



BANCO INTERMEDIUM

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Solicitante:		CPF:		Nº:	5.197
Endereço:	Rua Gerino de Souza Filho			CEP:	42700-000
Complemento:	Apto 201 - Bloco 16	Condomínio:	Parque Sun Garden	UF:	BA
Bairro:	Caji	Construtora:	MRV		
Cidade:	Lauro de Freitas				

VALOR AVALIADO:

R\$ 140.000,00

Padrão Construção:	Médio	Nº Banhos :	1	Descrição da Vaga:	1 vg Descoberta
Tipo de Imóvel:	Apartamento			R\$/m²:	R\$ 3.294,12
Tipologia:	2 Quartos			Mercado:	Mediano

* Usar o total de banhos contando suite(s) já indicadas na tipologia do imóvel

Área Considerada (m²)
42,50

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

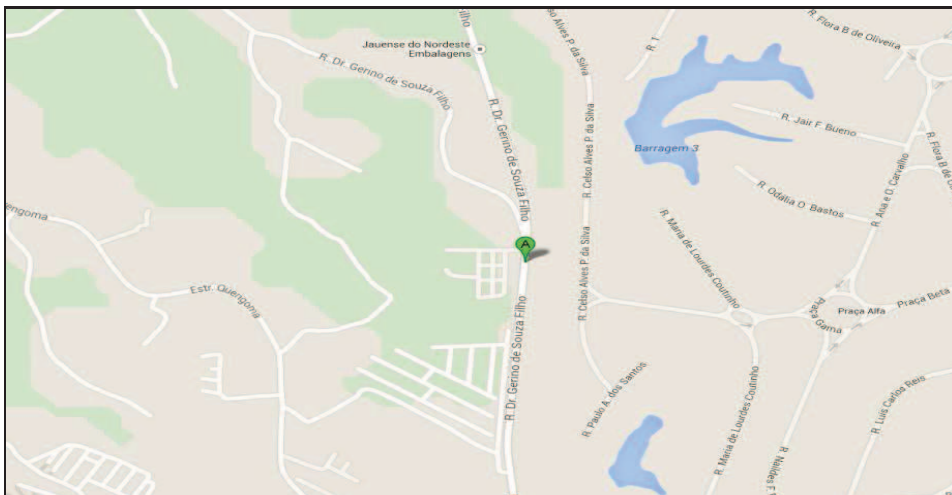
Infraestrutura do Bairro				Área Coberta Padrão	Comercio e Serviços			
Água	Sim	Pavimentação	Sim	42,50	Metrô		Comercio	Até 500m
Esgoto	Sim			Área de Varanda**	Ônibus	Até 1000m	Praças e	Até 1000m
Luz	Sim	Guias e	Sim	m² (Coefi)	Bancos	Até 1000m	Parques	
Ilum. Pub.	Sim	Sarjetas		Área de quintal ou terraço**	Hospital	Até 1000m	Entretenim	Até 500m
Telefonia	Sim	Col. Lixo	Sim	m² (Coefi)	Escola	Até 1000m	ento	
Gás	Sim							

Observações Gerais

Constatamos na data da vistoria que o imóvel possui o número 5197 da Rua Gerino de Souza Filho. Não localizamos o CEP do logradouro onde situa-se o imóvel em estudo, pelo exposto, utilizamos o CEP da prefeitura de Lauro de Freitas/ BA.

Amostragem

	Tipologia	m²	R\$	R\$/m²
Amostra 1	2 Quartos	42,38	140.000,00	3.303,45
Amostra 2	2 Quartos	45,21	140.000,00	3.096,66
Amostra 3	2 Quartos	42,38	140.000,00	3.303,45
Amostra 4	2 Quartos	45,00	140.000,00	3.111,11
Amostra 5	2 Quartos	45,00	140.000,00	3.111,11
Média			R\$ 3.185,15	



Características da Região

O imóvel avaliando está localizado no bairro Cajá, região predominantemente residencial. Constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 anos. Nas vias principais constatamos comércio de âmbito local e alguns prestadores de serviços. As principais vias de acesso são: Rua Dr. Gerino de Souza Filho Travessa Abaeté.

Responsável Técnico

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. Sánchez Galache				
CREA:	5060563873/D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda				
Data:	quinta-feira, 20 de novembro de 2014				

Foto Logradouro 1



Comentários:

Foto Logradouro 2



Comentários:

Foto Portaria/Frente



Foto Portaria/Frente



O imóvel em estudo é novo e está em ótimo estado de conservação.

Foto Áreas comuns



Foto Áreas comuns



O condomínio possui : Salão de festa, piscina, churrasqueira e play ground.

Descrição da Compartimentação do Imóvel

Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 dormitórios.

Detalhe sobre localização do imóvel dentro do condomínio

Inserir foto com exemplo

(Comentar se o imóvel fica em posição desfavorável, como perto do lazer, em cima de churrasqueira, garage band, se está abaixo do nível da rua, tem ensolação desfavorável, etc)

Detalhes técnicos:

Habitabilidade:	Sim	Área não averbada		m ²
Vícios Construtivos:	Não	Fração Ideal (decimal)	0,00125	
Apresentou Matrícula?	Sim	Valor da taxa de condomínio		R\$
Registro da Vaga:	Consta na matrícula	Apresentou boleto do condomínio?	Não	
Apresentou IPTU?	Não			
Idade Aparente	0			

VISTA PARCIAL INTERNA DA COZINHA / ÁREA DE SERV.**VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO SOCIAL**

Comentário quando houver

Comentário quando houver

VISTA PARCIAL INTERNA DE UM DORMITÓRIO		VISTA PARCIAL INTERNA DE OUTRO DORMITÓRIO	
			
Comentário quando houver		Comentário quando houver	

Titulo Foto		Titulo Foto	
			
Comentário quando houver		Comentário quando houver	

Titulo Foto		Titulo Foto	
			
Comentário quando houver		Comentário quando houver	

	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DORMITÓRIO	DATA
PL.	FONTE	FONE	CONTATO								
dar	MRV Engenharia	(71) 9176-7728	Sr. Alvaro	140.000,00	1,00	1,746	0	42,38	1	2	20/11/14
dar	MRV Engenharia	(71) 9176-7728	Sr. Alvaro	140.000,00	1,00	1,629	0	45,21	1	2	20/11/14
eo	MRV Engenharia	(71) 8766-3034	Sra. Geovania	140.000,00	1,00	1,746	0	42,38	1	2	20/11/14
dar	Corretora	(71) 3395-2860	Sra. Edna	140.000,00	1,00	1,629	0	45,00	1	2	20/11/14
dar	MRV Engenharia	(71) 9252-9566	Sr. Raimundo	140.000,00	1,00	1,629	2	45,00	1	2	20/11/14
dar	MRV Engenharia	(71) 9252-9566	Sr. Raimundo	145.000,00	1,00	1,629	2	48,00	1	2	20/11/14

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,75
Quadra		idade	0
índice fiscal	1,00	AU	42,50
		vagas	1
		andar	2

1,000

1,010

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

Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
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.
1,00	1,00	0,00	3.319,63	1	1,0000	0,00	3.319,63	0	1,000	1,0000	0,00	3.319,63
1,00	1,00	0,00	3.111,83	1	1,0000	0,00	3.111,83	0	1,000	1,0000	0,00	3.111,83
1,00	1,00	0,00	3.187,49	1	1,0000	0,00	3.187,49	0	1,000	1,0000	0,00	3.187,49
1,00	1,00	0,00	3.001,91	1	1,0000	0,00	3.001,91	0	1,000	1,0000	0,00	3.001,91
1,00	1,00	0,00	3.001,91	1	1,0000	0,00	3.001,91	2	0,951	1,0519	155,92	3.157,83
1,00	1,00	0,00	2.914,80	1	1,0000	0,00	2.914,80	2	0,951	1,0519	151,39	3.066,20
			Média			Média					Média	
			L. Inf.			L. Inf.					L. Inf.	
			L. Sup.			L. Sup.					L. Sup.	
			Desvio			Desvio					Desvio	
			CV			CV					CV	
			SIM			SIM					SIM	

Homogeneização do fator andar				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,020	0,9902	-32,55	3.287,09	1,00	3.319,63	3.319,63	3.319,63	3.319,63
1,000	1,0100	31,12	3.142,95	1,07	3.335,34	3.335,34	3.335,34	3.335,34
0,990	1,0202	64,39	3.251,89	1,00	3.187,49	3.187,49	3.187,49	3.187,49
1,010	1,0000	0,00	3.001,91	1,07	3.217,52	3.217,52	3.217,52	3.217,52
1,020	0,9902	-29,43	2.972,48	1,12	3.373,44	3.373,44	3.373,44	3.373,44
1,010	1,0000	0,00	2.914,80	1,12	3.275,55	3.275,55	3.275,55	3.275,55
			Média		3.284,83	3.284,83	3.284,83	3.284,83
			L. Inf.		2.299,38	2.299,38	2.299,38	2.299,38
			L. Sup.		4.270,27	4.270,27	4.270,27	4.270,27
			Desvio					
			CV					
			NÃO					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Apartamento		
AU		42,50
Vu		3.284,83
Valor total		139.605,14