



Endereço: Avenida Grande Oriente Qd.47 -Lt.25/26 nº: S/n Compl: Apto.304
 Bairro: Jardim Renascença Condomínio: Ed.Cid. de Viana CEP: 65075-180
 Município: São Luís UF: MA

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento Uso: Residencial
 Idade aparente: 30 Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Bom Ocupação atual do imóvel: -
 Nº de matrícula: 17.697 Nº do Cartório: 1ºCRI de São Luís / MA

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	140,90	100,00	100,00	8,333
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

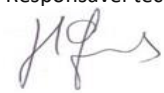
Dimensões (m²)

Qtde Vaga vinculada	0	Qtde vaga Autônoma	0	Nº de matrícula:	-
---------------------	---	--------------------	---	------------------	---

Terreno (m²)		Valor de Mercado R\$230.000,00 Duzentos e trinta mil reais Valor do metro quadrado: R\$2.301,11 Informar o valor das vagas autônomas: (valor em reais)
Testada (m²)		
Lat. Dire. (m²)		
Lat. Esq. (m²)		
Fração Ideal %		

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

A matrícula do imóvel em estudo informa uma área de 140,9m², porém, em medição realizada in loco, constatamos que o imóvel possui 100,00m² de área privativa. Pelo exposto, para fins de cálculo e avaliação, utilizaremos a área privativa de 100,00m². Confirmamos a localização do imóvel através de planta de quadra (ilustrada no presente laudo).

Nome da Empresa Galache Engenharia Ltda. Crea: 1009877 Santo André/SP quarta-feira, 16 de fevereiro de 2022	Responsável técnico  Tales R. S. Galache Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D
---	--

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- ☒ Tratamento de água
- ☒ Pavimentação asfáltica
- ☒ Iluminação pública
- ☒ Esgoto sanitário
- ☒ Rede telefônica
- ☒ Coleta de lixo
- ☒ Energia elétrica
- ☒ Gás encanado
- ☒ 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: Rua das Acácias, Rua das Amendoeiras e Rua das Andirobas. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos:4

Unidades por andar (se apto):

Diponibilizar informações da divisão interna do imóvel: Sala, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, quarto de serviço, banheiro social e 3 dormitórios (1 suíte).

- ☐ Salão de festas
- ☐ Salão de jogos
- ☐ Área gourmet
- ☐ Playground
- ☐ Academia
- ☐ Piscina
- ☐ Quadra

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

-

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

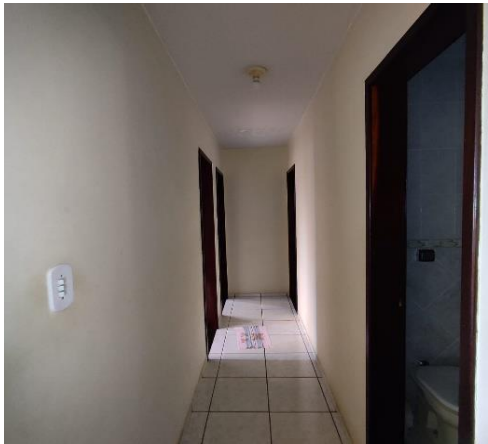


SALA DE ESTAR / JANTAR



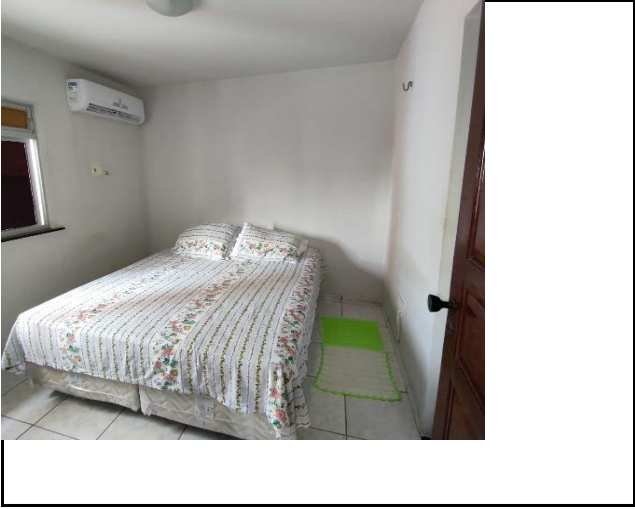
SALA DE ESTAR / JANTAR

Laudo de Avaliação de Imóvel

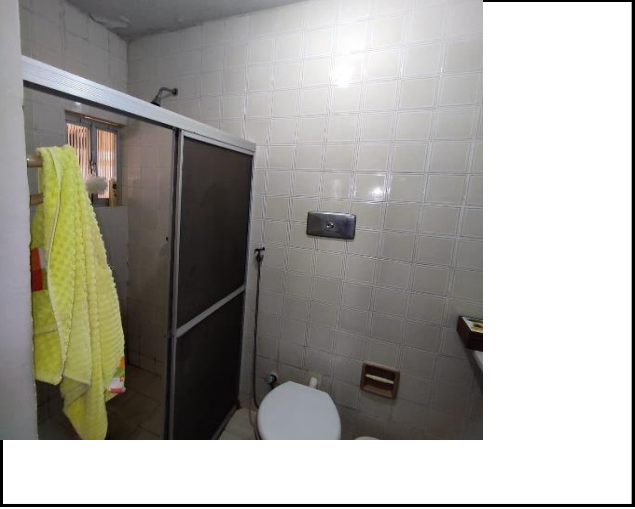
Fotos do Imóvel	
	
COZINHA	ÁREA DE SERVIÇO
	
BANHEIRO DE SERVIÇO	QUARTO DE SERVIÇO
	
CIRCULAÇÃO	BANHEIRO SOCIAL
	
DORMITÓRIO - 1	DORMITÓRIO - 2

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel

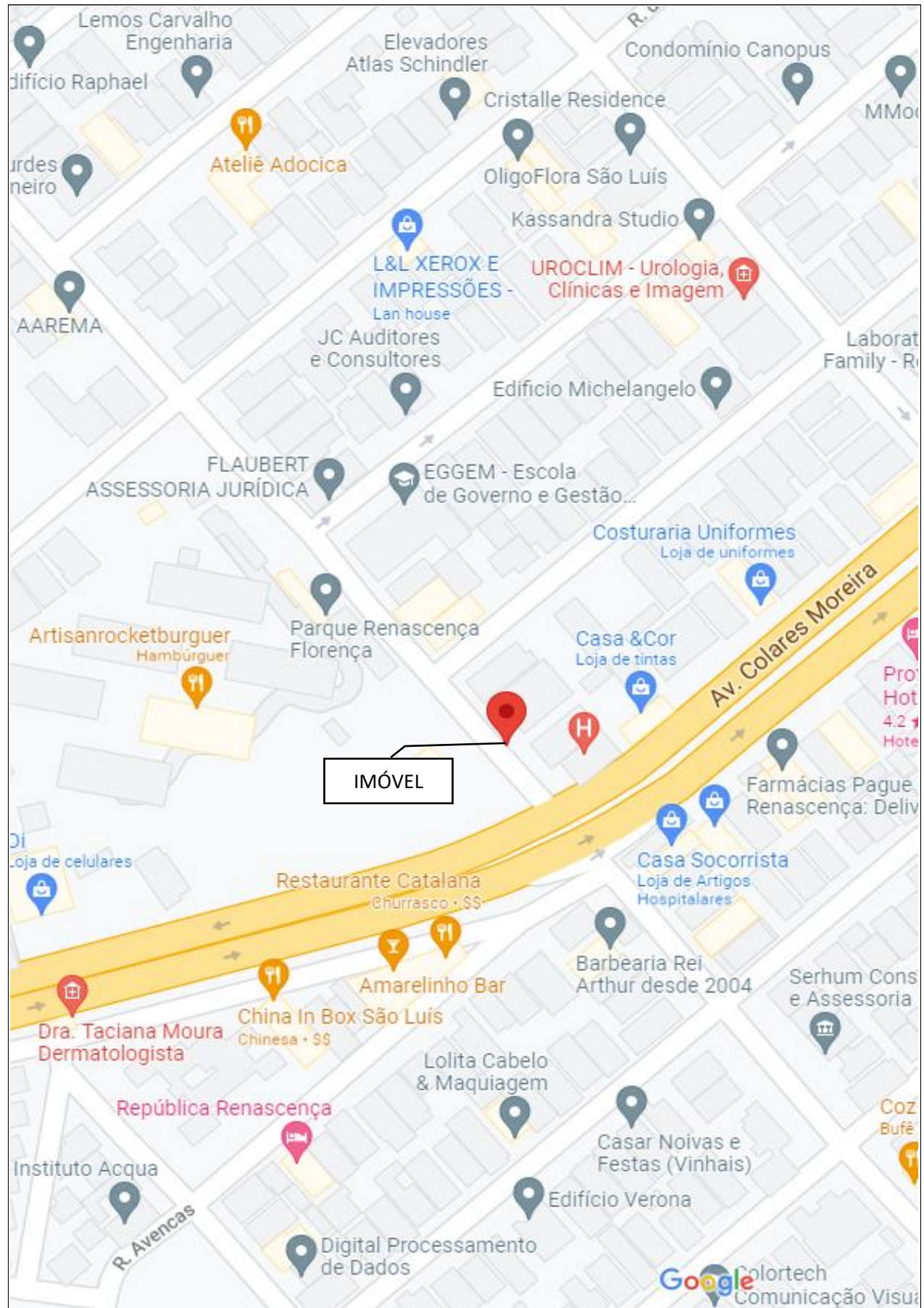


SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE

Croqui de localização do imóvel e elementos comparativos



Planta de quadra



Cálculo do Valor do Imóvel										
Resumo da Homogeneização para o avaliando										
Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Idade	Local	Andar	Vaga	Padrão	Somatória dos Fatores	Unitário Homog.
1	Rua Professores, A-1	R\$2.333,33	0,90	1,00	1,00	-	-	0,95	0,95	R\$2.225,09
2	Rua da Engenharia, Alt 202	R\$2.981,25	0,90	1,00	1,00	-	-	0,95	0,95	R\$2.842,94
3	Rua Professores, A-2	R\$2.464,29	0,90	1,00	1,00	-	-	0,95	0,95	R\$2.349,96
4	Avenida da História, Alt 82	R\$2.250,00	0,90	1,00	1,00	-	-	0,95	0,95	R\$2.145,62
5	Rua F, Alt 145	R\$2.325,84	0,90	1,00	1,00	-	-	0,95	0,95	R\$2.217,94
6	Rua F, Alt 145	R\$2.123,60	0,90	1,00	1,00	-	-	0,95	0,95	R\$2.025,08
									Média:	R\$2.301,11
									Limite max:	R\$2.991,44
									Limite Min:	R\$1.610,77

Área Útil:

100,00

Valor do m²:

2.301,11

Valor da Const. (Averbado):

R\$ 230.110,55

Valor Total:

R\$230.110,55

Valor Final de Avaliação:

R\$230.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

O condomínio do apartamento avaliando apresenta bom estado geral de conservação e está bem inserido no mercado imobiliário local. Na microrregião predominam prédios de apartamentos com 01 (uma) vaga de garagem e área privativa entre 70,00m² e 100,00m². Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 8 a 18 meses.

Informações cedidas pela contratante

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

Diagnóstico ambiental

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

() Sim

(X) Não

ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?

() Sim

(X) Não

Em caso de resposta positiva explicar:

Cálculo do Valor do Imóvel

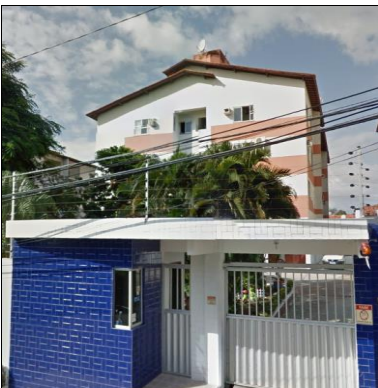
	Amostra n.º 1		Código:		Empreendimento:					
	Endereço:	Rua Professores, 2				Nº	A-1		UF:	MA
	Bairro:	Jardim Renascença		Cidade:	São Luís			CEP:		
	Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	1,746					
	Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		30		
	Nº Dormitórios:	3		Nº Suítes:			Nº Vagas:	1		
	Área Total do Terreno(m²):				Área de uso comum(m²):					
	Área privativa(m²):		81,00		Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 210.000,00		R\$/m² constr:	2592,592593		R\$/m² terreno:		
	FONTE:		- -							

	Amostra n.º 2		Código:		Empreendimento:					
	Endereço:	Rua da Engenharia, 1				Nº	Alt 202		UF:	MA
	Bairro:	Jardim Renascença		Cidade:	São Luís			CEP:		
	Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	1,746					
	Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		30		
	Nº Dormitórios:	2		Nº Suítes:			Nº Vagas:	1		
	Área Total do Terreno(m²):				Área de uso comum(m²):					
	Área privativa(m²):		80,00		Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 265.000,00		R\$/m² constr:	3312,5		R\$/m² terreno:		
	FONTE:		- -							

	Amostra n.º 3		Código:		Empreendimento:					
	Endereço:	Rua Professores, 1				Nº	A-2		UF:	MA
	Bairro:	Jardim Renascença		Cidade:	São Luís			CEP:		
	Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	1,746					
	Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		30		
	Nº Dormitórios:	3		Nº Suítes:			Nº Vagas:	1		
	Área Total do Terreno(m²):				Área de uso comum(m²):					
	Área privativa(m²):		84,00		Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 230.000,00		R\$/m² constr:	2738,095238		R\$/m² terreno:		
	FONTE:		- -							

	Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:					
	Endereço:	Avenida da História, 3				Nº	Alt 82		UF:	MA
	Bairro:	Jardim Renascença		Cidade:	São Luís			CEP:		
	Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	1,746					
	Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		30		
	Nº Dormitórios:	3		Nº Suítes:			Nº Vagas:	2		
	Área Total do Terreno(m²):				Área de uso comum(m²):					
	Área privativa(m²):		100,00		Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 250.000,00		R\$/m² constr:	2500		R\$/m² terreno:		
	FONTE:		- -							

	Amostra n.º 5		Código:		Empreendimento:					
	Endereço:	Rua F, 3				Nº	Alt 145		UF:	MA
	Bairro:	Jardim Renascença		Cidade:	São Luís			CEP:		
	Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	1,746					
	Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		30		
	Nº Dormitórios:	2		Nº Suítes:			Nº Vagas:	1		
	Área Total do Terreno(m²):				Área de uso comum(m²):					
	Área privativa(m²):		89,00		Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 230.000,00		R\$/m² constr:	2584,269663		R\$/m² terreno:		
	FONTE:		- -							

	Amostra n.º 6		Código:		Empreendimento:					
	Endereço:	Rua F,				Nº	0		UF:	MA
	Bairro:	Jardim Renascença		Cidade:	São Luís			CEP:		
	Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	1,746					
	Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		30		
	Nº Dormitórios:	2		Nº Suítes:			Nº Vagas:	1		
	Área Total do Terreno(m²):				Área de uso comum(m²):					
	Área privativa(m²):		89,00		Área Total Construída (m²):					
	Preço de venda:		R\$ 210.000,00		R\$/m² constr:	2359,550562		R\$/m² terreno:		
	FONTE:		- -							

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DORM.	DATA
	VIA	No	COMPL.	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)			
1	Rua Professores	A-1	2	210.000,00	1,00	1,746	30	81,00	1	3	16/02/22
2	Rua da Engenharia	Alt 202	1	265.000,00	1,00	1,746	30	80,00	1	2	16/02/22
3	Rua Professores	A-2	1	230.000,00	1,00	1,746	30	84,00	1	3	16/02/22
4	Avenida da História	Alt 82	3	250.000,00	1,00	1,746	30	100,00	2	3	16/02/22
5	Rua F	Alt 145	3	230.000,00	1,00	1,746	30	89,00	1	2	16/02/22
6	Rua F	Alt 145	1	210.000,00	1,00	1,746	30	89,00	1	2	16/02/22

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cohafuma-bairros-sao-luis-com-garagem-81m
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cohafuma-bairros-sao-luis-com-garagem-80m
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cohafuma-bairros-sao-luis-com-garagem-84m
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cohafuma-bairros-sao-luis-com-garagem-100m
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cohaserma-ii-bairros-sao-luis-com-garagem-89m
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cohaserma-ii-bairros-sao-luis-com-garagem-89m

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				0,468	r	2,50
Setor		padrão	1,67		índice vagas	0,07
Quadra		idade	30		índice fiscal	
índice fiscal	1,00	AU	100,00 <th>considerado</th> <td>1</td>		considerado	1
		vagas	0	1,020	fixo	0
		andar	3			

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	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	210.000,00	0,90	2	81,00	2.333,33	1,00	1,00	0,00	2.333,33	1	0,9300	-163,33	2.170,00	30	0,468	1,0000	0,00	2.333,33
2	265.000,00	0,90	1	80,00	2.981,25	1,00	1,00	0,00	2.981,25	1	0,9300	-208,69	2.772,56	30	0,468	1,0000	0,00	2.981,25
3	230.000,00	0,90	1	84,00	2.464,29	1,00	1,00	0,00	2.464,29	1	0,9300	-172,50	2.291,79	30	0,468	1,0000	0,00	2.464,29
4	250.000,00	0,90	3	100,00	2.250,00	1,00	1,00	0,00	2.250,00	2	0,8600	-315,00	1.935,00	30	0,468	1,0000	0,00	2.250,00
5	230.000,00	0,90	3	89,00	2.325,84	1,00	1,00	0,00	2.325,84	1	0,9300	-162,81	2.163,03	30	0,468	1,0000	0,00	2.325,84
6	210.000,00	0,90	1	89,00	2.123,60	1,00	1,00	0,00	2.123,60	1	0,9300	-148,65	1.974,94	30	0,468	1,0000	0,00	2.123,60
				Média	2.413,05			Média	2.413,05			Média	2.217,89			Média	2.413,05	
				L. Inf.	1.689,14			L. Inf.	1.689,14			L. Inf.	1.552,52			L. Inf.	1.689,14	
				L. Sup.	3.136,97			L. Sup.	3.136,97			L. Sup.	2.883,25			L. Sup.	3.136,97	
				Desvio	299,94			Desvio	299,94			Desvio	302,48			Desvio	299,94	
				CV	0,124			CV	0,124			CV	0,136			CV	0,124	
								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	Saneamento	Saneamento
1,75	0,9536	-108,25	2.225,09	2	1,010	1,0099	23,10	2.356,44		2.225,09	2.225,09	2.225,09	2.225,09
1,75	0,9536	-138,31	2.842,94	1	1,000	1,0200	59,63	3.040,88		2.842,94	2.842,94	2.842,94	2.842,94
1,75	0,9536	-114,32	2.349,96	1	1,000	1,0200	49,29	2.513,57		2.349,96	2.349,96	2.349,96	2.349,96
1,75	0,9536	-104,38	2.145,62	3	1,020	1,0000	0,00	2.250,00		2.145,62	2.145,62	2.145,62	2.145,62
1,75	0,9536	-107,90	2.217,94	3	1,020	1,0000	0,00	2.325,84		2.217,94	2.217,94	2.217,94	2.217,94
1,75	0,9536	-98,52	2.025,08	1	1,000	1,0200	42,47	2.166,07	0,95	2.025,08	2.025,08	2.025,08	2.025,08
				Média	2.301,11			Média	2.442,13	2.301,11	2.301,11	2.301,11	2.301,11
				L. Inf.	1.610,77			L. Inf.	1.709,49	1.610,77	1.610,77	1.610,77	1.610,77
				L. Sup.	2.991,44			L. Sup.	3.174,77	2.991,44	2.991,44	2.991,44	2.991,44
				Desvio	286,02			Desvio	315,46				
				CV	0,124			CV	0,129				
				SIM				NÃO					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Apartamento		
AU	100,00	
Vu	2.301,11	
Valor total	230.000,00	