



Laudo de Avaliação de Uso Restrito

1 - Identificação:		EMBR101660-32	
Consortiado		Grupo	Cota
		779	196
Vendedor		Matrícula	Utilização do FGTS
		43.673	<input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO
Endereço completo do imóvel		Número	Complemento
RUA PERO VAZ DE CAMINHA (ANTIGA RUA 12), LOTE 676, QUADRA 20		S/N	
Bairro	Cidade	UF	CEP
Virgem Santa - Loteamento Quinta da Boa Vista	Macaé	RJ	27930-190



2 - Caracterização da região:

Utilização	Infraestrutura	Padrão da região	Restritivos	Serviços Públicos e Comunitários
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outros	<input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Inundação <input type="checkbox"/> Ventos Fortes	<input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Rede bancária
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Gás Central <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Segurança			

3 - Terreno:

Topografia				Formato	
<input checked="" type="checkbox"/> PLANA	<input type="checkbox"/> ACLIVE	<input type="checkbox"/> DECLIVE	<input type="checkbox"/> DESNÍVEL PRONUNCIADO	<input checked="" type="checkbox"/> REGULAR	<input type="checkbox"/> IRREGULAR
Área	Frente	Fundos	Lado direito	Lado esquerdo	Fração ideal
200,00 m ²	10,00 m	10,00 m	20,00 m	20,00 m	100,00000 %

4 - Edificação:

4.1 - Unidade Avaliada:

Tipo								
<input type="checkbox"/> SALA	<input checked="" type="checkbox"/> TERRENO	<input type="checkbox"/> CASA	<input type="checkbox"/> APARTAMENTO	<input type="checkbox"/> SOBRADO	<input type="checkbox"/> GALPÃO	<input type="checkbox"/> OUTROS		
Utilização do imóvel								
<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/> MISTA	<input type="checkbox"/> OUTROS				
Se tiver assinalado "MISTA" ou "OUTROS", esclarecer abaixo								
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
Fachada		Esquadrias		Nº de pavimentos		Idade aparente		
						anos		
Áreas								
Privativa:		Garagem e Uso comum:		Total:		Nº de vagas de garagem		
m ²		m ²		-		m ²		
DIVISÃO INTERNA		PISO		PAREDE		FORRO		
QUANT.						COBERTAS		
						DESCOBERTAS		
Sala	-	-	-	-	-	-	-	
Dormitório	-	-	-	-	-	-	-	
Suite	-	-	-	-	-	-	-	
Banheiro	-	-	-	-	-	-	-	
Cozinha	-	-	-	-	-	-	-	
Área de Serviço	-	-	-	-	-	-	-	
Qto. Empregada	-	-	-	-	-	-	-	
WC Empregada	-	-	-	-	-	-	-	
Lavabo	-	-	-	-	-	-	-	
Varanda	-	-	-	-	-	-	-	
Terraço	-	-	-	-	-	-	-	
Garagem	-	-	-	-	-	-	-	

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. 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	CREA/CAU Nº
	Itagimar Thomaz Ferreira	RJ 48.885-D
Nome da empresa	Nome do profissional responsável	CREA Nº
	FBTEC - Engenharia	Eduardo de Barcellos Fischer
Local de data	Assinatura	Assinado de forma digital por
Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2023	EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782	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	Frente (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	Frente (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	Frente (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	Frente (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!	Frente (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
MEDIA DA AMOSTRA										396,23
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				R\$ 79.000,00

CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS	
---	--

Item de classificação	Nota	Classificação
1) Características do local	3	3
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

