

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 checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO</p> <p>Se sim, informar se há síndico e seu nome e telefone: Informação não obtida</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:

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

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:

Não foi permitido o acesso ao interior do condomínio, nem tampouco foi possível ter informações se o terreno está sendo ocupado ou se há edificação no mesmo. Para fins desta avaliação, o imóvel está sendo considerado como ocupado. Avaliação realizada por condições paradigmáticas.

8- Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 394.000,00	Valor por extenso	Trezentos E Noventa E Quatro Mil Reais
Valor de Liquidez	R\$ 315.000,00	Valor por extenso	Trezentos E Quinze Mil Reais
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	14 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
	Thayna Camila Pereira dos Santos	1817797506PE
Local de data	Nome do profissional responsável	CREA Nº
	FBTEC - Engenharia	Eduardo de Barcellos Fischer
Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2024	Assinatura	Assinado de forma digital por EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782 Dados: 2024.02.29 14:54:21 -0300'

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações

11 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

1	Endereço:		Bairro: Vargem Fria	Cidade: Jaboatão dos Guararapes	UF: PE
	Condomínio Villa Três Lagoas, Vargem Fria, Jaboatão dos Guararapes-PE		Fonte de informação: Nogueira		Telefone: 81 3019-3333
	Valor de venda: R\$ 300.000,00	Preço por m ² 291,53	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão
			Frete (m)	Área terreno (m ²)	Área edificação (m ²) 1029,05
2	Endereço:		Bairro: Vargem Fria	Cidade: Jaboatão dos Guararapes	UF: PE
	Condomínio Villa Três Lagoas, C-04, Vargem Fria, Jaboatão dos Guararapes-PE		Fonte de informação: Ademi Imóveis		Telefone: 81 3423-3084
	Valor de venda: R\$ 473.440,00	Preço por m ² 498,32	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão
			Frete (m)	Área terreno (m ²)	Área edificação (m ²) 950,07
3	Endereço:		Bairro: Vargem Fria	Cidade: Jaboatão dos Guararapes	UF: PE
	Condomínio Villa Três Lagoas, D-05, Vargem Fria, Jaboatão dos Guararapes-PE		Fonte de informação: Ademi Imóveis		Telefone: 81 3423-3084
	Valor de venda: R\$ 473.440,00	Preço por m ² 473,44	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão
			Frete (m)	Área terreno (m ²) 1000,00	Área edificação (m ²) 1000,00
4	Endereço:		Bairro: Vargem Fria	Cidade: Jaboatão dos Guararapes	UF: PE
	Condomínio Villa Três Lagoas, I-01, Vargem Fria, Jaboatão dos Guararapes-PE		Fonte de informação: Ademi Imóveis		Telefone: 81 3423-3084
	Valor de venda: R\$ 491.040,00	Preço por m ² 436,48	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão
			Frete (m)	Área terreno (m ²)	Área edificação (m ²) 1125,00
5	Endereço:		Bairro: Vargem Fria	Cidade: Jaboatão dos Guararapes	UF: PE
	Condomínio Villa Três Lagoas, Q1-07, Vargem Fria, Jaboatão dos Guararapes-PE		Fonte de informação: Ademi Imóveis		Telefone: 81 3423-3084
	Valor de venda: R\$ 470.800,00	Preço por m ² 458,84	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão
			Frete (m)	Área terreno (m ²)	Área edificação (m ²) 1026,06

11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m ²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	(5)	(6)	Homogeneização R\$/m ²
1	1.029,05	300.000,00	291,53	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	278,94
2	950,07	473.440,00	498,32	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	442,78
3	1.000,00	473.440,00	473,44	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	426,10
4	1.125,00	491.040,00	436,48	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	404,57
5	1.026,06	470.800,00	458,84	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	415,62
MEDIA DA AMOSTRA										393,60
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	354,24
									Valor Máximo	432,96

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	1.000,00 m ²	Valor do m ²	0
Área do terreno	1.000,00 m ²	Valor do m ² 393,60	Valor do terreno 393603,4345
Valor do imóvel	Valor de Avaliação conforme o Mercado		R\$ 394.000,00
CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO			

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

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

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