

Código de Identificação: S8C9EXJ



Nome:		Coord. Geog.:	3° 3'3.18"S 59°57'5.57"W
Logradouro:	AV. ANTÔNIO SÉRGIO VIEIRALVES	Complemento:	LOTE 11 QUADRA A14
Bairro:	NOVO ALEIXO n°: 55	Condomínio:	-
Município:	MANAUS CEP: 69089-340	UF:	AM

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial	Uso: Residencial	Idade Aparente: 25
Padrão construtivo: Casa padrão econômico	Estado de conservação: Entre regular e reparos simples	Nº de Vagas: 2
Nº de matrícula: 66729	Nº do Cartório: 4º R I	Dormitórios: 2 Banheiro: 1

Dimensões Edificação (m²) - Unidades Isoladas

Area	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	169,6	128,68	169,6
Comum	0	0	0
Total	169,6	128,68	169,6

Terreno (m²)

Matrícula	400
IPTU	400
In Loco	400
Fração Ideal (%)	100

Valor total de mercado

R\$ 410.000,00

Quatrocentos E Dez Mil Reais
R\$ 2.417,45

Observações de Análise do Imóvel

Matrícula informa as confrontações do terreno de 400m² e a área de construída de 169,60m². O IPTU informa uma área de terreno de 400m² e uma área construída de 128,68m², durante a vistoria foi verificado a área de terreno é de 400m² e estimado no local a área construída de 169,60m². Imóvel vistoriado não possui identificação predial afixada em sua fachada. Entretanto, foi possível o vínculo através do croqui de localização/Geocadastro, fornecido pela prefeitura. (Vide Croqui)

Cushman & Wakefield

07/12/2022 , SÃO PAULO, SP

Realização da vistoria: 29/11/2022

Responsável técnico

Marco Granata
5061528212/SP

Dados e Serviços da Região		
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
(Proximidade de serviços públicos, transporte, praias, etc.)		

Infraestrutura Habitacional da Região		
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)		
Observações (caso necessário).		

Diagnóstico ambiental		
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Observações (caso positivo).		

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Sala	Massa corrida	PVC	1
Cozinha/Copa	Cerâmico	PVC	1
Dormitórios	Massa corrida	PVC	2
Banheiros	Cerâmico	PVC	1
Lavanderia	Massa corrida	Telha aparente	1
Edícula	Massa grossa	Telha aparente	1
Observações (se necessário)			

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV	410.000,00	re regular e reparos simples	padrão econômico	25,00	169,6	400,00	2.417,45
1	280.000,00	Regular	Médio-baixo	25,00	150	250,00	1.866,67
2	280.000,00	Regular	Médio-baixo	25,00	155	250,00	1.806,45
3	90.000,00	Novo	Médio	0,00	0	300,00	300,00
4	350.000,00	Regular	Médio-baixo	25,00	169	250,00	2.071,01
5	100.000,00	Novo	Médio	0,00	0	300,00	333,33
6	73.000,00	Novo	Médio-baixo	0,00	0	200,00	365,00

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV	ANTÔNIO SÉRGIO VIEIRA	55	-
1	RUA CAPOEIRA, N° 51		AMOSTRA EXTRAÍDA NO LOCAL
2	RUA 174, N° 62		AMOSTRA EXTRAÍDA NO LOCAL
3	JARDIM ALEGRE, S/N		AMOSTRA EXTRAÍDA NO LOCAL
4	RUA 174, N° 56		AMOSTRA EXTRAÍDA NO LOCAL
5	RUA JACUECANGA, N° 1		https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-10x30-no-novo-aleixo-918945020#
6	Rua Jasmim de Caiena, 2		www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-aleixo-bairros-manaus-200m2-venda-RS73000-id-25934

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Identificação do logradouro



Fachada



Fachada



Via de acesso - imóvel à esquerda



Via de acesso - imóvel à direita

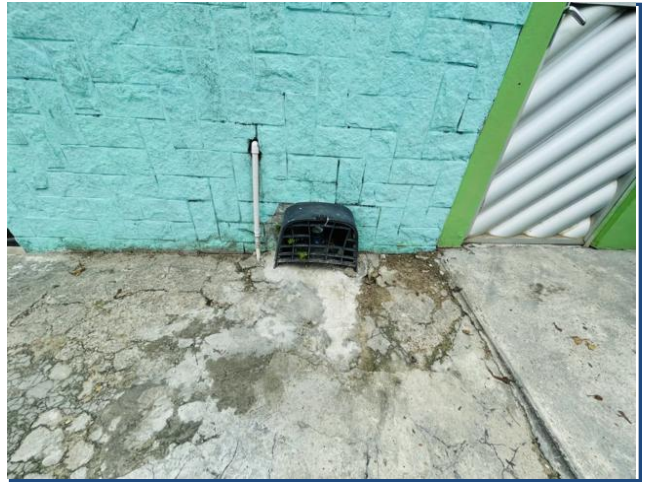


Vizinho lado esquerdo

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Vizinho lado direito



Hidrômetro



Medidor de energia



Frente da casa



Garagem



Garagem

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Garagem



Corredor lateral



Sala de estar



Sala de estar



Sala de jantar / copa



Sala de jantar / copa

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Cozinha



Cozinha



Dormitório 1



Dormitório 1



Dormitório 2

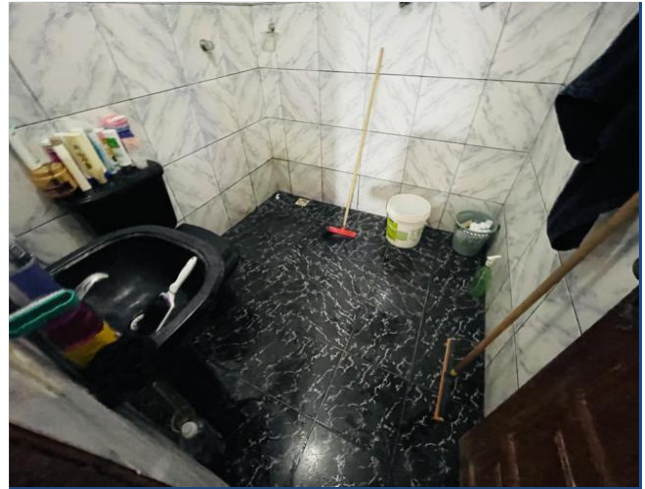


Dormitório 2

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Banheiro social



Banheiro social



Lavanderia



Lavanderia



Lavanderia



Edícula

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Edícula



Vista posterior da casa



Edícula



Edícula

3 - ELEMENTOS PESQUISADOS


Amostra nº. 1		Data		29/11/22	
Endereço:	RUA CAPOEIRA, Nº 51				
Bairro:	NOVO ALEIXO	Cidade:	MANAUS	UF:	AM
Imóvel:	CASA	Andar	0	Padrão de Construção:	Médio-baixo
Área Privativa/Construída (m²)	150,00	Idade Aparente (anos):	25,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	250,00	Estado de conservação:	Regular		
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	2		
Valor total (R\$)	280.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 1.866,67		
Fonte / Telefone:	NEIDE: (92) 99424-4827			Evento	oferta
OBS:	Casa com 2 dorms, 1 banheiro, cozinha, sala, 2 vagas				



Amostra nº. 2		Data		29/11/22	
Endereço:	RUA 174, Nº 62				
Bairro:	NOVO ALEIXO	Cidade:	MANAUS	UF:	AM
Imóvel:	CASA	Andar	0	Padrão de Construção:	Médio-baixo
Área Privativa/Construída (m²)	155,00	Idade Aparente (anos):	25,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	250,00	Estado de conservação:	Regular		
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	1		
Valor total (R\$)	280.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 1.806,45		
Fonte / Telefone:	CLÁUDIO: (92) 99118-0173 / 99477-3672			Evento	oferta
OBS:	Casa com 2 dorms, 1 banheiro, cozinha, sala, 1 vaga				




Amostra nº. 3		Data		29/11/22	
Endereço:	RUA JARDIM ALEGRE, S/Nº				
Bairro:	NOVO ALEIXO	Cidade:	MANAUS	UF:	AM
Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar	0	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	-	Idade Aparente (anos):	0,00	Vida útil	70,00
Área Terreno (m²)	300,00	Estado de conservação:	Novo		
Nº de Banheiros	0	Nº de Vagas	0		
Valor total (R\$)	90.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 300,00		
Fonte / Telefone:	JOÃO: (92) 98102-3954 / 99273-2773			Evento	oferta
OBS:	Terreno sem Benfeitoria				




Amostra nº. 4		Data		29/11/22	
Endereço:	RUA 174, Nº 56				
Bairro:	NOVO ALEIXO	Cidade:	MANAUS	UF:	AM
Imóvel:	CASA	Andar	0	Padrão de Construção:	Médio-baixo
Área Privativa/Construída (m²)	169,00	Idade Aparente (anos):	25,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	250,00	Estado de conservação:	Regular		
Nº de Banheiros	2	Nº de Vagas	1		
Valor total (R\$)	350.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 2.071,01		
Fonte / Telefone:	ROBERTO: (92) 99986-6288			Evento	oferta
OBS:	Casa com 3 dorms, 2 banheiro, cozinha, sala, 1 vaga				

ELEMENTOS PESQUISADOS

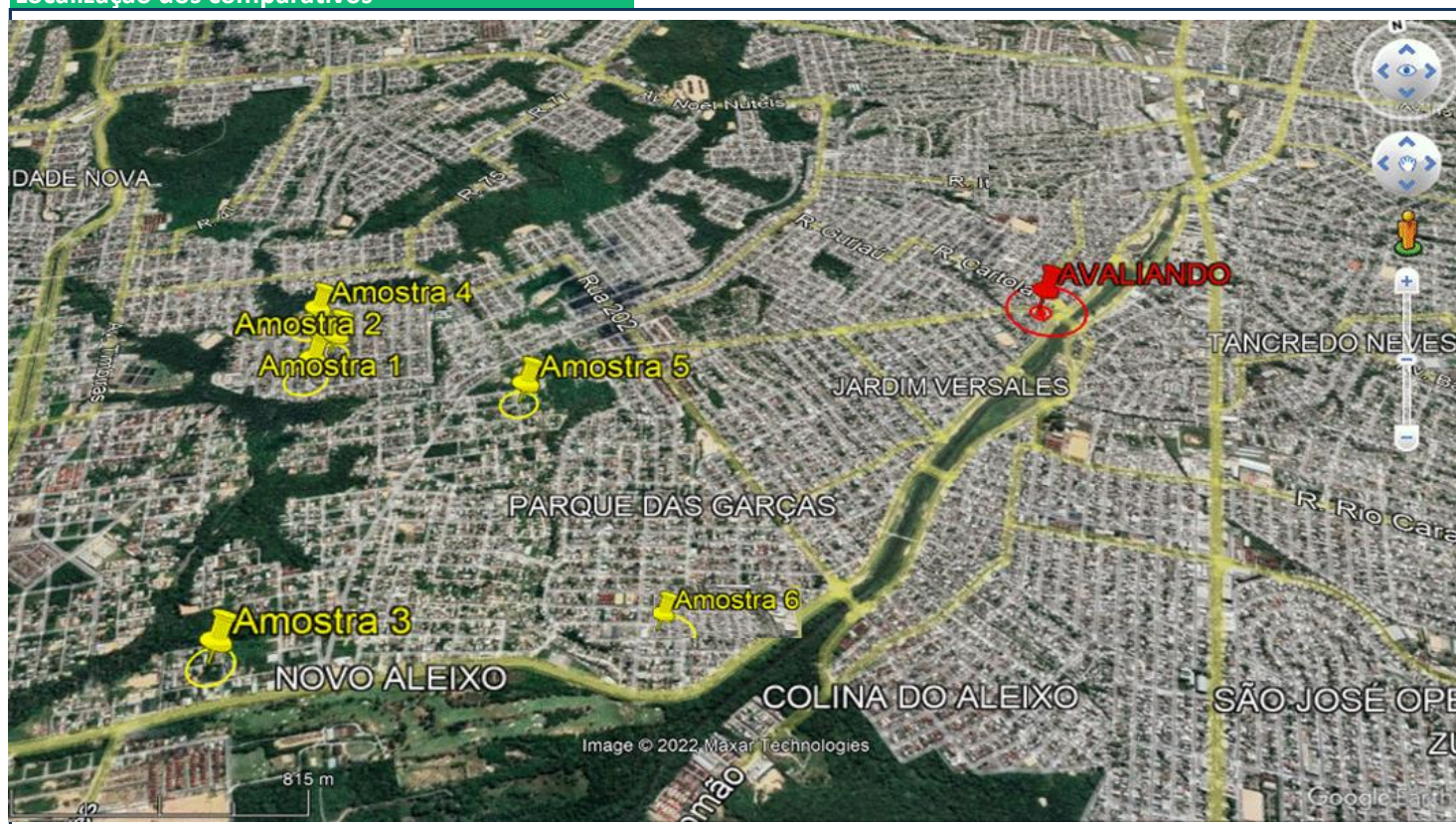


Amostra nº. 5		Data	
Endereço:	RUA JACUECANGA, Nº 1		
Bairro:	NOVO ALEIXO	Cidade:	MANAUS
UF:	AM		
Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar	0
Padrão de Construção:	Médio		
Área Privativa/Construída (m²)	-	Idade Aparente (anos):	0,00
Vida útil	70,00		
Área Terreno (m²)	300,00	Estado de conservação:	Novo
Nº de Banheiros	0	Nº de Vagas	0
Valor total (R\$)	100.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 333,33
Fonte / Telefone:	VAL: (92) 99228-6056		Evento oferta
OBS:	Terreno sem Benfeitoria		



Amostra nº. 6		Data	
Endereço:	Rua Jasmim de Caiena, 22		
Bairro:	NOVO ALEIXO	Cidade:	MANAUS
UF:	AM		
Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar	0
Padrão de Construção:	Médio-baixo		
Área Privativa/Construída (m²)	-	Idade Aparente (anos):	0,00
Vida útil	70,00		
Área Terreno (m²)	200,00	Estado de conservação:	Novo
Nº de Banheiros	0	Nº de Vagas	1
Valor total (R\$)	73.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 365,00
Fonte / Telefone:	FAGNO GAMA - (92) 98181-7506		Evento oferta
OBS:	Terreno sem Benfeitoria		

Localização dos comparativos



Mapa de Quadra



Mapa de Quadra



MODELO V16_10/10/2022

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Grau de Fundamentação:	III	Grau de Precisão:	III
Metodologia:	Evolutivo	OK	

Amostra	Área Construída ou Privativa (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	FT Fonte (1)	FT Outro (2)	FT Vaga (3)	FT Andar (4)	FT Transp (5)	FT Idade (6)	FT LOC (7)	FT Padrão (8)	FT Área (9)	FT Físico (10)	FT Amen (11)	FT Outro (12)	Unitário Corrigido (R\$/m²)	Homogeneização R\$/m²
1	150,00	R\$ 280.000,00	1.866,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
2	155,00	R\$ 280.000,00	1.806,45	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
3	0,00	R\$ 90.000,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
4	169,00	R\$ 350.000,00	2.071,01	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
5	0,00	R\$ 100.000,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
6	0,00	R\$ 73.000,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		

(1) - Fonte	(4) - Fator Andar	(7) - Localização	(10) - Físico	MÉDIAS DAS AMOSTRAS:			
(2) - Outro	(5) - Transposição	(8) - Fator Padrão de Construção	(11) - Amenidades (outros)	Saneamento das Amostras (+/- 30%)			Valor Mínimo
(3) - Fator Vaga/Terreno	(6) - Idade e Estado de Conservação	(9) - Área	(12) - Outro				Valor Máximo

Metodologia: Evolutivo

CÁLCULO FATOR DE DEPRECIACÃO (FOC) DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES NAS AMOSTRAS

N	Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	80	25,00	31,25%	Regular	0,7749	0,77	20%	0,82
2	80	25,00	31,25%	Regular	0,7749	0,77	20%	0,82
3	70,00	0,00	0,00%	Novo	1,0000	1,00	20%	1,00
4	80	25,00	31,25%	Regular	0,7749	0,77	20%	0,82
5	70,00	0,00	0,00%	Novo	1,0000	1,00	20%	1,00
6	70,00	0,00	0,00%	Novo	1,0000	1,00	20%	1,00

ESTIMATIVA DO VALOR DE TERRENO PURO (SEM CONSTRUÇÕES)

N	Valor Venda/ Oferta	Área da Edificação (em m²)	CUB (R\$/m³)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor Edificação (R\$)	Fator Oferta	Valor Terreno PURO (R\$)	UNIT JAC
1	R\$ 280.000,00	150,00	2.027,61	0,73	0,82	1.220,25	183.037,01	0,90	68.962,99	1866,67
2	R\$ 280.000,00	155,00	2.027,61	0,73	0,82	1.220,25	189.138,25	0,90	62.861,75	1806,45
3	R\$ 90.000,00	0,00	2.027,61	1,07	1,00	2.169,54	0,00	0,90	81.000,00	#DIV/0!
4	R\$ 350.000,00	169,00	2.027,61	0,84	0,82	1.403,12	237.126,86	0,90	77.873,14	2071,01
5	R\$ 100.000,00	0,00	2.027,61	1,07	1,00	2.169,54	0,00	0,90	90.000,00	#DIV/0!
6	R\$ 73.000,00	0,00	2.027,61	1,07	1,00	2.169,54	0,00	0,90	65.700,00	#DIV/0!

HOMOGENEIZAÇÃO DO TERRENO PURO

N	Área de TERRENO (m²)	Dados Iniciais (R\$/m²)	Fator Frente	F. Esquina	F. Localização	F. Profundidade	F. Topografia	F. ÁREA	FT (7)	Homogeneização (R\$/m²)	ANÁLISE ESTATÍSTICA AMostragem EVOLUTIVO		ANÁLISE ESTATÍSTICA AMostragem PARA COMPARATIVO DIRETO	
1	250,00	275,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	260,11	Nº AMOSTRAS	6,00	Nº AMOSTRAS	
2	250,00	251,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	237,10	GRAUS DE LIBERDADE	5,00	GRAUS DE LIBERDADE	
3	300,00	270,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	251,26	T-STUDENT	1,476	T-STUDENT	
4	250,00	311,49	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	293,72	Intervalo Confiança (R\$)	15,13	Intervalo Confiança (R\$)	
5	300,00	300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	279,18	Intervalo Confiança (%)	5,59%	Intervalo Confiança (%)	
6	200,00	328,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	301,24	Amplitude Intervalo Confiança (R\$)	30,26	Amplitude Intervalo Confiança (R\$)	
(1) - Fator Frente	(4) - Fator Profundeza	(6) - Fator Área	Usar Fator Topografia?		NÃO		Média das Amostras:		270,44		Amplitude Intervalo Confiança (R\$)		11,19%	
(2) - Fator Esquina	(5) - Fator Topog	(7) - Fator Consist.	Usar Fator Área?		SIM		Valor Mínimo (-30%)		189,30					
(3) - Fator Local							Valor Máximo (+30%)		351,57					

ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO PURO

Zona	Área (m²)	Unit (R\$/m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator Área	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
-	400,00	270,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	270,44	108.174,16

ESTIMATIVA DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENEFITÓRIAS

Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
80	25,00	31,25%	Regular	0,77	0,77	20%	0,82
Área Privativa	CUB (R\$/m³)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor (R\$)		
169,60	2027,61	1,07	0,82	1778,83	301.690,22		

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado	UNIT JAC
108.174,16	301.690,22	1,00	409.864,38	2.416,65

CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

UNITÁRIO FINAL DEPRECIADO E COM FC		Coef. Deprec.:		Fator Comercialização:		Valor Terreno:	
Área do terreno:	400,00 m²	Valor m²:	R\$ 270,00	1,00	1,0000	Valor Terreno:	R\$ 108.000,00
Área da Edificação:	169,60 m²	Valor m²:	R\$ 1.778,83	0,82	1,0000	Valor Edificação :	R\$ 301.690,22
Valor Imóvel:	R\$ 409.690,22			Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		R\$ 410.000,00	

AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:		R\$	108.000,00
Valor Edificação:		R\$	302.000,00
Valor do(s) Anexo(s):	Descrição:	R\$	
Valor do(s) Anexo(s):	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:		R\$	410.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é médio, o nível de demanda é alto, possuindo média liquidez para venda. De acordo com a pesquisa imobiliária realizada na região e através de contatos realizados com corretores imobiliários e profissionais especializados no mercado local, as casas para venda possuem preços unitários variando entre R\$ 1.806,45/m² a R\$ 2.071,01/m² e áreas variando de 150m² a 169m². Acreditamos que o imóvel possui boa liquidez, em torno de 12 a 24 meses;