



**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: **Aparente sim ( não foi realizada vistoria interna no imóvel)**

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

5.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?  
 SIM  NÃO Em caso negativo, justificar: **Aparente sim ( não foi realizada vistoria interna no imóvel)**

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 externa realizada dia 07.05.2023, sem acompanhamento.  
 Imóvel em loteamento residencial da zona sul de Porto Alegre, de padrão normal-baixo, próximo a todo o tipo de comércios, serviços e transportes.  
 Aparentemente a casa está ocupada, mas esyava fechada no momento da vistoria e não foi possível vrrificar o seu ocupante. Pela imagem aérea, aparentemente a área construída é maior do que a aberbada na matrícula. Valor obtido em conformidade com a área de matrícula.

**8- Resumo da Avaliação**

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 251.000,00	Valor por extenso Duzentos E Cinquenta E Um Mil Reais
Valor de Liquidez	R\$ 201.000,00	Valor por extenso Duzentos E Um 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 do vistoriador	CREA/CAU Nº
	Arq. Caroline Lora	
Nome da empresa	Nome do profissional responsável	CREA Nº
	FBTEC - Engenharia	Eduardo de Barcellos Fischer 200155888-0
Local de data	Assinatura	
Rio de Janeiro, 08 de maio de 2023	Eduardo de Barcellos Fischer	Assinado de forma digital por Eduardo de Barcellos Fischer Dados: 2023.05.08 17:43:30 -03'00'

**10 - Reservado ao solicitante:**

Supervisão de Avaliações

**11 - Amostra**

Critério utilizado:  Área privativa  Área total

1	Endereço: Rua José Celestino da Silva, 180 Casa térrea geminada, com 2 dormitórios, 1 vaga descoberta.	Bairro: Lot. Moradas do Sul	Cidade: Porto Alegre	UF RS
	Fonte de informação: Fábio Bueno Corretor de imóveis	Telefone: 51-98477 7213		
	Idade Aparente 15 anos	Conservação Regular	Padrão Normal-baixo	
	Valor de venda: R\$ 230.000,00	Preço por m² 4.472,10	Fonte de informação: Fábio Bueno Corretor de imóveis	Telefone: 51-98477 7213
2	Endereço: Rua José Celestino da Silva, 305 Casa térrea geminada, com 2 dormitórios, 1 vaga descoberta.	Bairro: Lot. Moradas do Sul	Cidade: Porto Alegre	UF RS
	Fonte de informação: Fábio Bueno Corretor de imóveis	Telefone: 51-98477 7213		
	Idade Aparente 15 anos	Conservação Regular	Padrão Normal-baixo	
	Valor de venda: R\$ 265.000,00	Preço por m² 5.152,63	Fonte de informação: Fábio Bueno Corretor de imóveis	Telefone: 51-98477 7213
3	Endereço: Rua José Celestino da Silva, 255 Casa térrea geminada, com 2 dormitórios, 2 vagas descobertas.	Bairro: Lot. Moradas do Sul	Cidade: Porto Alegre	UF RS
	Fonte de informação: Guarida imóveis	Telefone: 51-3327 9001		
	Idade Aparente 15 anos	Conservação Regular	Padrão Normal-baixo	
	Valor de venda: R\$ 266.000,00	Preço por m² 5.172,08	Fonte de informação: Guarida imóveis	Telefone: 51-3327 9001
4	Endereço: Rua José Celestino da Silva, 300 Casa térrea geminada, com 2 dormitórios, 1 vaga descoberta.	Bairro: Lot. Moradas do Sul	Cidade: Porto Alegre	UF RS
	Fonte de informação: Foco 3 Negócios imobiliários	Telefone: 51-98407 7885		
	Idade Aparente 15 anos	Conservação Regular	Padrão Normal-baixo	
	Valor de venda: R\$ 219.000,00	Preço por m² 4.258,22	Fonte de informação: Foco 3 Negócios imobiliários	Telefone: 51-98407 7885
5	Endereço: Rua José Oscar Alves, 390 Casa térrea geminada, com 2 dormitórios, 2 vagas descobertas.	Bairro: Lot. Moradas do Sul	Cidade: Porto Alegre	UF RS
	Fonte de informação: Maciel imóveis	Telefone: 51-992099886		
	Idade Aparente 15 anos	Conservação Regular	Padrão Normal-baixo	
	Valor de venda: R\$ 287.000,00	Preço por m² 5.583,66	Fonte de informação: Maciel imóveis	Telefone: 51-992099886

**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	51,43	230.000,00	4.472,10	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	4.427,38
2	51,43	265.000,00	5.152,63	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	5.101,11
3	51,43	266.000,00	5.172,08	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	5.120,36
4	51,43	219.000,00	4.258,22	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	4.215,63
5	51,40	287.000,00	5.583,66	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	5.527,01
<b>MEDIA DA AMOSTRA</b>										<b>4.878,30</b>
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	4.390,47
									Valor Máximo	5.366,13

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

Área do terreno	m²	Valor do m²	Valor do terreno	0	
Área da edificação	51,43 m²	Valor do m²	4.878,30	Valor da edificação	250.890,87
Valor do imóvel	Valor de Avaliação conforme o Mercado			<b>R\$ 251.000,00</b>	

**CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO**

<b>TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS</b>	
---	--

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

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

