LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL

Solicitante:	[redacted]		CNPJ/CPF:	[redacted]	
Endereço real do local:	Rodovia PE-35			N°:	101
Complemento:	Casa nº 06	Condomínio:	Residencial Petrônio Cavalcanti	CEP:	53900-000
Bairro:	Bom Jesus	Construtora:			
Cidade:	Ilha de Itamaracá			UF:	PE

VALOR AVALIADO:	Valor por m²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?
R$ 400.000,00	R$2.404,42	RESIDENCIAL	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA EM CONDOMÍNIO		
O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Sim
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	1º CRI de Itamaracá/PE		

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

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:	166,36 m²	Área total Privativa:	166,36 m²
Área Total Privativa:	166,36 m²	Área Coberta Padrão:	166,36 m²
Área Total de Terreno:		Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m²
Área de Testada:		Coeficiente adotado para área diferenciada:	0
Estado de Conservação:	Bom		
		Área total ponderada edificação principal	166,36 m²

Total de Dormitórios:	3	Qtos destes dormitórios são Suites?	1	Padrão de acabamento:	Normal
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites:			1	Qualificação de DCE	Não Possui

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

Sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 03 dormitórios (01 sendo suíte).

Na matrícula que foi "instituido o condomínio" nº 15.810 menciona casa nº 05 e 06 apenas (imóvel vistoriado corresponde a casa nº 06).

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

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

Trata-se de pequeno condomínio de casas.

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?	

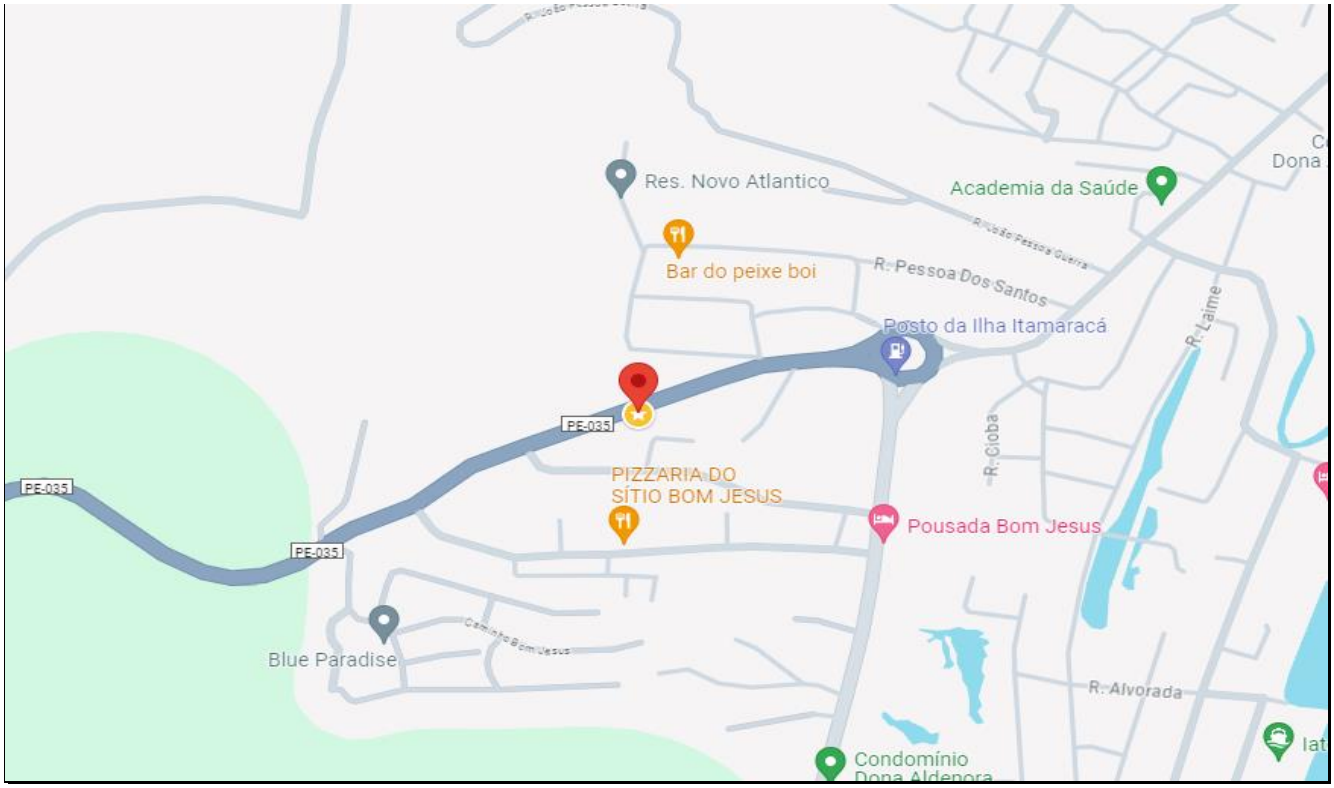
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	[redacted]		
Data:	quinta-feira, 4 de julho de 2024				



Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Fração ideal	Valor
15.810		CASA EM CONDOMÍNIO	-	R$400.000,00
Total			0,0000%	R$400.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: FACHADA DO IMÓVEL



Descrição: ENTRADA DO IMÓVEL



Descrição: SALA



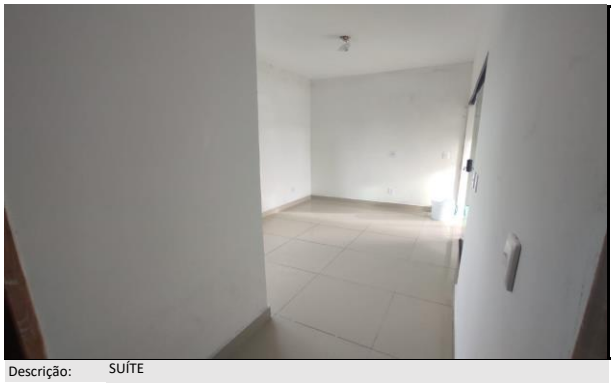
Descrição: COZINHA



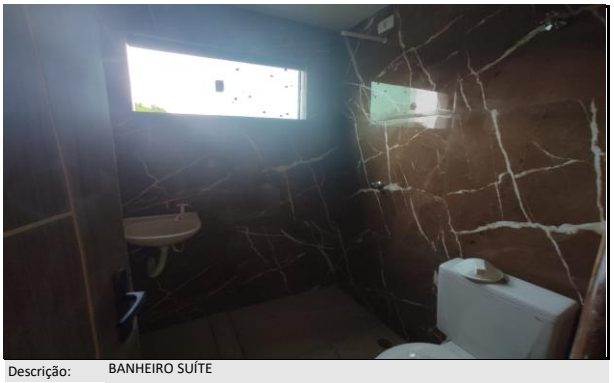
Descrição: LAVABO



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: TERRAÇO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	DATA
	VIA	No	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)	
1	Bairro Pilar	S/nº	Corretor	(81) 99800-2333	145.000,00	1,00	1,374	15	60,00	04/07/24
2	Rua Caruaru	333	Corretor	(81) 99114-0605	160.000,00	1,00	1,374	15	60,00	04/07/24
3	Avenida Beira Mar	S/nº	Corretor	(81) 99502-9796	280.000,00	1,00	1,070	25	200,00	04/07/24
4	Avenida Beira Mar	910	Corretor	(81) 99969-9898	290.000,00	1,00	1,221	20	150,00	04/07/24
5	Avenida Beira Mar	910	Corretor	(81) 99969-8643	220.000,00	1,10	1,070	25	150,00	04/07/24
6	Rua Maria do Carmo Menezes	S/nº	Corretor	(81) 99787-6262	190.000,00	1,00	1,221	5	74,00	04/07/24

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pilar-bairros-ilha-de-itamaraca-com-garag
2	http://www.pfci.com.br/imovel/1859150/apartamento-venda-itamaraca-pe-pilar
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pilar-bairros-ilha-de-itamaraca-com-garag
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pilar-bairros-ilha-de-itamaraca-150m2-ver
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pilar-bairros-ilha-de-itamaraca-com-garag
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pilar-bairros-ilha-de-itamaraca-com-garag

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	1,12	
Quadra		idade	1	0,975
índice fiscal	1,00	AU	166,36	
		vagas	1	
		andar	0	0,990

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	145.000,00	0,80	0	60,00	1.933,33	1,00	1,00	0,00	1.933,33	0	1,0700	135,33	2.068,67	15	0,684	1,4254	822,43	2.755,76
2	160.000,00	0,80	0	60,00	2.133,33	1,00	1,00	0,00	2.133,33	0	1,0700	149,33	2.282,67	15	0,684	1,4254	907,51	3.040,84
3	280.000,00	0,80	0	200,00	1.120,00	1,00	1,00	0,00	1.120,00	0	1,0700	78,40	1.198,40	25	0,531	1,8361	936,40	2.056,40
4	290.000,00	0,80	0	150,00	1.546,67	1,00	1,00	0,00	1.546,67	0	1,0700	108,27	1.654,93	20	0,603	1,6178	955,46	2.502,13
5	220.000,00	0,80	0	150,00	1.173,33	1,10	0,91	-106,67	1.066,67	0	1,0700	82,13	1.255,47	25	0,531	1,8361	980,99	2.154,32
6	190.000,00	0,80	0	74,00	2.054,05	1,00	1,00	0,00	2.054,05	0	1,0700	143,78	2.197,84	5	0,881	1,1066	218,91	2.272,97
				Média	**1.660,12**			**Média**	**1.642,34**			**Média**	**1.776,33**				**Média**	**2.463,74**
				L. Inf.	1.162,08			L. Inf.	1.149,64			L. Inf.	1.243,43				L. Inf.	1.724,62
				L. Sup.	2.158,16			L. Sup.	2.135,05			L. Sup.	2.309,23				L. Sup.	3.202,86
				Desvio	446,17			Desvio	470,88			Desvio	477,40				Desvio	378,91
				CV	0,269			CV	0,287			CV	0,269				CV	0,154
									SIM				**SIM**					**SIM**

N	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	1,37	0,8151	-357,40	1.575,93	0	0,990	1,0000	0,00	1.933,33	60,00	0,88	-231,39	1.701,94	1,31	2.533,70	2.533,70	2.533,70	2.533,70
2	1,37	0,8151	-394,37	1.738,96	0	0,990	1,0000	0,00	2.133,33	60,00	0,88	-255,33	1.878,00	1,31	2.795,81	2.795,81	2.795,81	2.795,81
3	1,07	1,0467	52,34	1.172,34	0	0,990	1,0000	0,00	1.120,00	200,00	1,05	52,77	1.172,77	1,95	2.187,13	2.187,13	2.187,13	2.187,13
4	1,22	0,9173	-127,94	1.418,73	0	0,990	1,0000	0,00	1.546,67	150,00	0,97	-39,51	1.507,15	1,61	2.482,45	2.482,45	2.482,45	2.482,45
5	1,07	1,0467	54,83	1.228,16	0	0,990	1,0000	0,00	1.173,33	150,00	0,97	-29,98	1.143,36	1,86	2.184,62	2.184,62	2.184,62	2.184,62
6	1,22	0,9173	-169,91	1.884,14	0	0,990	1,0000	0,00	2.054,05	74,00	0,90	-197,81	1.856,24	1,09	2.246,84	2.246,84	2.246,84	2.246,84
			Média	**1.503,04**				**Média**	**1.660,12**			**Média**	**1.543,24**		2.405,09	2.405,09	2.405,09	**2.405,09**
			L. Inf.	1.052,13				L. Inf.	1.162,08			L. Inf.	1.080,27		1.683,56	1.683,56	1.683,56	1.683,56
			L. Sup.	1.953,96				L. Sup.	2.158,16			L. Sup.	2.006,22		3.126,62	3.126,62	3.126,62	3.126,62
			Desvio	282,22				Desvio	446,17			Desvio	326,70					
			CV	0,188				CV	0,269			CV	0,212					
				SIM					**SIM**				**NÃO**					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
CASA EM CONDOMÍNIO	
AU	166,36
Vu	2.405,09
Valor total	**400.000,00**