

LAUDO DE AVALIAÇÃO

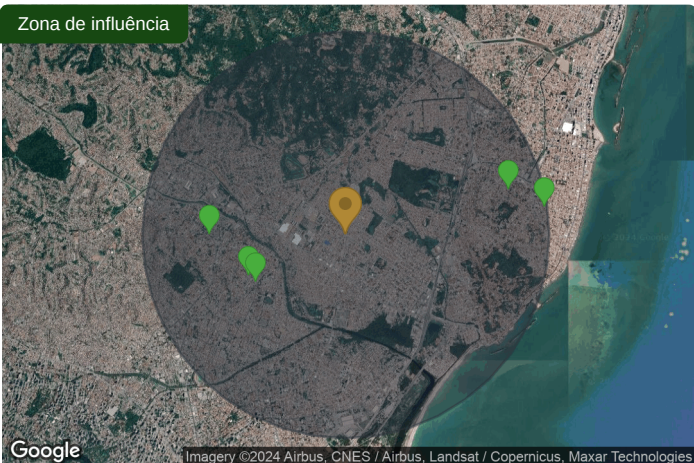
Apartamento

Avenida Antônio da Costa Azevedo nº 1443, Apto 102 - Edifício Sergipe
Peixinhos, Olinda - PE, 53300-390 - Brasil

Fachada



Zona de influência



Características do imóvel	
Endereço	Avenida Antônio da Costa Azevedo, nº 1443, Peixinhos, Olinda - PE, 53300-390
Complemento	Apto 102
Matrícula do imóvel	17.079
Empreendimento	Edifício Sergipe
Solicitante	Banco Inter
Proponente	Rodrigo Airola Primo
CPF/CNPJ Proponente	030.330.304-24
Uso	Residencial
Tipologia	Apartamento
Tipo de implantação	Condomínio
Andar/pavimento do imóvel	-
Ano de construção	1986
Idade (anos)	38
Fator de conservação do imóvel	D
Estado de conservação do imóvel	Ruim
Estado de conservação do condomínio	Ruim
Padrão de acabamento	Baixo
Total de dormitórios	3
Dormitórios simples	3
Suítes	0
BWC sociais	1
Vagas	0
Valor anual do condomínio	R\$ 2.040,00

Valor final da avaliação

R\$ 170.000,00

Valor do m² Área
R\$ 2.461,63 69,06m²

Valor para liquidação forçada

R\$ 139.000,00

Índice de liquidez Prazo de comercialização Taxa de liquidez
Alto 22 meses 81,60%

Vitor Silva da Rosa
Engenheiro avaliador
CREA: SC 134961-9
CPF: 051.830.419-11

Quadro de áreas

Área averbada	Privativa	Uso comum	Total
Unidade	69,06 m²	5,13 m²	74,19 m²
Vaga	-	-	-
Outros	-	-	-
Total	69,06 m²	5,13 m²	74,19 m²

Características do terreno

Fração ideal	0,2500000000
Área	-
Fundos	-
Frente	-
Lado esquerdo	-
Lado direito	-

Diagnóstico de mercado

Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de dados	Tratamento por Fatores
Número de dados utilizados	5
Fundamentação	Grau II
Intervalo de confiança	10,10%
Precisão	Grau III

Observações

Gerais	Coordenadas do imóvel -8.007832, -34.871693. Não foram localizados elementos amostrais suficientes em um raio próximo ao imóvel. Foi utilizado um raio de 3000 metros. A empresa de avaliação não recebeu documentação comprobatória referente a presença de vaga de garagem.
Do Laudo	É importante ressaltar que de acordo com opção do contratante não realizamos a vistoria interna do imóvel em estudo e desta forma, o padrão e estado de conservação foi estimado de acordo com aspectos externos do imóvel. Considerando os aspectos gerais do empreendimento e com base nas informações adicionais obtidas em banco de dados, consideramos tecnicamente que o imóvel apresenta condições de habitabilidade.

Amostra 1	
Data do anúncio	06/07/2024 03:21
Fonte/link	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/apartamento-2-quartos-cajueiro-bairros-recife-com-garagem-55m2-ven-da-RS170000-id-2721623352/
Endereço	Rua Sudeste, 168
Área privativa	55,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R\$ 170.000,00
Vagas	1
Conservação	C

Amostra 2	
Data do anúncio	09/06/2024 17:51
Fonte/link	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamen-to-2-quartos-cajueiro-recife-pe-45m2-id-2624465656/
Endereço	Rua Sudoeste
Área privativa	45,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R\$ 145.000,00
Vagas	1
Conservação	C

Amostra 3	
Data do anúncio	03/07/2024 09:21
Fonte/link	https://novo.portalcreci.org.br/Anuncio/Index/apartamen-to-2-quarto-venda-95m2-bairro-novo-olinda-pe_21003481
Endereço	Rua Dr. Manoel de Almeida Belo, 97
Área privativa	95,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R\$ 245.000,00
Vagas	1
Conservação	D

Amostra 4	
Data do anúncio	09/06/2024 17:45
Fonte/link	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamen-to-2-quartos-com-ar-condicionado-porto-da-madeira-re-cife-pe-60m2-id-2676493008/
Endereço	Avenida Beberibe, 3530
Área privativa	60,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R\$ 160.000,00
Vagas	1
Conservação	D

Amostra 5	
Data do anúncio	16/02/2024 08:46
Fonte/link	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamen-to-2-quartos-bultrins-olinda-pe-50m2-id-2619022682/
Endereço	Rua Larga, 152
Área privativa	50,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R\$ 165.000,00
Vagas	1
Conservação	D

Tratamento da amostra

Endereço	Cluster	Valor (R\$)	Área P.	Valor m²	Oferta	Vagas	Padrão	Cons.	Área	V. Hom.
1 Rua Sudeste, 168	1	R\$ 170.000,00	55,00m²	R\$ 3.090,91	0,95	0,900	1,00	0,9429	0,9447	R\$ 2.353,88
2 Rua Sudoeste	1	R\$ 145.000,00	45,00m²	R\$ 3.222,22	0,95	0,900	1,00	0,9429	0,9479	R\$ 2.462,16
3 Rua Dr. Manoel de Almeida Belo, 97	1	R\$ 245.000,00	95,00m²	R\$ 2.578,95	0,95	0,900	1,00	1,0000	1,0407	R\$ 2.294,67
4 Avenida Beberibe, 3530	1	R\$ 160.000,00	60,00m²	R\$ 2.666,67	0,95	0,900	1,00	1,0000	0,9655	R\$ 2.201,23
5 Rua Larga, 152	1	R\$ 165.000,00	50,00m²	R\$ 3.300,00	0,95	0,900	1,00	1,0000	0,9224	R\$ 2.602,65

Estatísticas da amostra

Média	R\$ 2.382,92
t de student	1,533
Intervalo de confiança	10,10%
Preço alvo superior	R\$ 2.472,75
Preço alvo inferior	R\$ 2.235,01
Desvio padrão	R\$ 155,08
Limite superior	R\$ 3.097,80
Limite inferior	R\$ 1.668,04

Precificação final

Mediana das amostras - Cluster I	R\$ 2.353,88
Valor ponderado - Cluster I	R\$ 2.353,88
Valor saneado	R\$ 2.353,88
Correção do valor	1,0458
Valor final m²	R\$ 2.461,63
Valor final	R\$ 170.000,00

Graus de Fundamentação no Caso de Utilização do Tratamento por Fatores (ABNT NBR 14653-2: 2011)

Item	Grau III	Grau II	Grau I	Total
Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
Caracterização do imóvel avaliando	Completo quanto a todos os fatores analisados	Itens de 2 e 4 no Grau II, e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	2
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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
Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 0,79 ou 1,25 a 2,00	0,40 a 0,49 ou 2,0 a 2,50	3
Somatório				9

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Grau III	Grau II	Grau I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens de 2 e 4 no Grau II, e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
Quanto à fundamentação, o laudo foi enquadrado como:			Grau II

Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Item	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<= 40%	<=50%
Intervalo de confiança:			10,10%
Quanto à precisão, o laudo foi enquadrado como:			Grau III