

Nome:	<input type="text"/>	Condomínio:	<b>Manhattan</b>
Endereço:	<input type="text" value="Rua Francisco Mendes"/>	No.:	<input type="text" value="127"/>
		Complemento:	<input type="text" value="Apto. nº 1003"/>
Bairro:	<input type="text" value="Piedade"/>	Município:	<input type="text" value="Jaboatão dos Guararapes"/>
		UF:	<input type="text" value="PE"/>
		CEP:	<input type="text" value="54410-310"/>

Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	53.921	No. do Cart.:	1°CRI	Jaboatão dos Guararapes/PE
Finalidade:	Residencial	Estado de Conservação:	Boa			
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	<input type="text" value="10 Anos"/>	

<b>Valor de Mercado:</b>	<b>R\$ 345.000,00</b>
--------------------------	-----------------------

<b>Valor por Extenso:</b>	Trezentos e quarenta e cinco mil reais
---------------------------	--

<b>Valor de Venda Forçada (0,80):</b>	<b>R\$ 276.000,00</b>
---------------------------------------	-----------------------

<b>Valor por Extenso:</b>	Duzentos e setenta e seis mil reais
---------------------------	-------------------------------------

**Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:**

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica   | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação     | <input type="checkbox"/> Metrô               | <input checked="" type="checkbox"/> Escola           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água       | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus   | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto     | <input checked="" type="checkbox"/> Gás              | <input checked="" type="checkbox"/> Correio  | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo   | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos   | <input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia          |  | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital |  |

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:**

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 10 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Avenida Ayrton Senna da Silva e Rua José Nunes da Cunha. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



*Foto da Fachada do Imóvel*

**Diagnostico de Mercado:**



*Foto do Logradouro*

**Responsável Técnico: x**

**Nome:** Tales R. S. Galache  
**Crea:** 5060563873-D  
**Empresa:** Galache Engenharia Ltda.  
**Crea:** 1009877



**Data:** 24 de março de 2023



## Laudo de Avaliação

**Amostras:**

<b>1. Endereço:</b>	Rua Francisco Mendes, 127, 12						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	CLASSE A SELECT			<b>Telefone:</b>	(81) 98935-4149		<b>Contato</b>	0
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	55,35	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b> 349.000,00
<b>2. Endereço:</b>	Rua Francisco Mendes, 127, 16						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	CLASSE A IMÓVEIS			<b>Telefone:</b>	(81) 3093-2999		<b>Contato</b>	0
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	55,35	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b> 380.000,00
<b>3. Endereço:</b>	Rua Francisco Mendes, 127, 8						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	SÍLVIO VICTOR			<b>Telefone:</b>	(81) 97913-7761		<b>Contato</b>	0
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	55,35	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b> 320.000,00
<b>4. Endereço:</b>	Rua José Nunes da Cunha, , 8						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	CLASSE A IMÓVEIS			<b>Telefone:</b>	(81) 3093-2999		<b>Contato</b>	0
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	72,00	<b>Vagas:</b>	2	<b>Valor (R\$):</b> 489.500,00
<b>5. Endereço:</b>	Rua São Sebastião, 436, 3						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Nivaldo Medeiros			<b>Telefone:</b>	(81) 97319-1984		<b>Contato</b>	0
<b>Idade:</b>	20 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	55,00	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b> 310.000,00
<b>6. Endereço:</b>	Rua São Francisco, 197, 10						<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Arthur Gomes			<b>Telefone:</b>	(81) 97913-7761		<b>Contato</b>	0
<b>Idade:</b>	10 Anos	<b>Padrão:</b>	1,926	<b>Área Util (m²)</b>	52,65	<b>Vagas:</b>	1	<b>Valor (R\$):</b> 365.400,00

**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\$ 349.000,00	55,35	0,90	5.674,80	1,000	1,000	1,000	1,000	0,982	0,98	5.572,55
2	R\$ 380.000,00	55,35	0,90	6.178,86	1,000	1,000	1,000	1,000	0,948	0,95	5.856,49
3	R\$ 320.000,00	55,35	0,90	5.203,25	1,000	1,000	1,000	1,000	1,019	1,02	5.300,51
4	R\$ 489.500,00	72,00	0,90	6.118,75	1,000	0,930	1,000	1,000	1,019	0,95	5.804,81
5	R\$ 310.000,00	55,00	0,90	5.072,73	1,000	1,000	1,288	1,000	1,069	1,36	6.882,37
6	R\$ 365.400,00	52,65	0,90	6.246,15	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	6.246,15
										Média:	5.943,81
										Saneamento	Mín.: 4.457,86
											Máx.: 7.429,77

**Cálculo do Valor do Imóvel:**

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	55,35	Valor do m²:	5.943,81	Valor da Construção:	R\$ 328.990,04
				Valor Total:	R\$ 328.990,04
				<b>Valor Final de Avaliação:</b>	<b>R\$ 329.000,00</b>

**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

*Angelus Fernandes Hugo*



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



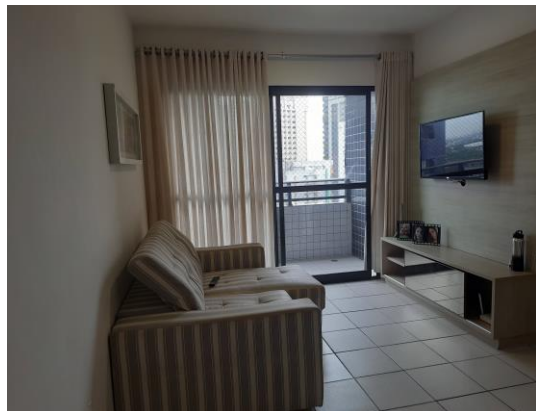
VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



SALA ESTAR / JANTAR



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SACADA



COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE

328.990,04

Angelus Fernandes Hugo

**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	COMPL.	FONTE	FONE							
1	Rua Francisco Mendes	127	12	CLASSE A SELECT	(81) 98935-4149	349.000,00	1,00	1,926	10	55,35	1	24/03/23
2	Rua Francisco Mendes	127	16	CLASSE A IMÓVEIS	(81) 3093-2999	380.000,00	1,00	1,926	10	55,35	1	24/03/23
3	Rua Francisco Mendes	127	8	SÍLVIO VICTOR	(81) 99742-8754	320.000,00	1,00	1,926	10	55,35	1	24/03/23
4	Rua José Nunes da Cunha		8	CLASSE A IMÓVEIS	(81) 3093-2999	489.500,00	1,00	1,926	10	72,00	2	24/03/23
5	Rua São Sebastião	436	3	Nivaldo Medeiros	(81) 97319-1984	310.000,00	1,00	1,926	20	55,00	1	24/03/23
6	Rua São Francisco	197	10	Arthur Gomes	(81) 97913-7761	365.400,00	1,00	1,926	10	52,65	1	24/03/23

- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-59m2-venda-RS349900-id-2551599743/>
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-56m2-venda-RS380000-id-2612393678/>
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-56m2-venda-RS320000-id-2605334921/>
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-72m2-venda-RS489500-id-2619959967/>
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-55m2-venda-RS310000-id-2619951500/>
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-52m2-venda-RS365400-id-2561142604/>

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,93
Quadra		idade	10
índice fiscal	1,00	AU	55,35
		vagas	1
		andar	10

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

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
						INDICE 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	349.000,00	0,95	12	55,35	5.958,54	1,00	1,00	0,00	5.958,54	1	1,0000	0,00	5.958,54	10	0,776	1,0000	0,00	5.958,54
2	380.000,00	0,95	16	55,35	6.487,80	1,00	1,00	0,00	6.487,80	1	1,0000	0,00	6.487,80	10	0,776	1,0000	0,00	6.487,80
3	320.000,00	0,95	8	55,35	5.463,41	1,00	1,00	0,00	5.463,41	1	1,0000	0,00	5.463,41	10	0,776	1,0000	0,00	5.463,41
4	489.500,00	0,95	8	72,00	6.424,69	1,00	1,00	0,00	6.424,69	2	0,9300	-449,73	5.974,96	10	0,776	1,0000	0,00	6.424,69
5	310.000,00	0,95	3	55,00	5.326,36	1,00	1,00	0,00	5.326,36	1	1,0000	0,00	5.326,36	20	0,603	1,2881	1.534,59	6.860,96
6	365.400,00	0,95	10	52,65	6.558,46	1,00	1,00	0,00	6.558,46	1	1,0000	0,00	6.558,46	10	0,776	1,0000	0,00	6.558,46
					<b>Média</b>	<b>6.036,54</b>			<b>Média</b>	<b>6.036,54</b>			<b>Média</b>	<b>5.961,59</b>			<b>Média</b>	<b>6.292,31</b>
					L. Inf.	4.225,58			L. Inf.	4.225,58			L. Inf.	4.173,11			L. Inf.	4.404,62
					L. Sup.	7.847,51			L. Sup.	7.847,51			L. Sup.	7.750,07			L. Sup.	8.180,00
					Desvio	541,41			Desvio	541,41			Desvio	506,96			Desvio	499,68
					CV	0,090			CV	0,090			CV	0,085			CV	0,079

SIM

SIM

SIM

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu		Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,93	1,0000	0,00	5.958,54	12	1,110	0,9820	-107,36	5.851,18	0,98	5.851,18	5.851,18	5.851,18	5.851,18
1,93	1,0000	0,00	6.487,80	16	1,150	0,9478	-338,49	6.149,31	0,95	6.149,31	6.149,31	6.149,31	6.149,31
1,93	1,0000	0,00	5.463,41	8	1,070	1,0187	102,12	5.565,53	1,02	5.565,53	5.565,53	5.565,53	5.565,53
1,93	1,0000	0,00	6.424,69	8	1,070	1,0187	120,09	6.544,78	0,95	6.095,05	6.095,05	6.095,05	6.095,05
1,93	1,0000	0,00	5.326,36	3	1,020	1,0686	365,53	5.691,90	1,36	7.226,49	7.226,49	7.226,49	7.226,49
1,93	1,0000	0,00	6.558,46	10	1,090	1,0000	0,00	6.558,46	1,00	6.558,46	6.558,46	6.558,46	6.558,46
			<b>Média</b>	<b>6.036,54</b>			<b>Média</b>	<b>6.060,19</b>					
			L. Inf.	4.225,58			L. Inf.	4.242,13					
			L. Sup.	7.847,51			L. Sup.	7.878,25					
			Desvio	541,41			Desvio	427,80					
			CV	0,090			CV	0,071					

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	55,35
Vu	6.241,00
<b>Valor total</b>	<b>345.439,54</b>