

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JODEILMO DA SILVA PAIVA		Nº CPF / CNPJ 71115973460		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 180.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 17746717	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 77057		Matrícula 24902	
Logradouro R GERALDO DE SOUZA BARBOSA		Nº 315		Andar	
Bairro/Setor JOSE MACIEL		Cidade BELO JARDIM		UF PE	
		CEP 55151-690		Latitude	
				Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Paralelepípedo		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Cohab I e Floresta		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 76,41 m ² Testada (Frente): 6,00 m Lado Direito: 12,97 m Fração Ideal: 0,000000 % Fundos 6,00 m Lado Esquerdo: 12,50 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Josenaldo		Contato Telefônico Acompanhante: (81) 99416-8923	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
Nº de Elevadores:		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Nº Dormitórios 1		Dimensões Área Privativa: 76,41 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 76,41 m ² Área Averbada: 76,41 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1	
				Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto			
Sala de Estar / Visitas		1		Cerâmico	
Cozinha		1		Cerâmico	
Dormitório		1		Cerâmico	
Suíte		1		Cerâmico	
Banheiro social		1		Cerâmico	
Banheiro Suíte		1		Cerâmico	
Área de Serviço Coberta		1		Cerâmico	
Garagem		1		Cerâmico	

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

Sim Não

Foi notado que a unidade avaliada apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 28/12/2021

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
 - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
- Durante vistoria "in loco" foi possível visualizar que a área construída mencionada no Extrato do Cadastro Imobiliário está convergente e a área de terreno diverge da área constante em matrícula e vislumbrada in loco. Portanto, a área de terreno utilizada foi a mencionada em matrícula.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
 - 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
 - 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
 - 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
 - 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
 - 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
 - 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
 - 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
 - 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
 - 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
 - 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. A matrícula averba a de garagem, sem mencionar a quantidade de vagas, porém, de acordo com o vislumbrado in loco, o imóvel possui uma vaga de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-a em consideração para o cálculo. A matrícula menciona a área de terreno de 76,41 m², área construída de 76,41 m²; o Extrato de Cadastro Imobiliário menciona a área de terreno de 80,64 m², área construída de 76,41 m²; a vistoria está de acordo com as áreas da matrícula. Não foi possível obter informações sobre as divergências de áreas das documentações e verificada "in loco". Foi adotado o estado de conservação novo, já que o imóvel possui ótimas características físicas e alta vida útil. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para tipologias semelhantes.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R CORONEL ANTONIO MARINHO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.8 km		
Bairro/Setor AYRTON MACIEL		Cidade BELO JARDIM		UF PE	CEP 55154-015	Latitude -08.332956	Longitude -36.416406
Descrição 2 quartos, 1 suite, 2 banheiros, 2 vagas de garagem				Fonte de Informações Jailma Santos		Telefone (81) 3726-5796	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2021	Valor m² R\$ 2.500,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 100,00	
Área Privativa 100			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51		
2	Logradouro R JOAO BARBOSA MACIEL	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 3.3 km		
Bairro/Setor BOA VISTA		Cidade BELO JARDIM		UF PE	CEP 55157-070	Latitude -08.333063	Longitude -36.412277
Descrição 2 quartos, 1 suite, 2 banheiros, 1 vaga de garagem				Fonte de Informações Kássia / Sérgio.		Telefone (81) 99394-9997	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2021	Valor m² R\$ 2.000,00	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 150,00	
Área Privativa 150			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51		
3	Logradouro AV ANTONIO MENDES RIBEIRO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4.1 km		
Bairro/Setor AYRTON MACIEL		Cidade BELO JARDIM		UF PE	CEP 55154-070	Latitude -08.324897	Longitude -36.415918
Descrição 2 quartos, 1 suite, 2 banheiros, 3 vagas de garagem				Fonte de Informações Ismenia Montenegro		Telefone (81) 98819-2173	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2021	Valor m² R\$ 2.620,69	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 145,00	
Área Privativa 145			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 52		
4	Logradouro R MARINETE SOARES FREIRE	Nº 337	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.6 km		
Bairro/Setor COHAB I		Cidade BELO JARDIM		UF PE	CEP 55158-340	Latitude -08.342790	Longitude -36.413818
Descrição 3 quartos, 1 suite, 2 banheiros, 1 vaga de garagem				Fonte de Informações TELMA		Telefone (81) 99538-5120	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 360.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2021	Valor m² R\$ 1.800,00	Padrão Baixo/Popular	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 200,00	
Área Privativa 200			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 45		
5	Logradouro R JOAQUIM MEDEIROS CABRAL	Nº 17	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 3.6 km		
Bairro/Setor SANTO ANTONIO		Cidade BELO JARDIM		UF PE	CEP 55152-430	Latitude -08.337367	Longitude -36.430779
Descrição 1 quarto, 1 suite, 4 banheiros,				Fonte de Informações FCA IMÓVEIS		Telefone (31) 3614-7222	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 157.400,00	Data Venda / Oferta 29/12/2021	Valor m² R\$ 1.397,87	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 112,60	
Área Privativa 112.6			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 49		

Documentação Fotográfica

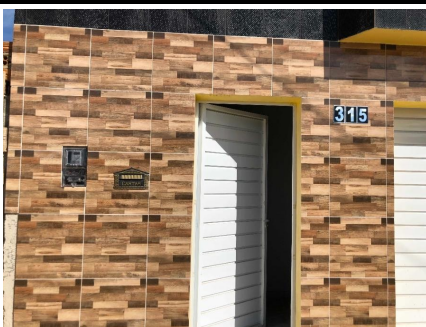
Fotos imóvel



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/12/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 28/12/2021



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 28/12/2021



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 28/12/2021



Representação Cozinha

Descrição

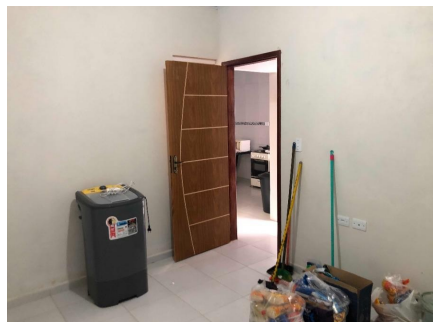
Data Foto 28/12/2021



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 28/12/2021



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 28/12/2021



Representação Dormitório

Descrição

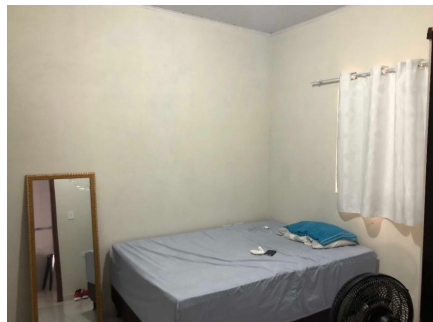
Data Foto 28/12/2021



Representação Suíte

Descrição

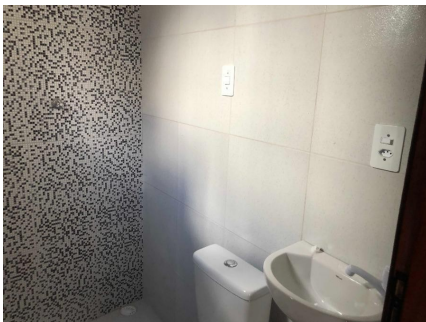
Data Foto 28/12/2021



Representação Suíte

Descrição

Data Foto 28/12/2021



Representação Banheiro social

Descrição

Data Foto 28/12/2021



Representação Banheiro social

Descrição

Data Foto 28/12/2021



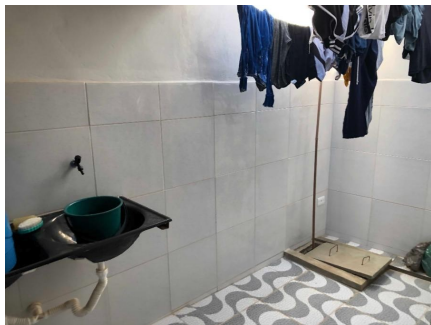
Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 28/12/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 28/12/2021



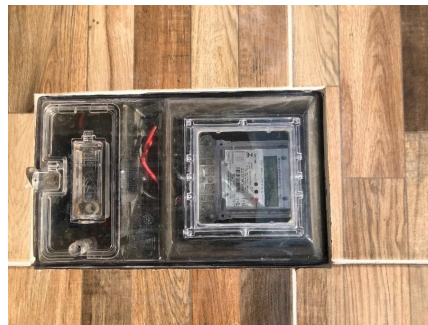
Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 28/12/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 28/12/2021



Representação
Descrição Medidores
Data Foto 28/12/2021



Representação
Descrição Medidores
Data Foto 28/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/12/2021



Representação Lateral
Descrição Vizinhos
Data Foto 28/12/2021

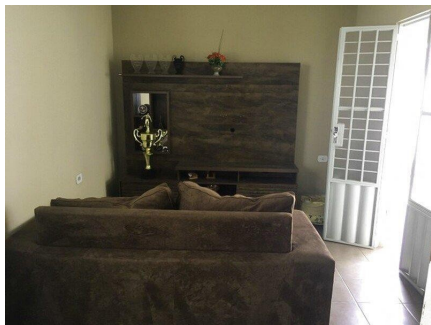


Representação Lateral
Descrição Vizinhos
Data Foto 28/12/2021



Representação Lateral
Descrição Vizinhos
Data Foto 28/12/2021

Fotos da Amostra 1

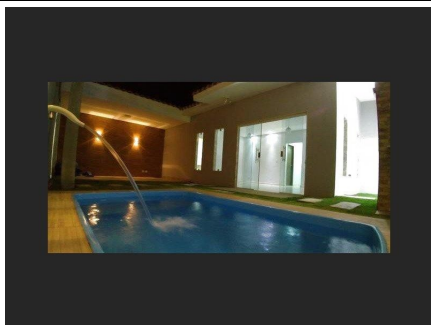


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5

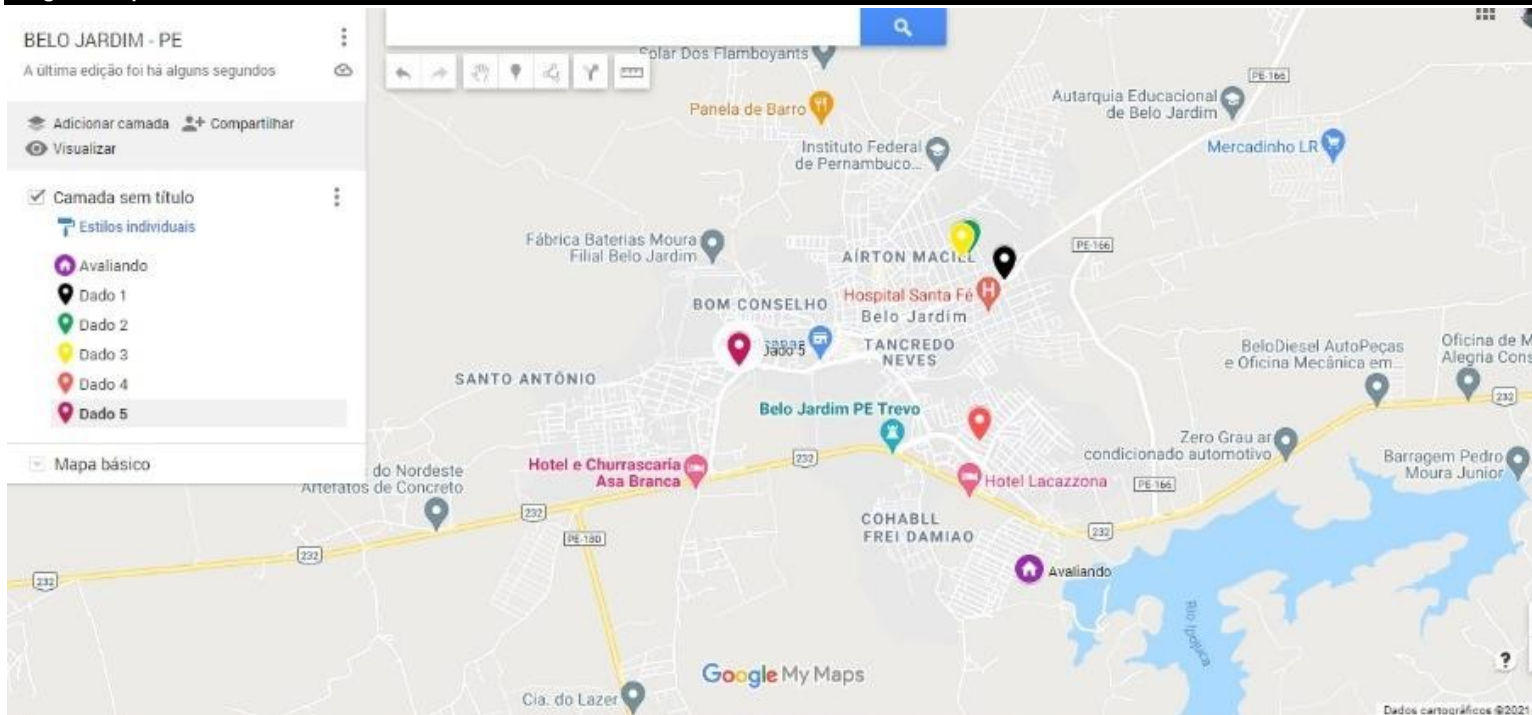


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa