

Solicitante: [Redacted] CPF: [Redacted]
 Endereço: Alameda Catania Nº: 148
 Complemento: Apto 501 Condomínio: Mansão Thessaly CEP: (*) 41830-490
 Bairro: Pituba Construtora: Ferreira Ferraz Incorporações LTDA (*) CEP é campo obrigatório
 Cidade: Salvador Nº Matrícula: 48.108 UF: BA

VALOR AVALIADO:

R\$ 870.000,00

Uso do Imóvel

Residencial

Possui Habitabilidade?

SIM

Padrão Construção: Alto DCE? Sim Descrição da Vaga: 2 vgs em Linha Cobertas
 Tipo de Imóvel: Apartamento Área Conf. Matrícula (m²) R\$/m² (ponderado): R\$ 5.970,76
 Tipologia: 3 Suítes 145,71 Mercado: Mediano

* E a soma das áreas coberta padrão mais eventuais áreas ponderadas como terraços e varandas.

Área Ponderada(*) (m²)

145,71

** Medir in loco e usar o coeficiente em número decimal (ex: 0,50).

Infraestrutura do Bairro

Água Sim Pavimentação Sim
 Esgoto Não
 Luz Sim Guias e Sarjetas Sim
 Ilum. Pub. Sim Col. Lixo Sim
 Telefonias Sim
 Gás Não

Área Coberta Padrão

145,71

Área de Varanda**

m² (Coef) 0,30

Área de quintal ou terraço**

m² (Coef)

Comercio e Serviços

Metrô Até 1000m
 Ônibus Até 1000m
 Bancos Até 1000m
 Hospital Mais de 1000m
 Escola Até 1000m
 Comercio Até 1000m
 Praças e Parques Até 1000m
 Entretenimento Até 1000m

Informações Complementares Condomínio

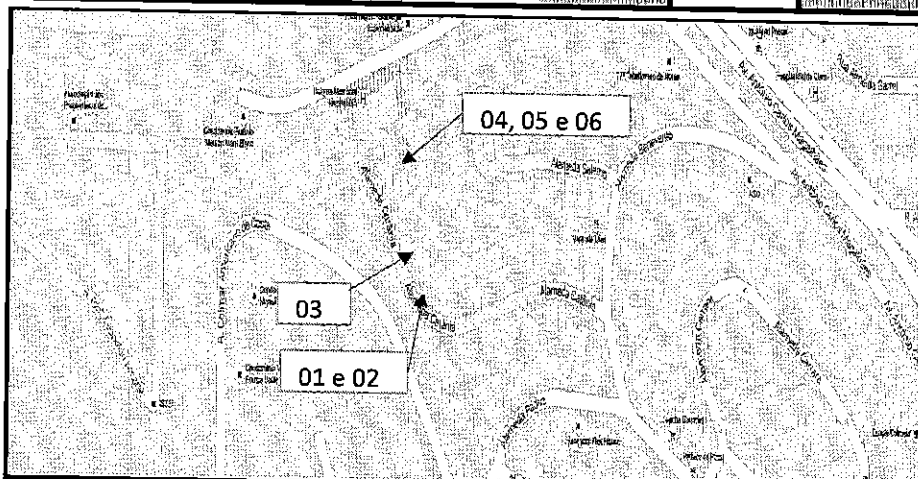
Amostragem

Fração Ideal 0,0257027 Porteiro 24hs Sim
 Valor da Taxa de Condomínio
 Registro da(s) Vaga(s) Consta na matrícula
 Conservação Condomínio Regular Elevador? Sim

Detalhes Técnicos Imóvel

Vícios Construtivos? Não Conservação: Bom
 Área não averbada (m²) Atesta a garantia? Sim

	Tipologia	m²	R\$	R\$/m²
Amostra 1	3 Suítes	137,00	1.150.000,00	8.394,16
Amostra 2	3 Suítes	136,00	950.000,00	6.985,29
Amostra 3	4 Quartos 3 Suítes	140,00	750.000,00	5.357,14
Amostra 4	2 Suítes	84,00	420.000,00	5.000,00
Amostra 5	2 Suítes	84,00	420.000,00	5.000,00
Média			R\$ 6.147,32	



Observações

O imóvel avaliado está localizado no bairro Pituba, 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 constatamos comércio de âmbito local e alguns prestadores de serviços. As principais vias de acesso são: Avenida Antonio Carlos Magalhães e Avenida Octávio Mangabeira.

Responsável Técnico

Metodologia: MMDC Precisão: II Fundamentação: II
 Nome: Tales R. Sánchez Galache
 CREA: 5060563873/D
 Empresa: Galache Engenharia Ltda Agência Solicitante
 Data: sexta-feira, 1 de julho de 2016 (Digital apenas data neste campo)

Descrição da Compartimentação do Imóvel e Área de lazer do Condomínio

O condomínio possui portaria 24 horas, área de lazer completa (Áreas infantil, quadra, piscina, salão de festa e academia).

Foto Logradouro 1



Comentários:

Foto Logradouro 2



Comentários:

Foto Portaria/Frente do imóvel

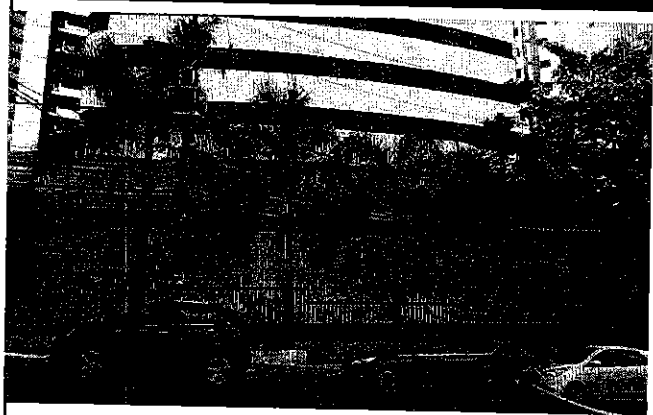
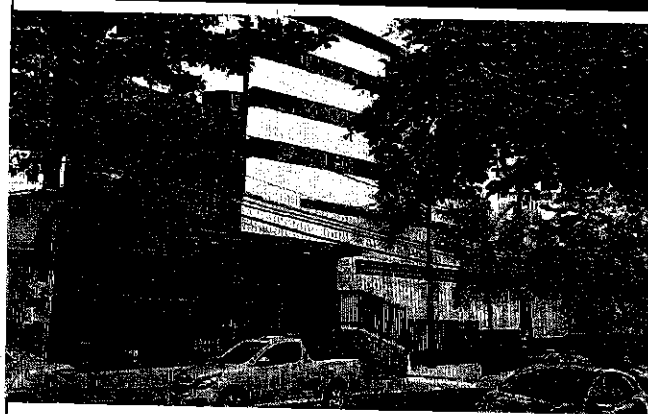
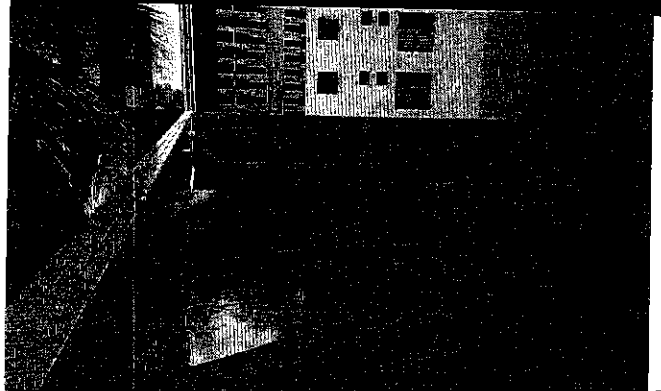


Foto Portaria/Frente do imóvel



Piscina



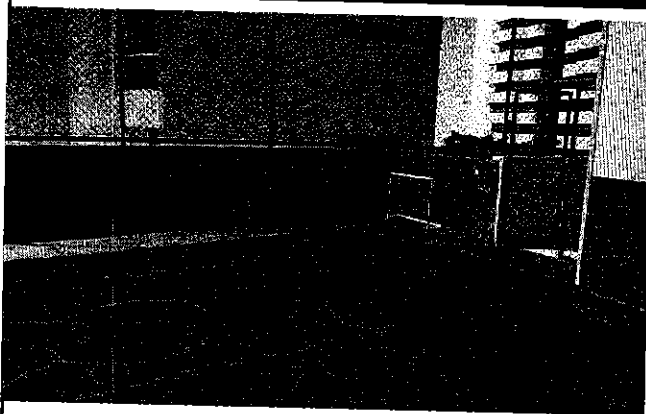
Comentário:

Salão de Jogos



Comentário:

Quadra



Comentário:

Área de Jantar



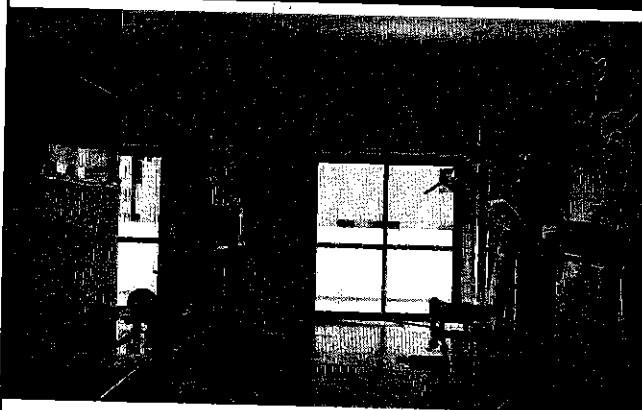
Comentário:

Lazer Infantil



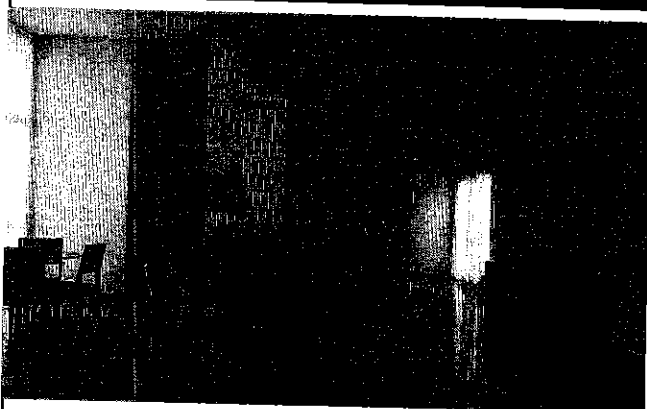
Comentário:

Academia



Comentário:

Salão de Eventos



Comentário:

Sala de Jantar



Comentário:

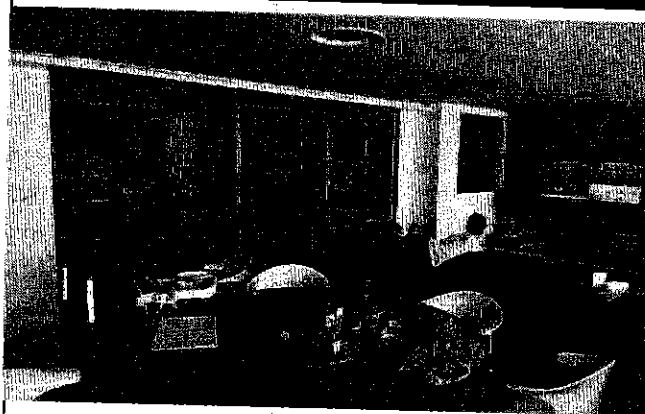
Handwritten signature or initials.

Sala de Estar



Comentário:

Sala de Jantar/Estar



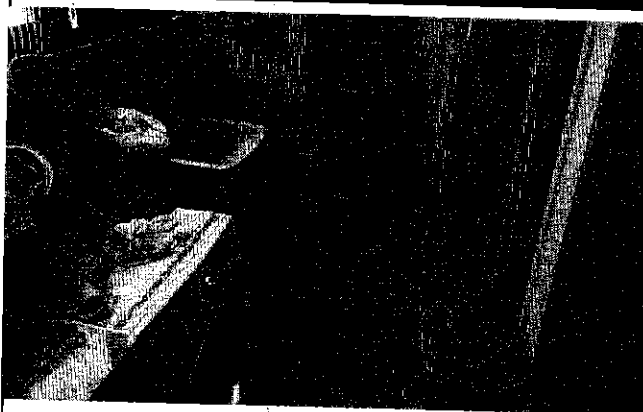
Comentário:

Cozinha



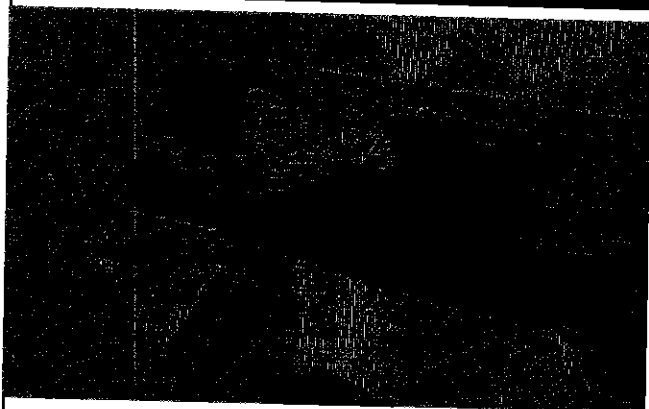
Comentário:

Área de Serviço



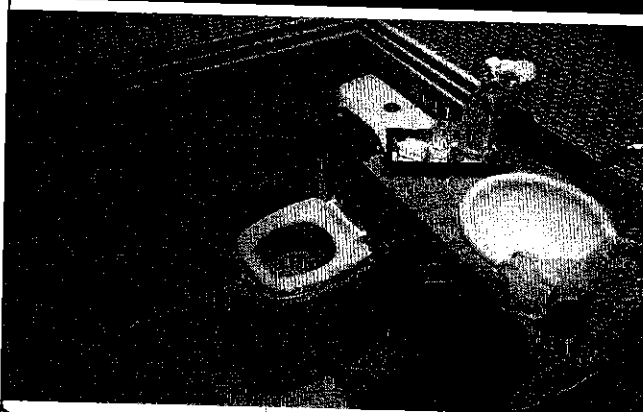
Comentário:

Dormitório de Serviço



Comentário:

Lavabo



Comentário:

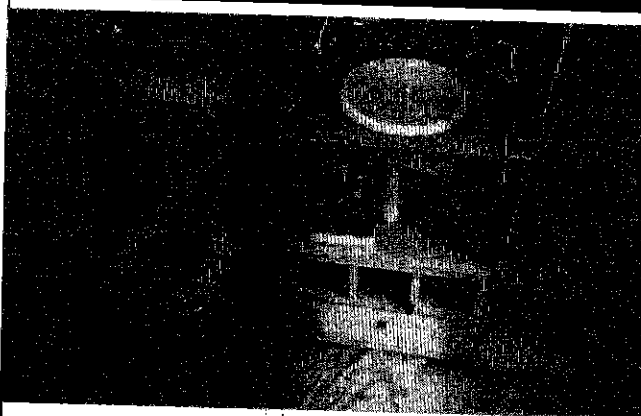
Handwritten signature

Suite 01



Comentário:

Banheiro da Suite 01



Comentário:

Suite 02



Comentário:

Banheiro da Suite 02



Comentário:

Suite Master



Comentário:

Banheiro da Suite Master



Comentário:

Handwritten signature

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	CONTATO							
1	Alameda Catânia	149	10	Correlor	(71) 9881-9341	Sr. Carlos Antonio	1.150.000,00	1,00	2.172	5	137,00	4	15/12/15
2	Alameda Catânia	148	8	Correlor	(71) 9888-0457	Sr. Elyano	950.000,00	1,00	2.172	5	136,00	2	15/12/15
3	Alameda Catânia	181	6	Correlora	(71) 98624-2804	Sra. Jaqueline	750.000,00	1,00	1.809	15	140,00	2	15/12/15
4	Alameda Catânia	246	1	Correlor	(71) 98816-7593	Sr. Antonio	420.000,00	1,00	1.809	2	84,00	1	15/12/15
5	Alameda Catânia	246	1	Correlor	(71) 98816-7593	Sr. Antonio	420.000,00	1,00	1.809	2	84,00	1	15/12/15
6	Alameda Catânia	246	2	Correlor	(71) 98816-7593	Sr. Antonio	433.000,00	1,00	1.809	2	84,00	1	15/12/15

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	http://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/mansao-thessaly-pituba-87963031
2	http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-itaigara-bairros-salvador-com-garagem-145m2-venda-RS950000-id-6631997
3	http://imoveis.trovit.com.br/index.php/cod.frame?url=http%253A%252F%252Fwww.vivareal.com.br%252Fimovel%252Fapartamento-4-q
4	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/resid.-pituba-paradiso-alameda-catania-2-4-2-2924926389.html?trv_cid=7b29f36823cef5f
5	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/resid.-pituba-paradiso-alameda-catania-2-4-2-2924926389.html?trv_cid=7b29f36823cef5f
6	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/resid.-pituba-paradiso-alameda-catania-2-4-2-2924926389.html?trv_cid=7b29f36823cef5f

1	250
1000000	007
1000000	1
1000000	0

[illegible]

HOMOLOGAÇÃO DA ANOVA																																																																																																
N	Valor	Fronte	azul	Área	VU	ÍNDICE	R	(VxR)/VU	Voluming	vagas	FV	(VxR)/VU	Voluming	Índice	cost	R	(VxR)/VU	Voluming																																																																														
1	1.150.000,00	0,00	10	137,00	7.554,74	1,00	1,00	0,00	7.554,74	4	0,000	-1.667,66	6.887,08	5	0,081	1,000	0,00	7.554,74																																																																														
2	860.000,00	0,00	8	138,20	6.286,76	1,00	1,00	0,00	6.286,76	2	1,000	0,00	6.286,76	5	0,081	1,000	0,00	6.286,76																																																																														
3	750.000,00	0,00	6	140,00	4.851,43	1,00	1,00	0,00	4.851,43	2	1,000	0,00	4.851,43	15	0,094	1,2881	3.391,11	8.510,54																																																																														
4	620.000,00	0,00	1	84,00	4.500,00	1,00	1,00	0,00	4.500,00	1	1,070	316,00	4.815,00	2	0,051	0,0068	3.261,13	4.170,87																																																																														
5	400.000,00	0,00	1	84,00	4.500,00	1,00	1,00	0,00	4.500,00	1	1,070	316,00	4.815,00	2	0,051	0,0068	3.261,13	4.170,87																																																																														
6	433.000,00	0,00	2	84,00	4.632,28	1,00	1,00	0,00	4.632,28	1	1,070	324,75	4.954,24	2	0,051	0,0069	3.300,22	4.295,87																																																																														
<table><tr><th>Índice</th><th>R</th><th>(VxR)/VU</th><th>Voluming</th><th>vagas</th><th>FV</th><th>(VxR)/VU</th><th>Voluming</th><th>Índice</th><th>cost</th><th>R</th><th>(VxR)/VU</th><th>Voluming</th></tr><tr><td>L. Inf.</td><td>1,00</td><td>0,00</td><td>7.554,74</td><td>4</td><td>0,000</td><td>-1.667,66</td><td>6.887,08</td><td>5</td><td>0,081</td><td>1,000</td><td>0,00</td><td>7.554,74</td></tr><tr><td>L. Sup.</td><td>1,00</td><td>0,00</td><td>6.286,76</td><td>2</td><td>1,000</td><td>0,00</td><td>6.286,76</td><td>5</td><td>0,081</td><td>1,000</td><td>0,00</td><td>6.286,76</td></tr><tr><td>Desvio</td><td>1,28183</td><td>0,234</td><td>4.851,43</td><td>2</td><td>1,000</td><td>0,00</td><td>4.851,43</td><td>15</td><td>0,094</td><td>1,2881</td><td>3.391,11</td><td>8.510,54</td></tr><tr><td>CV</td><td>0,234</td><td></td><td>4.500,00</td><td>1</td><td>1,070</td><td>316,00</td><td>4.815,00</td><td>2</td><td>0,051</td><td>0,0068</td><td>3.261,13</td><td>4.170,87</td></tr><tr><td>CV</td><td>0,234</td><td></td><td>4.632,28</td><td>1</td><td>1,070</td><td>324,75</td><td>4.954,24</td><td>2</td><td>0,051</td><td>0,0069</td><td>3.300,22</td><td>4.295,87</td></tr></table>																			Índice	R	(VxR)/VU	Voluming	vagas	FV	(VxR)/VU	Voluming	Índice	cost	R	(VxR)/VU	Voluming	L. Inf.	1,00	0,00	7.554,74	4	0,000	-1.667,66	6.887,08	5	0,081	1,000	0,00	7.554,74	L. Sup.	1,00	0,00	6.286,76	2	1,000	0,00	6.286,76	5	0,081	1,000	0,00	6.286,76	Desvio	1,28183	0,234	4.851,43	2	1,000	0,00	4.851,43	15	0,094	1,2881	3.391,11	8.510,54	CV	0,234		4.500,00	1	1,070	316,00	4.815,00	2	0,051	0,0068	3.261,13	4.170,87	CV	0,234		4.632,28	1	1,070	324,75	4.954,24	2	0,051	0,0069	3.300,22	4.295,87
Índice	R	(VxR)/VU	Voluming	vagas	FV	(VxR)/VU	Voluming	Índice	cost	R	(VxR)/VU	Voluming																																																																																				
L. Inf.	1,00	0,00	7.554,74	4	0,000	-1.667,66	6.887,08	5	0,081	1,000	0,00	7.554,74																																																																																				
L. Sup.	1,00	0,00	6.286,76	2	1,000	0,00	6.286,76	5	0,081	1,000	0,00	6.286,76																																																																																				
Desvio	1,28183	0,234	4.851,43	2	1,000	0,00	4.851,43	15	0,094	1,2881	3.391,11	8.510,54																																																																																				
CV	0,234		4.500,00	1	1,070	316,00	4.815,00	2	0,051	0,0068	3.261,13	4.170,87																																																																																				
CV	0,234		4.632,28	1	1,070	324,75	4.954,24	2	0,051	0,0069	3.300,22	4.295,87																																																																																				
<table><tr><th>Índice</th><th>R</th><th>(VxR)/VU</th><th>Voluming</th><th>vagas</th><th>FV</th><th>(VxR)/VU</th><th>Voluming</th><th>Índice</th><th>cost</th><th>R</th><th>(VxR)/VU</th><th>Voluming</th></tr><tr><td>L. Inf.</td><td>1,00</td><td>0,00</td><td>7.554,74</td><td>4</td><td>0,000</td><td>-1.667,66</td><td>6.887,08</td><td>5</td><td>0,081</td><td>1,000</td><td>0,00</td><td>7.554,74</td></tr><tr><td>L. Sup.</td><td>1,00</td><td>0,00</td><td>6.286,76</td><td>2</td><td>1,000</td><td>0,00</td><td>6.286,76</td><td>5</td><td>0,081</td><td>1,000</td><td>0,00</td><td>6.286,76</td></tr><tr><td>Desvio</td><td>1,28183</td><td>0,234</td><td>4.851,43</td><td>2</td><td>1,000</td><td>0,00</td><td>4.851,43</td><td>15</td><td>0,094</td><td>1,2881</td><td>3.391,11</td><td>8.510,54</td></tr><tr><td>CV</td><td>0,234</td><td></td><td>4.500,00</td><td>1</td><td>1,070</td><td>316,00</td><td>4.815,00</td><td>2</td><td>0,051</td><td>0,0068</td><td>3.261,13</td><td>4.170,87</td></tr><tr><td>CV</td><td>0,234</td><td></td><td>4.632,28</td><td>1</td><td>1,070</td><td>324,75</td><td>4.954,24</td><td>2</td><td>0,051</td><td>0,0069</td><td>3.300,22</td><td>4.295,87</td></tr></table>																			Índice	R	(VxR)/VU	Voluming	vagas	FV	(VxR)/VU	Voluming	Índice	cost	R	(VxR)/VU	Voluming	L. Inf.	1,00	0,00	7.554,74	4	0,000	-1.667,66	6.887,08	5	0,081	1,000	0,00	7.554,74	L. Sup.	1,00	0,00	6.286,76	2	1,000	0,00	6.286,76	5	0,081	1,000	0,00	6.286,76	Desvio	1,28183	0,234	4.851,43	2	1,000	0,00	4.851,43	15	0,094	1,2881	3.391,11	8.510,54	CV	0,234		4.500,00	1	1,070	316,00	4.815,00	2	0,051	0,0068	3.261,13	4.170,87	CV	0,234		4.632,28	1	1,070	324,75	4.954,24	2	0,051	0,0069	3.300,22	4.295,87
Índice	R	(VxR)/VU	Voluming	vagas	FV	(VxR)/VU	Voluming	Índice	cost	R	(VxR)/VU	Voluming																																																																																				
L. Inf.	1,00	0,00	7.554,74	4	0,000	-1.667,66	6.887,08	5	0,081	1,000	0,00	7.554,74																																																																																				
L. Sup.	1,00	0,00	6.286,76	2	1,000	0,00	6.286,76	5	0,081	1,000	0,00	6.286,76																																																																																				
Desvio	1,28183	0,234	4.851,43	2	1,000	0,00	4.851,43	15	0,094	1,2881	3.391,11	8.510,54																																																																																				
CV	0,234		4.500,00	1	1,070	316,00	4.815,00	2	0,051	0,0068	3.261,13	4.170,87																																																																																				
CV	0,234		4.632,28	1	1,070	324,75	4.954,24	2	0,051	0,0069	3.300,22	4.295,87																																																																																				
<table><tr><th>Índice</th><th>R</th><th>(VxR)/VU</th><th>Voluming</th><th>vagas</th><th>FV</th><th>(VxR)/VU</th><th>Voluming</th><th>Índice</th><th>cost</th><th>R</th><th>(VxR)/VU</th><th>Voluming</th></tr><tr><td>L. Inf.</td><td>1,00</td><td>0,00</td><td>7.554,74</td><td>4</td><td>0,000</td><td>-1.667,66</td><td>6.887,08</td><td>5</td><td>0,081</td><td>1,000</td><td>0,00</td><td>7.554,74</td></tr><tr><td>L. Sup.</td><td>1,00</td><td>0,00</td><td>6.286,76</td><td>2</td><td>1,000</td><td>0,00</td><td>6.286,76</td><td>5</td><td>0,081</td><td>1,000</td><td>0,00</td><td>6.286,76</td></tr><tr><td>Desvio</td><td>1,28183</td><td>0,234</td><td>4.851,43</td><td>2</td><td>1,000</td><td>0,00</td><td>4.851,43</td><td>15</td><td>0,094</td><td>1,2881</td><td>3.391,11</td><td>8.510,54</td></tr><tr><td>CV</td><td>0,234</td><td></td><td>4.500,00</td><td>1</td><td>1,070</td><td>316,00</td><td>4.815,00</td><td>2</td><td>0,051</td><td>0,0068</td><td>3.261,13</td><td>4.170,87</td></tr><tr><td>CV</td><td>0,234</td><td></td><td>4.632,28</td><td>1</td><td>1,070</td><td>324,75</td><td>4.954,24</td><td>2</td><td>0,051</td><td>0,0069</td><td>3.300,22</td><td>4.295,87</td></tr></table>																			Índice	R	(VxR)/VU	Voluming	vagas	FV	(VxR)/VU	Voluming	Índice	cost	R	(VxR)/VU	Voluming	L. Inf.	1,00	0,00	7.554,74	4	0,000	-1.667,66	6.887,08	5	0,081	1,000	0,00	7.554,74	L. Sup.	1,00	0,00	6.286,76	2	1,000	0,00	6.286,76	5	0,081	1,000	0,00	6.286,76	Desvio	1,28183	0,234	4.851,43	2	1,000	0,00	4.851,43	15	0,094	1,2881	3.391,11	8.510,54	CV	0,234		4.500,00	1	1,070	316,00	4.815,00	2	0,051	0,0068	3.261,13	4.170,87	CV	0,234		4.632,28	1	1,070	324,75	4.954,24	2	0,051	0,0069	3.300,22	4.295,87
Índice	R	(VxR)/VU	Voluming	vagas	FV	(VxR)/VU	Voluming	Índice	cost	R	(VxR)/VU	Voluming																																																																																				
L. Inf.	1,00	0,00	7.554,74	4	0,000	-1.667,66	6.887,08	5	0,081	1,000	0,00	7.554,74																																																																																				
L. Sup.	1,00	0,00	6.286,76	2	1,000	0,00	6.286,76	5	0,081	1,000	0,00	6.286,76																																																																																				
Desvio	1,28183	0,234	4.851,43	2	1,000	0,00	4.851,43	15	0,094	1,2881	3.391,11	8.510,54																																																																																				
CV	0,234		4.500,00	1	1,070	316,00	4.815,00	2	0,051	0,0068	3.261,13	4.170,87																																																																																				
CV	0,234		4.632,28	1	1,070	324,75	4.954,24	2	0,051	0,0069	3.300,22	4.295,87																																																																																				

[illegible]

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
30	45371
45	5.972,13
100	870.182,77