

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: **Terrenos vazios**

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:

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:

- Os dados da amostra foram atualizados conforme anúncio do site da loteadora. Os terrenos localizam-se na mesma rua ou ruas próximas e possuem as mesmas características, estando todos desocupados. Devido a suas semelhanças, atribui-se o mesmo valor para todos. Observa-se que não houve evolução do loteamento, o mesmo esta estagnado e praticamente não houve valorização dos terrenos. O valor do laudo refere-se aos 4 terrenos, sendo que os valores individuais estão indicados no quadro abaixo.

Matrícula	Lote	Quadra	Área	Valor de Mercado	Valor de Liquidez
20.576	2	3	200,00	R\$ 50.000,00	R\$ 40.000,00
20.577	3	3	200,00	R\$ 50.000,00	R\$ 40.000,00
20.580	6	3	200,00	R\$ 50.000,00	R\$ 40.000,00
20.581	7	3	200,00	R\$ 50.000,00	R\$ 40.000,00
				R\$ 200.000,00	R\$ 160.000,00

8- Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 200.000,00	Valor por extenso	Duzentos mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 160.000,00	Valor por extenso	Cento e sessenta 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
	Suzane Pessotto	158046/D
Local de data	Nome do profissional responsável	CREA Nº
	FBTEC - Engenharia	Eduardo de Barcellos Fischer
	Assinatura	
	EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:4378349078Z	Assinado de forma digital por EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:4378349078Z
	Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2023	Dados: 2023.11.28 08:48:42 -0300'

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações	

11 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

1	Endereço: Rua Santo Beloto Lt 25 Qd 02	Bairro: Lot. Habitabem Brasil	Cidade: Jesuitas	UF PR
	Fonte de informação: Imobiliária Habitabem Brasil		Telefone: 45 3277-0063	
	Idade Aparente 0 ano	Conservação	Padrão	
	Valor de venda: R\$ 55.000,00	Preço por m² 275,00	Frete 10,00 (m)	Área terreno (m²) 200,00
2	Endereço: Rua Felícia Barbero Lt 11 Qd 02	Bairro: Lot. Habitabem Brasil	Cidade: Jesuitas	UF PR
	Fonte de informação: Imobiliária Habitabem Brasil		Telefone: 45 3277-0063	
	Idade Aparente 0 ano	Conservação	Padrão	
	Valor de venda: R\$ 55.000,00	Preço por m² 275,00	Frete 10,00 (m)	Área terreno (m²) 200,00
3	Endereço: Rua Antonio Lombardi Lt 33 Qd 03	Bairro: Lot. Habitabem Brasil	Cidade: Jesuitas	UF PR
	Fonte de informação: Imobiliária Habitabem Brasil		Telefone: 45 3277-0063	
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
	Valor de venda: R\$ 55.000,00	Preço por m² 275,00	Frete 10,00 (m)	Área terreno (m²) 200,00
4	Endereço: Rua Santo Beloto Lt 19 Qd 03	Bairro: Lot. Habitabem Brasil	Cidade: Jesuitas	UF PR
	Fonte de informação: Imobiliária Habitabem Brasil		Telefone: 45 3277-0063	
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
	Valor de venda: R\$ 55.000,00	Preço por m² 275,00	Frete 10,00 (m)	Área terreno (m²) 200,00
5	Endereço: Frente Marginal Lt 49 Qd 03	Bairro: Lot. Habitabem Brasil	Cidade: Jesuitas	UF PR
	Fonte de informação: Imobiliária Habitabem Brasil		Telefone: 45 3277-0063	
	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão	
	Valor de venda: R\$ 77.852,00	Preço por m² 275,00	Frete 11,59 (m)	Área terreno (m²) 283,10

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	200,00	55.000,00	275,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	247,50
2	200,00	55.000,00	275,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	247,50
3	200,00	55.000,00	275,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	247,50
4	200,00	55.000,00	275,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	247,50
5	283,10	77.852,00	275,00	0,90	1,00	1,04	0,95	1,00	1,00	245,56
MEDIA DA AMOSTRA										247,11
Saneamento da amostra (+/-10%)									Valor Mínimo	222,40
									Valor Máximo	271,82

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	200,00 m²	Valor do m²		Valor do terreno	0
Área da edificação	200 m²	Valor do m²	247,11	Valor da edificação	49422,44815
Valor do imóvel	Valor de Avaliação conforme o Mercado			R\$ 50.000,00	
CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO					
Matrícula	Lote	Quadra	Área	Valor de Mercado	Valor de Liquidez
20.576	2	3	200,00	R\$ 50.000,00	R\$ 40.000,00
20.577	3	3	200,00	R\$ 50.000,00	R\$ 40.000,00
20.580	6	3	200,00	R\$ 50.000,00	R\$ 40.000,00
20.581	7	3	200,00	R\$ 50.000,00	R\$ 40.000,00
				R\$ 200.000,00	R\$ 160.000,00

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

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

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

