



**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: **Terrenos vazios**

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:

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:**

O valor deste laudo considera os 3 lotes. Valores individuais indicados no quadro abaixo.

Matrícula	Unidade	Área	Valor de mercado	Valor de liquidez
46.367	Lt 7	293,66	R\$ 49.000,00	R\$ 39.000,00
46.368	Lt 8	300,12	R\$ 50.000,00	R\$ 40.000,00
46.369	Lt 9	305,65	R\$ 51.000,00	R\$ 41.000,00
			R\$ 150.000,00	R\$ 120.000,00

**8- Resumo da Avaliação**

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 150.000,00	Valor por extenso	Cento E Cinquenta Mil Reais
Valor de Liquidez	R\$ 120.000,00	Valor por extenso	Cento E Vinte Mil Reais
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	24 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
	Leonardo Tatsch Bonatto	A36.257-3
Local de data	Nome do profissional responsável	CREA Nº
	FBTEC - Engenharia	Eduardo de Barcellos Fischer
	Assinatura	200155888-0

Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2022

**Eduardo de Barcellos Fischer**  
 Assinado de forma digital por Eduardo de Barcellos Fischer  
 Dados: 2022.11.23 11:13:17 -03'00'

**10 - Reservado ao solicitante:**

Supervisão de Avaliações

**11 - Amostra**

Critério utilizado:  Área privativa  Área total

1	Endereço: Avenida A, a uma quadra da Av Frei Gentil e a uma quadra da Av 20 de Março Lote nº 12 da quadra 9-A, com 503,48		Bairro: Centro	Cidade: Gentil	UF RS
	Fonte de informação: SS Marau		Telefone: 54 3342 4242		
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão		
	Valor de venda: R\$ 85.000,00	Preço por m² 168,82	Frente (m)	Área terreno (m²) 503,48	Área edificação (m²)
2	Endereço: Rua Ângelo Colet, ESQUINA com a Rua Bromélia Loteamento Franciosi		Bairro:	Cidade: Casca	UF RS4
	Fonte de informação: SS Marau		Telefone:		
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão		
	Valor de venda: R\$ 95.000,00	Preço por m² 255,38	Frente (m)	Área terreno (m²) 372,00	Área edificação (m²)
3	Endereço: Estrada Local prox da Rua Frei Gentil		Bairro:	Cidade:	UF
	Fonte de informação: Conquistare Imóveis		Telefone: (54) 99990-1345		
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão		
	Valor de venda: R\$ 75.000,00	Preço por m² 205,83	Frente (m)	Área terreno (m²) 364,37	Área edificação (m²)
4	Endereço: Estrada Local a 54,00 m da Rua Frei Gentil		Bairro:	Cidade:	UF
	Fonte de informação: Conquistare Imóveis		Telefone: (54) 99990-1345		
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão		
	Valor de venda: R\$ 75.000,00	Preço por m² 182,48	Frente (m)	Área terreno (m²) 411,00	Área edificação (m²)
5	Endereço: Rua Victor Franciosi		Bairro:	Cidade: Santo Antônio da Palma	UF RS
	Fonte de informação:		Telefone:		
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão		
	Valor de venda: R\$ 82.500,00	Preço por m² 275,00	Frente (m)	Área terreno (m²) 300,00	Área edificação (m²)

**11 - Tabela de homogeneização**

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	(5)	(6)	Homogeneização R\$/m²
1	503,48	85.000,00	168,82	0,90	1,00	1,07	0,90	1,00	1,00	145,88
2	372,00	95.000,00	255,38	0,90	1,00	1,06	0,80	1,00	1,00	194,01
3	364,37	75.000,00	205,83	0,90	1,00	1,05	0,80	1,00	1,00	155,57
4	411,00	75.000,00	182,48	0,90	1,00	1,04	0,85	1,00	1,00	145,19
5	300,00	82.500,00	275,00	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	197,98
<b>MEDIA DA AMOSTRA</b>										<b>167,73</b>
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	150,95
									Valor Máximo	184,50

**12 - Cálculo do Valor de Avaliação:**

Lote 07	293,66 m²	Valor do m²	167,73	Valor do terreno	49.254,67
Lote 08	300,12 m²	Valor do m²	167,73	Valor da edificação	50.338,18
Lote 09	305,65 m²	Valor do m²	167,73	Valor da edificação	51.265,71
<b>Valor do imóvel</b>					<b>150.000,00</b>

**CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO**

Matricula	Unidade	Área	Valor de mercado	Valor de liquidez
46.367	Lt 7	293,66	R\$ 49.000,00	R\$ 39.000,00
46.368	Lt 8	300,12	R\$ 50.000,00	R\$ 40.000,00
46.369	Lt 9	305,65	R\$ 51.000,00	R\$ 41.000,00
			R\$ 150.000,00	R\$ 120.000,00

**TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS**

Item de classificação	Nota	Classificação
1) Características do local	4	<b>3</b>
2) Comércio e Serviços Gerais	4	
3) Segurança / Área de risco	3	
4) Urbano / Rural / Interior / Nicho	3	
5) Ocupação?	2	
Legenda: 1 - Ótimo; 2 - Bom; 3 - Regular; 4 - Ruim; 5 - Péssimo		

