

 WG BARBOZA CONSTRUÇÕES  BANCO INTERMEDIUM		LAUDO DE AVALIAÇÃO - CRÉDITO IMOBILIÁRIO APARTAMENTO			
Nº do Laudo:	2013/0019	Data do Laudo:	21/11/2013	Data da Vistoria:	18/11/2013
1. SOLICITAÇÃO:					
Dep.Solicitante:	INTERMEDIUM			Prefixo:	
Ordem Serviço nº:	2013/0019.			Data da O.S.:	11/11/2013
Proponente:	Andrea De Gois Dias			CPF:	
Finalidade:	Financiamento		Uso FGTS:	☐ sim ☒ não	Objetivo: Valor de Mercado
2. IDENTIFICAÇÃO:					
Endereço do imóvel:	Av. Gen. Djenal Tavares Queiroz, n.º 560 - Cond. Alameda Garden Residence - Torre Tulip - Apto. 103				
Bairro:	Luzia		Cidade:	Aracaju	
CEP.:	49045-423	UF:	SE	Endereço confere com documentação fornecida?	☒ sim ☐ não
Matrícula nº:	76.023	Cartório:	2º Registro Geral	Data Emissão:	27/09/2013
3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:					
Uso predominante:	☒ Resid.multifamiliar ☐ Resid.unifamiliar ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Misto				
Padrão construtivo predominante:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo				
Infraestrutura urbana:	☒ rede água potável ☒ rede elétrica ☒ telefonia ☒ iluminação pública ☒ rede de água pluvial ☒ rede de esgoto ☒ pavimentação ☒ guias e sarjetas				
Serviços e equip. comunitários:	☒ transporte coletivo ☒ segurança pública ☒ coleta de lixo ☒ escolas				
Acesso:	☐ difícil ☐ razoável ☒ bom ☐ ótimo				
Informações relevantes:	O imóvel, pode ser encontrado também com o endereço de Av. Dois ou Rua Eng. Antônio Gonçalves Soares.				
4. DADOS DO TERRENO:					
Área Total (m²):	4.464,56			Nº de frentes:	1
Formato:	☐ regular ☒ irregular		Situação:	☐ esquina ☒ meio de quadra	
5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:					
Objeto da Avaliação:	Apartamento		Tipo:	☒ convencional ☐ cobertura ☐ kitnet ☐ loft ☐ duplex	
Área privativa (m²):	117,70		Área Comum (m²):	58,35	
Área Total (m²):	176,05	Fração ideal:	0,010038%.	Pavimento:	1
				Nº de quartos:	3
Posição na edificação:	☐ frente ☐ frente/canto ☐ fundos ☒ fundos/canto ☐ lateral			Orientação solar:	☒ nascente ☐ poente
Ocupação:	☒ desocupado ☐ ocupado pelo proprietário ☐ locado / arrendado ☐ cedido/ comodato ☐ invadido				
Reforma:	☐ sem reforma ☐ antiga ou parcial ☐ reforma recente ☒ novo				
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo				
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo				
Divisão interna:	Living, varanda, circulação ampliada, sanitário social, roupeiro, três quartos sendo dois suítes, copa/cozinha e área de serviço ampliada.				

Informações relevantes:	(informe a existência de itens valorizantes/desvalorizantes tais como armários, revest.especiais, infiltrações)					
Vaga de garagem:	Tipo	Qtde. Total	Quantidade por situação			
			Coberta	Descoberta	Livre	Presa
	☒ vinculada a matrícula do imóvel	2	2		1	1
	☐ matrícula individualizada					
Vagas de uso comum:	(informar a existência de vagas, não vinculadas à matrícula do imóvel, em áreas de uso comum do prédio/condomínio)					

6. DADOS DO PRÉDIO:

Nº de pavimentos:	13	Unidades por andar:	4	Nº de elevadores:	2	Idade aparente:	1
Coordenadas:	(referente ao ponto médio da frente principal do prédio)						
	Latitude (S):	010° 55' 53,00 "	Longitude (W):	037° 03' 50,30 "			
Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim						
Esquadrias da fachada principal:	☐ ferro ☒ alumínio ☐ madeira ☐ pvc ☐ vidro temperado						
Revestimento da fachada principal:	☐ pintura ☒ cerâmica ☐ textura ☐ granito/mármore ☐ lâmina de vidro/alumínio						
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo						
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo						
Infraestrutura / serviços / equipamentos:	☒ piscina ☒ playground ☒ salão de festas ☒ portaria 24 horas ☐ gás canalizado ☐ sauna ☒ interfone ☒ churrasqueira ☐ portão eletrônico ☐ poço artesiano ☐ quadra ☒ cftv ☒ gerador ☒ hidrômetro individual						
Proteção contra incêndio:	☐ não possui ☒ alarme ☒ extintores ☒ escada de emergência ☒ iluminação de emergência ☒ hidrantes						
Condomínio / Empreendimento:	Nome:	Cond. Alameda Garden Residence					
	Qtde.de blocos:	2					

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desempenho do mercado:	☐ recessivo ☒ normal ☐ aquecido		Número de ofertas:	☐ baixo ☒ médio ☐ alto	
Liquidez e prazo provável de venda:	☐ baixa (superior a 6 meses) ☒ média (entre 3 e 6 meses) ☐ alta (inferior a 3 meses)				
Informações relevantes:					

8. CONDIÇÕES GERAIS:

8.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?	
☒ sim ☐ não	Justifique em caso negativo:
8.2 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?	
☒ sim ☐ não	Justifique em caso negativo:
8.3 - O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparente?	
☐ sim ☒ não	Em caso afirmativo, relatar problemas:

8.4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade?			
☒ sim	Justifique em caso negativo:		
☐ não			
8.5 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores desvalorizantes (climáticos, vizinhança, ambientais e outros)?			
☐ sim	Justifique em caso afirmativo:		
☒ não			
8.6 - Considerando as informações anteriores e as atuais condições do mercado imobiliário local (liquidez do avaliando), o mesmo constitui uma boa garantia?			
☒ sim	Justifique em caso negativo:		
☐ não			
9. AVALIAÇÃO:			
Metodologia:	☒ MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ☐ SMDNO - Sem metodologia definida em norma ☐ Outras metodologias, explicitar: _____		Nº de dados utilizados:
			5
Tratamento de dados:	☐ estatística inferencial ☒ tratamento por fatores ☐ nº de dados insuficientes		
Especificação da avaliação:	Fundamentação:	☒ Grau I ☐ Grau II ☐ Grau III ☐ sem classificação	
	Precisão:	☐ Grau I ☒ Grau II ☐ Grau III ☐ sem classificação	
10. RESULTADO:			
Valor de mercado apartamento (R\$):	570.000,00		Valor de liquidez (R\$/m²): 456.000,00
Valor unitário (R\$/m²):	4.841,87	Área de referência (m²):	117,70
Informações relevantes:			
Informações complementares no caso de vaga de garagem autônoma incluída na transação:			
Estimativa de valor p/vaga de garagem (R\$):			
Matrícula(s) nº(s):			
Cartório:		Data Emissão:	
11. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:			
Empresa:	WG BARBOZA CONSTRUÇÕES LTDA	CNPJ:	13.897.064/0001-89 CAU/CREA: 21341-1 / 1906580
Resp. Técnico:	EDVALDO MARTINS DE SOUZA FILHO	CPF:	033.808.635-80 CREA: 66442.
Vistoriador:	EDVALDO MARTINS DE SOUZA FILHO	CPF:	033.808.635-80 CREA: 66442.
F. DE VASCONCELOS, 21/11/2013 Local e data Assinatura da Empresa Assinatura do Responsável Técnico			
12. ANEXOS:			
☒ Mapa de localização do avaliando e dos dados amostrais ☒ Documentação da unidade avalianda fornecida pelo B.Intermedium ☐ Outros documentos que fundamentam o trabalho			

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

(Inserir no mínimo 06 fotos da unidade avalianda)



Logradouro



Copa/cozinha



Sala



Sanitário social.



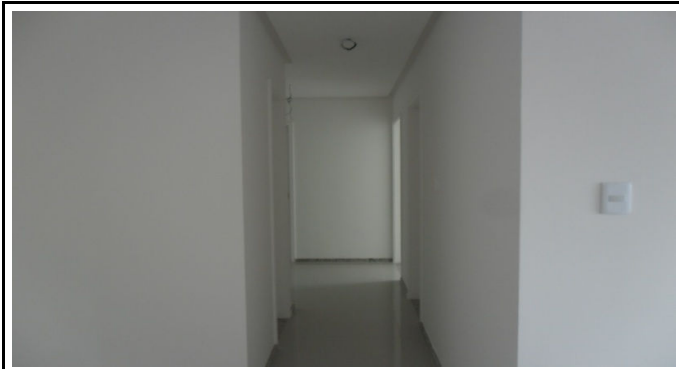
Quarto 01



Quarto suíte 02



Varanda.



Circulação.

MEMÓRIA DE CÁLCULO

(Anexar memória de cálculo)

DADOS DA AMOSTRA

Item	Área construída (m²)	Área privativa (m²)	Tipo evento	Qtde.Quartos	Qtde.Suites	Nº banheiros	Nº vagas	Nº elevadores	Andar	DCE	Id.aparente	Localização	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Valor venda / oferta
1	176,05	101,00	oferta	3	1	2	2	2	6	sim	1	boa	alto	novo	610.000,00
2	0,00	114,00	oferta	3	2	3	3	2	10	sim	1	boa	alto	novo	700.000,00
3	0,00	110,00	oferta	3	1	2	2	2	6	sim	1	boa	alto	novo	685.000,00
4	0,00	110,00	oferta	3	1	2	2	2	3	não	1	boa	alto	novo	615.000,00
5	0,00	118,00	oferta	4	1	2	2	2	13	sim	5	boa	alto	bom	620.000,00
6	0,00	0,00		0	0	0	0	0	0		0				0,00

Cálculos:

	R\$	Fator Oferta	R\$	R\$/m²	Fator Vaga	Fator Andar	Fator área	Fator localização	Fator Padrão	Fator idade conservação	Valores homogeneizados
1	610.000,00	0,90	549.000,00	5.435,64	1,00	0,95	0,96	1,00	1,00	1,00	4.967,63
2	700.000,00	0,90	630.000,00	5.526,32	0,95	0,91	0,99	1,00	1,00	1,00	4.758,24
3	685.000,00	0,90	616.500,00	5.604,55	1,00	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	5.233,80
4	615.000,00	0,90	553.500,00	5.031,82	1,00	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00	4.866,74
5	620.000,00	0,90	558.000,00	4.728,81	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	1,05	4.382,92
6											
									Média		4.841,87
									30% +		6.294,43
									30% -		3.389,31
									117,70		4.841,87
									Valor do imóvel		569.887,90
									Valor adotado		570.000,00



FICHA DE PESQUISA										
(apresentar no mínimo 05 dados)										
	Dado nº:	1	Data do evento:	20/11/2013	Evento:	☒ oferta	☐ transação			
			Valor venda/oferta:	R\$ 610.000,00		Fonte:	Weldson			
	Tel./site/e-mail:		79 81074646							
	Endereço:		Av. Gen. Djenal Tavares de Queiroz, nº 560, Cd. Alameda Garden							
	Bairro:		Luzia		Cidade/UF:		Aracaju / SE			
	Tipo:		☒ apto. ☐ cobertura ☐ duplex ☐ kitnet ☐ loft							
	Áreas (m²)		Construída:		176,05		Privativa:		101,00	
	Características		Quartos	qtde total:	3	Nº banheiros:		2		
				qtde suítes:	1	Nº de vagas:		2		
			DCE:	☒ sim	☐ não	Andar:		6		
Nº elevadores:		2		Idade aparente:		1				
Localização:		☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim								
Padrão de acabamento:		☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo								
Foto dado 1		Estado de conservação:		☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo						
Informações relevantes:										
	Dado nº:	2	Data do evento:	20/11/2013	Evento:	☒ oferta	☐ transação			
			Valor venda/oferta:	R\$ 700.000,00		Fonte:	Daniel			
	Tel./site/e-mail:		79 99762513							
	Endereço:		Rua Eng. Antônio Gonçalves Soares, Cond. Avant Life							
	Bairro:		Luzia		Cidade/UF:		Aracaju / SE			
	Tipo:		☒ apto. ☐ cobertura ☐ duplex ☐ kitnet ☐ loft							
	Áreas (m²)		Construída:				Privativa:		114,00	
	Características		Quartos	qtde total:	3	Nº banheiros:		3		
				qtde suítes:	2	Nº de vagas:		3		
			DCE:	☒ sim	☐ não	Andar:		10		
Nº elevadores:		2		Idade aparente:		1				
Localização:		☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim								
Padrão de acabamento:		☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo								
Foto dado 2		Estado de conservação:		☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo						
Informações relevantes:										
	Dado nº:	3	Data do evento:	20/11/2013	Evento:	☒ oferta	☐ transação			
			Valor venda/oferta:	R\$ 685.000,00		Fonte:	Lorena			
	Tel./site/e-mail:		79 88410215							
	Endereço:		Av. General Djenal Tavares de Queiroz, 310, Ed.. Renaissance							
	Bairro:		Luzia		Cidade/UF:		Aracaju / SE			
	Tipo:		☒ apto. ☐ cobertura ☐ duplex ☐ kitnet ☐ loft							
	Áreas (m²)		Construída:				Privativa:		110,00	
	Características		Quartos	qtde total:	3	Nº banheiros:		2		
				qtde suítes:	1	Nº de vagas:		2		
			DCE:	☒ sim	☐ não	Andar:		6		
Nº elevadores:		2		Idade aparente:		1				
Localização:		☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim								
Padrão de acabamento:		☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo								
Foto dado 3		Estado de conservação:		☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo						
Informações relevantes:										

Dado nº:	4	Data do evento:	20/11/2013	Evento:	☒ oferta ☐ transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 615.000,00	Fonte:	Ana	
		Tel./site/e-mail:	79 99911725			
		Endereço:	Av. General Djenal Tavares de Queiroz, Living Residence			
		Bairro:	Luzia	Cidade/UF:	Aracaju / SE	
		Tipo:	☒ apto. ☐ cobertura ☐ duplex ☐ kitnet ☐ loft			
		Áreas (m²)	Construída:		Privativa:	110,00
	Características	Quartos	qtde total:	3	Nº banheiros:	2
			qtde suítes:	1	Nº de vagas:	2
		DCE:	☐ sim ☒ não	Andar:	3	
		Nº elevadores:	2	Idade aparente:	1	
		Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim			
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo				
Foto dado 4		Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo			
Informações relevantes:						

Dado nº:	5	Data do evento:	20/11/2013	Evento:	☒ oferta ☐ transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 620.000,00	Fonte:	Lourival	
		Tel./site/e-mail:	79 98239414			
		Endereço:	R. Maestro Domício Fraga, 941, Cond. Classique Jardins			
		Bairro:	Grageru	Cidade/UF:	Aracaju / SE	
		Tipo:	☒ apto. ☐ cobertura ☐ duplex ☐ kitnet ☐ loft			
		Áreas (m²)	Construída:		Privativa:	118,00
	Características	Quartos	qtde total:	4	Nº banheiros:	2
			qtde suítes:	1	Nº de vagas:	2
		DCE:	☒ sim ☐ não	Andar:	13	
		Nº elevadores:	2	Idade aparente:	5	
		Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim			
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo				
Foto dado 5		Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Informações relevantes:						

Dado nº:	6	Data do evento:		Evento:	☐ oferta ☐ transação	
		Valor venda/oferta:	R\$	Fonte:		
		Tel./site/e-mail:				
		Endereço:				
		Bairro:		Cidade/UF:		
		Tipo:	☒ apto. ☐ cobertura ☐ duplex ☐ kitnet ☐ loft			
		Áreas (m²)	Construída:		Privativa:	
	Características	Quartos	qtde total:		Nº banheiros:	
			qtde suítes:		Nº de vagas:	
		DCE:	☐ sim ☐ não	Andar:		
		Nº elevadores:		Idade aparente:		
		Localização:	☐ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim			
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☐ alto ☐ luxo				
Foto dado 6		Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☐ novo			
Informações relevantes:						