

Endereço:	<input type="text"/>	Condomínio:	<input type="text" value="Manhattan"/>
	<input type="text" value="Rua Francisco Mendes"/>	No.:	<input type="text" value="127"/>
		Complemento:	<input type="text" value="Apto. nº 1801"/>
Bairro:	<input type="text" value="Piedade"/>	Município:	<input type="text" value="Jaboatão dos Guararapes"/>
		UF:	<input type="text" value="PE"/>
		CEP:	<input type="text" value="4410-310"/>
Tipo do Imóvel:	<input type="text" value="Apartamento"/>	No. da Matrícula:	<input type="text" value="49.962"/>
		No. do Cart.:	<input type="text" value="1°CRI"/>
Finalidade:	<input type="text" value="Residencial"/>	Estado de Conservação:	<input type="text" value="Boa"/>
Padrão:	<input type="text" value="Médio"/>	Padrão Construtivo:	<input type="text" value="Médio"/>
		Idade Aparente:	<input type="text" value="10 Anos"/>

<b>Valor de Mercado:</b>	<b>R\$ 485.000,00</b>
<b>Valor por Extenso:</b>	Quatrocentos e oitenta e cinco mil reais
<b>Valor de Venda Forçada (0,80):</b>	<b>R\$ 388.000,00</b>
<b>Valor por Extenso:</b>	Trezentos e oitenta e oito mil reais

**Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:**

<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Escola
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Gás	<input checked="" type="checkbox"/> Correio	<input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Bancos	<input checked="" type="checkbox"/> Hospital
<input checked="" type="checkbox"/>	Entretenimento Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/>	

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	<input type="text" value="Sim"/>	Se não, por quê ?	<input type="text" value="Nenhum"/>
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	<input type="text" value="Não"/>	Se sim, por quê ?	<input type="text" value="Nenhum"/>
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	<input type="text" value="Não"/>	Se sim, qual ?	<input type="text" value="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<sub>1</sub>

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

**Data:** 24 de março de 2023





## Laudo de Avaliação

**Amostras:**

<b>1. Endereço:</b> Rua Francisco Mendes, 127, 12										<b>Situação</b>		Oferta
<b>Fonte:</b> CLASSE A SELECT			<b>Telefone:</b> (81) 98935-4149			<b>Contato</b>			0			
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	55,35	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b>	349.000,00			
<b>2. Endereço:</b> Rua Francisco Mendes, 127, 16										<b>Situação</b>		Oferta
<b>Fonte:</b> CLASSE A IMÓVEIS			<b>Telefone:</b> (81) 3093-2999			<b>Contato</b>			0			
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	55,35	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b>	380.000,00			
<b>3. Endereço:</b> Rua Francisco Mendes, 127, 8										<b>Situação</b>		Oferta
<b>Fonte:</b> SÍLVIO VICTOR			<b>Telefone:</b> (81) 97913-7761			<b>Contato</b>			0			
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	55,35	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b>	320.000,00			
<b>4. Endereço:</b> Rua José Nunes da Cunha, , 8										<b>Situação</b>		Oferta
<b>Fonte:</b> CLASSE A IMÓVEIS			<b>Telefone:</b> (81) 3093-2999			<b>Contato</b>			0			
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	72,00	<b>Vagas:</b>	2	<b>Valor (R\$):</b>	489.500,00			
<b>5. Endereço:</b> Rua São Sebastião, 436, 3										<b>Situação</b>		Oferta
<b>Fonte:</b> Nivaldo Medeiros			<b>Telefone:</b> (81) 97319-1984			<b>Contato</b>			0			
<b>Idade:</b>	20 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	55,00	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b>	310.000,00			
<b>6. Endereço:</b> Rua São Francisco, 197, 10										<b>Situação</b>		Oferta
<b>Fonte:</b> Arthur Gomes			<b>Telefone:</b> (81) 97913-7761			<b>Contato</b>			0			
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	52,65	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b>	365.400,00			

**Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:**

Amostra	Valor R\$	Área Util m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. 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
										Média	6.367,42
										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
				<b>Valor Final de Avaliação:</b>	<b>R\$ 485.000,00</b>

**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	0,776
índice fiscal	1,00	AU	76,11	
		vagas	1	
		andar	18	1,170

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	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			
					<b>Média</b>	<b>5.749,09</b>								<b>Média</b>				<b>5.992,68</b>			
					L. Inf.	4.024,36								L. Inf.				4.194,87			
					L. Sup.	7.473,82								L. Sup.				7.790,48			
					Desvio	515,63								Desvio				475,89			
					CV	0,090								CV				0,079			
					SIM				SIM				SIM								

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMA TÓRICA 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	
				<b>Média</b>	<b>5.749,09</b>					<b>Média</b>	<b>6.195,22</b>			
				L. Inf.	4.024,36					L. Inf.	4.336,65			
				L. Sup.	7.473,82					L. Sup.	8.053,78			
				Desvio	515,63					Desvio	437,33			
				CV	0,090					CV	0,071			
				SIM					SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	76,11
Vu	6.367,42
<b>Valor total</b>	<b>484.624,13</b>