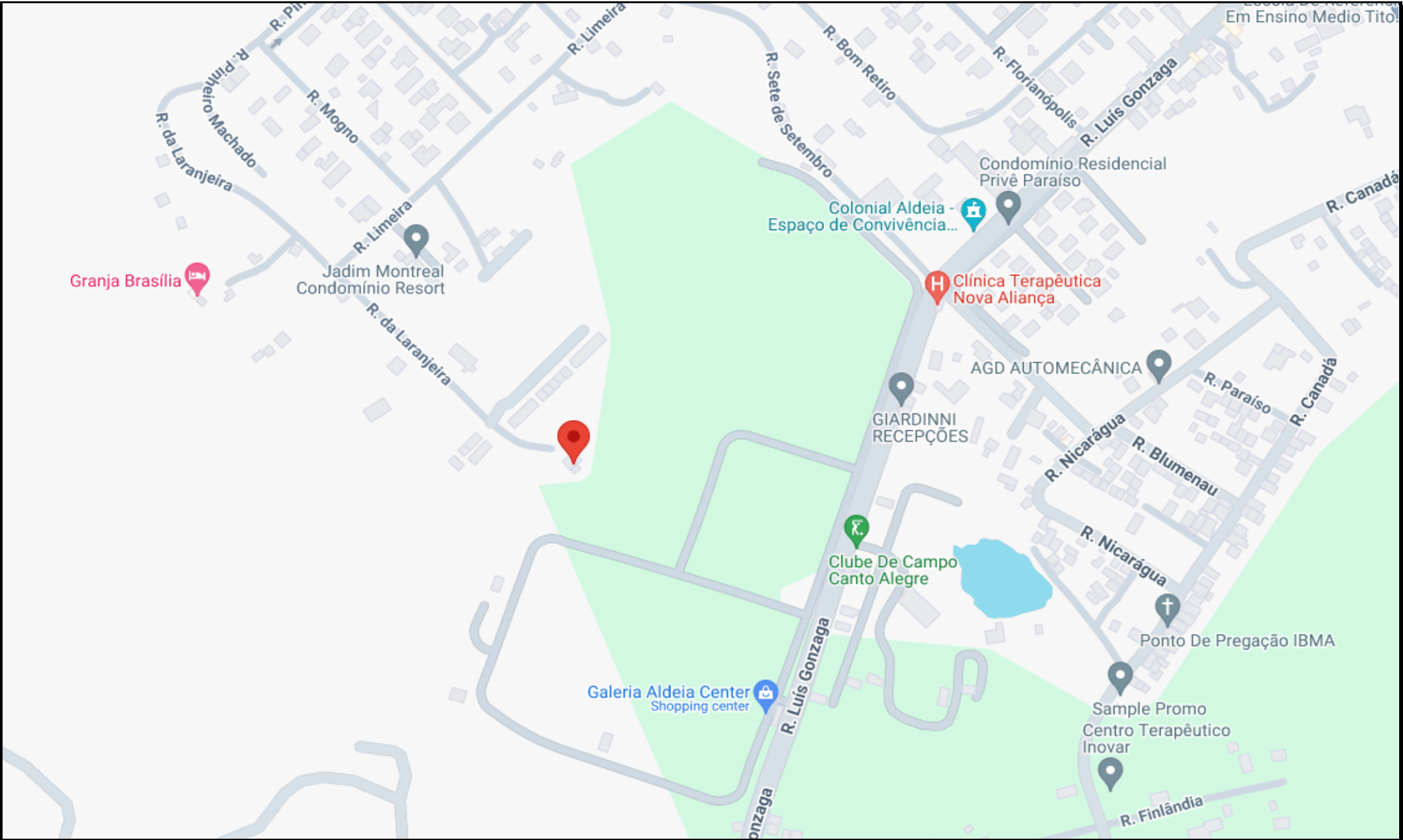


		LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL				
Solicitante:		CNPJ/CPF:				
Endereço real do local:		Rua das Laranjeiras		Nº:	150	
Complemento:		Casa 07	Condomínio:	Smart Concept	CEP:	54783-580
Bairro:		Aldeia dos Camarás		Construtora:	-	
Cidade:		Camaragibe		UF:	PE	
VALOR AVALIADO:		Valor por m²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?	
R\$ 855.000,00		R\$5.029,41	RESIDENCIAL	SIM	SIM	
DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL						
Qual o tipo de imóvel avaliado:		CASA EM CONDOMÍNIO				
O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:		1	Primeira habitação?	Sim		
Cartório de registro da(s) matrícula(s):		1º CRI de Camaragibe/PE				
Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim						
DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO						
A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:		Não	Se sim, mais quantas matrículas:			
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:		3				
Há Box/Escaninho?		Não	Se sim, há matrícula(s) separada(s)?			
Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. (REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).						
3 vagas descobertas.						
DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL						
Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado")		Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco				
Área Total Construída:	131,44 m²	Área total Privativa:	170,00 m²			
Área Total Privativa:	131,44 m²	Área Coberta Padrão:	170,00 m²			
Área Total de Terreno:		Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m²			
Área de Testada:		Coefficiente adotado para área diferenciada:	0			
Estado de Conservação:	Bom	Área total ponderada edificação principal	170,00 m²			
Total de Dormitórios:	4	Qtos destes dormitórios são Suites?	3	Padrão de acabamento:	Normal	
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites:			1	Qualificação de DCE	Não Possui	
Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:						
Sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 4 dormitórios (1 suíte).						
Não constatamos identificação numérica exposta sobre o imóvel vistoriado. Recomendamos que seja entregue a planta quadra, para confirmarmos com exatidão a localização do imóvel em estudo.						
DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO						
Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Regular			
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	Não Informado			
Elevador(es) por Bloco/Torre	-	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:				
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL						
Atividade comercial exercida no local:						
Tempo de exercício no local		Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?		
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA						
Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II	
Nome:	Tales R. S. Galache					
CREA:	5060563873-D					
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	PDTEC			
Data:	quinta-feira, 11 de abril de 2024					

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Fração ideal	Valor
16.732		CASA EM CONDOMÍNIO	0,0000%	R\$855.000,00
Total			0,0000%	R\$855.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



VISTA DO CONDOMÍNIO



VISTA DO CONDOMÍNIO



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Rua das Laranjeiras	150	Melo Gestão de Imóveis	(81) 98920-8787	800.000,00	1,00	1,746	1	170,00	3	11/04/24
2	Rua das Laranjeiras	150	Ernesto imóveis	(81) 99977-2875	799.000,00	1,00	1,746	1	170,00	3	11/04/24
3	Rua das Laranjeiras	150	Ernesto imóveis	(81) 99977-2875	799.000,00	1,00	1,746	1	170,00	3	11/04/24
4	Estrada de Aldeia	S/nº	Sales, Barza & Occenstein	(81) 99494-0220	570.000,00	1,00	1,497	5	130,00	2	11/04/24
5	Estrada de Aldeia	S/nº	Sabrina Albuquerque	(81) 99221-1083	460.000,00	1,00	1,497	5	116,00	2	11/04/24
6	Rua Neópolis	S/nº	Re/Max Pedra	(81) 99416-6006	395.000,00	1,00	1,497	5	91,00	2	11/04/24

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-aldeia-dos-camaras-bairros-camaragibe-com-garagem-195n
2	https://ernestoephillipecorretores.com.br/imovel/55890/smart-concept-condomnio-inteligente-4-suites-195n
3	https://ernestoephillipecorretores.com.br/imovel/55890/smart-concept-condomnio-inteligente-4-suites-195n
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-aldeia-dos-camaras-bairros-camaragibe-com-garagem-195n
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-aldeia-dos-camaras-bairros-camaragibe-com-garagem-195n
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-aldeia-dos-camaras-bairros-camaragibe-com-garagem-195n

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	1,89	
Quadra		idade	1	0,975
índice fiscal	1,00	AU	170,00	
		vagas	3	
		andar	0	0,990

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

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	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	800.000,00	0,90	0	170,00	4.235,29	1,00	1,00	0,00	4.235,29	3	1,0000	0,00	4.235,29	1	0,975	1,0000	0,00	4.235,29
2	799.000,00	0,90	0	170,00	4.230,00	1,00	1,00	0,00	4.230,00	3	1,0000	0,00	4.230,00	1	0,975	1,0000	0,00	4.230,00
3	799.000,00	0,90	0	170,00	4.230,00	1,00	1,00	0,00	4.230,00	3	1,0000	0,00	4.230,00	1	0,975	1,0000	0,00	4.230,00
4	570.000,00	0,90	0	130,00	3.946,15	1,00	1,00	0,00	3.946,15	2	1,0700	276,23	4.222,38	5	0,881	1,1066	420,57	4.366,72
5	460.000,00	0,90	0	116,00	3.568,97	1,00	1,00	0,00	3.568,97	2	1,0700	249,83	3.818,79	5	0,881	1,1066	380,37	3.949,33
6	395.000,00	0,90	0	91,00	3.906,59	1,00	1,00	0,00	3.906,59	2	1,0700	273,46	4.180,05	5	0,881	1,1066	416,35	4.322,95
				Média	4.019,50			Média	4.019,50			Média	4.152,75			Média	4.222,38	
				L. Inf.	2.813,65			L. Inf.	2.813,65			L. Inf.	2.906,93			L. Inf.	2.955,67	
				L. Sup.	5.225,35			L. Sup.	5.225,35			L. Sup.	5.398,58			L. Sup.	5.489,10	
				Desvio	266,94			Desvio	266,94			Desvio	164,85			Desvio	145,45	
				CV	0,066			CV	0,066			CV	0,040			CV	0,034	
								SIM				SIM				SIM		

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,75	1,0825	349,30	4.584,60	0	0,990	1,0000	0,00	4.235,29	170,00	1,00	0,00	4.235,29	1,08	4.584,60	4.584,60	4.584,60	4.584,60
1,75	1,0825	348,87	4.578,87	0	0,990	1,0000	0,00	4.230,00	170,00	1,00	0,00	4.230,00	1,08	4.578,87	4.578,87	4.578,87	4.578,87
1,75	1,0825	348,87	4.578,87	0	0,990	1,0000	0,00	4.230,00	170,00	1,00	0,00	4.230,00	1,08	4.578,87	4.578,87	4.578,87	4.578,87
1,50	1,2625	1.035,96	4.982,12	0	0,990	1,0000	0,00	3.946,15	130,00	0,94	-255,97	3.690,18	1,44	5.678,92	5.678,92	5.678,92	5.678,92
1,50	1,2625	936,94	4.505,91	0	0,990	1,0000	0,00	3.568,97	116,00	0,95	-166,50	3.402,46	1,44	5.136,10	5.136,10	5.136,10	5.136,10
1,50	1,2625	1.025,58	4.932,17	0	0,990	1,0000	0,00	3.906,59	91,00	0,92	-293,56	3.613,04	1,44	5.621,99	5.621,99	5.621,99	5.621,99
		Média	4.693,75				Média	4.019,50				Média	3.900,16				
		L. Inf.	3.285,63				L. Inf.	2.813,65				L. Inf.	2.730,11				
		L. Sup.	6.101,88				L. Sup.	5.225,35				L. Sup.	5.070,21				
		Desvio	206,69				Desvio	266,94				Desvio	375,27				
		CV	0,044				CV	0,066				CV	0,096				
SIM				SIM					NÃO								

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
CASA EM CONDOMÍNIO	
AU	170,00
Vu	5.029,89
Valor total	855.000,00