

Nome:	<input type="text"/>	Condomínio:	Residencial Premium Village		
Endereço:	Avenida Yolanda Pontes Vidal Queiroz	No.:	251	Complemento:	Apto. 104
Bairro:	Jereissati I	Município:	Maracanaú	UF:	CE
				CEP:	61900-410
Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	4.177	No. do Cart.:	2ºCRI
					Maracanaú/ CE
Finalidade:	Residencial	Estado de Conservação:	Boa		
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	10 Anos

Valor de Mercado:	R\$ 206.000,00
Valor por Extenso:	Duzentos e seis mil reais
Valor de venda forçada (0,70):	R\$ 144.000,00
Valor por Extenso:	Cento e quarenta e quatro 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:

A matrícula do imóvel em estudo não informa vaga de garagem. Pelo exposto, para fins de cálculo e avaliação, o apartamento não possui vaga.

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: Av. Manoel Alexandre Ferreira e Av. Parque Sul. 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: 15 de dezembro de 2022



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m ²
Testada:	-	m ²
Lat. Dir.:	-	m ²
Lat. Esq.:	-	m ²
Fração ideal	0,003936	%

Útil - Construção:	59,790	m ²
Comum:	60,950	m ²
Área Total:	120,740	m ²

No. Vagas:	Cobertas	0
	Descobertas	0

No. Pav.:	4	Total Unid.:	32
Aptos/andar:	8		
No.: Elev.:	0		

Áreas Averbadas ? Sim Não

Infra-estrutura da Edificação:

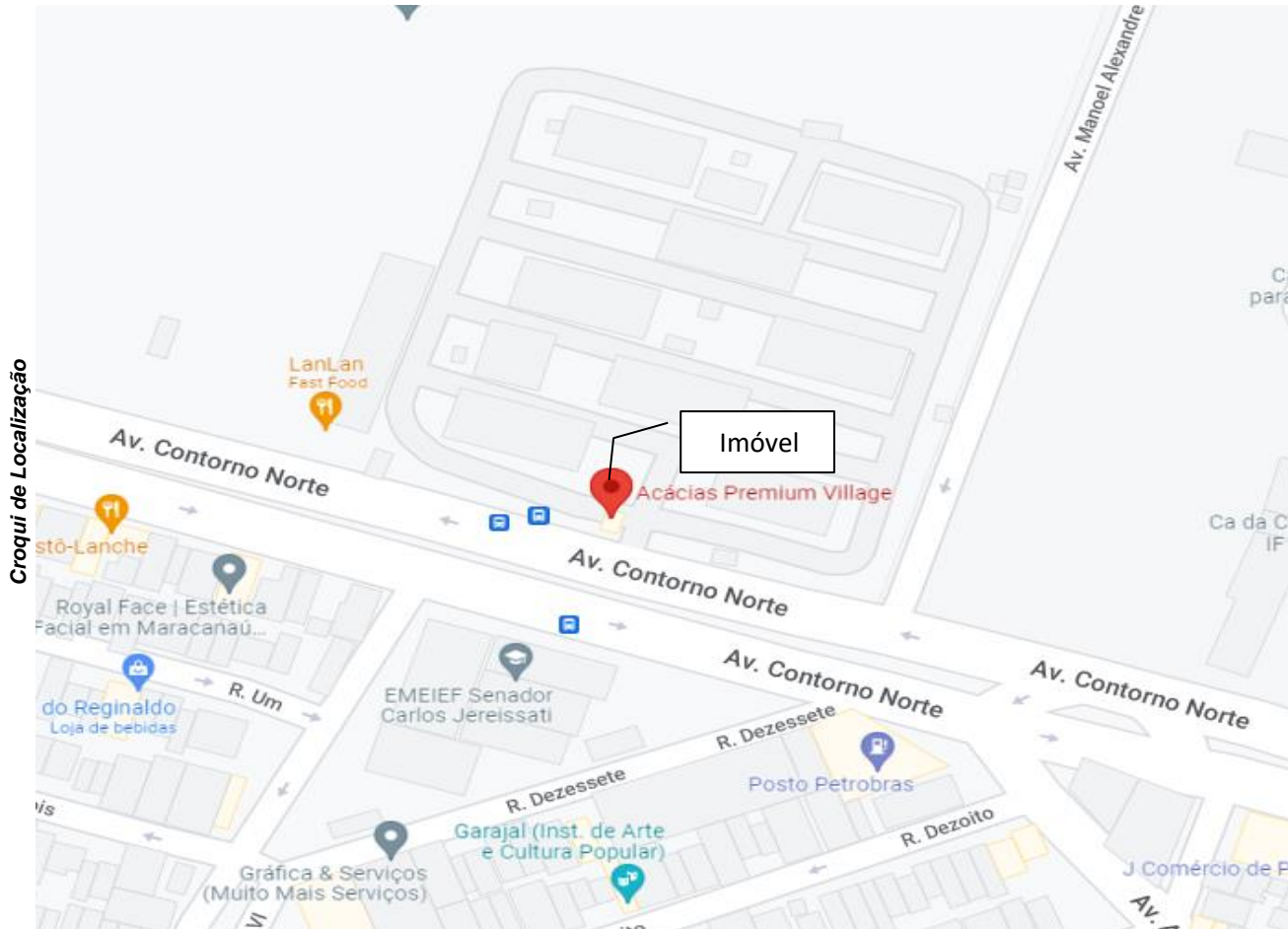
- | | | | |
|---|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas | <input checked="" type="checkbox"/> Play Ground | <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina | <input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo | <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva |

Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Sala	1	Cerâmico	Pintura	Laje	
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	
Área de serviço	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	
Banheiro social	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	
Dormitório	1	Cerâmico	Pintura	Laje	
Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Laje	
Banheiro suíte	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	

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:	Avenida I, 251, 3º Andar					Situação	Oferta
Fonte:	Corretora		Telefone:	(85) 9643-7302		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	61,00	Vagas:	1
				Valor (R\$):	220.000,00		
2. Endereço:	Avenida Yolanda Pontes Vidal Queiroz, 100, 2º Andar					Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(85) 98891-2872		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	50,00	Vagas:	1
				Valor (R\$):	170.000,00		
3. Endereço:	Avenida Yolanda Pontes Vidal Queiroz, 251, 1º Andar					Situação	Oferta
Fonte:	Corretora		Telefone:	(85) 98200-9642		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	60,00	Vagas:	1
				Valor (R\$):	170.000,00		
4. Endereço:	Avenida Carlos Jereissati, 23, 1º Andar					Situação	Oferta
Fonte:	Corretora		Telefone:	(85) 99727-2470		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	51,00	Vagas:	1
				Valor (R\$):	138.500,00		
5. Endereço:	Avenida I, 251, 2º Andar					Situação	Oferta
Fonte:	Corretora		Telefone:	(85) 98918-5476		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	50,00	Vagas:	1
				Valor (R\$):	165.000,00		
6. Endereço:	Avenida I, 251, 3º Andar					Situação	Oferta
Fonte:	Habite		Telefone:	(85) 98200-9642		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	60,00	Vagas:	1
				Valor (R\$):	220.000,00		

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\$ 220.000,00	61,00	0,94	3.390,16	1,000	0,930	1,135	1,000	0,980	1,12	3.781,19
2	R\$ 170.000,00	50,00	0,94	3.196,00	1,000	0,930	1,135	1,000	0,990	1,13	3.595,66
3	R\$ 170.000,00	60,00	0,94	2.663,33	1,000	0,930	1,135	1,000	1,000	1,13	3.022,75
4	R\$ 138.500,00	51,00	0,94	2.552,75	1,000	0,930	1,135	1,000	1,000	1,13	2.897,24
5	R\$ 165.000,00	50,00	0,94	3.102,00	1,000	0,930	1,135	1,000	0,990	1,13	3.489,90
6	R\$ 220.000,00	60,00	0,94	3.446,67	1,000	0,930	1,135	1,000	0,980	1,12	3.844,21
					SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	Média	3.438,49
										Mín.	2.578,87
										Máx.	4.298,12

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00
Área Construção:	59,79

Valor do m²:	0
Valor do m²:	3.438,49

Valor do Terreno:	R\$ -
Valor da Construção:	R\$ 205.587,53
Valor Total:	R\$ 205.587,53

Valor Final de Avaliação: R\$ 206.000,00

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



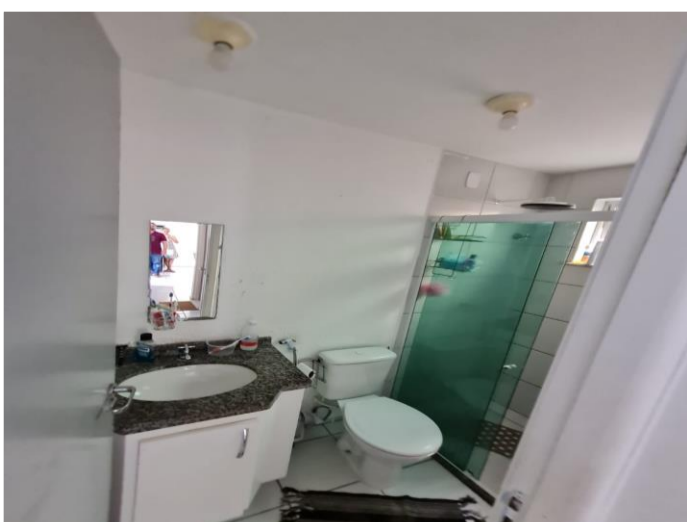
VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



VISTA PARCIAL INTERNA DA COZINHA



VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA DE SERVIÇO



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO SOCIAL



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

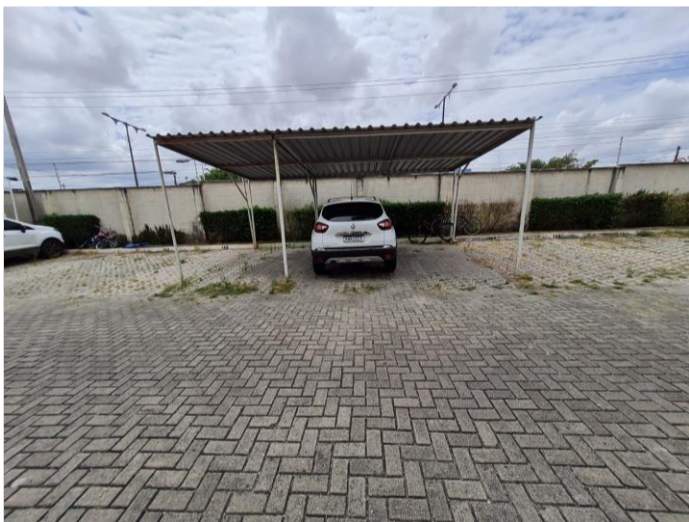
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO (SUÍTE)



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)



GARAGEM



SALAO DE FESTAS



PLAYGROUND



CHURRASQUEIRA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



ACADEMIA



PISCINA



SALAO DE JOGOS



QUADRA

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							
1	Avenida I	251	3º Andar	Corretora	(85) 9643-7302	220.000,00	1,00	1,746	15	61,00	1	15/12/22
2	Avenida Yolanda Pontes Vidal Queiroz	100	2º Andar	Corretor	(85) 98891-2872	170.000,00	1,00	1,746	15	50,00	1	15/12/22
3	Avenida Yolanda Pontes Vidal Queiroz	251	1º Andar	Corretora	(85) 98918-5476	170.000,00	1,00	1,746	15	60,00	1	15/12/22
4	Avenida Carlos Jereissati	23	1º Andar	Corretora	(85) 99727-2470	138.500,00	1,00	1,746	15	51,00	1	15/12/22
5	Avenida I	251	2º Andar	Corretora	(85) 98918-5476	165.000,00	1,00	1,746	15	50,00	1	15/12/22
6	Avenida I	251	3º Andar	Habite	(85) 98200-9642	220.000,00	1,00	1,746	15	60,00	1	15/12/22

0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jereissati-i-bairros-maracanau-com-garagem-61m2-venda-RS220000-id-2/
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jereissati-i-bairros-maracanau-com-garagem-50m2-venda-RS170000-id-2/
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jereissati-i-bairros-maracanau-com-garagem-60m2-venda-RS170000-id-2/
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jereissati-i-bairros-maracanau-com-garagem-51m2-venda-RS138500-id-2/
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jereissati-i-bairros-maracanau-com-garagem-50m2-venda-RS165000-id-2/
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jereissati-i-bairros-maracanau-com-garagem-60m2-venda-RS220000-id-2/

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	1,75	
Quadra		idade	10	0,776
índice fiscal	1,00	AU	59,79	
		vagas	0	
		andar	1	1,000

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	220.000,00	0,94	3	61,00	3.390,16	1,00	1,00	0,00	3.390,16	1	0,9300	-237,31	3.152,85	15	0,684	1,1350	457,50	3.847,67
2	170.000,00	0,94	2	50,00	3.196,00	1,00	1,00	0,00	3.196,00	1	0,9300	-223,72	2.972,28	15	0,684	1,1350	431,30	3.627,30
3	170.000,00	0,94	1	60,00	2.663,33	1,00	1,00	0,00	2.663,33	1	0,9300	-186,43	2.476,90	15	0,684	1,1350	359,42	3.022,75
4	138.500,00	0,94	1	51,00	2.552,75	1,00	1,00	0,00	2.552,75	1	0,9300	-178,69	2.374,05	15	0,684	1,1350	344,49	2.897,24
5	165.000,00	0,94	2	50,00	3.102,00	1,00	1,00	0,00	3.102,00	1	0,9300	-217,14	2.884,86	15	0,684	1,1350	418,62	3.520,62
6	220.000,00	0,94	3	60,00	3.446,67	1,00	1,00	0,00	3.446,67	1	0,9300	-241,27	3.205,40	15	0,684	1,1350	465,13	3.911,80
				Média	3.058,48				Média	3.058,48			Média	2.844,39			Média	3.471,23
				L. Inf.	2.140,94				L. Inf.	2.140,94			L. Inf.	1.991,07			L. Inf.	2.429,86
				L. Sup.	3.976,03				L. Sup.	3.976,03			L. Sup.	3.697,71			L. Sup.	4.512,60
				Desvio	372,40				Desvio	372,40			Desvio	346,33			Desvio	422,66
				CV	0,122				CV	0,122			CV	0,122			CV	0,122

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 homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,75	1,0000	0,00	3.390,16	3	1,020	0,9804	-66,47	3.323,69	1,12	3.781,19	3.781,19	3.781,19	3.781,19
1,75	1,0000	0,00	3.196,00	2	1,010	0,9901	-31,64	3.164,36	1,13	3.595,66	3.595,66	3.595,66	3.595,66
1,75	1,0000	0,00	2.663,33	1	1,000	1,0000	0,00	2.663,33	1,13	3.022,75	3.022,75	3.022,75	3.022,75
1,75	1,0000	0,00	2.552,75	1	1,000	1,0000	0,00	2.552,75	1,13	2.897,24	2.897,24	2.897,24	2.897,24
1,75	1,0000	0,00	3.102,00	2	1,010	0,9901	-30,71	3.071,29	1,13	3.489,90	3.489,90	3.489,90	3.489,90
1,75	1,0000	0,00	3.446,67	3	1,020	0,9804	-67,58	3.379,08	1,12	3.844,21	3.844,21	3.844,21	3.844,21
			Média					Média		3.438,49	3.438,49	3.438,49	3.438,49
			L. Inf.					L. Inf.		2.406,95	2.406,95	2.406,95	2.406,95
			L. Sup.					L. Sup.		4.470,04	4.470,04	4.470,04	4.470,04
			Desvio					Desvio					
			CV					CV					

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	59,79
Vu	3.438,49
Valor total	205.587,53