



**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: **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\$ 119.000,00	Valor por extenso	Cento e dezenove mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 95.000,00	Valor por extenso	Noventa e cinco 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 do vistoriador	RODIVANI RODRIGUES CAMBIAGHI	CREA/CAU Nº	506221123-4
Nome da empresa	FBTEC - Engenharia	Nome do profissional responsável	Egídio José Bianchini
Local de data	Araçatuba, 10 de janeiro de 2024	Assinatura	EGIDIO JOSE BIANCHINI:98192043800
Assinado de forma digital por EGIDIO JOSE BIANCHINI:98192043800 Dados: 2024.01.12 15:38:29 -0300'			

**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	1,00	1,00	0,95	0,95	481,94
2	300,00	85.000,00	283,33	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	230,14
3	200,00	127.000,00	635,00	0,90	1,00	0,95	1,00	0,95	0,95	490,29
4	300,00	135.000,00	450,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	384,75
5	400,00	180.000,00	450,00	0,90	1,00	1,04	1,00	0,95	1,00	398,84
<b>MEDIA DA AMOSTRA</b>										<b>397,19</b>
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	357,47
									Valor Máximo	436,91

- (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	300,00 m²	Valor do m²	397,19	Valor do terreno	119156,9316
Área da edificação	m²	Valor do m²		Valor da edificação	
Valor do imóvel	Valor de Avaliação conforme o Mercado			<b>R\$ 119.000,00</b>	

**CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO**

<b>TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS</b>	
-------------------------------------------	--

Item de classificação	Nota	Classificação
1) Características do local	2	<b>3</b>
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

