



**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:

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

Casa em estado de conservação Ruim. Sinais de deterioração avançada nos beirais e esquadrias de madeira. Cidade muito pequena, com cerca de 1744 habitantes segundo IBGE, com mercado imobiliário estagnado, Não encontramos o numero de amostras suficientes na cidade de Gentil, sendo pesquisadas 03 elementos de amostras em cidades próximas. O imóvel é de padrão baixo, com estado ruim de conservação. Laudo elaborado com vistoria externa

**8- Resumo da Avaliação**

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 163.000,00	Valor por extenso	Cento e sessenta e três mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 130.000,00	Valor por extenso	Cento e trinta mil reais
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	24 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
	Leonardo Tatsch Bonatto	A 36257-3
FBTEC - Engenharia	Nome do profissional responsável	CREA Nº
	Egídio José Bianchini	600711762/D-SP
Local de data	Assinatura	Assinado de forma digital por EGIDIO JOSE BIANCHINI:98192043800 Dados: 2023.12.06 18:24:55 -0300
Gentil-RS, 23 de novembro 2023	EGIDIO JOSE BIANCHINI:98192043800	

**10 - Reservado ao solicitante:**

Supervisão de Avaliações

**11 - Amostra**

Critério utilizado:  Área privativa  Área total

1	Endereço: Av. Adolfo Pedroti, 182	Bairro: Centro	Cidade: Santo Antônio do Palma	UF RS
	Fonte de informação: Piccini e Paludo	Telefone: (54) 999 167 509		
	Idade Aparente ano	Conservação Regular	Padrão Baixo	
Valor de venda: R\$ 180.000,00	Preço por m² 2.575,11	Frete (m) 13,00	Área terreno (m²) 390,00	Área edificação (m²) 69,90
2	Endereço: Rua Carlos Barbosa, 268, Bairro Bela Vista	Bairro: Industrial	Cidade: Casca	UF RS
	3 quartos, 01 suite demais dependencias	Fonte de informação: Piccini e Paludo	Telefone: (54) 999 167 509	
	Idade Aparente ano	Conservação Regular	Padrão Médio	
Valor de venda: R\$ 270.000,00	Preço por m² 2.347,83	Frete (m)	Área terreno (m²) 200,00	Área edificação (m²) 115,00
3	Endereço: Rua Fioravante Bonai., 240	Bairro: Centro	Cidade: Gentil	UF RS
	03 quartos, 1 suite, banheiro sociaisala, cozinha, as, 3 vagas	Fonte de informação: Imoveis Marau	Telefone: (54) 3342.4242	
	Idade Aparente ano	Conservação Boa	Padrão Médio	
Valor de venda: R\$ 480.000,00	Preço por m² 2.008,37	Frete (m)	Área terreno (m²) 893,00	Área edificação (m²) 239,00
4	Endereço: ID 1237	Bairro: Centro	Cidade: Gentil	UF RS
	4 quatos, 01 suite, 2 salas,	Fonte de informação: Imobiliárias Coligadas	Telefone: (54) 9 9139.2361	
	Idade Aparente ano	Conservação Bom	Padrão Baixo	
Valor de venda: R\$ 480.000,00	Preço por m² 1.991,70	Frete (m)	Área terreno (m²) 1200,00	Área edificação (m²) 241,00
5	Endereço: LOTEAMENTO AUGUSTO MEZZOMO	Bairro: Centro	Cidade: Ciriáco	UF RS
		Fonte de informação: Nostra Casa Imóveis	Telefone: (54) 3342-4687	
	Idade Aparente ano	Conservação Regular	Padrão Baixo	
Valor de venda: R\$ 420.000,00	Preço por m² 2.623,36	Frete (m)	Área terreno (m²) 329,00	Área edificação (m²) 160,10

**11 - Tabela de homogeneização**

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fc (5)	Ft (6)	Homogeneização R\$/m²
1	69,90	180.000,00	2.575,11	0,90	0,90	0,95	0,90	0,90	1,00	1.607,67
2	115,00	270.000,00	2.347,83	0,90	0,90	1,03	0,90	0,90	1,00	1.579,62
3	239,00	480.000,00	2.008,37	0,90	1,00	1,11	0,90	0,90	0,90	1.462,12
4	241,00	480.000,00	1.991,70	0,90	1,00	1,11	0,90	0,90	0,85	1.370,86
5	160,10	420.000,00	2.623,36	0,90	0,90	1,06	0,90	0,90	1,00	1.816,55
<b>MEDIA DA AMOSTRA</b>										<b>1.567,36</b>
									Valor Mínimo	1.410,63
									Valor Máximo	1.724,10

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

Área do terreno	556,30 m²	Valor do m²		Valor do terreno	0
Área da edificação	104,00 m²	Valor do m²	1.567,36	Valor da edificação	163005,8657
<b>Valor do imóvel</b>				<b>Valor de Avaliação conforme o Mercado</b>	<b>R\$ 163.000,00</b>
<b>CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO</b>					

**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	2	
4) Urbano / Rural / Interior / Nicho	1	
5) Aparência externa / interna?	5	

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

13 - Croqui de Localização / Fotos :

