

Código de Identificação: 61777870372



Nome: Dario Cavalcante Henrique
 Endereço: Rua A nº: 570 Compl: Lote 23 "A" - Quadra 03
 Bairro: Prefeito José Walter Condomínio: - CEP: 60751-220
 Município: Fortaleza UF: CE

Características do Imóvel

Tipologia: Casa Residencial Uso: Residencial
 Idade aparente: 10 Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Bom Ocupação atual do imóvel: Habitado
 Nº de matrícula: 81.305 Nº do Cartório: 6º CRI de Fortaleza/CE

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	158,00	158,00	172,70	100,00
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Dimensões (m²)

Qtde Vaga vinculada	2	Qtde vaga Autônoma		Nº de matrícula:	
---------------------	---	--------------------	--	------------------	--

Terreno (m ²)	170,00
Testada (m ²)	5,00
Lat. Dire. (m ²)	31,00
Lat. Esq. (m ²)	31,00
Fração Ideal %	100,00

Valor de Mercado

R\$ 295.000,00	
Duzentos e noventa e cinco mil reais	
Valor do metro quadrado - Terreno:	R\$163,65
Construção:	R\$1.689,47
Informar o valor das vagas autônomas:	-

Na matrícula e IPTU constam averbados 158,00 m² de área construção, porém em medições realizadas in loco, constatamos a área construída de 172,70 m². Sendo assim temos 14,70 m² de área não averbada. Área não averbada se refere aos telheiros localizados no quintal e área externa.

Para efeito de cálculo e fins de avaliação iremos considerar somente a área construída averbada.

Caso à área construída não averbada seja regularizada o imóvel seria avaliado em R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais).

Observamos que existe um portão de acesso nos fundos para o imóvel vizinho.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda.
 Crea: 1009877
 Santo André/SP
 quarta-feira, 25 de agosto de 2021

Responsável técnico

Tales R. S. Galache
 Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tratamento de água | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input type="checkbox"/> Gás encanado | <input checked="" type="checkbox"/> Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial

Padrão construtivo: Médio

Bairro: Antigo

Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	X		
Universidade			X
Escola		X	
Hospital		X	
Bancos			X
Supermercado		X	
Farmácia		X	
Praia			X
Outros			
Se outros, quais:			

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 à 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Rod. 4º Anel Viário, Av. Godofredo Maciel e Av. Presidente Costa e Silva. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 2

Unidades por andar (se apto):

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Garagem	1	Massas	Cerâmico	Laje	Látex
Sala de estar	1	Massas	Cerâmico	Laje	Látex
Banheiro social	2	Azulejos	Cerâmico	Laje	Revestimento
Cozinha	1	Azulejos	Cerâmico	Laje	Revestimento
Área de serviço	1	Massas	Cerâmico	Telhado	Látex
Varanda	1	Massas	Cerâmico	Telhado	Látex
Churrasqueira	1	Massas	Cerâmico	Telhado	Látex
Depósito	1	Massas	Cerâmico	Laje	Látex
Dormitório	2	Massas	Cerâmico	Laje	Látex
Suíte	1	Massas	Cerâmico	Laje	Látex
Banheiro suíte	1	Azulejos	Cerâmico	Laje	Revestimento

- | | | | |
|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Salão de festas | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Área gourmet | <input type="checkbox"/> Playground |
| <input type="checkbox"/> Academia | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Quadra | |

Se imóvel dentro de condomínio informar a administradora(nome/telefone):

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



HIDRÔMETRO



MEDIDOR DE ENERGIA



FRENTE



GARAGEM

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



GARAGEM



SALA



SALA



BANHEIRO SOCIAL



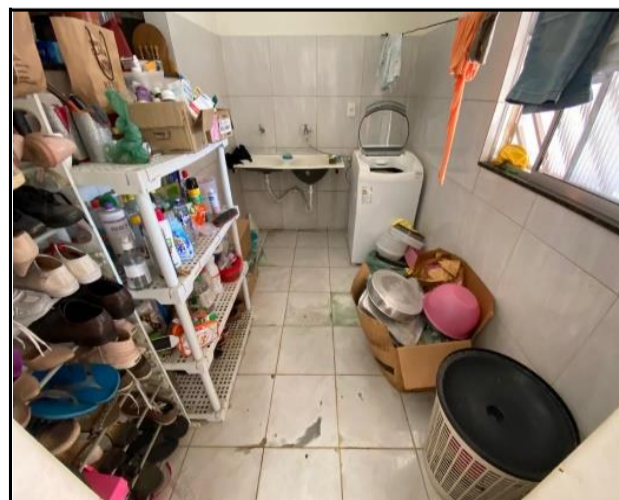
CIRCULAÇÃO



COZINHA



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



ÁREA DE SERVIÇO



VARANDA



VARANDA



VARANDA



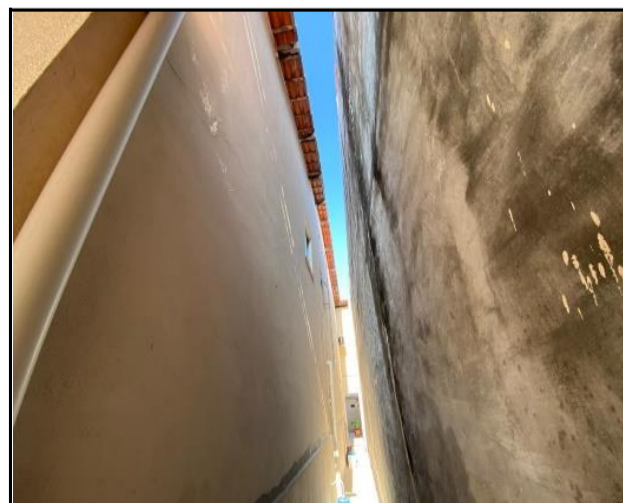
CHURRASQUEIRA



QUINTAL (ACESSO PARA VIZINHO)



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA

Laudo de Avaliação de Imóvel

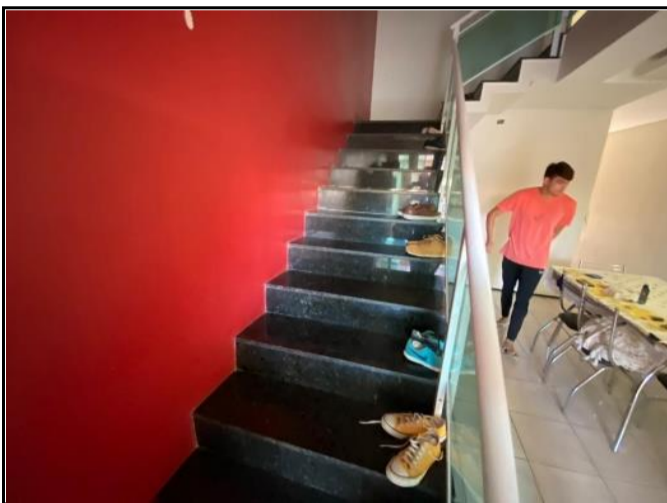
Fotos do Imóvel



DEPÓSITO



DEPÓSITO



ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR



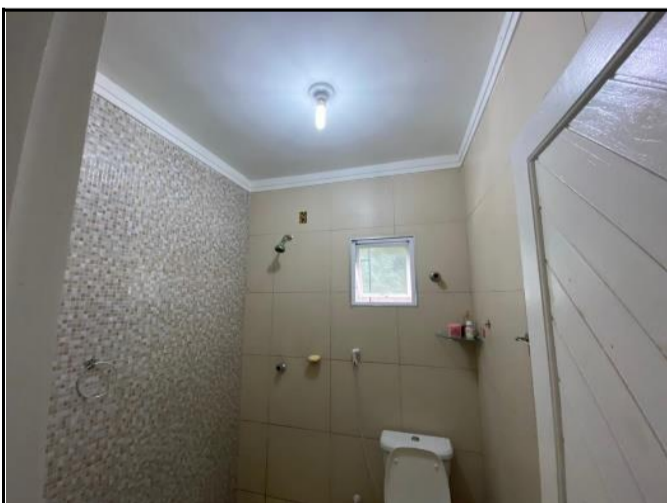
ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR



CIRCULAÇÃO



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SOCIAL



SUÍTE

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



VARANDA



DORMITÓRIO



OUTRO DORMITÓRIO

Cálculo do Valor do Imóvel

Resumo da Homogeneização para o avaliando

Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Local	Topografia	Frente	Profundidade	Somatória dos Fatores	Unitário Homog.
1	Prefeito José Walter ,	R\$187,42	0,90	1,00	1,00	0,87	-	0,87	R\$163,16
2	Prefeito José Walter ,	R\$215,97	0,90	1,00	1,00	0,87	-	0,87	R\$188,01
3	Prefeito José Walter ,	R\$181,06	0,90	1,00	1,00	0,87	-	0,87	R\$157,62
4	Prefeito José Walter ,	R\$180,43	0,90	1,00	1,00	0,87	-	0,87	R\$157,07
5	Prefeito José Walter ,	R\$177,64	0,90	1,00	1,00	1,00	-	1,00	R\$177,64
6	Prefeito José Walter ,	R\$138,41	0,90	1,00	1,00	1,00	-	1,00	R\$138,41
Média:									R\$163,65
Limite max:									R\$212,75
Limite Min:									R\$114,56

Área Terreno:	170,00	Valor do m²:	163,65
Área Construção (Averbado):	158,00	Valor do m²:	1.689,47
Área Construção (Não averbado):	14,70	Valor do m²:	1.689,47
		Valor do m²:	

Valor do Terreno:	R\$ 27.820,72
Valor da Const. (Averbado):	R\$ 266.936,87
Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 24.835,27
R\$	-
Valor Total:	R\$ 319.592,86

Valor Final de Avaliação: R\$295.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

O imóvel em estudo apresenta boa distribuição interna, bom estado geral de conservação e está bem inserido no mercado imobiliário local. Na microrregião predominam residências com três dormitórios e duas vagas de garagem.

Nas vias secundárias constatamos residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre 15 e 20 anos, de médio padrão construtivo.

Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 10 e 18 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Diagnóstico ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil); Sim Não

ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ? Sim Não

Em caso de resposta positiva explicar:

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE	CONTATO			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Prefeito José Walter			Ergue Imóveis	(85) 3044-0350	Sr. Marcelo	300.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,146	165,00	10,00	200,00	25/08/21
2	Prefeito José Walter			Ergue Imóveis	(85) 3044-0350	Sr. Marcelo	350.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,497	141,00	10,00	200,00	25/08/21
3	Prefeito José Walter			Ergue Imóveis	(85) 3044-0350	Sr. Marcelo	190.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,070	112,00	10,00	200,00	25/08/21
4	Prefeito José Walter			Inova Imóveis	(85) 3298-4667	Sr. João	250.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,497	98,00	10,00	200,00	25/08/21
5	Prefeito José Walter			Oscar Júnior Imóveis	(85) 3232-7327	Sr. Oscar	190.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,070	116,00	5,00	100,00	25/08/21
6	Prefeito José Walter			Oscar Júnior Imóveis	(85) 3232-7327	Sr. Oscar	235.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,146	134,00	5,00	100,00	25/08/21

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.ergueimoveis.com.br/imovel/casa-de-165-m-na-rua-41-271-prefeito-jose-walter-fortaleza-ce-a-venda-por-300000/CA0745-ERGU?from=sale
2	https://www.ergueimoveis.com.br/imovel/casa-com-3-dormitorios-a-venda-141-m-por-350000-prefeito-jose-walter-fortaleza-ce/CA0613-ERGU?from=sale
3	https://www.ergueimoveis.com.br/imovel/casa-com-2-dormitorios-a-venda-112-m-por-190000-prefeito-jose-walter-fortaleza-ce/CA0922-ERGU?from=sale
4	https://www.inov9imoveis.com.br/imovel/casa-de-98-m-na-avenida-g-prefeito-jose-walter-fortaleza-ce-a-venda-por-250000-ou-aluguel-por-1300-mes/CA1150-E7J?from=sale
5	https://www.oscarjunior.com.br/imovel/casa-com-3-dormitorios-a-venda-116-m-por-190000-prefeito-jose-walter-fortaleza-ce/CA0072-OSCA?from=sale
6	https://www.oscarjunior.com.br/imovel/casa-com-3-dormitorios-a-venda-133-m-por-235000-prefeito-jose-walter-fortaleza-ce/CA0243-OSCA?from=sale

Elementos Comparativos



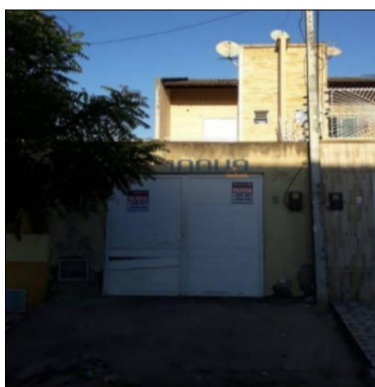
Amostra n.º 1		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Prefeito José Walter			Nº	0	UF:	CE
Bairro:	Prefeito José Walter		Cidade:	Fortaleza		CEP:	
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	1,1455			
Estado de Conservação:	INTERMÉDIO			Idade aparente:	10		
Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:	Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	200,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):			Área Total Construída (m²):	165,00			
Preço de venda:	R\$	300.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.610,02	R\$/m² terreno:	R\$ 187,42
FONTE:	Ergue Imóveis - Sr. Marcelo - (85) 3044-0350						



Amostra n.º 2		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Prefeito José Walter			Nº	0	UF:	CE
Bairro:	Prefeito José Walter		Cidade:	Fortaleza		CEP:	
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	1,497			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	10		
Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:	Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	200,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):			Área Total Construída (m²):	141,00			
Preço de venda:	R\$	350.000,00	R\$/m² constr:	R\$	2.104,06	R\$/m² terreno:	R\$ 215,97
FONTE:	Ergue Imóveis - Sr. Marcelo - (85) 3044-0350						



Amostra n.º 3		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Prefeito José Walter			Nº	0	UF:	CE
Bairro:	Prefeito José Walter		Cidade:	Fortaleza		CEP:	
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	1,07			
Estado de Conservação:	INTERMÉDIO			Idade aparente:	20		
Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:	Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	200,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):			Área Total Construída (m²):	112,00			
Preço de venda:	R\$	190.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.503,91	R\$/m² terreno:	R\$ 181,06
FONTE:	Ergue Imóveis - Sr. Marcelo - (85) 3044-0350						



Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Prefeito José Walter			Nº	0	UF:	CE
Bairro:	Prefeito José Walter		Cidade:	Fortaleza		CEP:	
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	1,497			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	10		
Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:	Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	200,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):			Área Total Construída (m²):	98,00			
Preço de venda:	R\$	250.000,00	R\$/m² constr:	R\$	2.104,06	R\$/m² terreno:	R\$ 180,43
FONTE:	Inova Imóveis - Sr. João - (85) 3298-4667						



Amostra n.º 5		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Prefeito José Walter			Nº	0	UF:	CE
Bairro:	Prefeito José Walter		Cidade:	Fortaleza		CEP:	
Tipo:	Casa Residencial		Padrão de Construção:	1,07			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	15		
Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:	Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	100,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):			Área Total Construída (m²):	116,00			
Preço de venda:	R\$	190.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.503,91	R\$/m² terreno:	R\$ 177,64
FONTE:	Oscar Júnior Imóveis - Sr. Oscar - (85) 3232-7327						



Amostra n.º 6		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Prefeito José Walter			Nº	0	UF:	CE
Bairro:	Prefeito José Walter		Cidade:	Fortaleza		CEP:	
Tipo:	0		Padrão de Construção:	1,1455			
Estado de Conservação:	FALSO			Idade aparente:	10		
Nº Dormitórios:	0		Nº Suítes:	Nº Vagas:			
Área Total do Terreno(m²):	100,00		Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):			Área Total Construída (m²):	134,00			
Preço de venda:	R\$	235.000,00	R\$/m² constr:	R\$	1.610,02	R\$/m² terreno:	R\$ 180,43
FONTE:	Oscar Júnior Imóveis - Sr. Oscar - (85) 3232-7327						

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1405,52
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO								
Setor	Averbado			Não Averbado				
	Ac	idade	Ac	idade	Ac	idade	Coef. Frente	
Quadra	158,00	10	14,70	10			0,87055056	
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70		Coef. Profund.	1,00000000
Frente	5,00	Conserv.	2,00	Conserv.	2,00		Coef. Área	1,000
At	170,00	residual	20%	residual	20%		Coef. Esquina	1
Prof. Equiv.	34,00	padrão	1,31	padrão	1,31		topogr.	1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	300.000,00	0,90	232.515,40	37.484,60	10,00	20,00	200,00	187,42	1,00	1,00	0,00	187,42	1,0000	1,0000	0,00	187,42	1,00000000	0,8706	-24,26	163,16	
2	350.000,00	0,90	271.805,70	43.194,30	10,00	20,00	200,00	215,97	1,00	1,00	0,00	215,97	1,0000	1,0000	0,00	215,97	1,00000000	0,8706	-27,96	188,01	
3	190.000,00	0,90	134.788,51	36.211,49	10,00	20,00	200,00	181,06	1,00	1,00	0,00	181,06	1,0000	1,0000	0,00	181,06	1,00000000	0,8706	-23,44	157,62	
4	250.000,00	0,90	188.914,60	36.085,40	10,00	20,00	200,00	180,43	1,00	1,00	0,00	180,43	1,0000	1,0000	0,00	180,43	1,00000000	0,8706	-23,36	157,07	
5	190.000,00	0,90	153.236,36	17.763,64	5,00	20,00	100,00	177,64	1,00	1,00	0,00	177,64	1,0000	1,0000	0,00	177,64	0,87055056	1,0000	0,00	177,64	
6	235.000,00	0,90	197.659,43	13.840,57	5,00	20,00	100,00	138,41	1,00	1,00	0,00	138,41	1,0000	1,0000	0,00	138,41	0,87055056	1,0000	0,00	138,41	
							Média	180,15				Média	180,15			Média	180,15			Média	163,65
							L. Inf.	126,11				L. Inf.	126,11			L. Inf.	126,11			L. Inf.	114,56
							L. Sup.	234,20				L. Sup.	234,20			L. Sup.	234,20			L. Sup.	212,75
							Desvio	24,84				Desvio	24,84			Desvio	24,84			Desvio	17,36
							CV	0,138				CV	0,138			CV	0,138			CV	0,106

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,89442719	1,1180	22,12	209,55	0,87	163,16	163,16	163,16	163,16
0,89442719	1,1180	25,49	241,46	0,87	188,01	188,01	188,01	188,01
0,89442719	1,1180	21,37	202,43	0,87	157,62	157,62	157,62	157,62
0,89442719	1,1180	21,30	201,72	0,87	157,07	157,07	157,07	157,07
0,89442719	1,1180	20,97	198,60	1,00	177,64	177,64	177,64	177,64
0,89442719	1,1180	16,34	154,74	1,00	138,41	138,41	138,41	138,41
	Média		201,42		163,65	163,65	163,65	163,65
	L. Inf.		140,99		114,56	114,56	114,56	114,56
	L. Sup.		261,84		212,75	212,75	212,75	212,75
	Desvio		27,78					
	CV		0,138					

NÃO

Averbado		Não Averbado		0,00	
Área construída	158,00	Área construída	14,70	Área construída	0,00
Vu construção	1.844,04	Vu construção	1.844,04	Vu construção	0,00
Depreciação	91,62%	Depreciação	91,62%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.689,47	Vu depreciado	1.689,47	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	266.936,87	Valor total	24.835,27	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	170,00	Valor Terreno	27.820,72
Vu terreno	163,65	Valor Construção	291.772,14
Valor total	27.820,72	Valor total	319.592,86

Cálculo do Valor do Imóvel

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.							
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%							
	MUITO BOM	1,5	0,032%							
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%							
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%							
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%							
	DEFICIENTE	3,5	33,200%							
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%							
	MUITO MAU	4,5	75,200%							
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	R8N	1.405,52					
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	10	70	2	20%	158,00	1,312	1.844,04	291.358,67	91,6%	266.936,87
Não Averbado	10	70	2	20%	14,70	1,312	1.844,04	27.107,42	91,6%	24.835,27
0	0	0	0	0%	0,00	0	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	10	70	2,5	20%	165,00	1,15	1.610,02	265.653,82	87,5%	232.515,40
Comparativo 2	10	70	2,0	20%	141,00	1,50	2.104,06	296.672,95	91,6%	271.805,70
Comparativo 3	20	70	2,5	20%	112,00	1,07	1.503,91	168.437,52	80,0%	134.788,51
Comparativo 4	10	70	2,0	20%	98,00	1,50	2.104,06	206.198,22	91,6%	188.914,60
Comparativo 5	15	70	2,0	20%	116,00	1,07	1.503,91	174.453,14	87,8%	153.236,36
Comparativo 6	10	70	2,0	20%	134,00	1,15	1.610,02	215.743,10	91,6%	197.659,43