

Solicitante:				Nº:	770
Endereço:	Rua Professor J. F. de Melo			CEP:(*)	51020-231
Complemento:	Apto. 301	Condomínio:	Baraúna	(*) CEP é campo obrigatório	
Bairro:	Boa Viagem	Construtora:	Casa Forte	UF:	PE
Cidade:	Recife	Nº Matrícula:	18.423		

VALOR AVALIADO:	R\$/m ²	Uso do Imóvel	Mercado	Possui Habitabilidade?
R\$ 420.000,00	R\$ 3.387,10	Residencial	Mediano	SIM

Padrão Construção:	Normal	Metragens	Descrição da Vaga:	1 vg Coberta
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Área Conf. Matrícula (m ²)		
Tipologia:	3 Qtos sendo 1 Suite	124,00	DCE/WC Serviço:	Nada

* É a soma das áreas coberta padrão mais eventuais áreas ponderadas como terraços e varandas.

Área Ponderada(*) (m²)

124,00

**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	124,00	Metrô		Comercio	Até 500m
Esgoto	Sim			Área de Varanda**	Ônibus	Até 500m	Praças e	Até 1000m
Luz	Sim	Guias e	Sim	m ² (Coefi)	Bancos	Até 1000m	Parques	
Ilum. Pub.	Sim	Sarjetas		Área de quintal ou terraço**	Hospital	Mais de 1000m	Entretenim	Até 500m
Telefonia	Sim	Col. Lixo	Sim	m ² (Coefi)	Escola	Até 1000m	ento	
Gás	Sim							

Informações Complementares Condomínio				Amostragem			
Fração Ideal	0,0739	Porteiro 24hs	Sim	Tipologia	m ²	R\$	R\$/m2
Valor da Taxa de Condomínio				Amostra 1	3 quartos 1 Suite	120,00	470.000,00
Registro da(s) Vaga(s)		Consta na matrícula		Amostra 2	3 quartos 1 Suite	124,00	450.000,00
Conservação Condomínio	Bom	Elevador?	Não	Amostra 3	4 Quartos 1 Suite	124,00	400.000,00
Detalhes Técnicos Imóvel				Amostra 4	4 Quartos 1 Suite	124,00	400.000,00
Vícios Construtivos?	Não	Conservação:	Bom	Amostra 5	3 quartos 1 Suite	120,00	450.000,00
Área não averbada (m ²)	0,00	Atesta a garantia?	Sim	Média	R\$ 3.549,46		

Observações

O imóvel avaliando está localizado no bairro Boa Viagem, 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 constatamos comércio de âmbito local e alguns prestadores de serviços. As principais vias de acesso são: R. Prof. João Medeiros e Av. Eng. Domingos Ferreira.

Responsável Técnico			
Metodologia:	MMDC	Precisão:	II
Nome:	Tales R. Sánchez Galache		
CREA:	5060563873/D		
Empresa:	Galache Engenharia Ltda	Agencia Solicitante	Tiago Santos/Recife
Data:	sexta-feira, 9 de novembro de 2018		
			(Digitar apenas data neste campo) (Digitar apenas data neste campo) (Digitar apenas data neste campo)

Descrição da Compartimentação do Imóvel e Área de lazer do Condomínio

Sala de estar/ jantar, cozinha, área de serviço, dormitório de serviço, banheiro de serviço, 03 dormitórios (01 sendo suíte) e banheiro social.

Foto Logradouro 1



Comentários:

Foto Logradouro 2



Comentários:

Foto Portaria/Frente do imóvel



Foto Portaria/Frente do imóvel



Identificação do imóvel



Comentário:

Handwritten signature

Sala



Comentário:

Sala



Comentário:

Cozinha



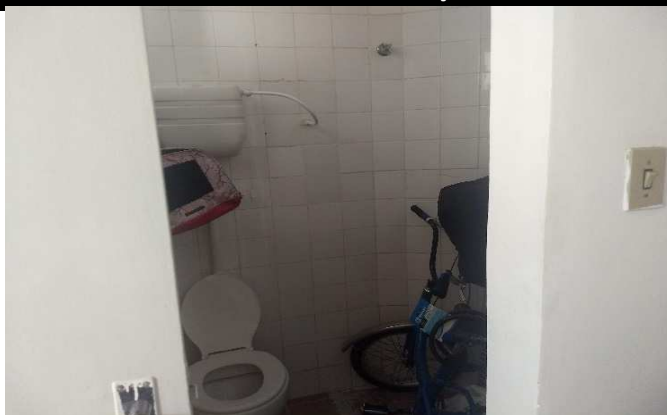
Comentário:

Dormitório de serviço



Comentário:

Banheiro de serviço



Comentário:

Dormitório



Comentário:

Dormitório (suíte)



Comentário:

Banheiro suíte



Dormitório



Comentário:

Comentário:

Comentário:

Comentário:

Comentário:

Handwritten signature

Comentário:

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	CONTATO							
1	Rua Francisco Cunha	936	6º Andar	Corretor	(81) 99927-9000	Sr. Henrique	470.000,00	1,00	1,926	20	120,00	1	09/11/18
2	Rua Fausto Pôrto	384	7º Andar	Corretor	(81) 98208-1503	Sr. Helson	450.000,00	1,00	1,926	20	124,00	1	09/11/18
3	Rua Felix de Brito e Melo	728	4º Andar	Corretor	(81) 98601-6905	Sr. Fabio	400.000,00	1,00	1,926	20	124,00	3	09/11/18
4	Rua Felix de Brito e Melo	728	5º Andar	Corretor	(81) 98601-6905	Sr. Fabio	400.000,00	1,00	1,926	20	124,00	3	09/11/18
5	Rua Mamanguape	418	6º Andar	True	(81) 3227-6633	Sr. Lucas	450.000,00	1,00	1,926	20	120,00	2	09/11/18
6	Rua Mamanguape	418	8º Andar	Corretor	(81) 98208-1503	Sr. Helson	500.000,00	1,00	1,926	20	120,00	2	09/11/18

8

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Sector		padrão	2,04
Quadra		idade	20
Índice fiscal	1,00	AU	124,00
		vagas	1
		andar	3
			1,020

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. idade	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	470.000,00	0,90	6	120,00	3.525,00	1,00	1,00	0,00	3.525,00	1	1,0000	0,00	3.525,00	20	0,603	1,0000	0,00	3.525,00
2	450.000,00	0,90	7	124,00	3.266,13	1,00	1,00	0,00	3.266,13	1	1,0000	0,00	3.266,13	20	0,603	1,0000	0,00	3.266,13
3	400.000,00	0,90	4	124,00	2.903,23	1,00	1,00	0,00	2.903,23	3	0,8600	-496,45	2.496,77	20	0,603	1,0000	0,00	2.903,23
4	400.000,00	0,90	5	124,00	2.903,23	1,00	1,00	0,00	2.903,23	3	0,8600	-496,45	2.496,77	20	0,603	1,0000	0,00	2.903,23
5	450.000,00	0,90	6	120,00	3.375,00	1,00	1,00	0,00	3.375,00	2	0,9300	-292,50	3.138,75	20	0,603	1,0000	0,00	3.375,00
6	500.000,00	0,90	8	120,00	3.750,00	1,00	1,00	0,00	3.750,00	2	0,9300	-292,50	3.487,50	20	0,603	1,0000	0,00	3.750,00
Média						Média				Média				Média				
L. Inf.						L. Inf.				L. Inf.				L. Inf.				
L. Sup.						L. Sup.				L. Sup.				L. Sup.				
Desvio						Desvio				Desvio				Desvio				
CV						CV				CV				CV				
						SIM				NÃO				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 total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,93	1,0607	214,14	3.739,14	6	1,050	0,9714	-100,71	1,03	3.638,42	3.638,42	3.638,42	3.638,42
1,93	1,0607	198,41	3.464,54	7	1,060	0,9623	-123,25	1,02	3.341,29	3.341,29	3.341,29	3.341,29
1,93	1,0607	176,36	3.079,59	4	1,030	0,9903	-28,19	1,05	3.051,40	3.051,40	3.051,40	3.051,40
1,93	1,0607	176,36	3.079,59	5	1,040	0,9808	-55,83	1,04	3.023,76	3.023,76	3.023,76	3.023,76
1,93	1,0607	205,02	3.580,02	6	1,050	0,9714	-96,43	1,02	3.483,59	3.483,59	3.483,59	3.483,59
1,93	1,0607	227,80	3.977,80	8	1,070	0,9530	-175,23	1,07	3.802,57	3.802,57	3.802,57	3.802,57
Média				Média					3.390,17	3.390,17	3.390,17	3.390,17
L. Inf.				L. Inf.					2.373,12	2.373,12	2.373,12	2.373,12
L. Sup.				L. Sup.					4.407,22	4.407,22	4.407,22	4.407,22
Desvio				Desvio								
CV				CV								
SIM				SIM								

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Apartamento		
AU		124,00
Vu		3.390,17
Valor total		420.000,00

1