



**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
-	-	-	-	-

Existe condomínio formal?  SIM  NÃO

Se sim, informar se há síndico e seu nome e telefone: \_\_\_\_\_

Padrão de acabamento	Estado de conservação
<input type="checkbox"/> ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO <input type="checkbox"/> BAIXO	<input type="checkbox"/> ÓTIMO <input type="checkbox"/> BOM <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM

**Infra estrutura do Imóvel**

<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. Não se aplica**

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

5.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?  
 SIM  NÃO Em caso negativo, justificar: **Terreno. Não se aplica**

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:**

1. GPS: 22°20'47.60"S // 41°48'42.83"O.  
 2. Vistoria realizada dia 25/11/2023  
 3. Terreno murado, o acesso aparentemente é feito pela casa ao lado, a qual utiliza o numero do lote avaliando. Não foi possível vistoriar o interior do terreno, pois ninguém atendeu e não havia outro acesso.  
 4. Vistoria realizada externamente, portanto, trata-se de avaliação paradigma, conforme norma avaliatória.  
 5. Pelo aspecto externo, não são verificadas benfeitorias construtivas, exceto muros como podem ser visto nas fotos.  
 6. A numeração informada do lote avaliando está sendo adotada na casa ao lado.

**8- Resumo da Avaliação**

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 79.000,00	Valor por extenso	Setenta e nove mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 63.000,00	Valor por extenso	Sessenta 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 do vistoriador	Itagimar Thomaz Ferreira	CREA/CAU Nº	RJ 48.885-D
Nome da empresa	FBTEC - Engenharia	Nome do profissional responsável	Eduardo de Barcellos Fischer
Local de data	Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2023	Assinatura	EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782

Assinado de forma digital por EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782  
 Dados: 2023.11.28 18:20:47 -03'00'

**10 - Reservado ao solicitante:**

Supervisão de Avaliações

**11 - Amostra**

Critério utilizado:  Área privativa  Área total

1	Endereço: Rua Pero Vaz de Caminha nº 679	Bairro: Virgem Santa	Cidade: Macaé	UF RJ
	Fonte de informação: Adriana	Telefone: (22) 99839-8337		
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 90.000,00	Preço por m² 450,00	Fonte	(m) Área terreno (m²) 200,00	Área edificação (m²)
2	Endereço: Rua Rodrigues Alves, em frente ao número 195	Bairro: Virgem Santa	Cidade: Macaé	UF RJ
	Fonte de informação: Leandro	Telefone: (22) 99102-0888		
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 110.000,00	Preço por m² 550,00	Fonte	(m) Área terreno (m²) 200,00	Área edificação (m²)
3	Endereço: Quadra 20 lote 552	Bairro: Virgem Santa	Cidade: Macaé	UF RJ
	Terreno em leve declive	Fonte de informação: Mello Vidal Imóveis	Telefone: (22) 2023-6089	
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 70.000,00	Preço por m² 350,00	Fonte	(m) Área terreno (m²) 200,00	Área edificação (m²)
4	Endereço: Quadra 20 lote 668	Bairro: Virgem Santa	Cidade: Macaé	UF RJ
	Fonte de informação: Rita Maria	Telefone: (21) 96847-2484		
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 90.000,00	Preço por m² 424,53	Fonte	(m) Área terreno (m²) 212,00	Área edificação (m²)
5	Endereço: Rua Pedro Alvarez Cabral, Quadra 13, Lote 391	Bairro: Virgem Santa	Cidade: Macaé	UF RJ
	Fonte de informação:	Telefone:		
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 110.000,00	Preço por m² #DIV/0!	Fonte	(m) Área terreno (m²) 200,00	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	200,00	90.000,00	450,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	382,50
2	200,00	110.000,00	550,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	467,50
3	200,00	70.000,00	350,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	297,50
4	212,00	90.000,00	424,53	0,85	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	366,14
5	200,00	110.000,00	550,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	467,50
<b>MEDIA DA AMOSTRA</b>										<b>396,23</b>
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	356,61
									Valor Máximo	435,85

**12 - Cálculo do Valor de Avaliação:**

Área do terreno	200,00 m²	Valor do m²	396,23	Valor do terreno	79245,76401
Área da edificação	m²	Valor do m²		Valor da edificação	0
Valor do imóvel	Valor de Avaliação conforme o Mercado				<b>R\$ 79.000,00</b>
CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO					
TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS					

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

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

