

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: _____

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:

PARECE QUE EXISTE UM AUMENTO EM ALVENARIA CONSTRUÍDO NOS FUNDOS , SENDO QUE O IMOVEL SEGUNDO O VIZINHO AO LADO ESTA OCUPADO PELO SR. JOSE SELMAR DA SILVA. Vistoria externa, avaliação realizada por condições paradigmáticas.

8- Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 167.000,00	Valor por extenso	Cento E Sessenta E Sete Mil Reais
Valor de Liquidez	R\$ 134.000,00	Valor por extenso	Cento E Trinta E Quatro Mil Reais
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	14 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	VILMAR PISANI	34070
Local de data	Nome do profissional responsável	CREA Nº
Rio de Janeiro, 9 de DEZEMBRO de 2023.	Eduardo de Barcellos Fischer	200155888-0
	Assinatura	
	EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782	Assinado de forma digital por EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782 Dados: 2023.12.11 14:27:47 -03'00'

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações

11 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

1	Endereço: RUA ADÃO VIERA	Bairro: RIVERA	Cidade: JAGUARI	UF RS
	casa com 3 dormitórios,2 wcs,sala de estar e jantar,cozinha,area de serviço,garagem	Fonte de informação: DIVA WESZ CORRETORA IMOVEIS		Telefone: 55-99664-4433
		Idade Aparente 10 ano	Conservação bom	Padrão medio
	Valor de venda: R\$ 330.000,00	Preço por m² 2.000,00	Frete (m) 13,00	Área terreno (m²) 500,00
2	Endereço: RUA PREFEITO LUIS FARINAT,574	Bairro: SANTA ROSA	Cidade: JAGUARI	UF RS
	casa com 3 dormitórios,2 wcs,sala de estar e jantar,cozinha,area de serviço, 2 garagens	Fonte de informação: DIVA WESZ CORRETORA IMOVEIS		Telefone: 55-99664-4433
		Idade Aparente 5 ano	Conservação bom	Padrão medio-alto
	Valor de venda: R\$ 430.000,00	Preço por m² 2.925,17	Frete (m) 10,00	Área terreno (m²) 208,00
3	Endereço: RUA IPE , 149 COD. 2067	Bairro: CONSULATA	Cidade: JAGUARI	UF RS
	casa com 3 dormitórios,wc,sala de estar e jantar,cozinha,area de serviço,garagem	Fonte de informação: IMOBILIARIA MEGA		Telefone: 55-98413-8503
		Idade Aparente 20 ano	Conservação REGULAR	Padrão MEDIO
	Valor de venda: R\$ 150.000,00	Preço por m² 1.666,67	Frete (m) 10,00	Área terreno (m²) 200,00
4	Endereço: RUA DAS HORTNSIAS COD.2084	Bairro: CONSULATA	Cidade: JAGUARI	UF RS
	casa com 3 dormitórios,wc,sala de estar e jantar,cozinha,area de serviço,garagem	Fonte de informação: IMOBILIARIA MEGA		Telefone: 55-98413-8503
		Idade Aparente 20 ano	Conservação REGULAR	Padrão MEDIO-BAIXO
	Valor de venda: R\$ 110.000,00	Preço por m² 1.018,52	Frete (m) 10,00	Área terreno (m²) 200,00
5	Endereço: RUA INGA,50	Bairro: CONSULATA	Cidade: JAGUARI	UF RS
	casa com 2 dormitórios,wc,sala de estar e jantar,cozinha,area de serviço,garagem	Fonte de informação: IMOBILIARIA MEGA		Telefone: 55-98413-8503
		Idade Aparente 20 ano	Conservação REGULAR	Padrão MEDIO-BAIXO
	Valor de venda: R\$ 80.000,00	Preço por m² 1.142,86	Frete (m) 10,00	Área terreno (m²) 200,00

11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	F padrao (5)	(6)	Homogeneização R\$/m²	
1	165,00	330.000,00	2.000,00	0,94	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	2.000,32	
2	147,00	430.000,00	2.925,17	0,94	1,00	1,05	1,00	0,70	1,00	2.018,59	
3	90,00	150.000,00	1.666,67	0,94	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1.524,23	
4	108,00	110.000,00	1.018,52	0,94	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	974,91	
5	70,00	80.000,00	1.142,86	0,94	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1.026,86	
									1		1.508,98
									Saneamento da amostra (+-10%)	Valor Mínimo	1.358,08
										Valor Máximo	1.659,88

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	200,00 m²	Valor do m²		Valor do terreno	0
Área da edificação	100,45 m²	Valor do m²	1.659,88	Valor da edificação	166735,045
Valor do imóvel					

Valor de Avaliação conforme o Mercado **R\$ 167.000,00**

CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

Adotou-se o valor maximo por: 1) provavelmente existir acrescimo de construção na casa; 2)Por tratar-se de uma residencia de melhor padrao, em relação as demais casas do bairro

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMOVEIS

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

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



