



# Laudo de Avaliação de Uso Restrito

1 - Identificação:

102405-1

		Grupo <b>796/784</b>	Cota <b>308/706</b>
Vendedor <b>EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA</b>		Matrícula <b>1.574</b>	Utilização do FGTS <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO
Endereço completo do imóvel <b>Linha Palmeira Lote Rural - Gleba A</b>		Número	Complemento <b>Lote 36</b>
Bairro <b>Zona Rural</b>	Cidade <b>Dionísio Cerqueira</b>	UF <b>SC</b>	CEP <b>89950-000</b>



## 2 - Caracterização da região:

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

## 3 - Terreno:

Topografia					Formato	
<input checked="" type="checkbox"/> PLANA	<input checked="" type="checkbox"/> ACLIVE	<input checked="" type="checkbox"/> DECLIVE	<input type="checkbox"/> DESNÍVEL PRONUNCIADO	<input type="checkbox"/> REGULAR	<input checked="" type="checkbox"/> IRREGULAR	
Área	Frente	Fundos	Lado direito	Lado esquerdo	Fração ideal	
<b>68.437,00 m<sup>2</sup></b>	<b>m</b>	<b>m</b>	<b>m</b>	<b>m</b>	<b>%</b>	

## 4 - Edificação:

### 4.1 - Unidade Avaliada:

<b>Tipo</b>						
<input type="checkbox"/> SALA	<input type="checkbox"/> TERRENO	<input type="checkbox"/> CASA	<input type="checkbox"/> APARTAMENTO	<input type="checkbox"/> SOBRADO	<input type="checkbox"/> GALPÃO	<input checked="" type="checkbox"/> OUTROS
<b>Utilização do imóvel</b>						
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/> MISTA	<input checked="" type="checkbox"/> OUTROS		
Se tiver assinalado "MISTA" ou "OUTROS", esclarecer abaixo						
Área rural						
<b>Padrão de acabamento</b>				<b>Estado de conservação</b>		
<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		Esquadradas		Nº de pavimentos		Idade aparente
						<b>anos</b>
<b>Áreas</b>				<b>Nº de vagas de garagem</b>		
Privativa: <b>m<sup>2</sup></b>		Garagem e Uso comum: <b>m<sup>2</sup></b>		Total: <b>- m<sup>2</sup></b>		COBERTAS
DESCOBERTAS						
<b>DIVISÃO INTERNA</b>	<b>QUANT.</b>	<b>PISO</b>	<b>PAREDE</b>	<b>FORRO</b>		
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
Existe condomínio formal? <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO				
Se sim, informar se há síndico e seu nome e telefone: _____				
Padrão de acabamento <input type="checkbox"/> ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO <input type="checkbox"/> BAIXO			Estado de conservação <input type="checkbox"/> ÓTIMO <input type="checkbox"/> BOM <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM	
<b>Infra estrutura do imóvel</b>				
<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: **Área rural sem edificações**

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:**

Refere-se a imóvel rural com topografia favorável para lavoura, encontra-se recoberto com capoeira de lavoura. Com açude. Servido com água de sanga que corta o imóvel. Acesso bom por estrada cascalhada. Coordenadas coletadas 26°18'23.47"S 53°38'3.70"O

**8- Resumo da Avaliação**

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 308.000,00	Valor por extenso	Trezentos E Oito Mil Reais
Valor de Liquidez	R\$ 246.000,00	Valor por extenso	Duzentos E Quarenta E Seis Mil Reais
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	15 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
FBTEC - Engenharia	Elizândra Francisco Machado	SC 63.492-8
	Nome do profissional responsável	CREA Nº
	Eduardo de Barcellos Fischer	200155888-0
Local de data	Assinatura	Assinado de forma digital por EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782 Dados: 2024.02.26 16:46:59 -03'00'
Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2024	EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782	

**10 - Reservado ao solicitante:**

Supervisão de Avaliações

**11 - Amostra**

Critério utilizado:  Área privativa  Área total

1	Endereço: Linha Tracutinga	Bairro: Interior	Cidade: Dionísio Cerqueira	UF: SC
	Área de lavoura	Fonte de informação: Imobiliária Forza	Telefone: (49)3644-4400	
	Valor de venda: R\$ 1.500.000,00	Preço por m² 7,66	Idade Aparente anos	Conservação
2	Endereço: Linha Liso Baixo	Bairro: Interior	Cidade: Guaraciaba	UF: SC
	A propriedade rural possui dois galpões, um chiqueiro, uma sala de ordenha, rede de poço artesiano, um rio que passa aos fundos da propriedade e diversas árvores nativas e frutíferas;	Fonte de informação: Imobiliária Facil	Telefone: (49)3621-2958	
	Valor de venda: R\$ 750.000,00	Preço por m² 5,43	Idade Aparente anos	Conservação
3	Endereço: Linha Tracutinga - Lote rural 146	Bairro: Interior	Cidade: Dionísio Cerqueira	UF: SC
	Área de lavoura e pastagem	Fonte de informação: Imobiliária Forza	Telefone: (49)3644-4400	
	Valor de venda: R\$ 1.100.000,00	Preço por m² 5,62	Idade Aparente anos	Conservação
4	Endereço: Linha Cordinheira	Bairro: Interior	Cidade: Dionísio Cerqueira	UF: SC
	Área de lavoura	Fonte de informação: Imobiliária Forza	Telefone: (49)3644-4400	
	Valor de venda: R\$ 650.000,00	Preço por m² 4,33	Idade Aparente anos	Conservação
5	Endereço: Linha Erveira - Lote Rural nº 144 da gleba 08	Bairro: Interior	Cidade: Dionísio Cerqueira	UF: SC
	Área de pastagem	Fonte de informação: Imobiliária Forza	Telefone: (49)3644-4400	
	Valor de venda: R\$ 110.000,00	Preço por m² 5,25	Idade Aparente anos	Conservação Boa

**11 - Tabela de homogeneização**

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fb (5)	Ftop (6)	Homogeneização R\$/m²
1	195.782,00	1.500.000,00	7,66	0,90	1,00	1,14	1,00	1,00	0,60	4,72
2	138.000,00	750.000,00	5,43	0,90	1,00	1,09	1,00	0,75	1,20	4,81
3	195.782,00	1.100.000,00	5,62	0,90	1,00	1,14	1,00	1,00	0,80	4,61
4	150.000,00	650.000,00	4,33	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	4,30
5	20.948,00	110.000,00	5,25	0,90	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	4,08
<b>MÉDIA DA AMOSTRA</b>										<b>4,50</b>
Saneamento da amostra (+10%)									Valor Mínimo	3,60
									Valor Máximo	5,40

(1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição

(3) - Fator de Área (4) - Fator Equivalência

(5) - Fator Benefitorias (6) - Fator topografia

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

Área do terreno	68.437,00 m²	Valor do m²	4,50	Valor do terreno	308169,6188
-----------------	--------------	-------------	------	------------------	-------------

Área da edificação	m²	Valor do m²		Valor da edificação	0
--------------------	----	-------------	--	---------------------	---

Valor do imóvel					<b>R\$ 308.000,00</b>
-----------------	--	--	--	--	-----------------------

**VALOR DE AVALIAÇÃO CONFORME O MERCADO**

**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	3	
4) Urbano / Rural / Interior / Nicho	3	
5) Aparência externa / interna?	3	

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

13 - Croqui de Localização / Fotos :

