

Nome:  Condomínio:   
 Endereço:  No.  Complemento:   
 Bairro:  Município:  UF:  CEP:

Tipo do Imóvel:  No. da Matrícula:  No. do Cart.  Recife/ PE  
 Finalidade:  Estado de Conservação:   
 Padrão:  Padrão Construtivo:  Idade Aparente:

**Valor de Mercado:** **R\$ 3.800.000,00**

**Valor por Extenso:** Três milhões e oitocentos mil reais

**Valor de venda forçada (0,70):** **R\$ 2.660.000,00**

**Valor por Extenso:** Dois milhões e seiscentos e sessenta 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"/> Entretenimento   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia          |  | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital |  |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?  Se não, por quê ?

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?  Se sim, por quê ?

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?  Se sim, qual ?

**Observações Complementares:**

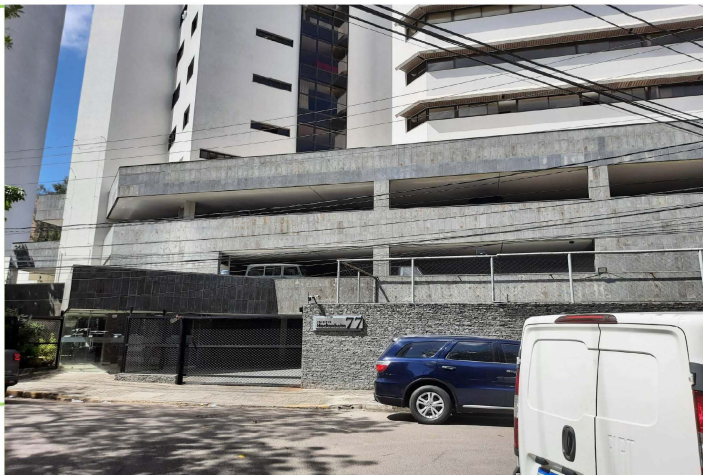
**Diagnostico de Mercado:**

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Rua Simão Mendes e Avenida Parnamirim. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

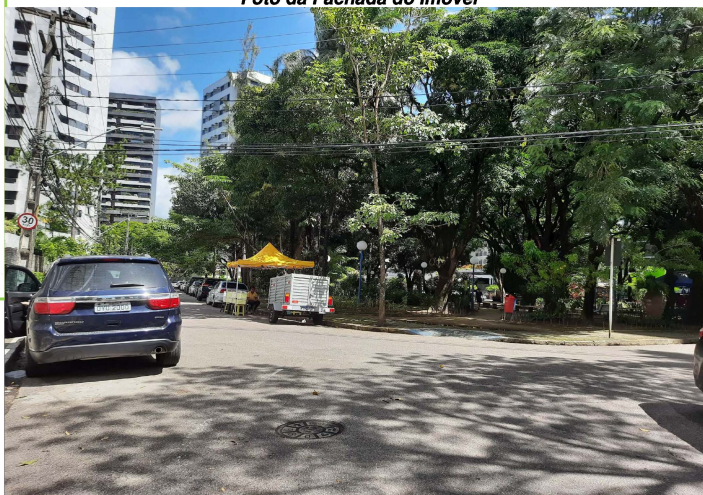
**Responsável Técnico: x**

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

**Data:** 14 de julho de 2022

**Foto da Fachada do Imóvel**



**Foto do Logradouro**

## Laudo de Avaliação

### Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m <sup>2</sup>
Testada:	-	m
Lat. Dir.:	-	m
Lat. Esq.:	-	m
Fração ideal	0,048233	%

Útil - Construção: 335,030 m<sup>2</sup>  
 Comum: 98,550 m<sup>2</sup>  
 Área Total: 433,580 m<sup>2</sup>

No. Vagas: Cobertas 5  
 Descobertas 0

No. Pav.: 21  
 Aptos/andar: 1  
 No.: Elev.: 2  
 Total Unid.: 21

Áreas Averbadas ? Sim ▼

### Infra-estrutura da Edificação:

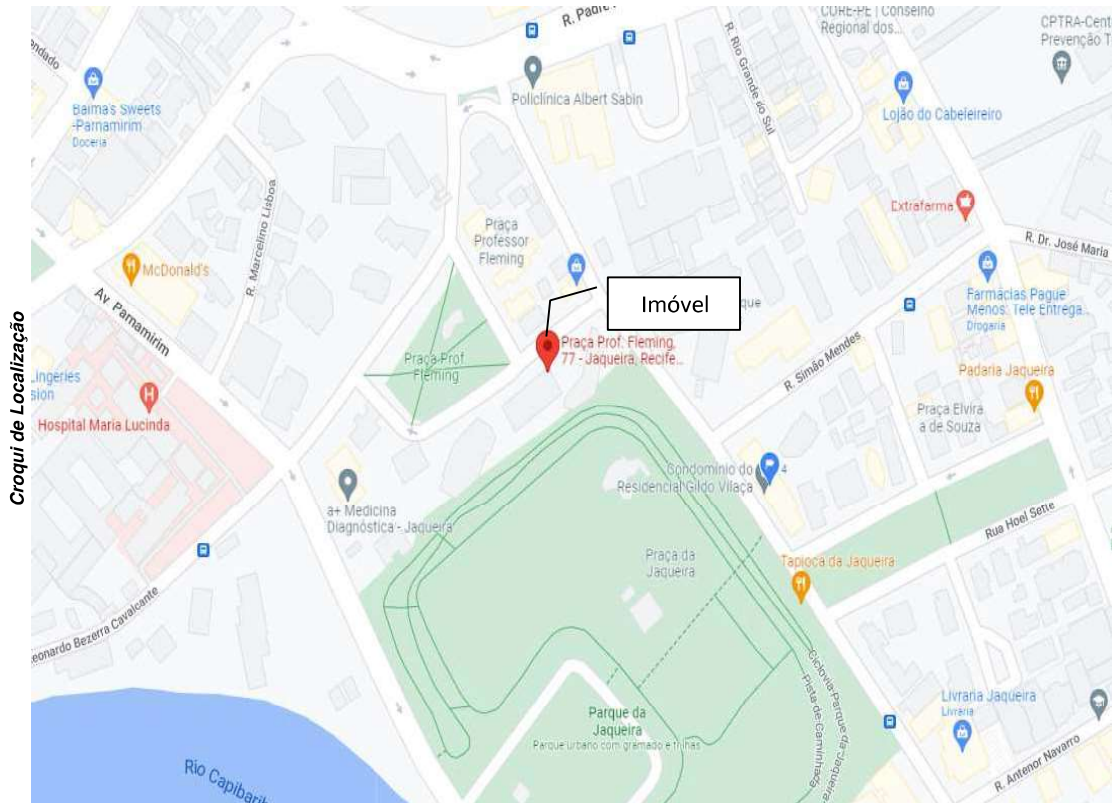
- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas | <input checked="" type="checkbox"/> Play Ground   | <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos   | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina       | <input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo            | <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica          | <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Sauna                           | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva   |

### Características da Unidade Avaliada:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Sala	1	Pedras naturais	Pintura	Gesso	
Cozinha	1	Revestimento Cerâmico	Azulejo	Gesso	
Área de serviço	1	Revestimento Cerâmico	Azulejo	Gesso	
Dormitório de serviço	1	Pedras naturais	Pintura	Gesso	
Banheiro de serviço	1	Pedras naturais	Azulejo	Gesso	
Banheiro social	1	Pedras naturais	Azulejo	Gesso	
Suíte	4	Revestimento Cerâmico	Pintura	Gesso	
Banheiro suíte	4	Pedras naturais	Azulejo	Gesso	

**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:

<b>1. Endereço:</b>	Praça Professor Fleming, 77, 5º Andar					<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Corretor		<b>Telefone:</b>	(81) 99494-0253		<b>Contato</b>	Sr. Pablo
<b>Idade:</b>	15 Anos	<b>Padrão:</b>	2,160	<b>Área Útil (m²)</b>	335,03	<b>Vagas:</b>	5
				<b>Valor (R\$):</b>	2.500.000,00		
<b>2. Endereço:</b>	Praça Professor Fleming, 77, 7º Andar					<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Corretora		<b>Telefone:</b>	(81) 99933-2390		<b>Contato</b>	Sra. Zaira
<b>Idade:</b>	15 Anos	<b>Padrão:</b>	2,160	<b>Área Útil (m²)</b>	335,03	<b>Vagas:</b>	5
				<b>Valor (R\$):</b>	2.800.000,00		
<b>3. Endereço:</b>	Praça Professor Fleming, 77, 11º Andar					<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Corretora		<b>Telefone:</b>	(81) 99688-1302		<b>Contato</b>	Sra. Renata
<b>Idade:</b>	15 Anos	<b>Padrão:</b>	2,160	<b>Área Útil (m²)</b>	335,03	<b>Vagas:</b>	5
				<b>Valor (R\$):</b>	3.300.000,00		
<b>4. Endereço:</b>	Rua Muniz Tavares, 115, 9º Andar					<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Corretor		<b>Telefone:</b>	(81) 98431-5098		<b>Contato</b>	Sr. Dimas
<b>Idade:</b>	15 Anos	<b>Padrão:</b>	2,160	<b>Área Útil (m²)</b>	310,00	<b>Vagas:</b>	4
				<b>Valor (R\$):</b>	3.500.000,00		
<b>5. Endereço:</b>	Praça Professor Fleming, 115, 8º Andar					<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Corretor		<b>Telefone:</b>	(81) 99819-1560		<b>Contato</b>	Sr. Diego
<b>Idade:</b>	15 Anos	<b>Padrão:</b>	2,160	<b>Área Útil (m²)</b>	310,00	<b>Vagas:</b>	4
				<b>Valor (R\$):</b>	4.000.000,00		
<b>6. Endereço:</b>	Rua Muniz Tavares, 137, 10º Andar					<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Corretora		<b>Telefone:</b>	(81) 99688-1302		<b>Contato</b>	Sra. Isabelle
<b>Idade:</b>	10,05 Anos	<b>Padrão:</b>	2,160	<b>Área Útil (m²)</b>	291,00	<b>Vagas:</b>	4
				<b>Valor (R\$):</b>	4.516.435,00		

### Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor R\$	Área Útil m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 2.500.000,00	335,03	0,95	7.125,48	1,000	1,000	1,000	1,031	1,125	1,16	8.233,89
2	R\$ 2.800.000,00	335,03	0,95	7.980,54	1,000	1,000	1,000	1,031	1,104	1,13	9.052,56
3	R\$ 3.300.000,00	335,03	0,95	9.405,64	1,000	1,000	1,000	1,031	1,064	1,09	10.291,57
4	R\$ 3.500.000,00	310,00	0,95	10.781,13	1,000	1,070	1,000	1,031	1,083	1,11	12.008,98
5	R\$ 4.000.000,00	310,00	0,95	12.321,29	1,000	1,070	1,000	1,031	1,093	1,12	13.849,30
6	R\$ 4.516.435,00	291,00	0,95	14.820,43	1,000	1,070	0,882	1,031	1,073	0,99	14.615,34
					SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	Média	11.341,94
					Saneamento					Mín	8.506,45
										Máx	14.177,42

### Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	335,03	Valor do m²:	11.341,94	Valor da Construção:	R\$ 3.799.889,70
				Valor Total:	R\$ 3.799.889,70
				<b>Valor Final de Avaliação:</b>	<b>R\$ 3.800.000,00</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



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE JANTAR



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



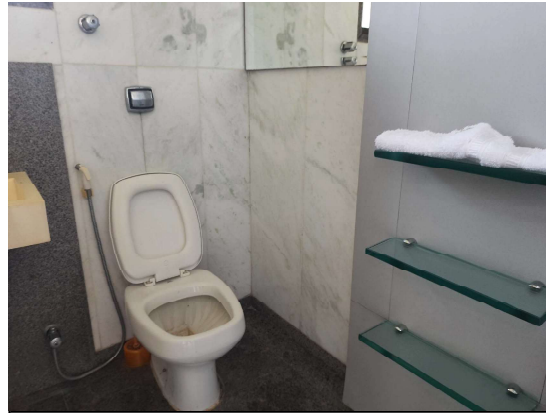
VISTA PARCIAL INTERNA DA COZINHA

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

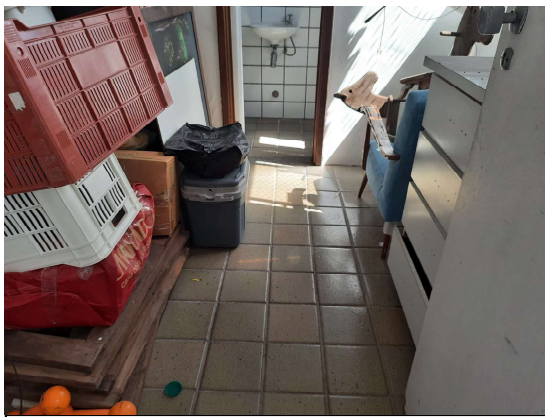
## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA DE SERVIÇO



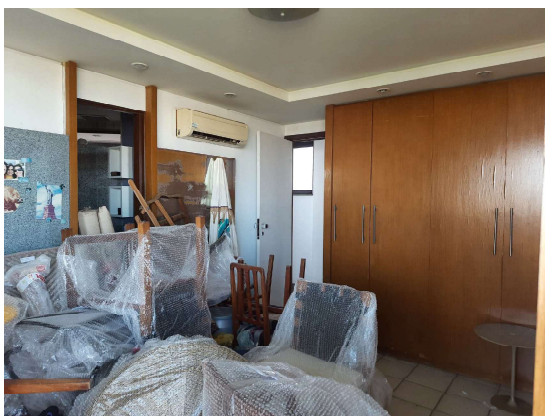
VISTA PARCIAL INTERNA DO LAVABO



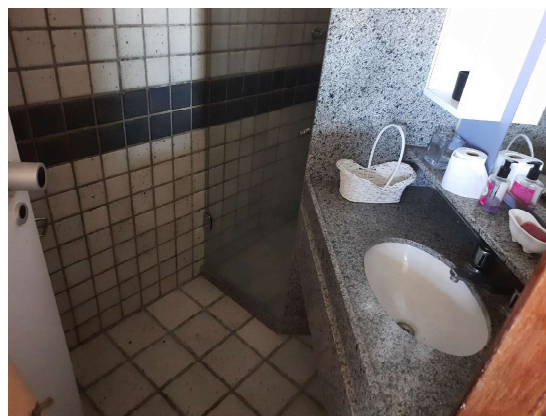
VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO DE SERVIÇO



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO DE SERVIÇO



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO (SUÍTE)



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



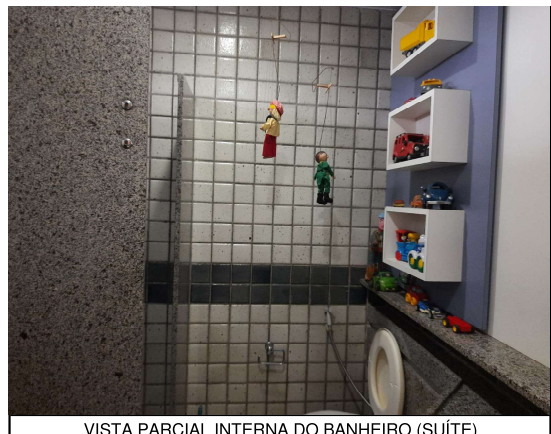
VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO (SUÍTE)



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)



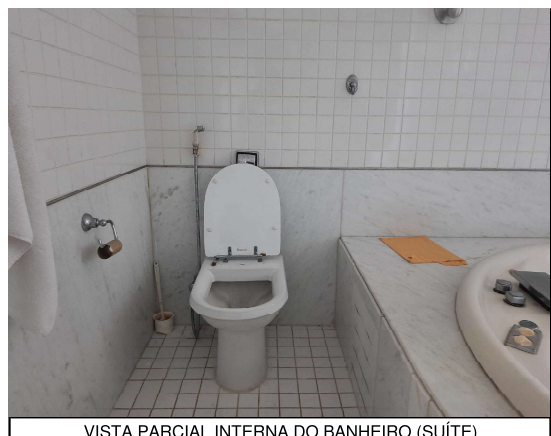
VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO (SUÍTE)



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO (SUÍTE)



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



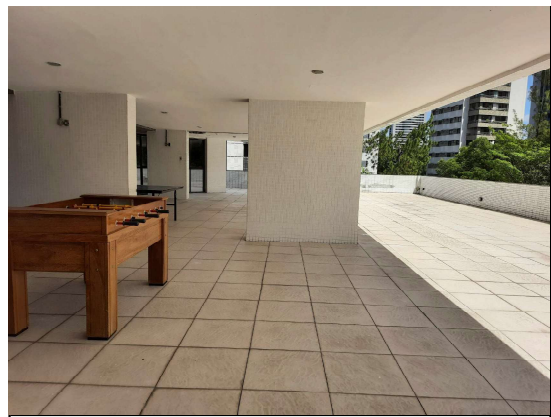
PLAYGROUND



SALÃO DE FESTAS



SALÃO DE FESTAS



SALÃO DE JOGOS



VAGA DE GARAGEM



VAGA DE GARAGEM

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	ANDAR	FONTE	FONE	CONTATO							
1	Praça Professor Fleming	77	5º Andar	Corretor	(81) 99494-0253	Sr. Pablo	2.500.000,00	1,00	2.160	15	335,03	5	14/07/22
2	Praça Professor Fleming	77	7º Andar	Corretora	(81) 99933-2390	Sra. Zaira	2.800.000,00	1,00	2.160	15	335,03	5	14/07/22
3	Praça Professor Fleming	77	11º Andar	Corretora	(81) 99282-2400	Sra. Renata	3.300.000,00	1,00	2.160	15	335,03	5	14/07/22
4	Rua Muniz Tavares	115	9º Andar	Corretor	(81) 98431-5098	Sr. Dimas	3.500.000,00	1,00	2.160	15	310,00	4	14/07/22
5	Praça Professor Fleming	115	8º Andar	Corretor	(81) 99819-1580	Sr. Diego	4.000.000,00	1,00	2.160	15	310,00	4	14/07/22
6	Rua Muniz Tavares	137	10º Andar	Corretora	(81) 99688-1302	Sra. Isabelle	4.516.435,00	1,00	2.160	10	291,00	4	14/07/22

0	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jaqueira-bairros-recife-com-garagem-335m2-venda-RS2500000-id-75089924/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jaqueira-bairros-recife-com-garagem-335m2-venda-RS2500000-id-75089924/</a>												
0	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jaqueira-bairros-recife-com-garagem-350m2-venda-RS2800000-id-80635889/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jaqueira-bairros-recife-com-garagem-350m2-venda-RS2800000-id-80635889/</a>												
0	<a href="https://www.lucenaimobiliaria.com/imovel/apartamento-de-310-m-na-praca-professor-fleming-77-jaqueira-recife-pe-a-venda-por-r-2-650-00">https://www.lucenaimobiliaria.com/imovel/apartamento-de-310-m-na-praca-professor-fleming-77-jaqueira-recife-pe-a-venda-por-r-2-650-00</a>												
0	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-5-quartos-jaqueira-bairros-recife-com-garagem-312m2-venda-RS3500000-id-2559704329">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-5-quartos-jaqueira-bairros-recife-com-garagem-312m2-venda-RS3500000-id-2559704329</a>												
0	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jaqueira-bairros-recife-com-garagem-312m2-venda-RS4500000-id-2565700335">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jaqueira-bairros-recife-com-garagem-312m2-venda-RS4500000-id-2565700335</a>												
0	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-5-quartos-jaqueira-bairros-recife-com-garagem-291m2-venda-RS4516435-id-2571332353">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-5-quartos-jaqueira-bairros-recife-com-garagem-291m2-venda-RS4516435-id-2571332353</a>												



Setor	r
índice vagas	2.50
índice fiscal	0.07
considerado	1
fixo	0

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO	
padrão	2.23
idade	15
AU	335.03
vagas	5
andar	18
andar	1,170

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO	
padrão	2.23
idade	15
AU	335.03
vagas	5
andar	18
andar	1,170

**HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA**

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	ÍNDICE FISCAL			Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				Vu homog.
						FI	(Vu x FI)/Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x Fv)/Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x Fi)/Vu	Vu homog.				
1	2.500.000,00	0,95	5	335,03	7.125,48	1,00	1,00	7.125,48	5	1,0000	7.125,48	15	0,684	1,0000	0,00	7.125,48	0,00	7.125,48			
2	2.800.000,00	0,95	7	335,03	7.980,54	1,00	1,00	7.980,54	5	1,0000	7.980,54	15	0,684	1,0000	0,00	7.980,54	0,00	7.980,54			
3	3.200.000,00	0,95	11	335,03	9.405,64	1,00	1,00	9.405,64	5	1,0000	9.405,64	15	0,684	1,0000	0,00	9.405,64	0,00	9.405,64			
4	3.500.000,00	0,95	9	310,00	10.781,13	1,00	1,00	10.781,13	4	1,0700	754,68	15	0,684	1,0000	0,00	10.781,13	0,00	10.781,13			
5	4.000.000,00	0,95	8	310,00	12.321,29	1,00	1,00	12.321,29	4	1,0700	862,49	15	0,684	1,0000	0,00	12.321,29	0,00	12.321,29			
6	4.516.435,00	0,95	10	291,00	14.820,43	1,00	1,00	14.820,43	4	1,0700	1.037,43	10	0,775	0,8822	-1,745,67	13.074,75	0,00	13.074,75			
						<b>Média</b>	<b>10,40575</b>	<b>10,40575</b>	<b>10,848,18</b>	<b>Média</b>	<b>10,848,18</b>	<b>Média</b>	<b>10,114,80</b>	<b>Média</b>	<b>10,114,80</b>	<b>10,114,80</b>	<b>10,114,80</b>	<b>10,114,80</b>			
						L. Inf.	7.284,03	7.284,03	7.593,73	L. Inf.	7.593,73	L. Inf.	7.080,36	L. Inf.	7.080,36	7.080,36	7.080,36	7.080,36			
						L. Sup.	13.527,48	13.527,48	14.102,64	L. Sup.	14.102,64	L. Sup.	13.449,25	L. Sup.	13.449,25	13.449,25	13.449,25	13.449,25			
						Desvio	2.861,52	2.861,52	3.322,27	Desvio	3.322,27	Desvio	2.369,30	Desvio	2.369,30	2.369,30	2.369,30	2.369,30			
						CV	0,275	0,275	0,306	CV	0,306	CV	0,234	CV	0,234	0,234	0,234	0,234			

**SIM**

**NÃO**

**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 total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
2,16	1,0306	217,72	7.343,20	5	1,040	1,1250	890,69	8.233,89	8.233,89	8.233,89	8.233,89	8.233,89	8.233,89	8.233,89	
2,16	1,0306	243,85	8.224,89	7	1,080	1,1038	828,17	9.052,56	9.052,56	9.052,56	9.052,56	9.052,56	9.052,56	9.052,56	
2,16	1,0306	287,39	9.693,03	11	1,100	1,0636	598,54	10.291,57	10.291,57	10.291,57	10.291,57	10.291,57	10.291,57	10.291,57	
2,16	1,0306	329,42	11.110,55	9	1,080	1,0833	898,43	12.008,98	12.008,98	12.008,98	12.008,98	12.008,98	12.008,98	12.008,98	
2,16	1,0306	376,48	12.897,77	8	1,070	1,0985	1.151,52	13.849,30	13.849,30	13.849,30	13.849,30	13.849,30	13.849,30	13.849,30	
2,16	1,0306	452,85	15.273,27	10	1,090	1,0794	1.087,74	14.615,34	14.615,34	14.615,34	14.615,34	14.615,34	14.615,34	14.615,34	
				<b>Média</b>	<b>10,723,70</b>	<b>10,723,70</b>	<b>11,314,93</b>	<b>11,314,94</b>	<b>11,314,94</b>	<b>11,314,94</b>	<b>11,314,94</b>	<b>11,314,94</b>	<b>11,314,94</b>	<b>11,314,94</b>	<b>11,314,94</b>
				L. Inf.	7.506,59	7.506,59	7.920,45	7.920,45	7.920,45	7.920,45	7.920,45	7.920,45	7.920,45	7.920,45	7.920,45
				L. Sup.	13.940,81	13.940,81	14.709,41	14.709,41	14.709,41	14.709,41	14.709,41	14.709,41	14.709,41	14.709,41	14.709,41
				Desvio	2.948,96	2.948,96	2.992,27	2.992,27	2.992,27	2.992,27	2.992,27	2.992,27	2.992,27	2.992,27	2.992,27
				CV	0,275	0,275	0,264	0,264	0,264	0,264	0,264	0,264	0,264	0,264	0,264

**SIM**

**NÃO**

**SIM**

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
AU	335,03
Vu	11.341,94
Valor total	3.799.889,70