



**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><b>Infra estrutura do Imóvel</b></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: **Imóvel não vistoriado internamente**  
 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:**

**Vistoria: 13/11/2023.** Terreno em loteamento de baixa densidade habitacional, existindo raras edificações de unidades habitacionais próximo ao mesmo. Imóvel em rua não pavimentada, apenas em areia/piçarra, sem definição do greide da rua através de meio fio e passeio, não possuindo em toda a frente do imóvel, rede de iluminação pública, existindo apenas um poste com energia de baixa tensão na esquina da rua G com a rua 6 e posteamento com rede de alta tensão na esquina da rua G com a rua 5. Parte da quadra avaliada, possui muro em um grupo de lotes. Terreno avaliado em "Situação Paradigma" a outros imóveis assemelhados na mesma região geoeconômica. Descrição do imóvel, conforme laudo anterior nº EMBR 87.134-1 de 28/08/2021. Foi utilizado o "software" sisdex windows versão 1.62, sistema de regressão múltipla para os testes e obtenção do modelo de regressão linear, tendo atingido grau II de precisão e grau II de fundamentação. Este trabalho parte do pressuposto de que a documentação apresentada está correta, que o imóvel se encontra livre e desimpedido para negociação e as informações obtidas junto aos agentes de mercado imobiliário foram fornecidas de boa fé e confiáveis. Equação de regressão: Valor p/m2 = e<sup>h</sup>(+5,779246399 - 1,165201578E-05 \* Are do Terreno +0,7101834938 \* Corredor de Atividade -0,9677109718 \* Distância ao Centro%). Coordenadas Georreferenciadas: -04° 10' 48,74" ; -38° 31' 48,41". Não foi observada rede de energia na localização desses lotes, fazendo com que não haja infraestrutura básica instalada em frente a esses terrenos.

**8- Resumo da Avaliação**

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 492.000,00	Valor por extenso	Quatrocentos E Noventa E Dois Mil Reais
Valor de Liquidez	R\$ 394.000,00	Valor por extenso	Trezentos E Noventa E Quatro Mil Reais
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	30	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	Eduardo Henrique de Lima Braga	CREA/CAU Nº	060757063-6
Nome da empresa	FBTEC - Engenharia	Nome do profissional responsável	Eduardo de Barcellos Fischer
Local de data	Rio de Janeiro, 15 de novembro de 2023	Assinatura	EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782
		Assinado de forma digital por EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782 Dados: 2023.11.16 11:32:49 -03'00'	

**10 - Reservado ao solicitante:**

Supervisão de Avaliações

11 - Amostra

Critério utilizado:  Área privativa  Área total

1	Endereço:		Bairro:	Cidade:	UF
	Terreno:		Fonte de informação:		Telefone:
			Idade Aparente anos	Conservação	Padrão
	Valor de venda: R\$	Preço por m <sup>2</sup>	Fronte (m)	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )
		#DIV/0!			
2	Endereço:		Bairro:	Cidade:	UF
	Terreno:		Fonte de informação:		Telefone:
			Idade Aparente anos	Conservação	Padrão
	Valor de venda: R\$	Preço por m <sup>2</sup>	Fronte (m)	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )
		#DIV/0!			
3	Endereço:		Bairro:	Cidade:	UF
	Terreno:		Fonte de informação:		Telefone:
			Idade Aparente anos	Conservação	Padrão
	Valor de venda: R\$	Preço por m <sup>2</sup>	Fronte (m)	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )
		#DIV/0!			
4	Endereço:		Bairro:	Cidade:	UF
	Terreno:		Fonte de informação:		Telefone:
			Idade Aparente anos	Conservação	Padrão
	Valor de venda: R\$	Preço por m <sup>2</sup>	Fronte (m)	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )
		#DIV/0!			
5	Endereço:		Bairro:	Cidade:	UF
	Terreno:		Fonte de informação:		Telefone:
			Idade Aparente anos	Conservação	Padrão
	Valor de venda: R\$	Preço por m <sup>2</sup>	Fronte (m)	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )
		#DIV/0!			

11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m <sup>2</sup>	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fpa (5)	Fb (6)	Homogeneização R\$/m <sup>2</sup>	
1	0,00	0,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	#DIV/0!	
2	0,00	0,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	#DIV/0!	
3	0,00	0,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	#DIV/0!	
4	0,00	0,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	#DIV/0!	
5	0,00	0,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	#DIV/0!	
(1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição				<b>MEDIA DA AMOSTRA</b>						#DIV/0!	
(3) - Fator de Área (4) - Fator Equivalência				Saneamento da amostra (+-10%)						Valor Mínimo	#DIV/0!
(5) - Fator Padrão de Acabamento (6) - Fator de Benfeitorias										Valor Máximo	#DIV/0!

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	16.432,00 m <sup>2</sup>	Valor do m <sup>2</sup>	29,94	Valor do terreno	491.974,08
Área da edificação	- m <sup>2</sup>	Valor do m <sup>2</sup>	-	Valor da edificação	0,00
Valor do imóvel	Valor de Avaliação conforme o Mercado			<b>R\$ 492.000,00</b>	
CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO					
TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS					

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

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

13 - Croqui de Localização / Fotos :



