

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 Invasor Desconhecido Se sim, informar o ocupante: Não é possível identificar o ocupante somente com vistoria externa

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:

Efetuada somente vistoria externa para fins de retomada de bem. Devido ausência das informações na matrícula nº 1201 acerca da área de construção da residência e área do terreno, este laudo foi elaborado levando em consideração a estimativa da área do terreno e da casa pelo Google Earth Pro (ver croqui). No presente trabalho assume-se que a documentação fornecida está coerente, que todas as informações são de extrema confiança e foram consideradas como dadas de boa fé e que as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição.

8- Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 70.000,00	Valor por extenso	Setenta Mil Reais
Valor de Liquidez	R\$ 56.000,00	Valor por extenso	Cinquenta E Seis Mil Reais
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	36 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	Paulo Victor de Oliveira Câmara	CREA/CAU Nº	211696792-9
Nome da empresa	FBTEC - Engenharia	Nome do profissional responsável	Eduardo de Barcellos Fischer
Local de data	Mossoró/RN, 02 de Agosto de 2023	Assinatura	Eduardo de Barcellos Fischer

Assinado de forma digital por Eduardo de Barcellos Fischer
 Dados: 2023.08.03 10:15:14 -03'00'

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações	
--------------------------	--

11 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

1	Endereço: Casa S/N na Vila Mato Grosso (Coordenadas: 5°12'21.0"S 37°05'10.6"W)	Bairro: Vila Mato Grosso	Cidade: Serra do Mel	UF RN	
	Informações complementares: Terreno de 30 metros por 115 metros, possui casa. Link: https://www.facebook.com/marketplace/item/678359654384977?ref=marketplace_profile&referral_code=undefined	Fonte de informação: Roberval Canela	Telefone: (84) 9 9838-2273		
	Valor de venda: R\$ 60.000,00	Preço por m² 17,39	Idade Aparente anos	Conservação Ruim	Padrão Baixo
		Fronte 30,00 (m)	Área terreno (m²) 3450,00	Área edificação (m²) -	
2	Endereço: Casa N° 41 na Vila Santa Catarina	Bairro: Vila Santa Catarina	Cidade: Serra do Mel	UF RN	
	Informações complementares: Terreno de 30 metros por 100 metros, possui casa. (Proc. 0000786-72.2001.8.20.0100). Link: https://www.leiloesjudiciais.com.br/externo/lotel/detalhes/2292665	Fonte de informação: TJRN - 1ª Vara de Assu (Waldir Tavares)	Telefone: (84) 3673-9553		
	Valor de venda: R\$ 80.000,00	Preço por m² 26,67	Idade Aparente anos	Conservação Regular	Padrão Médio Baixo
		Fronte 30,00 (m)	Área terreno (m²) 3000,00	Área edificação (m²) -	
3	Endereço: Casa N° 38 na Vila Rio Grande do Sul	Bairro: Vila Rio Grande do Sul	Cidade: Serra do Mel	UF RN	
	Informações complementares: Imóvel localizado na zona rural de Serra do Mel/RN matrícula N° 1011, apresenta 01 (uma) casa residencial (lote urbano) nº 38, matrícula 1011, construída de tijolos e coberta com telhas, com área de 62,00 metros quadrados. Link: http://www.leiloesaraujo.com.br/leilao/catalogo/185	Fonte de informação: JFRN - 11ª Vara de Assu	Telefone: (84) 9 9609-9647		
	Valor de venda: R\$ 62.000,00	Preço por m² 20,67	Idade Aparente ano	Conservação Regular	Padrão Médio Baixo
		Fronte 30,00 (m)	Área terreno (m²) 3000,00	Área edificação (m²) -	
4	Endereço: Casa S/N na Vila Rio de Janeiro (Coordenadas: 5°12'29.5"S 36°57'03.8"W)	Bairro: Vila Rio de Janeiro	Cidade: Serra do Mel	UF RN	
	Informações complementares: Terreno 75x15, meio de quadra, possui casa. Link: https://www.facebook.com/marketplace/item/662471155423567?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browse_serp%3A62c509e14f0c41d5-8807-7e3c3e5bf9e	Fonte de informação: Jhonatt Morais	Telefone: (84) 9 8717-8638		
	Valor de venda: R\$ 40.000,00	Preço por m² 35,56	Idade Aparente anos	Conservação Ruim	Padrão Baixo
		Fronte 15,00 (m)	Área terreno (m²) 1125,00	Área edificação (m²) -	
5	Endereço: Av. Treze de Maio, S/N (Coordenadas: 5°10'06.3"S 37°02'16.7"W)	Bairro: Vila Brasília	Cidade: Serra do Mel	UF RN	
	Informações complementares: Terreno de 25 metros por 50 metros, esquina.	Fonte de informação: Ivani Bezerra	Telefone: (84) 9 8787-0093		
	Valor de venda: R\$ 120.000,00	Preço por m² 96,00	Idade Aparente anos	Conservação Bom	Padrão Baixo
		Fronte 25,00 (m)	Área terreno (m²) 1250,00	Área edificação (m²) -	

11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Fi (2)	Fa (3)	Finf (4)	(5)	(6)	Homogeneização R\$/m²
1	3.450,00	60.000,00	17,39	0,85	1,00	1,04	1,00			R\$ 15,31
2	3.000,00	80.000,00	26,67	0,85	0,80	1,00	0,80			R\$ 14,34
3	3.000,00	62.000,00	20,67	0,85	0,80	1,00	0,80			R\$ 11,11
4	1.125,00	40.000,00	35,56	0,85	1,00	0,88	1,00			R\$ 26,74
5	1.250,00	120.000,00	96,00	0,80	0,67	0,90	0,73			R\$ 33,66
MEDIA DA AMOSTRA										R\$ 20,23
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	R\$ 18,21
									Valor Máximo	R\$ 22,25

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	3.000,00 m²	Valor do m²	20,23	Valor do terreno	R\$ 60.687,63
Área da edificação	80 m²	Valor do m²	120,00	Valor da edificação	R\$ 9.600,00
Valor do imóvel					R\$ 70.000,00
CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO					
TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS					

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

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



