

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>Infra estrutura do Imóvel</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?
 Proprietário Inquilino Invasor Desconhecido Se sim, informar o ocupante: Não, se identificou.

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:

O imóvel vistoriado externamente em 25/11/2023, estando fechado, com carro no passeio e na garagem, Obsevado que o imóvel estava com ligação de nergia e água. Fomos atendidos, explicamos o motivo da vistoria e o morador não permitiu o nosso acesso ao imóvel, informou que desconhece o financiamento. Estado de conservação no fator devido as condições do mesmo em relação aos da amostras. ficando mais proximo de uma realidade de mercado.

8- Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 136.000,00	Valor por extenso	Cento E Trinta E Seis Mil Reais
Valor de Liquidez	R\$ 109.000,00	Valor por extenso	Cento E Nove 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 do vistoriador	MILTON ROBERTO DUARTE VILLELA	CREA/CAU Nº	1402085753
Nome da empresa	FBTEC - Engenharia	Nome do profissional responsável	Eduardo de Barcellos Fischer
Local de data	Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2023	Assinatura	EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782

Assinado de forma digital por EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782
 Dados: 2023.11.28 08:26:51 -03'00'

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações

11 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

1	Endereço: RUA EDGAR MACHADO 280		Bairro: GUARUS	Cidade: CAMPOS DOS GOYTACAZES	UF: RJ	
	SALA, COZINHA 3 QUARTOS, BANHEIRO SOCIAL, COPA COZINHA, A SERVIÇO E B EMPREGADA		Fonte de informação: MAURICIO PRECIOSO CORRETOR		Telefone: 2299170940	
	Valor de venda: R\$ 180.000,00		Idade Aparente ano	Conservação NORMAL	Padrão BAIXO	
	Preço por m² 2.000,00		Frete 6,00 (m)	Área terreno (m²) 180,00	Área edificação (m²) 90,00	
2	Endereço: RUA PROJETADA 1B, 234		Bairro: GUARUS	Cidade: CAMPOS DOS GOYTACAZES	UF: RJ	
	2 QUARTOS SALA CONJUGADA, COM COZINHA 1 BANHEIRO E AREA DE SERVIÇO		Fonte de informação: MAURICIO PRECIOSO CORRETOR		Telefone: 2299170940	
	Valor de venda: R\$ 150.000,00		Idade Aparente ano	Conservação NORMAL	Padrão BAIXO	
	Preço por m² 2.000,00		Frete 5,00 (m)	Área terreno (m²) 150,00	Área edificação (m²) 75,00	
3	Endereço: RUA SEBASTIÃO DA SILVA COUTO, 245, CASA 1		Bairro: GUARUS	Cidade: CAMPOS DOS GOYTACAZES	UF: RJ	
	2 QUARTOS SALA CONJUGADA, COM COZINHA 2 BANHEIROS E AREA DE SERVIÇO		Fonte de informação: MAURICIO PRECIOSO CORRETOR		Telefone: 2299170940	
	Valor de venda: R\$ 200.000,00		Idade Aparente ano	Conservação NORMAL	Padrão BAIXO	
	Preço por m² 2.777,78		Frete 6,00 (m)	Área terreno (m²) 150,00	Área edificação (m²) 72,00	
4	Endereço: RUA SUSTIRO DA OLIVEIRA SILVA, 123 CASA A		Bairro: GUARUS	Cidade: CAMPOS DOS GOYTACAZES	UF: RJ	
	2 QUARTOS, SALA COZINHA 2 BANHEIROS AREA DE SERVIÇO E VARANDA		Fonte de informação: MAURICIO PRECIOSO CORRETOR		Telefone: 2299170940	
	Valor de venda: R\$ 220.000,00		Idade Aparente ano	Conservação NORMAL	Padrão BAIXO	
	Preço por m² 2.315,79		Frete 6,00 (m)	Área terreno (m²) 150,00	Área edificação (m²) 95,00	
5	Endereço: RUA PROJETADA A - CASA 2		Bairro: GUARUS	Cidade: CAMPOS DOS GOYTACAZES	UF: RJ	
	2 SALAS, 3 QUARTOS, BANHEIRO, COPA COZINHA, DEP EMPREGADA E VARANDA		Fonte de informação: MAURICIO PRECIOSO CORRETOR		Telefone: 2299170940	
	Valor de venda: R\$ 245.000,00		Idade Aparente ano	Conservação NORMAL	Padrão BAIXO	
	Preço por m² 2.333,33		Frete 7,00 (m)	Área terreno (m²) 210,00	Área edificação (m²) 105,00	

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	90,00	180.000,00	2.000,00	0,90	1,00	0,99	1,00	0,70	1,00	1.251,74
2	75,00	150.000,00	2.000,00	0,90	1,00	0,95	1,23	0,70	1,00	1.473,43
3	72,00	200.000,00	2.777,78	0,90	0,95	0,94	1,28	0,70	1,00	2.004,55
4	95,00	220.000,00	2.315,79	0,90	0,95	1,01	0,97	0,70	1,00	1.357,45
5	105,00	245.000,00	2.333,33	0,90	0,95	1,03	0,88	0,70	1,00	1.268,83
MEDIA DA AMOSTRA										1.471,20
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	1.324,08
									Valor Máximo	1.618,32

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	180,00 m²	Valor do m²		Valor do terreno	0
Área da edificação	92,4 m²	Valor do m²	1.471,20	Valor da edificação	135938,7285
Valor do imóvel	Valor de Avaliação conforme o Mercado			R\$ 136.000,00	

CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

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

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

