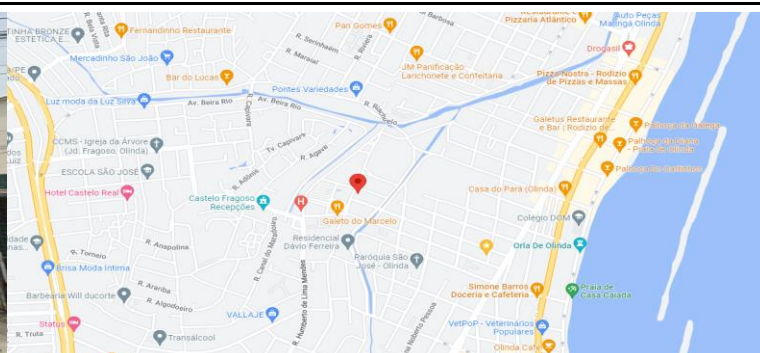


Código de identificação: ZL6UMUX



Identificação

Nome: Fábio Freitas
Logradouro: Rua Professor Diógenes Fernandes Tavorá
Bairro: Casa Caiada
Município: Olinda
nº: 1260
Andar: 1
CEP: 53130-230
Coord. geog.: 7°59'09.7"S 34°50'43.7"W
Complemento: Apto. 105 - Bloco 02
Condomínio: Residencial Jardim Olinda II
UF: PE

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão
Padrão construtivo: Apto médio s/ elevador
Nº de matrícula: 32.937
Uso: Residencial
Conservação: Regular
Nº do Cartório: 1º CRI de Olinda/PE
Idade aparente: 20
Dormitórios: 2
Banheiros: 1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	57,0400	
Comum	17,67	
Área total	74,7100	74,71
Fração ideal (%)	1,041700	

Valor do Apartamento:

R\$ 130.000,00

Vaga de Garagem

Sem documentação:		☐ Sim	☒ Não
Nº Vagas vinculadas:		1	
Nº Vagas autônomas:			
Nº de matrícula:			
Outros (armário, escaninho, etc.):			

Valor da vaga autônoma e outros:

Valor total de mercado

R\$ 130.000,00

Cento E Trinta Mil Reais

2.360,33

Nome da Empresa:

Ermoso Engenharia Ltda

local, data

Santo André,

26/01/2023

Responsável técnico

Diego Blanco Lima Gonzalez

Engenheiro Civil/Arquiteto - CREA/CAU: A187065-3

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS (utilizar quantas amostras achar necessário, desde que mais de cinco)

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA (M²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	145.000,00	Regular	1,75	20,00	57,04	1,00	0	2.439,37
2	135.000,00	Regular	1,75	20,00	57,04	1,00	1	2.248,42
3	130.000,00	Regular	1,75	20,00	53,00	1,00	1	2.330,19
4	140.000,00	Regular	1,75	25,00	60,00	1,00	1	2.515,81
5	122.000,00	Regular	1,75	25,00	57,00	1,00	3	2.267,86

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	LINK
AV	Professor Diógenes Fernandes Tavorá,	
1	Professor Diógenes Fernandes Tavorá,	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-casa-caiada-bairros-olinda-com-garagem-58m2-venda
2	Professor Diógenes Fernandes Tavorá,	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-casa-caiada-bairros-olinda-com-garagem-57m2-venda
3	Professor Diógenes Fernandes Tavorá,	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-casa-caiada-bairros-olinda-com-garagem-53m2-venda
4	Professor Diógenes Fernandes Tavorá,	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-casa-caiada-bairros-olinda-com-garagem-60m2-venda
5	Professor Diógenes Fernandes Tavorá,	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-casa-caiada-bairros-olinda-com-garagem-57m2-venda

Fotos do Imóvel



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/CONDOMÍNIO



LOGRADOURO

Diagnóstico Ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);	☐ Sim	☒ Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	☐ Sim	☒ Não
Observações (em caso positivo).		

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

Recomendações: Utilizar método comparativo direto.

Por tratar-se de laudos remotos e apartamentos, utilizar fatores consideráveis para a análise.

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		Padrão	1,75
Quadra		Idade	20
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	57,04
		Vagas	1
		Andar	1

Homogeneização - Método Comparativo Direto:

											Saneamento		
Nº	Valor R\$	Área Útil m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. (1) - R\$/m²	Homogein. (2) - R\$/m²	Homogein. (3) - R\$/m²
1	R\$ 145.000,00	57,04	0,95	2.414,97	1,000	1,000	1,000	1,000	1,010	1,01	2.439,37	2.439,37	2.439,37
2	R\$ 135.000,00	57,04	0,95	2.248,42	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	2.248,42	2.248,42	2.248,42
3	R\$ 130.000,00	53,00	0,95	2.330,19	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	2.330,19	2.330,19	2.330,19
4	R\$ 140.000,00	60,00	0,95	2.216,67	1,000	1,000	1,135	1,000	1,000	1,13	2.515,81	2.515,81	2.515,81
5	R\$ 122.000,00	57,00	0,95	2.033,33	1,000	1,000	1,135	1,000	0,980	1,12	2.267,86	2.267,86	2.267,86
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	2.360,33	2.360,33	2.360,33
										Mín.	1.652,23	1.652,23	1.652,23
										Máx.	3.068,43	3.068,43	3.068,43

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Útil: Valor do m²: Valor da área útil:

Valor Final de Avaliação:

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N				INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE							
1	Rua Professor Diógenes Fernandes Tavorá	1260	Térreo	Corretor	(81) 99699-8761	145.000,00	1,00	1,746	20	57,04	1	26/01/23
2	Rua Professor Diógenes Fernandes Tavorá	1260	1	Corretor	(81) 99649-7824	135.000,00	1,00	1,746	20	57,04	1	26/01/23
3	Rua Professor Diógenes Fernandes Tavorá	1260	1	Corretor	(81) 98757-3634	130.000,00	1,00	1,746	20	53,00	1	26/01/23
4	Rua Professor Diógenes Fernandes Tavorá	226	1	Corretor	(81) 3432-7554	140.000,00	1,00	1,746	25	60,00	1	26/01/23
5	Rua Professor Diógenes Fernandes Tavorá	741	3	Corretor	(81) 98314-4436	122.000,00	1,00	1,746	25	57,00	1	26/01/23

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,75
Quadra		idade	20
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	57,04
		vagas	1
		andar	1

0,603

1,000

r	2,50
índice vagas	0,04
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	ÍNDICE 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	145.000,00	0,95	0	57,04	2.414,97	1,00	1,00	0,00	2.414,97	1	1,0000	0,00	2.414,97	20	0,603	1,0000	0,00	2.414,97
2	135.000,00	0,95	1	57,04	2.248,42	1,00	1,00	0,00	2.248,42	1	1,0000	0,00	2.248,42	20	0,603	1,0000	0,00	2.248,42
3	130.000,00	0,95	1	53,00	2.330,19	1,00	1,00	0,00	2.330,19	1	1,0000	0,00	2.330,19	20	0,603	1,0000	0,00	2.330,19
4	140.000,00	0,95	1	60,00	2.216,67	1,00	1,00	0,00	2.216,67	1	1,0000	0,00	2.216,67	25	0,531	1,1350	299,14	2.515,81
5	122.000,00	0,95	3	57,00	2.033,33	1,00	1,00	0,00	2.033,33	1	1,0000	0,00	2.033,33	25	0,531	1,1350	274,40	2.307,73
				Média	2.248,72					Média	2.248,72					Média	2.363,42	
				L. Inf.	1.574,10					L. Inf.	1.574,10					L. Inf.	1.654,40	
				L. Sup.	2.923,33					L. Sup.	2.923,33					L. Sup.	3.072,45	
				Desvio	142,91					Desvio	142,91					Desvio	104,05	
				CV	0,064					CV	0,064					CV	0,044	
						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	
1,75	1,0000	0,00	2.414,97	0	0,990	1,0101	24,39	2.439,37		1,01	2.439,37	2.439,37	2.439,37	2.439,37
1,75	1,0000	0,00	2.248,42	1	1,000	1,0000	0,00	2.248,42		1,00	2.248,42	2.248,42	2.248,42	2.248,42
1,75	1,0000	0,00	2.330,19	1	1,000	1,0000	0,00	2.330,19		1,00	2.330,19	2.330,19	2.330,19	2.330,19
1,75	1,0000	0,00	2.216,67	1	1,000	1,0000	0,00	2.216,67	1,13	2.515,81	2.515,81	2.515,81	2.515,81	
1,75	1,0000	0,00	2.033,33	3	1,020	0,9804	-39,87	1.993,46	1,12	2.267,86	2.267,86	2.267,86	2.267,86	
		Média	2.248,72				Média	2.245,62		2.360,33	2.360,33	2.360,33	2.360,33	
		L. Inf.	1.574,10				L. Inf.	1.571,94		1.652,23	1.652,23	1.652,23	1.652,23	
		L. Sup.	2.923,33				L. Sup.	2.919,31		3.068,43	3.068,43	3.068,43	3.068,43	
		Desvio	142,91				Desvio	165,17						
		CV	0,064				CV	0,074						
SIM						SIM								

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	Apartamento	
	AU	57,04
	Vu	2.360,33
	Valor total	134.633,19