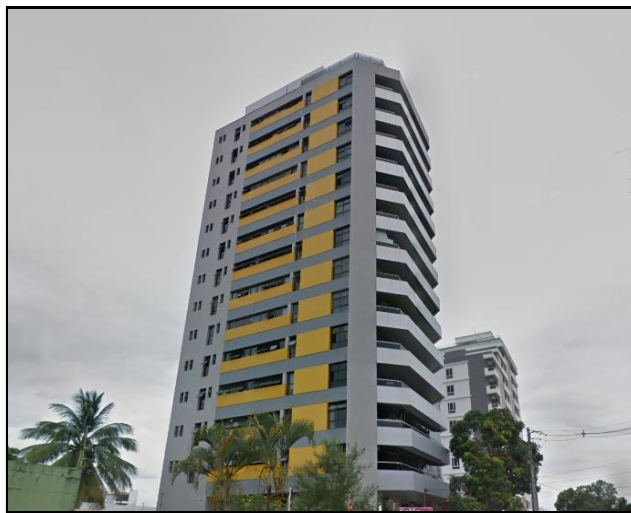
IDENTIFICAÇÃO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO

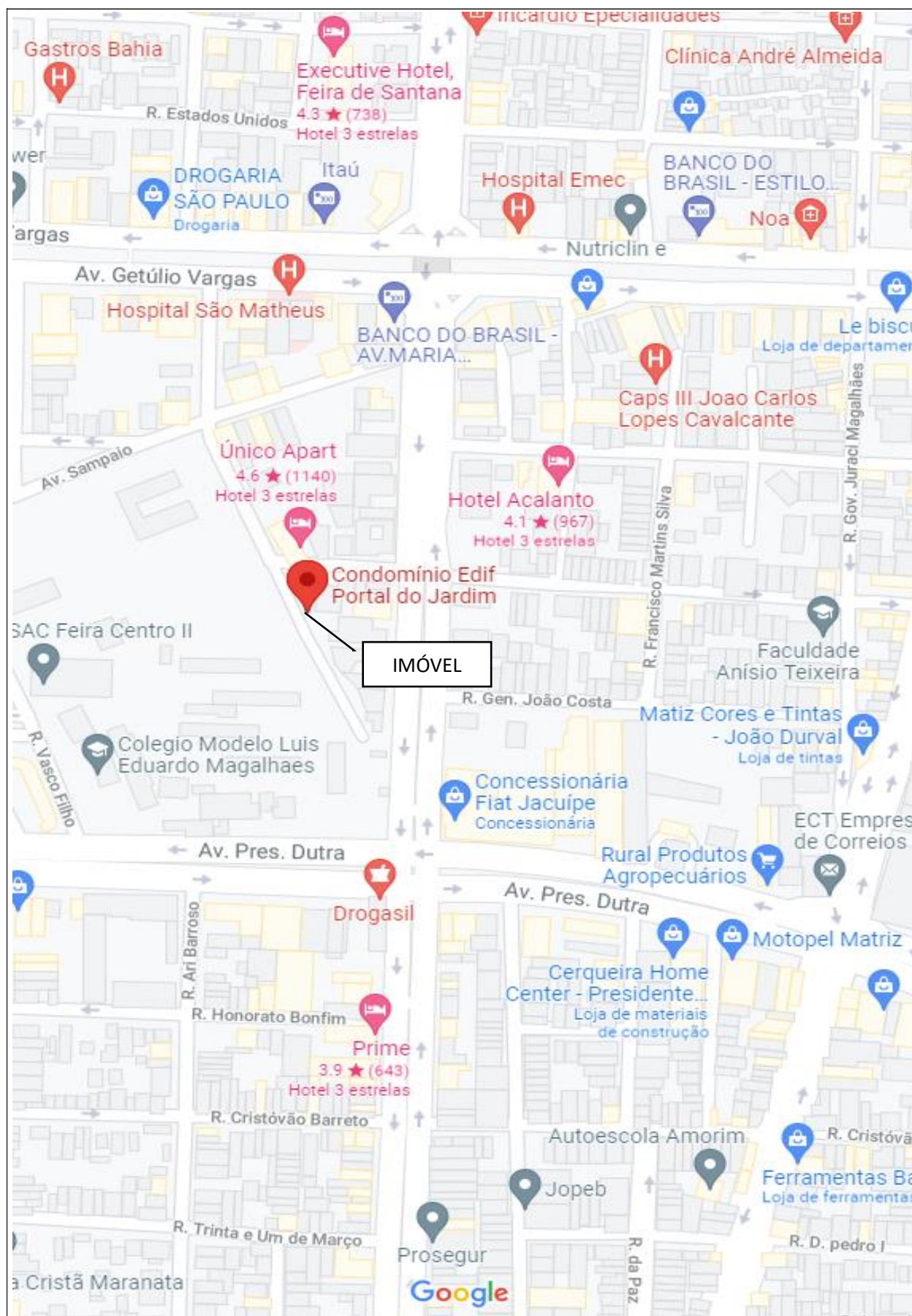


FACHADA



FACHADA

Croqui de localização do imóvel e elementos comparativos



Cálculo do Valor do Imóvel

Resumo da Homogeneização para o avaliando

Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Idade	Local	Andar	Vaga	Padrão	Somatória dos Fatores	Unitário Homog.
1	Rua Juracy Magalhães Júnior, 1	R\$3.556,54	0,94	1,00	1,00	1,01	1,00	1,12	1,13	R\$4.021,58
2	Rua São João Batista, 100	R\$3.920,97	0,94	1,00	1,00	1,03	0,93	1,00	0,96	R\$3.757,47
3	Rua São Pedro, 365	R\$4.082,29	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$4.082,29
4	Rua Boticário Moncorvo, 825	R\$4.423,53	0,94	1,00	1,00	1,02	1,07	1,12	1,21	R\$5.353,30
5	Rua Domingos Barbosa de Araújo,	R\$3.231,25	0,94	1,00	1,00	1,09	1,07	1,12	1,28	R\$4.140,83
6	Rua Riolândia, 150	R\$6.392,00	0,94	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	R\$5.631,96
Média:										R\$4.497,90
Limite max:										R\$5.847,28
Limite Min:										R\$3.148,53

Área Útil:	<input type="text" value="302,33"/>	Valor do m²:	<input type="text" value="4.497,90"/>	Valor da Const. (Averbado):	<input type="text" value="R\$ 1.359.851,52"/>
				Valor Total:	<input type="text" value="R\$1.359.851,52"/>
				Valor Final de Avaliação:	<input type="text" value="R\$1.360.000,00"/>

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

O condomínio do apartamento avaliando apresenta bom estado geral de conservação e está bem inserido no mercado imobiliário local. Na microrregião predominam prédios de apartamentos com duas vagas de garagem e área privativa entre 100,00m² e 190,00m². Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 8 a 18 meses.

Informações cedidas pela contratante

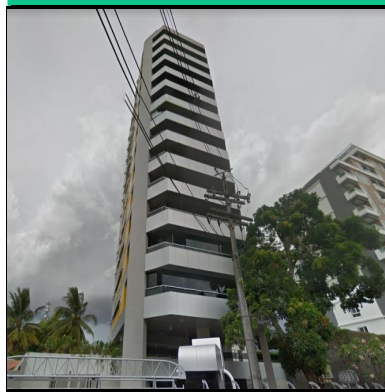
Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

Diagnóstico ambiental

- i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil); Sim Não
- ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental? Sim Não

Em caso de resposta positiva explicar:

Cálculo de Valor do Imóvel



Amostra n.º 1		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Juracy Magalhães Júnior, 9			Nº	170	UF:	BA
Bairro:	Centro	Cidade:	Feira de Santana		CEP:		
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	1,926			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	10		
Nº Dormitórios:	4	Nº Suítes:			Nº Vagas:	3	
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):	302,33	Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:	R\$ 1.150.000,00	R\$/m² constr:	3803,79056	R\$/m² terreno:			
FONTE:	- -						



Amostra n.º 2		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua São João Batista, 7			Nº	100	UF:	BA
Bairro:	Centro	Cidade:	Feira de Santana		CEP:		
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	2,16			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	10		
Nº Dormitórios:	4	Nº Suítes:			Nº Vagas:	4	
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):	310,00	Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:	R\$ 1.300.000,00	R\$/m² constr:	4193,548387	R\$/m² terreno:			
FONTE:	- -						



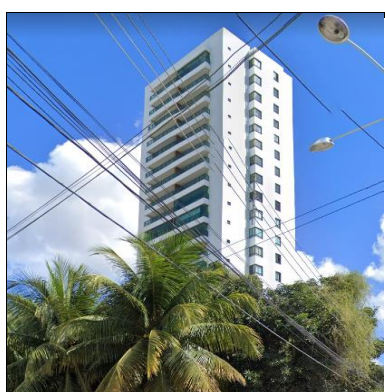
Amostra n.º 3		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua São Pedro, 10			Nº	365	UF:	BA
Bairro:	Centro	Cidade:	Feira de Santana		CEP:		
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	2,16			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	10		
Nº Dormitórios:	6	Nº Suítes:			Nº Vagas:	3	
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):	350,00	Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:	R\$ 1.520.000,00	R\$/m² constr:	4342,857143	R\$/m² terreno:			
FONTE:	- -						



Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Boticário Moncorvo, 8			Nº	825	UF:	BA
Bairro:	Centro	Cidade:	Feira de Santana		CEP:		
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	1,926			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	10		
Nº Dormitórios:	3	Nº Suítes:			Nº Vagas:	2	
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):	170,00	Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:	R\$ 800.000,00	R\$/m² constr:	4705,882353	R\$/m² terreno:			
FONTE:	- -						



Amostra n.º 5		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Domingos Barbosa de Araújo, 1			Nº	1050	UF:	BA
Bairro:	Centro	Cidade:	Feira de Santana		CEP:		
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	1,926			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	10		
Nº Dormitórios:	4	Nº Suítes:			Nº Vagas:	2	
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):	160,00	Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:	R\$ 550.000,00	R\$/m² constr:	3437,5	R\$/m² terreno:			
FONTE:	- -						



Amostra n.º 6		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Riolândia,			Nº	0	UF:	BA
Bairro:	Centro	Cidade:	Feira de Santana		CEP:		
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	2,16			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	5		
Nº Dormitórios:	3	Nº Suítes:			Nº Vagas:	3	
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):	140,00	Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:	R\$ 952.000,00	R\$/m² constr:	6800	R\$/m² terreno:			
FONTE:	- -						

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DORM.	DATA
	VIA	No	COMPL.	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)			
1	Rua Juracy Magalhães Júnior	170	9	1.150.000,00	1,00	1,926	10	302,33	3	4	19/11/21
2	Rua São João Batista	100	7	1.300.000,00	1,00	2,160	10	310,00	4	4	19/11/21
3	Rua São Pedro	365	10	1.520.000,00	1,00	2,160	10	350,00	3	6	19/11/21
4	Rua Boticário Moncorvo	825	8	800.000,00	1,00	1,926	10	170,00	2	3	19/11/21
5	Rua Domingos Barbosa de Araújo	1050	1	550.000,00	1,00	1,926	10	160,00	2	4	19/11/21
6	Rua Riolândia	150	10	952.000,00	1,00	2,160	5	140,00	3	3	19/11/21

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-feira-de-santana-com-garagem
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-santa-monica-bairros-feira-de-santana-com-ga
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-monica-bairros-feira-de-santana-com-ga
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-feira-de-santana-com-garagem
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-ponto-central-bairros-feira-de-santana-com-ga
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-monica-bairros-feira-de-santana-com-ga

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	2,16
Quadra		idade	10
índice fiscal	1,00	AU	302,33
		vagas	3
		andar	10

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
						INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	1.150.000,00	0,94	9	302,33	3.556,54	1,00	1,00	0,00	3.556,54	3	1,0000	0,00	3.556,54	10	0,776	1,0000	0,00	3.556,54
2	1.300.000,00	0,94	7	310,00	3.920,97	1,00	1,00	0,00	3.920,97	4	0,9300	-274,47	3.646,50	10	0,776	1,0000	0,00	3.920,97
3	1.520.000,00	0,94	10	350,00	4.082,29	1,00	1,00	0,00	4.082,29	3	1,0000	0,00	4.082,29	10	0,776	1,0000	0,00	4.082,29
4	800.000,00	0,94	8	170,00	4.423,53	1,00	1,00	0,00	4.423,53	2	1,0700	309,65	4.733,18	10	0,776	1,0000	0,00	4.423,53
5	550.000,00	0,94	1	160,00	3.231,25	1,00	1,00	0,00	3.231,25	2	1,0700	226,19	3.457,44	10	0,776	1,0000	0,00	3.231,25
6	952.000,00	0,94	10	140,00	6.392,00	1,00	1,00	0,00	6.392,00	3	1,0000	0,00	6.392,00	5	0,881	0,8811	-760,04	5.631,96
				Média	4.267,76				4.267,76				4.311,32					4.141,09
				L. Inf.	2.987,43				2.987,43				3.017,93					2.898,76
				L. Sup.	5.548,09				5.548,09				5.604,72					5.383,42
				Desvio	1.119,96				1.119,96				1.122,54					839,51
				CV	0,262				0,262				0,260					0,203

SIM

SIM

SIM

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,93	1,1215	432,10	3.988,65	9	1,080	1,0093	32,93	3.589,48	1,13	4.021,58	4.021,58	4.021,58	4.021,58
2,16	1,0000	0,00	3.920,97	7	1,060	1,0283	110,97	4.031,94	0,96	3.757,47	3.757,47	3.757,47	3.757,47
2,16	1,0000	0,00	4.082,29	10	1,090	1,0000	0,00	4.082,29	1,00	4.082,29	4.082,29	4.082,29	4.082,29
1,93	1,1215	537,44	4.960,97	8	1,070	1,0187	82,68	4.506,21	1,21	5.353,30	5.353,30	5.353,30	5.353,30
1,93	1,1215	392,58	3.623,83	1	1,000	1,0900	290,81	3.522,06	1,28	4.140,83	4.140,83	4.140,83	4.140,83
2,16	1,0000	0,00	6.392,00	10	1,090	1,0000	0,00	6.392,00	0,88	5.631,96	5.631,96	5.631,96	5.631,96
			Média					4.354,00		4.497,90	4.497,90	4.497,90	4.497,90
			L. Inf.					3.047,80		3.148,53	3.148,53	3.148,53	3.148,53
			L. Sup.					5.660,19		5.847,28	5.847,28	5.847,28	5.847,28
			Desvio					1.061,21					
			CV					0,244					

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	302,33
Vu	4.497,90
Valor total	1.360.000,00