

4.2 - Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada (não preencher para o caso de unidade isolada)

Nº de pav. tipo	Unidades por andar	Total de unidades	Nº de elevadores	Descrição dos pavimentos																				
<p>Existe condomínio formal? <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO</p> <p>Se sim, informar se há síndico e seu nome e telefone: _____</p>																								
<p>Padrão de acabamento</p> <input type="checkbox"/> ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO <input type="checkbox"/> BAIXO			<p>Estado de conservação</p> <input type="checkbox"/> ÓTIMO <input type="checkbox"/> BOM <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM																					
<p>Infra estrutura do Imóvel</p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Playground</td> <td><input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva</td> <td><input type="checkbox"/> Jardins</td> <td><input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica</td> <td><input type="checkbox"/> Lojas de Conveniências</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Salão de Festas</td> <td><input type="checkbox"/> Piscina</td> <td><input type="checkbox"/> Pista de Cooper</td> <td><input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia</td> <td><input type="checkbox"/> Depósito individual</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Salão de Jogos</td> <td><input type="checkbox"/> Sauna</td> <td><input type="checkbox"/> TV a cabo</td> <td><input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Sala de Ginástica</td> <td><input type="checkbox"/> Churrasqueira</td> <td><input type="checkbox"/> Antena parabólica</td> <td><input type="checkbox"/> Gerador</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>					<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/> Jardins	<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica	<input type="checkbox"/> Lojas de Conveniências	<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia	<input type="checkbox"/> Depósito individual	<input type="checkbox"/> Salão de Jogos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> TV a cabo	<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Antena parabólica	<input type="checkbox"/> Gerador	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/> Jardins	<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica	<input type="checkbox"/> Lojas de Conveniências																				
<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia	<input type="checkbox"/> Depósito individual																				
<input type="checkbox"/> Salão de Jogos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> TV a cabo	<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva	<input type="checkbox"/>																				
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Antena parabólica	<input type="checkbox"/> Gerador	<input type="checkbox"/>																				

5 - Informações complementares:

5.1 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
 SIM NÃO Em caso negativo, justificar: _____ Terreno _____

5.2 - O imóvel encontra-se ocupado?
 Proprietário Inquilino Sim Não Se sim, informar o ocupante:
 Invasor Desconhecido

5.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?
 SIM NÃO Em caso negativo, justificar: _____

5.4 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, ventos fortes e outros? (Fatores Restritivos, item 2 deste laudo)
 SIM NÃO Em caso positivo, esclarecer: _____

5.5 - O imóvel foi construído com a utilização de sistema construtivo não convencional ou inovador?
 SIM NÃO Em caso positivo, esclarecer: _____

5.6 - O terreno apresenta sinais/ evidências de passivo ambiental, tais como contaminação do solo, derramamento de produtos químicos ou outros?
 SIM NÃO Em caso positivo, esclarecer: _____

6 - Manifestações sobre a garantia:

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?
 SIM NÃO (justifique em observações)

7 - Observações:

8- Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 154.000,00	Valor por extenso	cento e cinquenta e quatro mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 123.000,00	Valor por extenso	cento e vinte e três mil reais
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	12 MESES		
PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO			

9 - Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	Nome do vistoriador	CREA/CAU Nº
	Leonardo Tatsch Bonatto	A 36257-3
Local de data	Nome do profissional responsável	CREA Nº
	FBTEC - Engenharia	Eduardo de Barcellos Fischer
Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2023		Assinatura
		EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782
		Assinado de forma digital por EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782 Dados: 2023.11.28 10:02:09 -03'00'

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações

11 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

1	Endereço: Avenida A	Bairro: Centro	Cidade: Gentil	UF RS
	Avenida A, a uma quadra da Av Frei Gentil e a uma quadra da Av 20 de Março Gentil - RS https://ssimoveismarau.com.br/immoveis/ver/294/vende-se-terrenos-no-centro-da-cidade-de-gentil	Fonte de informação: SS Imóveis	Telefone: (54) 3342-4242	
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 75.000,00	Preço por m² 148,96	Frete (m)	Área terreno (m²) 503,48	Área edificação (m²)
2	Endereço: Rua Atílio Posser	Bairro:	Cidade: Marau	UF RS
	https://polettoimoveis.com/immoveis/ver/730/vende-se-lindo-terreno-em-bairro-residencial-em-marau	Fonte de informação: Poletto Imóveis	Telefone: (54) 3342-4242	
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 275.000,00	Preço por m² 733,33	Frete (m) 12,50	Área terreno (m²) 375,00	Área edificação (m²)
3	Endereço: Estrada Local prox da Rua Frei Gentil	Bairro:	Cidade: Gentil	UF RS
		Fonte de informação: Conquistare Imóveis	Telefone: (54) 99990-1345	
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 75.000,00	Preço por m² 205,83	Frete (m)	Área terreno (m²) 364,37	Área edificação (m²)
4	Endereço: Rua Antônio José Vivan, , 342-Loteamento Morada do Sol	Bairro:	Cidade:	UF
		Fonte de informação:	Telefone:	
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 100.000,00	Preço por m² 496,28	Frete (m)	Área terreno (m²) 201,50	Área edificação (m²)
5	Endereço: Rua Antônio Rabucka	Bairro: Centro	Cidade: Santo Antônio da Palma	UF RS
	https://www.picciniepaludo.com.br/santo-antonio-do-palma	Fonte de informação: Piccini e Paludo	Telefone: 54 99169 509	
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 40.000,00	Preço por m² 111,11	Frete (m) 12,00	Área terreno (m²) 360,00	Área edificação (m²)

11 - Tabela de homogeneização

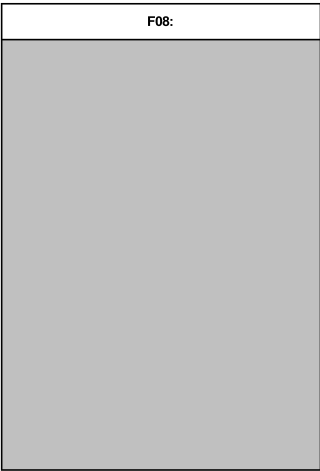
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	(5)	(6)	Homogeneização R\$/m²
1	503,48	75.000,00	148,96	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	128,32
2	375,00	275.000,00	733,33	0,90	1,00	0,94	0,80	1,00	1,00	497,87
3	364,37	75.000,00	205,83	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	174,05
4	201,50	100.000,00	496,28	0,90	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	389,70
5	360,00	40.000,00	111,11	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	93,81
MEDIA DA AMOSTRA										256,75
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	231,08
									Valor Máximo	282,43

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	600,00 m²	Valor do m²		Valor do terreno	0
Área do terreno	600,00 m²	Valor do m²	256,75	Valor da edificação	154051,1905
Valor do imóvel				R\$ 154.000,00	
CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO					
TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS					

Item de classificação	Nota	Classificação
1) Características do local	2	2
2) Comércio e Serviços Gerais	3	
3) Segurança / Área de risco	2	
4) Urbano / Rural / Interior / Nicho	3	
5) Aparência externa / interna?	2	

Legenda: 1 - Ótimo; 2 - Bom; 3 - Regular; 4 - Ruim; 5 - Péssimo



23 de nov de 2023, 11:16:22
S 28° 26' 16" W 52° 2' 3"
Avenida Frei Genil
Genil RS
99160-000
Brasil

23 de nov de 2023, 11:16:17
S 28° 26' 16" W 52° 2' 3"
Avenida Frei Genil
Genil RS
99160-000
Brasil

Google Earth

Google Earth

23 de nov de 2023, 11:15:57
S 28° 26' 16" W 52° 2' 3"
Avenida Frei Genil
Genil RS
99160-000
Brasil