

Nome: **Luiz Gonzaga Granja Filho** Condomínio: **Edifício Hockenheim**
Endereço: **Praça Professor Fleming** No: **77** Complemento: **Apto. 1801**
Bairro: **Jaqueira** Município: **Recife** UF: **PE** CEP:

Tipo do Imóvel: **Apartamento** No. da Matrícula: **43.688** No. do Cart. **2ºCRI** Recife/ PE
Finalidade: **Residencial** Estado de Conservação: **Boa**
Padrão: **Médio** Padrão Construtivo: **Médio** Idade Aparente: **15 Anos**

Valor de Mercado:

R\$ 3.800.000,00

Valor por Extenso:

Três milhões e oitocentos mil reais

Valor de venda forçada (0,70):

R\$ 2.660.000,00

Valor por Extenso:

Dois milhões e seiscentos e sessenta mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

☒ Energia Elétrica
☒ Rede de Água
☒ Rede de Esgoto
☒ Iluminação Pública
☒ Telefonia

☒ Pavimentação
☒ Guias e Sargetas
☒ Gás
☒ Coleta de Lixo

☐ Metrô
☒ Ônibus
☒ Correio
☒ Bancos
☒ Hospital

☒ Escola
☒ Segurança
☒ Praças e Parques
☒ Entretenimento

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?

Sim

Se não, por quê ?

Nenhum

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?

Não

Se sim, por quê ?

Nenhum

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?

Não

Se sim, qual ?

Nenhum

Observações Complementares:

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Rua Simão Mendes e Avenida Parnamirim. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico: x

Nome: Tales R. S. Galache

Crea: 5060563873-D

Empresa: Galache Engenharia Ltda.

Crea: 1009877

Data: 14 de julho de 2022

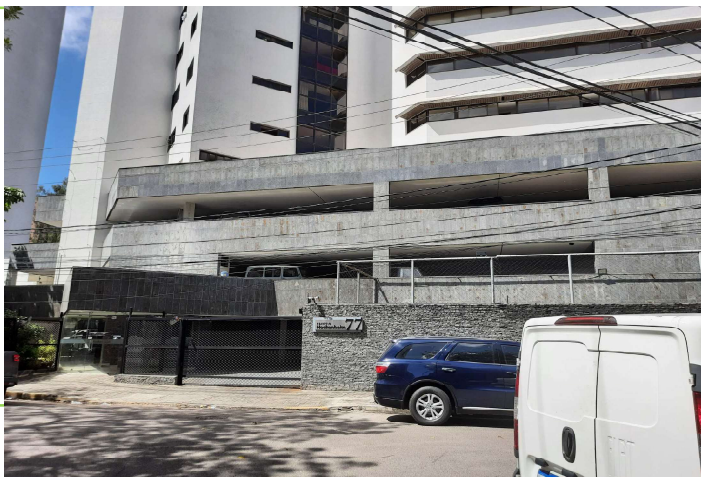


Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m ²
Testada:	-	m
Lat. Dir.:	-	m
Lat. Esq.:	-	m
Fração ideal	0,048233	%

Útil - Construção:	335,030	m²
Comum:	98,550	m²
Área Total:	433,580	m²

No. Vagas:	Cobertas	5
	Descobertas	0

No. Pav.:	21	Total Unid.:	21
Aptos/andar:	1		
No.: Elev.:	2		

Áreas Averbadas ?	Sim	▼
-------------------	-----	---

Infra-estrutura da Edificação:

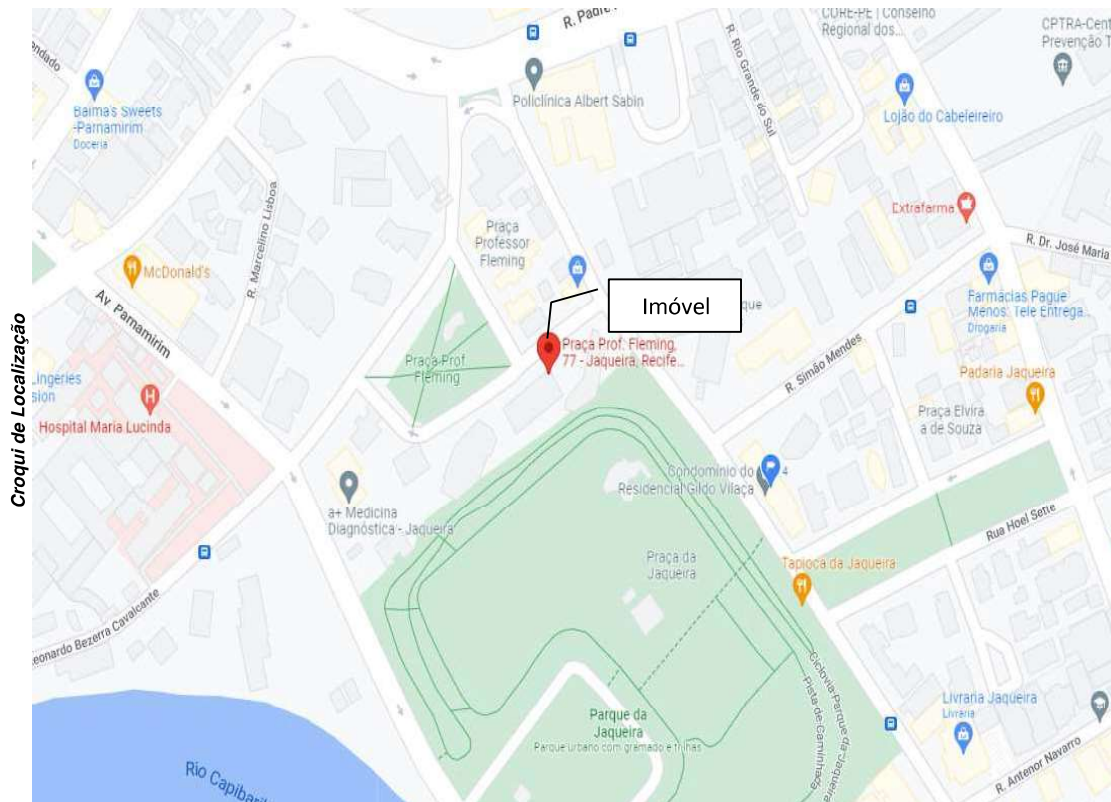
- | | | | |
|---|---|--|--|
| ☒ Salão de Festas | ☒ Play Ground | ☒ Quadra Poliesportiva | ☐ Espaço Gourmet |
| ☒ Sala de Jogos | ☒ Piscina | ☒ TV a cabo | ☒ Vigilância |
| ☐ Sala de Ginástica | ☒ Churrasqueira | ☐ Sauna | ☐ Lavanderia Coletiva |

Características da Unidade Avalianda:

[illegible]

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Praça Professor Fleming, 77, 5º Andar						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(81) 99494-0253		Contato	Sr. Pablo
Idade:	15 Anos	Padrão:	2,160	Área Util (m²)	335,03	Vagas:	5	Valor (R\$): 2.500.000,00

2. Endereço:	Praça Professor Fleming, 77, 7º Andar						Situação	Oferta
Fonte:	Corretora			Telefone:	(81) 99933-2390		Contato	Sra. Zaira
Idade:	15 Anos	Padrão:	2,160	Área Util (m²)	335,03	Vagas:	5	Valor (R\$): 2.800.000,00

3. Endereço:	Praça Professor Fleming, 77, 11º Andar						Situação	Oferta
Fonte:	Corretora			Telefone:	(81) 99688-1302		Contato	Sra. Renata
Idade:	15 Anos	Padrão:	2,160	Área Util (m²)	335,03	Vagas:	5	Valor (R\$): 3.300.000,00

4. Endereço:										Rua Muniz Tavares, 115, 9º Andar										Situação		Oferta	
Fonte:		Corretor				Telefone:		(81) 98431-5098				Contato		Sr. Dimas									
Idade:		15 Anos		Padrão:		2,160		Área Util (m²)		310,00		Vagas:		4		Valor (R\$):		3.500.000,00					

5. Endereço:	Praça Professor Fleming, 115, 8º Andar						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(81) 99819-1560		Contato	Sr. Diego
Idade:	15 Anos	Padrão:	2,160	Área Util (m²)	310,00	Vagas:	4	Valor (R\$): 4.000.000,00

6. Endereço:				Rua Muniz Tavares, 137, 10º Andar				Situação		Oferta	
Fonte:		Corretora		Telefone:		(81) 99688-1302		Contato		Sra. Isabelle	
Idade:		10,05 Anos		Padrão:		2,160		Área Util (m²)		291,00	
Vagas:		4		Valor (R\$):		4.516.435,00					

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor R\$	Área Util m²	f-Fonte #	VU #	f-Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 2.500.000,00	335,03	0,95	7.125,48	1,000	1,000	1,000	1,031	1,125	1,16	8.233,89
2	R\$ 2.800.000,00	335,03	0,95	7.980,54	1,000	1,000	1,000	1,031	1,104	1,13	9.052,56
3	R\$ 3.300.000,00	335,03	0,95	9.405,64	1,000	1,000	1,000	1,031	1,064	1,09	10.291,57
4	R\$ 3.500.000,00	310,00	0,95	10.781,13	1,000	1,070	1,000	1,031	1,083	1,11	12.008,98
5	R\$ 4.000.000,00	310,00	0,95	12.321,29	1,000	1,070	1,000	1,031	1,093	1,12	13.849,30
6	R\$ 4.516.435,00	291,00	0,95	14.820,43	1,000	1,070	0,882	1,031	1,073	0,99	14.615,34
					SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	Média	11.341,94
Saneamento										Mín.	8.506,45
										Máx.	14.177,42

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	335,03	Valor do m²:	11.341,94	Valor da Construção:	R\$ 3.799.889,70
				Valor Total:	R\$ 3.799.889,70
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 3.800.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

☐ Sim

☒ Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



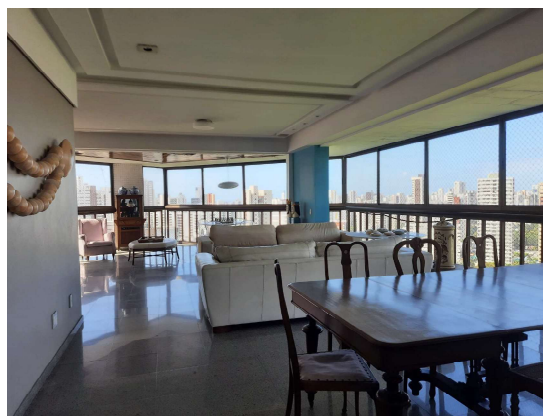
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



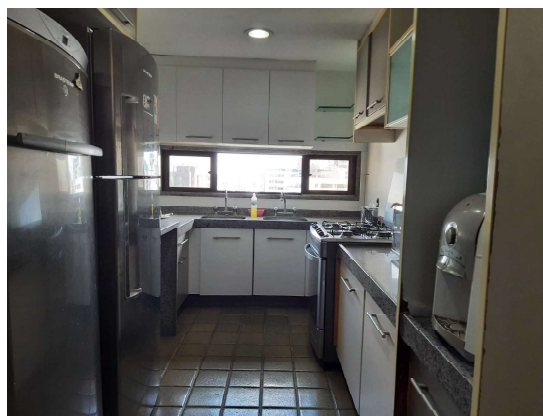
VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE JANTAR



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



VISTA PARCIAL INTERNA DA COZINHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

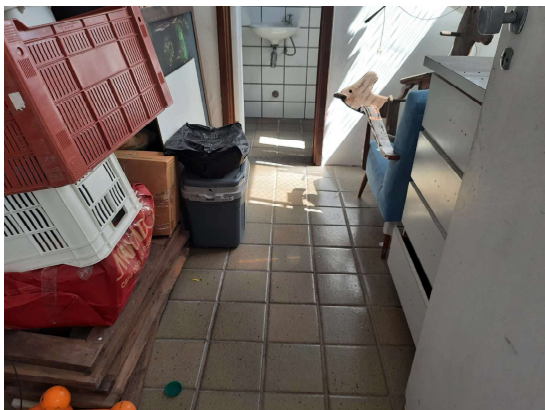
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA DE SERVIÇO



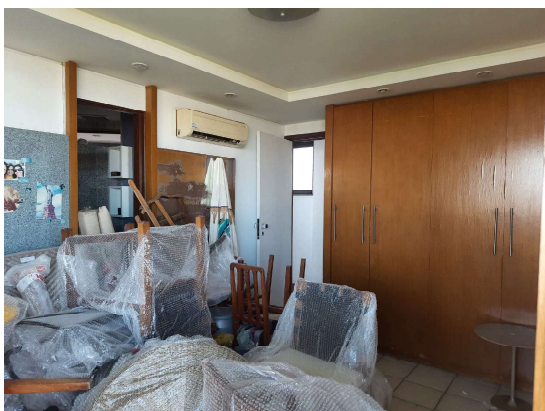
VISTA PARCIAL INTERNA DO LAVABO



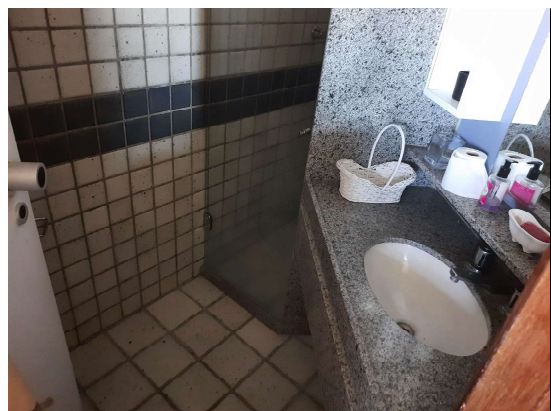
VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO DE SERVIÇO



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO DE SERVIÇO



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO (SUÍTE)



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



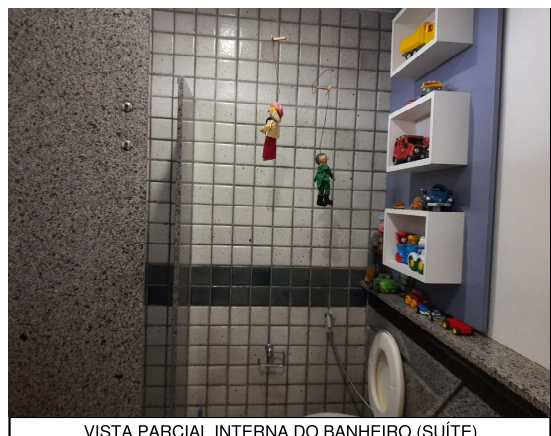
VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO (SUÍTE)



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)



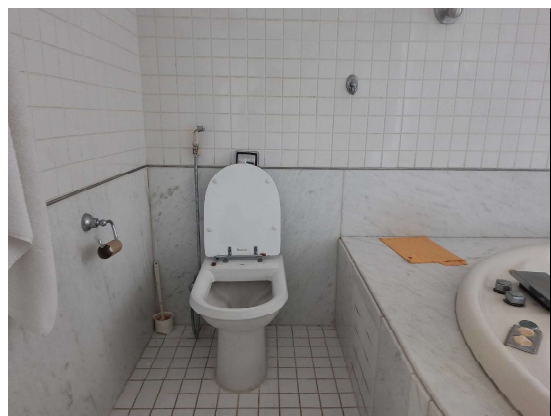
VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO (SUÍTE)



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO (SUÍTE)



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



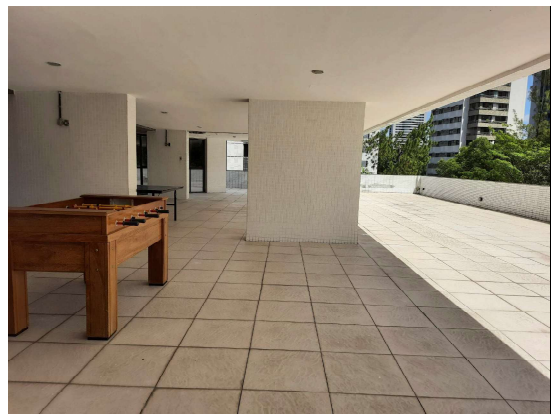
PLAYGROUND



SALÃO DE FESTAS



SALÃO DE FESTAS



SALÃO DE JOGOS



VAGA DE GARAGEM



VAGA DE GARAGEM

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES				PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	ANDAR	FONTE	FONE	CONTATO							
1	Praça Professor Fleming	77	5º Andar	Corretor	(81) 99494-0253	Sr. Pablo	2.500.000,00	1,00	2.160	15	335,03	5	14/07/22
2	Praça Professor Fleming	77	7º Andar	Corretora	(81) 99933-2390	Sra. Zaira	2.800.000,00	1,00	2.160	15	335,03	5	14/07/22
3	Praça Professor Fleming	77	11º Andar	Corretora	(81) 99282-2400	Sra. Renata	3.300.000,00	1,00	2.160	15	335,03	5	14/07/22
4	Rua Muniz Tavares	115	9º Andar	Corretor	(81) 98431-5098	Sr. Dimas	3.500.000,00	1,00	2.160	15	310,00	4	14/07/22
5	Praça Professor Fleming	115	8º Andar	Corretor	(81) 99819-1560	Sr. Diego	4.000.000,00	1,00	2.160	15	310,00	4	14/07/22
6	Rua Muniz Tavares	137	10º Andar	Corretora	(81) 99688-1302	Sra. Isabelle	4.516.435,00	1,00	2.160	10	291,00	4	14/07/22

0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jaqueira-bairros-recife-com-garagem-335m2-venda-RS2500000-id-75089924/
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jaqueira-bairros-recife-com-garagem-350m2-venda-RS2800000-id-80635889/
0	https://www.lucenaimobiliaria.com/imovel/apartamento-de-310-m-na-praca-professor-fleming-77-jaqueira-recife-pe-a-venda-por-r-2-650-00
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-5-quartos-jaqueira-bairros-recife-com-garagem-312m2-venda-RS3500000-id-2559704329
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jaqueira-bairros-recife-com-garagem-312m2-venda-RS4500000-id-2565700335
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-5-quartos-jaqueira-bairros-recife-com-garagem-291m2-venda-RS4516435-id-2571332353

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	2,23	
Quadra		idade	15	0,684
índice fiscal	1,00	AU	335,03	
		vagas	5	
		andar	18	1,170

r	2,50
índice vagas	0,07
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.	FI	(Vu x FI)>Vu	Vu homog.		
1	2.500.000,00	0,95	5	335,03	7.125,48	1,00	1,00	0,00	7.125,48	5	1,0000	0,00	7.125,48	15	0,684	1,0000	0,00	7.125,48		
2	2.800.000,00	0,95	7	335,03	7.980,54	1,00	1,00	0,00	7.980,54	5	1,0000	0,00	7.980,54	15	0,684	1,0000	0,00	7.980,54		
3	3.300.000,00	0,95	11	335,03	9.405,64	1,00	1,00	0,00	9.405,64	5	1,0000	0,00	9.405,64	15	0,684	1,0000	0,00	9.405,64		
4	3.500.000,00	0,95	9	310,00	10.781,13	1,00	1,00	0,00	10.781,13	4	1,0700	754,68	11.535,81	15	0,684	1,0000	0,00	10.781,13		
5	4.000.000,00	0,95	8	310,00	12.321,29	1,00	1,00	0,00	12.321,29	4	1,0700	862,49	13.183,78	15	0,684	1,0000	0,00	12.321,29		
6	4.516.435,00	0,95	10	291,00	14.820,43	1,00	1,00	0,00	14.820,43	4	1,0700	1.037,43	15.857,86	10	0,775	0,8822	-1.745,67	13.074,75		
						Média				10.405,75	Média				10.848,18	Média				10.114,80
						L. Inf.				7.284,03	L. Inf.				7.593,73	L. Inf.				7.080,36
						L. Sup.				13.527,48	L. Sup.				14.102,64	L. Sup.				13.149,25
						Desvio				2.861,52	Desvio				3.322,27	Desvio				2.369,30
						CV				0,275	CV				0,306	CV				0,234