

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: **Tratou-se apenas de uma vistoria externa, não sendo possível aferir com assertividade.**

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: **Tratou-se apenas de uma vistoria externa, não sendo possível aferir com assertividade.**

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:

Trata-se de um imóvel residencial, com baixo padrão de acabamento e estado de conservação, necessitando de reparos. Por tratar-se apenas de uma vistoria externa, diversos itens não puderam ser aferidos com assertividade. Desse modo, foi adotado uma situação paradigma, de acordo com a documentação fornecida. Aparentemente, o imóvel encontra-se ocupado, uma vez que foi verificado a presença de pessoas na edificação. Todavia, diante da situação, tornou-se prejudicado informar quem o ocupa. Ademais, a região onde o imóvel está inserido refere-se a uma zona em expansão do município. Dessa forma, ainda carece de serviços de infraestrutura, além de padecer com a falta de segurança local. A região ainda possui diversos imóveis em situação de abandono e/ou invadidos. Por fim, os entornos do imóvel passam por obras de infraestrutura. Todavia, o logradouro do objeto ainda não foi afetado.

8- Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 45.000,00	Valor por extenso	Quarenta e cinco mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 36.000,00	Valor por extenso	Quarenta 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	Luiza Araruna Andrade	CREA/CAU Nº	2715650663
Nome da empresa	FBTEC - Engenharia	Nome do profissional responsável	Eduardo de Barcellos Fischer
Local de data	Rio de Janeiro, 30 de Novembro de 2023	Assinatura	Assinado de forma digital por EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782 Dados: 2023.11.30 18:06:45 -0300

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações

11 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

1	Endereço: Rua Projetada s/n	Bairro: Jardim Manguinhos	Cidade: Nossa Senhora do Socorro	UF SE
	Fonte de informação: Nilza Silva		Telefone: (79) 99968-1957	
	Idade Aparente 1 ano	Conservação Novo	Padrão Médio	
	Valor de venda: R\$ 135.000,00	Preço por m² 1.985,29	Frete (m)	Área terreno (m²)
2	Endereço: Rua A, 21	Bairro: Santa Cecilia	Cidade: Nossa Senhora do Socorro	UF SE
	Fonte de informação: Lucas José		Telefone: chat	
	Idade Aparente 22 ano	Conservação Entre Novo e Regular	Padrão Médio Baixo	
	Valor de venda: R\$ 45.000,00	Preço por m² 775,86	Frete (m)	Área terreno (m²)
3	Endereço: Rua E	Bairro: Boa Viagem	Cidade: Nossa Senhora do Socorro	UF SE
	Fonte de informação: Luciano		Telefone: chat	
	Idade Aparente 23 ano	Conservação Regular	Padrão Médio Baixo	
	Valor de venda: R\$ 80.000,00	Preço por m² 727,27	Frete (m)	Área terreno (m²)
4	Endereço: Rua D, 227	Bairro: Boa Viagem	Cidade: Nossa Senhora do Socorro	UF SE
	Fonte de informação: Century Imobiliária		Telefone: (79) 99899-2121	
	Idade Aparente 8 ano	Conservação Entre Novo e Regular	Padrão Médio Baixo	
	Valor de venda: R\$ 136.000,00	Preço por m² 1.511,11	Frete (m)	Área terreno (m²)
5	Endereço: Rua Vinte e Dois	Bairro: Boa Viagem	Cidade: Nossa Senhora do Socorro	UF SE
	Fonte de informação: Felizola Imobiliária		Telefone: (79) 3231-8787	
	Idade Aparente 8 ano	Conservação Entre Novo e Regular	Padrão Médio Baixo	
	Valor de venda: R\$ 110.000,00	Preço por m² 846,15	Frete (m)	Área terreno (m²)

11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	FIC (4)	FP (5)	FVG (6)	Homogeneização R\$/m²
1	68,00	135.000,00	1.985,29	0,90	0,94	1,03	0,67	0,94	0,90	980,57
2	58,00	45.000,00	775,86	0,90	1,00	0,99	0,94	1,00	1,00	649,82
3	110,00	80.000,00	727,27	0,90	1,00	1,08	0,91	1,00	1,00	643,29
4	90,00	136.000,00	1.511,11	0,90	1,00	1,05	0,70	0,94	0,90	845,66
5	130,00	110.000,00	846,15	0,90	1,00	1,08	0,70	1,00	1,00	575,72
MEDIA DA AMOSTRA										739,01
Saneamento da amostra (+/-10%)									Valor Mínimo	665,11
									Valor Máximo	812,91

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	125,00 m²	Valor do m²		Valor do terreno	0
Área da edificação	60,84 m²	Valor do m²	739,01	Valor da edificação	44961,43198
Valor do imóvel	Valor de Avaliação conforme o Mercado			R\$ 45.000,00	

CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS	
---	--

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

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



F01: Rua de Acesso



F02: Entorno/Região



F03: Fachada



F04: Entorno/Vizinhas



F05: Entorno/Vizinhas

