

 WG BARBOZA CONSTRUÇÕES  BANCO INTERMEDIUM		LAUDO DE AVALIAÇÃO - CRÉDITO IMOBILIÁRIO APARTAMENTO					
Nº do Laudo:	2013/0019		Data do Laudo:	21/11/2013	Data da Vistoria:	18/11/2013	
1. SOLICITAÇÃO:							
Dep.Solicitante:	INTERMEDIUM			Prefixo:			
Ordem Serviço nº:	2013/0019.			Data da O.S.:	11/11/2013		
Proponente:							
Finalidade:	Financiamento		Uso FGTS:	☐ sim ☒ não	Objetivo:	Valor de Mercado	
2. IDENTIFICAÇÃO:							
Endereço do imóvel:	Av. Gen. Djenal Tavares Queiroz, n.º 560 - Cond. Alameda Garden Residence - Torre Tulip - Apto. 103						
Bairro:	Luzia		Cidade:	Aracaju			
CEP.:	49045-423	UF:	SE	Endereço confere com documentação fornecida?		☒ sim ☐ não	
Matrícula nº:	76.023	Cartório:	2º Registro Geral	Data Emissão:	27/09/2013		
3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:							
Uso predominante:	☒ Resid.multifamiliar ☐ Resid.unifamiliar ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Misto						
Padrão construtivo predominante:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo						
Infraestrutura urbana:	☒ rede água potável ☒ rede elétrica ☒ telefonia ☒ iluminação pública ☒ rede de água pluvial ☒ rede de esgoto ☒ pavimentação ☒ guias e sarjetas						
Serviços e equip. comunitários:	☒ transporte coletivo ☒ segurança pública ☒ coleta de lixo ☒ escolas						
Acesso:	☐ ☐ ☒ ☐ ótimo						
Informações relevantes:	O imóvel, pode ser encontrado também com o endereço de Av. Dois ou Rua Eng. Antônio Gonçalves Soares.						
4. DADOS DO TERRENO:							
Área Total (m²):	4.464,56			Nº de frentes:	1		
Formato:	☐ difícil ☒ razoável ☐ bom ☐ esquina ☒ meio de quadra						
5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:							
Objeto da Avaliação:	Apartamento ☒ ☐ ☐ ☐ ☐						
				Pavimento:	1	Nº de quartos:	3
Posição na edificação:	☐ regular ☐ frente/canto ☐ fundos ☒ fundos/canto		Situação:	☐ regular ☐ fundos ☐			
				Orientação solar:	☒ nascente ☐ poente		
		☒ Tipo: ocupação convencional ☐ cobertura ☐ loft ☐ invadido					
Área privativa (m²):		117,70		Área Comum (m²):		58,35	
Área Total (m²):		176,05		Prorrateio Ideal:		0,040038% ☒	
		☐ ☐ ☐ ☒ novo ☐ reforma recente					
Estado de Ocupação:		☐ regular ☐ bom ☒ ☐		☐ desocupado ☒ locado / arrendado			
Reforma:		sem reforma antiga ou parcial novo					
Divisão Interna: Living, varanda, circulação ampliada, sanitário social, roupeiro, três quartos sendo dois suítes, copa/cozinha e área de serviço ampliada. conservação: Padrão de acabamento: baixo/popular normal/médio alto luxo							

Informações relevantes:	(informe a existência de itens valorizantes/desvalorizantes tais como armários, revest.especiais, infiltrações)					
Vaga de garagem:	Tipo	Qtde. Total	Quantidade por situação			
			Coberta	Descoberta	Livre	Presa
	☒ vinculada a matrícula do imóvel	2	2		1	1
	☐ matrícula individualizada					
Vagas de uso comum:	(informar a existência de vagas, não vinculadas à matrícula do imóvel, em áreas de uso comum do prédio/condomínio)					

6. DADOS DO PRÉDIO:

Nº de pavimentos:	13	Unidades por andar:	4	Nº de elevadores:	2	Idade aparente:	1
Coordenadas:	(referente ao ponto médio da frente principal do prédio)						
	Latitude (S):	010° 55' 53,00 "	Longitude (W):	037° 03' 50,30 "			
Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim						
Esquadrias da fachada principal:	☐ ferro ☒ alumínio ☐ madeira ☐ pvc ☐ vidro temperado						
Revestimento da fachada principal:	☐ pintura ☒ cerâmica ☐ textura ☐ granito/mármore ☐ lâmina de vidro/alumínio						
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo						
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo						
Infraestrutura / serviços / equipamentos:	☒ piscina ☒ playground ☒ salão de festas ☒ portaria 24 horas ☐ gás canalizado ☐ sauna ☒ interfone ☒ churrasqueira ☐ portão eletrônico ☐ poço artesiano ☐ quadra ☒ cftv ☒ gerador ☒ hidrômetro individual						
Proteção contra incêndio:	☐ não possui ☒ alarme ☒ extintores ☒ escada de emergência ☒ iluminação de emergência ☒ hidrantes						
Condomínio / Empreendimento:	Nome:	Cond. Alameda Garden Residence					
	Qtde.de blocos:	2					

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desempenho do mercado:	☐ recessivo ☒ normal ☐ aquecido		Número de ofertas:	☐ baixo ☒ médio ☐ alto	
Liquidez e prazo provável de venda:	☐ baixa (superior a 6 meses) ☒ média (entre 3 e 6 meses) ☐ alta (inferior a 3 meses)				
Informações relevantes:					

8. CONDIÇÕES GERAIS:

8.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?	
☒ sim ☐ não	Justifique em caso negativo:
8.2 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?	
☒ sim ☐ não	Justifique em caso negativo:
8.3 - O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparente?	
☐ sim ☒ não	Em caso afirmativo, relatar problemas:

8.4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade?			
☒ sim	Justifique em caso negativo:		
☐ não			
8.5 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores desvalorizantes (climáticos, vizinhança, ambientais e outros)?			
☐ sim	Justifique em caso afirmativo:		
☒ não			
8.6 - Considerando as informações anteriores e as atuais condições do mercado imobiliário local (liquidez do avaliando), o mesmo constitui uma boa garantia?			
☒ sim	Justifique em caso negativo:		
☐ não			
9. AVALIAÇÃO:			
Metodologia:	☒ MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ☐ SMDNO - Sem metodologia definida em norma ☐ Outras metodologias, explicitar: _____		Nº de dados utilizados: 5
Tratamento de dados:	☐ estatística inferencial ☒ tratamento por fatores ☐ nº de dados insuficientes		
Especificação da avaliação:	Fundamentação:	☒ Grau I ☐ Grau II ☐ Grau III ☐ sem classificação	
	Precisão:	☐ Grau I ☒ Grau II ☐ Grau III ☐ sem classificação	
10. RESULTADO:			
Valor de mercado apartamento (R\$):	570.000,00		Valor de liquidez (R\$/m²): 456.000,00
Valor unitário (R\$/m²):	4.841,87	Área de referência (m²):	117,70
Informações relevantes:			
Informações complementares no caso de vaga de garagem autônoma incluída na transação:			
Estimativa de valor p/vaga de garagem (R\$):			
Matrícula(s) nº(s):			
Cartório:		Data Emissão:	
11. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:			
Empresa:	WG BARBOZA CONSTRUÇÕES LTDA	CNPJ:	13.897.064/0001-89 CAU/CREA: 21341-1 / 1906580
Resp. Técnico:	EDVALDO MARTINS DE SOUZA FILHO	CPF:	033.808.635-80 CREA: 66442.
Vistoriador:	EDVALDO MARTINS DE SOUZA FILHO	CPF:	033.808.635-80 CREA: 66442.
F. DE VASCONCELOS, 21/11/2013 Local e data Assinatura da Empresa Assinatura do Responsável Técnico			
12. ANEXOS:			
☒ Mapa de localização do avaliando e dos dados amostrais ☒ Documentação da unidade avalianda fornecida pelo B.Intermedium ☐ Outros documentos que fundamentam o trabalho			

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

(Inserir no mínimo 06 fotos da unidade avalianda)



Logradouro



Copa/cozinha



Sala



Sanitário social.



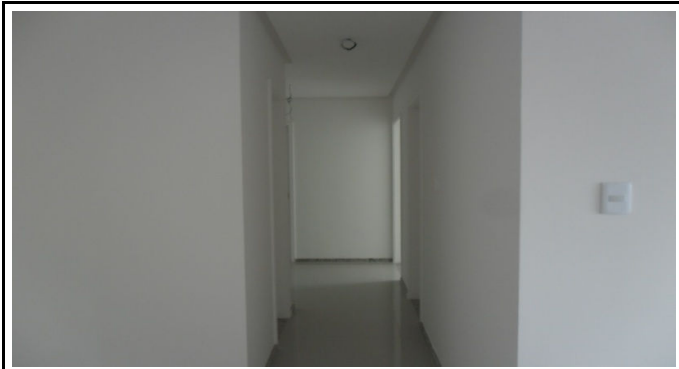
Quarto 01



Quarto suíte 02



Varanda.



Circulação.

MEMÓRIA DE CÁLCULO

(Anexar memória de cálculo)

DADOS DA AMOSTRA

Item	Área construída (m²)	Área privativa (m²)	Tipo evento	Qtde.Quartos	Qtde.Suites	Nº banheiros	Nº vagas	Nº elevadores	Andar	DCE	Id.aparente	Localização	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Valor venda / oferta
1	176,05	101,00	oferta	3	1	2	2	2	6	sim	1	boa	alto	novo	610.000,00
2	0,00	114,00	oferta	3	2	3	3	2	10	sim	1	boa	alto	novo	700.000,00
3	0,00	110,00	oferta	3	1	2	2	2	6	sim	1	boa	alto	novo	685.000,00
4	0,00	110,00	oferta	3	1	2	2	2	3	não	1	boa	alto	novo	615.000,00
5	0,00	118,00	oferta	4	1	2	2	2	13	sim	5	boa	alto	bom	620.000,00
6	0,00	0,00		0	0	0	0	0	0		0				0,00

Cálculos:

	R\$	Fator Oferta	R\$	R\$/m²
1	610.000,00	0,90	549.000,00	5.435,64
2	700.000,00	0,90	630.000,00	5.526,32
3	685.000,00	0,90	616.500,00	5.604,55
4	615.000,00	0,90	553.500,00	5.031,82
5	620.000,00	0,90	558.000,00	4.728,81
6				

Fator Vaga
1,00
0,95
1,00
1,00
1,00

Fator Andar	Fator área
0,95	0,96
0,91	0,99
0,95	0,98
0,98	0,98
0,88	1,00

Fator localização	Fator Padrão	Fator idade conservação	Valores homogeneizados
1,00	1,00	1,00	4.967,63
1,00	1,00	1,00	4.758,24
1,00	1,00	1,00	5.233,80
1,00	1,00	1,00	4.866,74
1,00	1,00	1,05	4.382,92
	Média		4.841,87
	30% +		6.294,43
	30% -		3.389,31
	117,70		4.841,87
Valor do imóvel			569.887,90
Valor adotado			570.000,00



FICHA DE PESQUISA										
(apresentar no mínimo 05 dados)										
	Dado nº:	1	Data do evento:	20/11/2013	Evento:	☒ oferta	☐ transação			
			Valor venda/oferta:	R\$ 610.000,00	Fonte:	Weldson				
	Tel./site/e-mail:		79 81074646							
	Endereço:		Av. Gen. Djenal Tavares de Queiroz, nº 560, Cd. Alameda Garden							
	Bairro:		Luzia		Cidade/UF:		Aracaju / SE			
	Tipo:		☒ apto. ☐ cobertura ☐ duplex ☐ kitnet ☐ loft							
	Áreas (m²)		Construída:		176,05		Privativa:		101,00	
	Características		Quartos	qtde total:	3	Nº banheiros:		2		
				qtde suítes:	1	Nº de vagas:		2		
			DCE:	☒ sim	☐ não	Andar:		6		
Nº elevadores:		2		Idade aparente:		1				
Localização:		☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim								
Padrão de acabamento:		☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo								
Estado de conservação:		☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo								
Informações relevantes:										
	Dado nº:	2	Data do evento:	20/11/2013	Evento:	☒ oferta	☐ transação			
			Valor venda/oferta:	R\$ 700.000,00	Fonte:	Daniel				
	Tel./site/e-mail:		79 99762513							
	Endereço:		Rua Eng. Antônio Gonçalves Soares, Cond. Avant Life							
	Bairro:		Luzia		Cidade/UF:		Aracaju / SE			
	Tipo:		☒ apto. ☐ cobertura ☐ duplex ☐ kitnet ☐ loft							
	Áreas (m²)		Construída:				Privativa:		114,00	
	Características		Quartos	qtde total:	3	Nº banheiros:		3		
				qtde suítes:	2	Nº de vagas:		3		
			DCE:	☒ sim	☐ não	Andar:		10		
Nº elevadores:		2		Idade aparente:		1				
Localização:		☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim								
Padrão de acabamento:		☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo								
Estado de conservação:		☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo								
Informações relevantes:										
	Dado nº:	3	Data do evento:	20/11/2013	Evento:	☒ oferta	☐ transação			
			Valor venda/oferta:	R\$ 685.000,00	Fonte:	Lorena				
	Tel./site/e-mail:		79 88410215							
	Endereço:		Av. General Djenal Tavares de Queiroz, 310, Ed.. Renaissance							
	Bairro:		Luzia		Cidade/UF:		Aracaju / SE			
	Tipo:		☒ apto. ☐ cobertura ☐ duplex ☐ kitnet ☐ loft							
	Áreas (m²)		Construída:				Privativa:		110,00	
	Características		Quartos	qtde total:	3	Nº banheiros:		2		
				qtde suítes:	1	Nº de vagas:		2		
			DCE:	☒ sim	☐ não	Andar:		6		
Nº elevadores:		2		Idade aparente:		1				
Localização:		☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim								
Padrão de acabamento:		☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo								
Estado de conservação:		☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo								
Informações relevantes:										

Dado nº:	4	Data do evento:	20/11/2013	Evento:	☒ oferta ☐ transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 615.000,00	Fonte:	Ana	
		Tel./site/e-mail:	79 99911725			
		Endereço:	Av. General Djenal Tavares de Queiroz, Living Residence			
		Bairro:	Luzia	Cidade/UF:	Aracaju / SE	
		Tipo:	☒ apto. ☐ cobertura ☐ duplex ☐ kitnet ☐ loft			
		Áreas (m²)	Construída:		Privativa:	110,00
	Características	Quartos	qtde total:	3	Nº banheiros:	2
			qtde suítes:	1	Nº de vagas:	2
		DCE:	☐ sim ☒ não	Andar:	3	
		Nº elevadores:	2	Idade aparente:	1	
		Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim			
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo				
Foto dado 4		Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo			
Informações relevantes:						

Dado nº:	5	Data do evento:	20/11/2013	Evento:	☒ oferta ☐ transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 620.000,00	Fonte:	Lourival	
		Tel./site/e-mail:	79 98239414			
		Endereço:	R. Maestro Domício Fraga, 941, Cond. Classique Jardins			
		Bairro:	Grageru	Cidade/UF:	Aracaju / SE	
		Tipo:	☒ apto. ☐ cobertura ☐ duplex ☐ kitnet ☐ loft			
		Áreas (m²)	Construída:		Privativa:	118,00
	Características	Quartos	qtde total:	4	Nº banheiros:	2
			qtde suítes:	1	Nº de vagas:	2
		DCE:	☒ sim ☐ não	Andar:	13	
		Nº elevadores:	2	Idade aparente:	5	
		Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim			
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo				
Foto dado 5		Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Informações relevantes:						

Dado nº:	6	Data do evento:		Evento:	☐ oferta ☐ transação	
		Valor venda/oferta:	R\$	Fonte:		
		Tel./site/e-mail:				
		Endereço:				
		Bairro:		Cidade/UF:		
		Tipo:	☒ apto. ☐ cobertura ☐ duplex ☐ kitnet ☐ loft			
		Áreas (m²)	Construída:		Privativa:	
	Características	Quartos	qtde total:		Nº banheiros:	
			qtde suítes:		Nº de vagas:	
		DCE:	☐ sim ☐ não	Andar:		
		Nº elevadores:		Idade aparente:		
		Localização:	☐ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim			
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☐ alto ☐ luxo				
Foto dado 6		Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☐ novo			
Informações relevantes:						