

1 - Identificação:		EMBR102894-1	
Consortiado		Grupo	Cota
Vendedor		9972	103
Embracon Administradora de Consorcio Ltda		Matrícula	Utilização do FGTS
Endereço completo do imóvel		26.975	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO
Rua Cedro		Número	Complemento
Bairro		232	Unidade Autônoma "01"
Alto da Serra		UF	CEP
		MG	37.795-000



2 - Caracterização da região:

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

3 - Terreno:

Topografia				Formato	
<input type="checkbox"/> PLANA	<input type="checkbox"/> ACLIVE	<input checked="" type="checkbox"/> DECLIVE	<input type="checkbox"/> DESNÍVEL PRONUNCIADO	<input checked="" type="checkbox"/> REGULAR	<input type="checkbox"/> IRREGULAR
Área	Frente	Fundos	Lado direito	Lado esquerdo	Fração ideal
150,00 m ²	m	m	m	m	50,00000 %

4 - Edificação:

4.1 - Unidade Avaliada:

Tipo								
<input type="checkbox"/> SALA	<input type="checkbox"/> TERRENO	<input checked="" type="checkbox"/> CASA	<input type="checkbox"/> APARTAMENTO	<input type="checkbox"/> SOBRADO	<input type="checkbox"/> GALPÃO	<input type="checkbox"/> OUTROS		
Utilização do imóvel								
<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO	<input type="checkbox"/> BAIXO	<input type="checkbox"/> ÓTIMO	<input checked="" type="checkbox"/> BOM	<input type="checkbox"/> REGULAR	<input type="checkbox"/> RUIM
Fachada		Esquadrias		Nº de pavimentos	Idade aparente			
Massa fina com pintura latex		Vidro Temperado			5 anos			
Áreas								
Privativa:	56,51 m ²	Comum:	1,26 m ²	Total:	57,77 m ²			
				Nº de vagas de garagem	2			
				COBERTAS	DESCOBERTAS			
DIVISÃO INTERNA		QUANT.	PISO	PAREDE	FORRO			

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:

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: **PREJUDICADO**

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:

- Não foi realizada vistoria interna no imóvel;
- Aparentemente, o imóvel se encontra desocupado;
- O Padrão de Construção (médio baixo), Estado de conservação (entre bom e regular) e Idade Aparente (5 anos) do imóvel foram assim considerados em função da aparência externa do mesmo;
- Data da vistoria (externa): 16 de março de 2024. Avaliação realizada por condições paradigmáticas.

8 - Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 192.000,00	Valor por extenso	Cento E Noventa E Dois Mil Reais
Valor de Liquidez	R\$ 154.000,00	Valor por extenso	Cento E Cinquenta 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 do vistoriador	Carlos Roberto Del Nero Müller	CREA/CAU Nº	SP 44.129-3
Nome da empresa	FBTEC - Engenharia	Nome do profissional responsável	Eduardo de Barcellos Fischer
Local de data	Rio de Janeiro, 18 de março de 2024	Assinatura	EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782

Assinado de forma digital por
 EDUARDO DE BARCELLOS
 FISCHER:43783490782

FISCHER:43783490782

Dados: 2024.03.18 15:51:22 -03'00'

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações	

11 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

1	Endereço: Rua Agenor Risso, 273	Bairro: Jardim Alvorada	Cidade: Andradas	UF MG
	Casa com 2 quartos	Fonte de informação: Teixeira Imóveis		Telefone: (35) 3731-3887
		Idade Aparente 10 ano	Conservação Boa	Padrão Médio Baixo
Valor de venda: R\$ 200.000,00	Preço por m² 3.333,33	Frete (m)	Área terreno (m²) 300,00	Área edificação (m²) 60,00
2	Endereço: Rua José Olinto Lobo, 428	Bairro: Jardim Portal do Sol	Cidade: Andradas	UF MG
	Casa com 2 quartos	Fonte de informação: Teixeira Imóveis		Telefone: (35) 3731-3887
		Idade Aparente 10 ano	Conservação Boa	Padrão Médio
Valor de venda: R\$ 231.000,00	Preço por m² 3.881,05	Frete (m)	Área terreno (m²) 228,00	Área edificação (m²) 59,52
3	Endereço: Rua Zircoônio, 141	Bairro: Vila Murtele	Cidade: Andradas	UF MG
	Casa com 2 quartos	Fonte de informação: Teixeira Imóveis		Telefone: (35) 3731-3887
		Idade Aparente 10 ano	Conservação Boa	Padrão Médio Baixo
Valor de venda: R\$ 230.000,00	Preço por m² 2.694,47	Frete (m)	Área terreno (m²) 100,00	Área edificação (m²) 85,36
4	Endereço: Rua dos Veronezes, 271	Bairro: Jardim Ipê	Cidade: Andradas	UF MG
	Casa com 2 quartos	Fonte de informação: Modena - Corretor		Telefone: (35) 99112-9061
		Idade Aparente 10 ano	Conservação Boa	Padrão Médio Baixo
Valor de venda: R\$ 295.000,00	Preço por m² 3.470,59	Frete (m)	Área terreno (m²) 95,00	Área edificação (m²) 85,00
5	Endereço: Rua Leonardo Cazaroto	Bairro: Jardim Europa	Cidade: Andradas	UF MG
	Casa com 1 quarto	Fonte de informação: Garcia Imóveis		Telefone: (35) 3731-2609
		Idade Aparente 10 ano	Conservação Boa	Padrão Médio Baixo
Valor de venda: R\$ 250.000,00	Preço por m² 3.623,19	Frete (m)	Área terreno (m²) 261,00	Área edificação (m²) 69,00

11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fat (5)	Fic (6)	Homogeneização R\$/m²
1	60,00	200.000,00	3.333,33	0,90	1,00	1,01	1,00	1,091	1,055	3.485,87
2	59,52	231.000,00	3.881,05	0,90	1,00	1,01	0,85	1,054	1,055	3.326,16
3	85,36	230.000,00	2.694,47	0,90	1,20	1,05	1,00	0,951	1,055	3.065,66
4	85,00	295.000,00	3.470,59	0,90	1,00	1,05	1,00	0,945	1,055	3.268,09
5	69,00	250.000,00	3.623,19	0,90	0,90	1,05	1,00	1,072	1,055	3.469,84
MEDIA DA AMOSTRA										3.323,13
Saneamento da amostra (+/-10%)									Valor Mínimo	2.990,81
									Valor Máximo	3.655,44

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	m²	Valor do m²	Valor do terreno
Área da edificação	57,77 m²	3.323,13	191976,9672
Valor do imóvel	Valor de Avaliação conforme o Mercado		R\$ 192.000,00
CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO			
TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS			

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

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

Croqui de localização



Identificação do imóvel



Fachada externa



Identificação do logradouro



Fachada externa



Fachada parcial externa (à esquerda)

