

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	
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: **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
Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2024	EDUARDO DE BARCELLOS	EDUARDO DE BARCELLOS
	FISCHER:43783490782	FISCHER:43783490782
		Dados: 2024.02.26 16:46:59 -03'00'

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
MÉDIA DA AMOSTRA										4,50
Saneamento da amostra (+10%)									Valor Mínimo	3,60
									Valor Máximo	5,40

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				R\$ 308.000,00	

Valor de Avaliação conforme o Mercado

R\$ 308.000,00

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	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 :

