

1 - Identificação:		102133-1		
Consortiado		Grupo	788	Cota
Vendedor		Matrícula	40.663	Utilização do FGTS <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO
Endereço completo do imóvel RUA DOS BURITIS		Número	Complemento QUADRA 08 / LOTE 20	
Bairro JARDIM PINHEIRO	Cidade ARAÇATUBA	UF SP	CEP 16012-375	


2 - Caracterização da região:

Utilização <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outros	Infraestrutura <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Gás Central <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	Padrão da região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Baixo	Restritivos <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Inundação <input type="checkbox"/> Ventos Fortes	Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Rede bancária	<input type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Segurança
--	---	--	---	---	--	---

3 - Terreno:

Topografia <input type="checkbox"/> PLANA <input type="checkbox"/> ACLIVE <input checked="" type="checkbox"/> DECLIVE <input type="checkbox"/> DESNÍVEL PRONUNCIADO		Formato <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR			
Área	Frente	Fundos	Lado direito	Lado esquerdo	Fração ideal
349,46 m²	9,00 + 3,00 m	12,00 m	30,00 m	9,00 + 21,00 m	100,00000 %

4 - Edificação:
4.1 - Unidade Avaliada:

Tipo			
<input type="checkbox"/> SALA	<input checked="" type="checkbox"/> TERRENO	<input type="checkbox"/> CASA	<input type="checkbox"/> APARTAMENTO
<input type="checkbox"/> SOBRADO	<input type="checkbox"/> GALPÃO	<input type="checkbox"/> OUTROS	
Utilização do imóvel			
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/> MISTA
<input type="checkbox"/> OUTROS	Se tiver assinalado "MISTA" ou "OUTROS", esclarecer abaixo		
Padrão de acabamento		Estado de conservação	
<input type="checkbox"/> ALTO	<input type="checkbox"/> MÉDIO ALTO	<input type="checkbox"/> MÉDIO	<input type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO
<input type="checkbox"/> BAIXO	<input type="checkbox"/> ÓTIMO	<input type="checkbox"/> BOM	<input type="checkbox"/> REGULAR
<input type="checkbox"/> RUIM			
Fachada	Esquadrias	Nº de pavimentos	Idade aparente
			anos
Áreas		Nº de vagas de garagem	
Privativa:	Garagem e Uso comum:	COBERTAS	DESCOBERTAS
m²	m²	m²	m²
DIVISÃO INTERNA	QUANT.	PISO	PAREDE
SALA			FORRO
Dormitório			
Suite			
Banheiro			
Cozinha			
Área de Serviço			
Qto. Empregada			
WC Empregada			
Lavabo			
Varanda			
Terraço			
Garagem			

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 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: **NÃO SE APLICA**

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: **NÃO SE APLICA**

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:

8- Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 130.000,00	Valor por extenso	Cento e trinta mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 104.000,00	Valor por extenso	Cento e quatro mil reais
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	12 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	RODIVANI RODRIGUES CAMBIAGHI	506221123-4
Local de data	Nome do profissional responsável	CREA Nº
Araçatuba, 10 de janeiro de 2024	Egídio José Bianchini	600711762/D-SP
	Assinatura	Assinado de forma digital por EGIDIO JOSE BIANCHINI:98192043800 Dados: 2024.01.12 15:38:01 -03'00'
	EGIDIO JOSE BIANCHINI:98192043800	

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações

11 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

1	Endereço: RUA ISALTINO CRESCÊNCIO (ZULU)	Bairro: CONCÓRDIA	Cidade: ARAÇATUBA	UF SP
	Fonte de informação: OLX - Código do anúncio: 1269259647	Telefone: (18) 3607-1111		
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 178.000,00	Preço por m² 593,33	Frete (m)	Área terreno (m²) 300,00	Área edificação (m²)
2	Endereço: RUA SARGENTO ANTÔNIO ROSSETO	Bairro: JARDIM PINHEIROS	Cidade: ARAÇATUBA	UF SP
	Fonte de informação: Cód. Imovelweb: 2971191646	Telefone: CORRETA - (18) 3607-1111		
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 85.000,00	Preço por m² 283,33	Frete (m)	Área terreno (m²) 300,00	Área edificação (m²)
3	Endereço: AVENIDA JOSÉ FERREIRA BATISTA (LADO IMPAR)	Bairro: VILA MADALENA	Cidade: ARAÇATUBA	UF SP
	Fonte de informação: OLX - Código do anúncio: 1142402504	Telefone: ANDRÉ - CHAT		
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 127.000,00	Preço por m² 635,00	Frete (m)	Área terreno (m²) 200,00	Área edificação (m²)
4	Endereço: RUA APOREÉ	Bairro: IPORÃ	Cidade: ARAÇATUBA	UF SP
	Fonte de informação: OLX - Código do anúncio: 1237651294	Telefone: SAITO - CHAT		
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 135.000,00	Preço por m² 450,00	Frete (m) 10,00	Área terreno (m²) 300,00	Área edificação (m²)
5	Endereço: RUA JORGE QUINTILIANO	Bairro: AMIZADE	Cidade: ARAÇATUBA	UF SP
	Fonte de informação: OLX - Código do anúncio: 1269258870	Telefone: (18) 3607-1111		
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 180.000,00	Preço por m² 450,00	Frete (m) 10,00	Área terreno (m²) 400,00	Área edificação (m²)

11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Ft (5)	Fi (6)	Homogeneização R\$/m²
1	300,00	178.000,00	593,33	0,90	1,00	0,96	1,00	0,90	0,95	439,48
2	300,00	85.000,00	283,33	0,90	1,00	0,96	1,00	0,95	0,95	221,52
3	200,00	127.000,00	635,00	0,90	1,00	0,93	1,00	0,95	0,90	455,71
4	300,00	135.000,00	450,00	0,90	1,00	0,96	1,00	0,90	1,00	350,86
5	400,00	180.000,00	450,00	0,90	1,00	1,03	1,00	0,95	1,00	397,96
MEDIA DA AMOSTRA										373,11
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	335,80
									Valor Máximo	410,42

- (1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição
 (3) - Fator de Área (4) - Fator Equivalência
 (5) - Fator Topografia (6) - Fator Localização

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	349,46 m²	Valor do m²	373,11	Valor do terreno	130385,6072
Área da edificação	m²	Valor do m²		Valor da edificação	0
Valor do imóvel	Valor de Avaliação conforme o Mercado				R\$ 130.000,00

CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS	
---	--

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

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

