

Nome:		Condomínio:	Manhattan				
Endereço:	Rua Francisco Mendes	No.:	127	Complemento:	Apto. nº 1801		
Bairro:	Piedade	Município:	Jaboatão dos Guararapes	UF:	PE	CEP:	4410-310

Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	49.962	No. do Cart.	1º CRI	Jaboatão dos Guararapes/PE
Finalidade:	Residencial	Estado de Conservação:	Boa			
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	10 Anos	

Valor de Mercado:	R\$ 485.000,00
-------------------	-----------------------

Valor por Extenso:	Quatrocentos e oitenta e cinco mil reais
--------------------	--

Valor de Venda Forçada (0,80):	R\$ 388.000,00
--------------------------------	-----------------------

Valor por Extenso:	Trezentos e oitenta e oito mil reais
--------------------	--------------------------------------

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☒ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

Observações Complementares:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 10 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Avenida Ayrton Senna da Silva e Rua José Nunes da Cunha. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:



Foto do Logradouro

Responsável Técnico: x:

Nome: Tales R. S. Galache
Crea: 5060563873-D
Empresa: Galache Engenharia Ltda.
Crea: 1009877



Data: 24 de março de 2023

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m²	Útil - Construção: <table border="1"><tr><td>76,110</td><td>m²</td></tr><tr><td>Comum:</td><td>34,450</td></tr><tr><td>Área Total:</td><td>110,560</td></tr></table>	76,110	m²	Comum:	34,450	Área Total:	110,560	No. Vagas:	Cobertas	2
76,110	m²											
Comum:	34,450											
Área Total:	110,560											
Testada:	-	m²	Descobertas	0								
Lat. Dir.:	-	m²	No. Pav.: <table border="1"><tr><td>18</td></tr></table> Aptos/andar: <table border="1"><tr><td>4</td></tr></table>	18	4	Total Unid.:	72					
18												
4												
Lat. Esq.:	-	m²										
Fração ideal	0,013545	%										

Terreno:	-	m²	Útil - Construção: 76,110 m² Comum: 34,450 m² Área Total: 110,560 m²	No. Vagas:	Cobertas	2
Testada:	-	m²		Descobertas	0	
Lat. Dir.:	-	m²		No. Pav.: 18		
Lat. Esq.:	-	m²				

Terreno:	-	m²	Útil - Construção: <table border="1"><tr><td>76,110</td></tr></table> m² Comum: <table border="1"><tr><td>34,450</td></tr></table> m² Área Total: <table border="1"><tr><td>110,560</td></tr></table> m²	76,110	34,450	110,560	No. Vagas:	Cobertas	<table border="1"><tr><td>2</td></tr></table>	2
76,110										
34,450										
110,560										
2										
Testada:	-	m²	Descobertas	<table border="1"><tr><td>0</td></tr></table>	0					
0										
Lat. Dir.:	-	m²								
Lat. Esq.:	-	m²								
Fração ideal	0,013545	%								
Áreas Averbadas ? <table border="1"><tr><td>Sim</td></tr></table>			Sim	No. Pav.: <table border="1"><tr><td>18</td></tr></table> Aptos/andar: <table border="1"><tr><td>4</td></tr></table> No.: Elev.: <table border="1"><tr><td>2</td></tr></table>	18	4	2	Total Unid.:	<table border="1"><tr><td>72</td></tr></table>	72
Sim										
18										
4										
2										
72										

Terreno:	-	m²	Útil - Construção: <table border="1"><tr><td>76,110</td></tr></table> m² Comum: <table border="1"><tr><td>34,450</td></tr></table> m² Área Total: <table border="1"><tr><td>110,560</td></tr></table> m²	76,110	34,450	110,560	No. Vagas:	Cobertas	<table border="1"><tr><td>2</td></tr></table>	2
76,110										
34,450										
110,560										
2										
Testada:	-	m²	Descobertas	<table border="1"><tr><td>0</td></tr></table>	0					
0										
Lat. Dir.:	-	m²								
Lat. Esq.:	-	m²								
Fração ideal	0,013545	%								
Áreas Averbadas ? <table border="1"><tr><td>Sim</td></tr></table>			Sim	No. Pav.: <table border="1"><tr><td>18</td></tr></table> Aptos/andar: <table border="1"><tr><td>4</td></tr></table> No.: Elev.: <table border="1"><tr><td>2</td></tr></table>	18	4	2	Total Unid.:	<table border="1"><tr><td>72</td></tr></table>	72
Sim										
18										
4										
2										
72										

Infra-estrutura da Edificação:

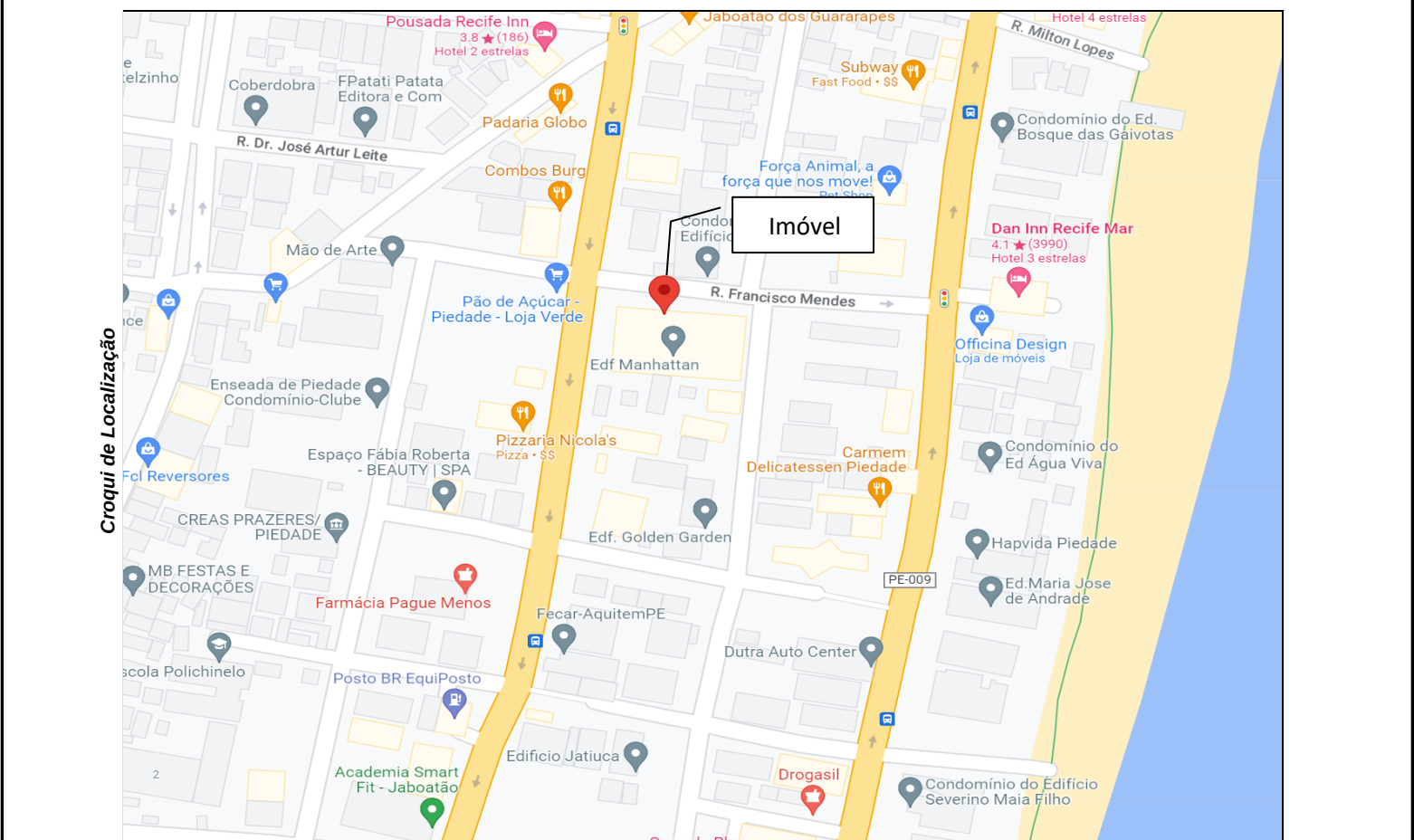
- Infra-estrutura da Edificação:**
- | | | | |
|---|---|---|--|
| ☒ Salão de Festas | ☐ Play Ground | ☐ Quadra Poliesportiva | ☐ Espaço Gourmet |
| ☐ Sala de Jogos | ☒ Piscina | ☒ TV a cabo | ☒ Vigilância |
| ☐ Sala de Ginástica | ☒ Churrasqueira | ☐ Sauna | ☐ Lavanderia Coletiva |

Características da Unidade Avalianda:

[illegible]

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação												
Amostras:												
1. Endereço:		Rua Francisco Mendes, 127, 12						Situação		Oferta		
Fonte:		CLASSE A SELECT			Telefone:		(81) 98935-4149			Contato		0
Idade:		10 Anos		Padrão:	1,926	Área Util (m²)		55,35	Vagas:	1	Valor (R\$):	349.000,00
2. Endereço:		Rua Francisco Mendes, 127, 16						Situação		Oferta		
Fonte:		CLASSE A IMÓVEIS			Telefone:		(81) 3093-2999			Contato		0
Idade:		10 Anos		Padrão:	1,926	Área Util (m²)		55,35	Vagas:	1	Valor (R\$):	380.000,00
3. Endereço:		Rua Francisco Mendes, 127, 8						Situação		Oferta		
Fonte:		SÍLVIO VICTOR			Telefone:		(81) 97913-7761			Contato		0
Idade:		10 Anos		Padrão:	1,926	Área Util (m²)		55,35	Vagas:	1	Valor (R\$):	320.000,00
4. Endereço:		Rua José Nunes da Cunha, , 8						Situação		Oferta		
Fonte:		CLASSE A IMÓVEIS			Telefone:		(81) 3093-2999			Contato		0
Idade:		10 Anos		Padrão:	1,926	Área Util (m²)		72,00	Vagas:	2	Valor (R\$):	489.500,00
5. Endereço:		Rua São Sebastião, 436, 3						Situação		Oferta		
Fonte:		Nivaldo Medeiros			Telefone:		(81) 97319-1984			Contato		0
Idade:		20 Anos		Padrão:	1,926	Área Util (m²)		55,00	Vagas:	1	Valor (R\$):	310.000,00
6. Endereço:		Rua São Francisco, 197, 10						Situação		Oferta		
Fonte:		Arthur Gomes			Telefone:		(81) 97913-7761			Contato		0
Idade:		10 Anos		Padrão:	1,926	Área Util (m²)		52,65	Vagas:	1	Valor (R\$):	365.400,00
Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:												
Amostra	Valor	Área Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos	Homogein.	
	R\$	m²	#	#	#	#	#	#	#	Fatores	R\$/m²	
1	R\$ 349.000,00	55,35	0,90	5.674,80	1,000	1,000	1,000	1,000	1,054	1,05	5.981,54	
2	R\$ 380.000,00	55,35	0,90	6.178,86	1,000	1,000	1,000	1,000	1,017	1,02	6.286,32	
3	R\$ 320.000,00	55,35	0,90	5.203,25	1,000	1,000	1,000	1,000	1,093	1,09	5.689,54	
4	R\$ 489.500,00	72,00	0,90	6.118,75	1,000	0,930	1,000	1,000	1,093	1,02	6.262,28	
5	R\$ 310.000,00	55,00	0,90	5.072,73	1,000	1,000	1,288	1,000	1,147	1,44	7.280,23	
6	R\$ 365.400,00	52,65	0,90	6.246,15	1,000	1,000	1,000	1,000	1,073	1,07	6.704,59	
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	6.367,42	
					Saneamento					Mín.	4.775,56	
										Máx.	7.959,27	
Cálculo do Valor do Imóvel:												
Área Terreno:		0,00		Valor do m²:		0		Valor do Terreno:		R\$ -		
Área Construção:		76,11		Valor do m²:		6.367,42		Valor da Construção:		R\$ 484.624,13		
								Valor Total:		R\$ 484.624,13		
								Valor Final de Avaliação:		R\$ 485.000,00		
ANÁLISE AMBIENTAL:												
Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".										☐ Sim ☒ Não		

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO



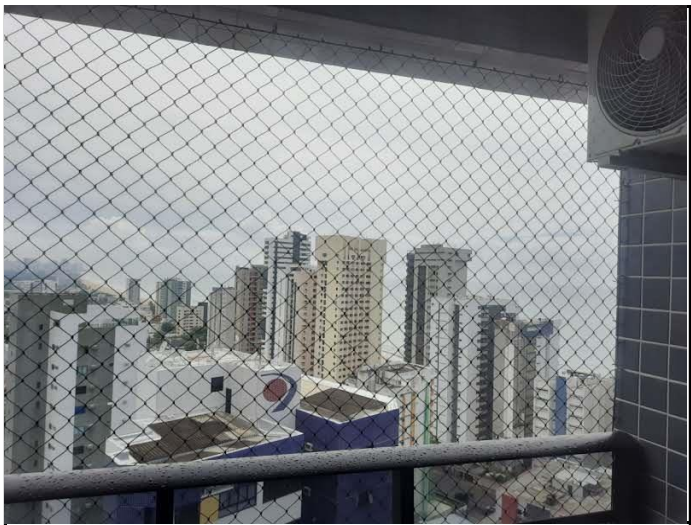
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



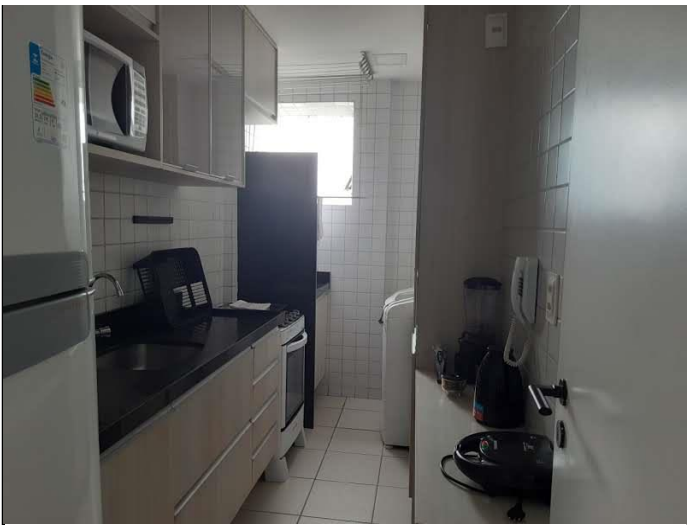
SALA ESTAR / JANTAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SACADA



COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	COMPL.	FONTE	FONE							
1	Rua Francisco Mendes	127	12	CLASSE A SELECT	(81) 98935-4149	349.000,00	1,00	1,926	10	55,35	1	24/03/23
2	Rua Francisco Mendes	127	16	CLASSE A IMÓVEIS	(81) 3093-2999	380.000,00	1,00	1,926	10	55,35	1	24/03/23
3	Rua Francisco Mendes	127	8	SÍLVIO VICTOR	(81) 99742-8754	320.000,00	1,00	1,926	10	55,35	1	24/03/23
4	Rua José Nunes da Cunha		8	CLASSE A IMÓVEIS	(81) 3093-2999	489.500,00	1,00	1,926	10	72,00	2	24/03/23
5	Rua São Sebastião	436	3	Nivaldo Medeiros	(81) 97319-1984	310.000,00	1,00	1,926	20	55,00	1	24/03/23
6	Rua São Francisco	197	10	Arthur Gomes	(81) 97913-7761	365.400,00	1,00	1,926	10	52,65	1	24/03/23

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,93
Quadra		idade	10
índice fiscal	1,00	AU	76,11
		vagas	1
		andar	18

0,776

1,170

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	349.000,00	0,90	12	55,35	5.674,80	1,00	1,00	0,00	5.674,80	1	1,0000	0,00	5.674,80	10	0,776	1,0000	0,00	5.674,80		
2	380.000,00	0,90	16	55,35	6.178,86	1,00	1,00	0,00	6.178,86	1	1,0000	0,00	6.178,86	10	0,776	1,0000	0,00	6.178,86		
3	320.000,00	0,90	8	55,35	5.203,25	1,00	1,00	0,00	5.203,25	1	1,0000	0,00	5.203,25	10	0,776	1,0000	0,00	5.203,25		
4	489.500,00	0,90	8	72,00	6.118,75	1,00	1,00	0,00	6.118,75	2	0,9300	-428,31	5.690,44	10	0,776	1,0000	0,00	6.118,75		
5	310.000,00	0,90	3	55,00	5.072,73	1,00	1,00	0,00	5.072,73	1	1,0000	0,00	5.072,73	20	0,603	1,2881	1.461,52	6.534,24		
6	365.400,00	0,90	10	52,65	6.246,15	1,00	1,00	0,00	6.246,15	1	1,0000	0,00	6.246,15	10	0,776	1,0000	0,00	6.246,15		
				Média	5.749,09				Média	5.749,09				Média	5.677,70				Média	5.992,68
				L. Inf.	4.024,36				L. Inf.	4.024,36				L. Inf.	3.974,39				L. Inf.	4.194,87
				L. Sup.	7.473,82				L. Sup.	7.473,82				L. Sup.	7.381,02				L. Sup.	7.790,48
				Desvio	515,63				Desvio	515,63				Desvio	482,82				Desvio	475,89
				CV	0,090				CV	0,090				CV	0,085				CV	0,079
				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	1,0000	0,00	5.674,80	12	1,110	1,0541	306,75	5.981,54	1,05	5.981,54	5.981,54	5.981,54	5.981,54
1,93	1,0000	0,00	6.178,86	16	1,150	1,0174	107,46	6.286,32	1,02	6.286,32	6.286,32	6.286,32	6.286,32
1,93	1,0000	0,00	5.203,25	8	1,070	1,0935	486,29	5.689,54	1,09	5.689,54	5.689,54	5.689,54	5.689,54
1,93	1,0000	0,00	6.118,75	8	1,070	1,0935	571,85	6.690,60	1,02	6.262,28	6.262,28	6.262,28	6.262,28
1,93	1,0000	0,00	5.072,73	3	1,020	1,1471	745,99	5.818,72	1,44	7.280,23	7.280,23	7.280,23	7.280,23
1,93	1,0000	0,00	6.246,15	10	1,090	1,0734	458,43	6.704,59	1,07	6.704,59	6.704,59	6.704,59	6.704,59
				Média	5.749,09					6.367,42	6.367,42	6.367,42	6.367,42
				L. Inf.	4.024,36					4.457,19	4.457,19	4.457,19	4.457,19
				L. Sup.	7.473,82					8.277,64	8.277,64	8.277,64	8.277,64
				Desvio	515,63								
				CV	0,090								
						SIM				SIM			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	Apartamento	
	AU	76,11
	Vu	6.367,42
	Valor total	484.624,13