LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL

Solicitante:	[redacted]	CNPJ/CPF:	[redacted]		
Endereço real do local:	Rua Pampulha			N°:	104
Complemento:	Apto. 302	Condomínio:	Ed. Lady Regina	CEP:	51200-090
Bairro:	Imbiribeira	Construtora:	-		
Cidade:	Recife			UF:	PE

VALOR AVALIADO:	Valor por m²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possuí Habite-se?	Possui Habitabilidade?
R$ 220.000,00	R$3.079,51	RESIDENCIAL	SIM	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a valiado:	APARTAMENTO TIPO		
O imóvel avaliado é composto de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Não
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	1º CRI de Recife/PE		

Atenção para o lançamento da(s) Matriculas, suas frações e valores na aba indicada para este fim

DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO

A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:	Não	Se sim, mais quantas matrículas:	
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:	1		
Há Box/Escaninho?	Não	Se sim, há matricula(s) separada(s)?	

Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matricula, fraçao ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. (REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).

01 vaga

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matricula (se não constar inserir "Não Informado)		**Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco**	
Área Total Construída:	102,76 m²	Área total Privativa:	71,44 m²
Área Total Privativa:	71,44 m²	Área Coberta Padrão:	71,44 m²
		Área padrão diferente ou descoberta:	
		Coeficiente adotado para área diferenciada:	
		Área total ponderada edificação principal	71,44 m²

Total de Dormitórios:	3	Qtos destes dormitórios são Suites?	2	Padrão de acabamento:	Normal-Alto
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suit			1	Qualificação de DCE	Completa

Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:

Sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, dormitório de serviço, banheiro de serviço, banheiro social e 2 dormitórios (1 suíte).

Não constatamos identificação numérica exposta na porta de acesso do imóvel vistoriado. Recomendamos que seja entregue planta do pavimento, para confirmarmos com exatidão a localização do imóvel em estudo.

COORDENADAS DO IMÓVEL

8°06'34.9"S 34°54'47.5"W

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Regular
Estado de conservação áreas comuns:	Regular	Valor mensal taxa de condomínio:	Não informado
Elevador(es) por Bloco/Torre	0	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

Portaria 24 horas

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:							
Tempo de exercício no local		Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?	

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda	Agencia Solicitante	Engenharia		
Data:	sexta-feira, 31 de janeiro de 2025				

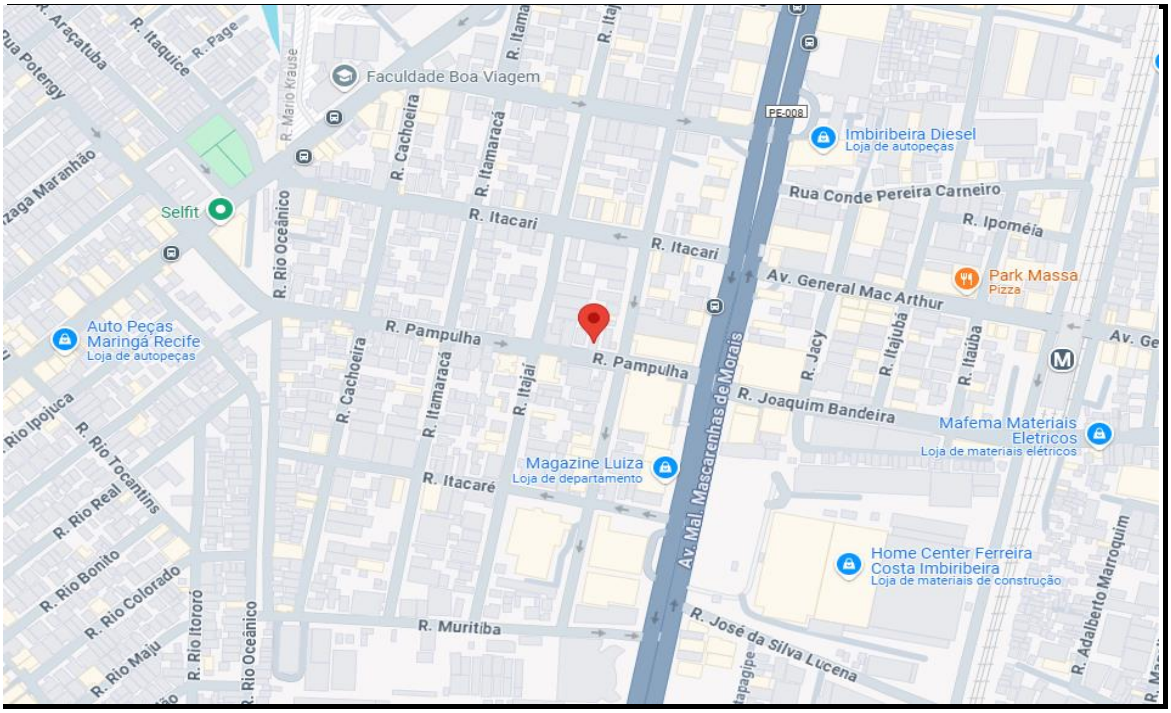


Classificação da Informação: RESTRITA

Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório				
Matricula	**Índice cadastral**	**Descrição simplificada**	**Fração Ideal**	**Valor**
6.204		Apto. 302	0,16666	R$220.000,00
Total				**R$220.000,00**

Classificação da Informação: RESTRITA

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



LOGRADOURO



LOGRADOURO

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: SALA



Descrição: SALA



Descrição: SALA



Descrição: SALA



Descrição: COZINHA



Descrição: COZINHA



Descrição: ÁREA ED SERVIÇO



Descrição: ÁREA ED SERVIÇO

Classificação da Informação: RESTRITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: BANHEIRO SOCIAL



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



Descrição: DORMITÓRIO DE SERVIÇO



Descrição: BANHEIRO DE SERVIÇO

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS			
	Endereço	Valor (R$)	Link anúncio
1	Rua Professor Pedro Augusto Carneiro Leão	R$140.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-i
2	Rua Professor Pedro Augusto Carneiro Leão	R$140.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-i
3	Rua Presidente Nilo Peçanha	R$145.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-i
4	Rua Engenheiro José Brandão Cavalcante	R$150.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-i
5	Rua Achiles Marques	R$170.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-i
6	Avenida Engenheiro Alves de Souza	R$200.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-i

Classificação da Informação: RESTRITA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES	PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	(R$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Rua Professor Pedro Augusto Carneiro Leão	585	2	(81) 99708-8884	140.000,00	1,00	1,746	25	54,00	0	31/01/25
2	Rua Professor Pedro Augusto Carneiro Leão	S/nº	1	(81) 99708-8884	140.000,00	1,00	1,746	20	48,00	0	31/01/25
3	Rua Presidente Nilo Peçanha	S/nº	2	(81) 99723-9497	145.000,00	1,00	1,746	25	58,00	0	31/01/25
4	Rua Engenheiro José Brandão Cavalcante	S/nº	2	(81) 3431-1329	150.000,00	1,00	1,746	20	44,00	1	31/01/25
5	Rua Achiles Marques	S/nº	1	(81) 98105-4958	170.000,00	1,00	1,746	25	60,00	1	31/01/25
6	Avenida Engenheiro Alves de Souza	S/nº	3	(81) 98838-2696	200.000,00	1,00	1,746	25	67,00	1	31/01/25

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-imbiribeira-bairros-recife-54m2-venda-RS140000-id-2747
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-imbiribeira-bairros-recife-com-garagem-48m2-venda-RS1
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-imbiribeira-bairros-recife-58m2-venda-RS145000-id-2621
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-imbiribeira-bairros-recife-com-garagem-44m2-venda-RS1
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-imbiribeira-bairros-recife-com-garagem-60m2-venda-RS1
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-imbiribeira-bairros-recife-com-garagem-67m2-venda-RS2

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	1,84	
Quadra		idade	20	0,603
Índice Fiscal	1,00	AU	71,44	
		vagas	1	
		andar	3	1,020

r	2,50
índice vagas	0,07
indice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal: INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator vagas: vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Homogeneização do fator idade: idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	140.000,00	0,90	2	54,00	2.345,00	1,00	1,00	0,00	2.345,00	0	1,0700	164,15	2.509,15	25	0,531	1,1350	316,46	2.661,46
2	140.000,00	0,90	1	48,00	2.638,13	1,00	1,00	0,00	2.638,13	0	1,0700	184,67	2.822,79	20	0,603	1,0000	0,00	2.638,13
3	145.000,00	0,90	2	58,00	2.261,25	1,00	1,00	0,00	2.261,25	0	1,0700	158,29	2.419,54	25	0,531	1,1350	305,16	2.566,41
4	150.000,00	0,90	2	44,00	3.083,52	1,00	1,00	0,00	3.083,52	1	1,0000	0,00	3.083,52	20	0,603	1,0000	0,00	3.083,52
5	170.000,00	0,90	1	60,00	2.562,75	1,00	1,00	0,00	2.562,75	1	1,0000	0,00	2.562,75	25	0,531	1,1350	345,84	2.908,59
6	200.000,00	0,90	3	67,00	2.700,00	1,00	1,00	0,00	2.700,00	1	1,0000	0,00	2.700,00	25	0,531	1,1350	364,37	3.064,37
				Média	**2.598,44**			**Média**	**2.598,44**			**Média**	**2.682,96**				**Média**	**2.820,41**
				L. Inf.	1.818,91			L. Inf.	1.818,91			L. Inf.	1.878,07				L. Inf.	1.974,29
				L. Sup.	3.377,97			L. Sup.	3.377,97			L. Sup.	3.487,85				L. Sup.	3.666,54
				Desvio	292,03			Desvio	292,03			Desvio	242,63				Desvio	227,83
				CV	0,112			CV	0,112			CV	0,090				CV	0,081
									SIM				**SIM**					**SIM**

Homogeneização do fator padrão: padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator andar: andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator área: Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA: Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,75	1,0538	126,25	2.471,25	2	1,010	1,0099	23,22	2.368,22	54,00	0,93	-158,47	2.186,53	1,27	2.975,08	2.975,08	2.975,08	2.975,08
1,75	1,0538	142,03	2.780,15	1	1,000	1,0200	52,76	2.690,89	48,00	0,95	-127,93	2.510,20	1,14	3.017,59	3.017,59	3.017,59	3.017,59
1,75	1,0538	121,74	2.382,99	2	1,010	1,0099	22,39	2.283,64	58,00	0,95	-114,80	2.146,45	1,27	2.868,82	2.868,82	2.868,82	2.868,82
1,75	1,0538	166,01	3.249,53	2	1,010	1,0099	30,53	3.114,05	44,00	0,94	-181,26	2.902,26	1,06	3.280,06	3.280,06	3.280,06	3.280,06
1,75	1,0538	137,97	2.700,72	1	1,000	1,0200	51,26	2.614,01	60,00	0,96	-109,40	2.453,35	1,21	3.097,82	3.097,82	3.097,82	3.097,82
1,75	1,0538	145,36	2.845,36	3	1,020	1,0000	0,00	2.700,00	67,00	0,98	-42,97	2.657,03	1,19	3.209,73	3.209,73	3.209,73	3.209,73
		Média	**2.738,33**				**Média**	**2.628,47**			**Média**	**2.475,97**		3.074,85	3.074,85	3.074,85	**3.074,85**
		L. Inf.	1.916,83				L. Inf.	1.839,93			L. Inf.	1.733,18		2.152,39	2.152,39	2.152,39	2.152,39
		L. Sup.	3.559,83				L. Sup.	3.417,01			L. Sup.	3.218,76		3.997,30	3.997,30	3.997,30	3.997,30
		Desvio	307,75				Desvio	293,82			Desvio	285,85					
		CV	0,112				CV	0,112			CV	0,115					
			SIM					**SIM**				**NÃO**					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

APARTAMENTO TIPO	
AU	71,44
Vu	3.074,85
Valor total	**220.000,00**