



**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: \_\_\_\_\_ Terreno

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:**

**8- Resumo da Avaliação**

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 111.000,00	Valor por extenso	Cento E Onze Mil Reais
Valor de Liquidez	R\$ 89.000,00	Valor por extenso	Oitenta E Nove Mil Reais
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	18 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	REINALDO DUTRA	CREA/CAU Nº	56465/PE
Nome da empresa	FBTEC - Engenharia	Nome do profissional responsável	Eduardo de Barcellos Fischer
Local de data	Rio de Janeiro, 2 de março de 2023	Assinatura	Eduardo de Barcellos Fischer

Assinado de forma digital por Eduardo de Barcellos Fischer  
 Dados: 2023.03.02 15:20:26 -03'00'

**10 - Reservado ao solicitante:**

Supervisão de Avaliações

11 - Amostra

Critério utilizado:  Área privativa  Área total

1	Endereço: Enseada dos Corais	Bairro:	Cidade: Cabo de Santo Agostinho	UF PE
	Ótimo Terreno à venda, 360 m² por R\$ 130.000 - Enseada dos Corais - Cabo de Santo Agostinho/PE	Fonte de informação:		Telefone: (81) 3521-1224(81) 9924-5598
	Ótimo Terreno à venda, 360 m² por R\$ 130.000 - Enseada dos Corais - Cabo de Santo Agostinho/PE. (Código TE0409)	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão
	Valor de venda: R\$ 130.000,00	Preço por m² 361,11	Frete 12,00 (m)	Área terreno (m²) 360,00
2	Endereço: Lote 21, Quadra 21, Setor 03	Bairro:	Cidade: Cabo de Santo Agostinho	UF PE
	TERRENO / LOTE na Praia ENSEADA CORAIS, prox ITAPUAMA, Lige Henry (8 1)9.9.7.7.3.6.9.9.9	Fonte de informação:		Telefone: (81) 99574-1943
	TERRENO / LOTE na Praia ENSEADA CORAIS, prox ITAPUAMA, Lige Henry (8 1)9.9.7.7.3.6.9.9.9	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão
	AP-HH-298 TERRENO ENSEADA DOS CORAIS	Valor de venda: R\$ 149.000,00	Preço por m² 413,89	Frete 12,00 (m)
3	Endereço: Enseada dos Corais	Bairro:	Cidade: Cabo de Santo Agostinho	UF PE
	Excelente terreno Cidade Garapu medindo 12x30. (Código: TE0225)	Fonte de informação:		Telefone: (81) 3521-1224(81) 9924-5598
	Terreno a venda em Enseada dos corais, Cabo de Santo Agostinho/PE	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão
	Localizado no Setor 04 no Loteamento Enseadas dos Corais. Com 360 m².	Valor de venda: R\$ 110.000,00	Preço por m² 305,56	Frete 12,00 (m)
4	Endereço: Enseada dos Corais	Bairro:	Cidade: Cabo de Santo Agostinho	UF PE
	Terreno medindo 360m² à venda em Enseada dos Corais. Cabo de Santo Agostinho. (Código: TE0274).	Fonte de informação:		Telefone: (81) 3521-1224(81) 9924-5598
	Terreno medindo 360m² à venda em Enseada dos Corais. Cabo de Santo Agostinho. (Código: TE0274).	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão
	Valor de venda: R\$ 120.000,00	Preço por m² 333,33	Frete 12,00 (m)	Área terreno (m²) 360,00
5	Endereço: Enseada dos Corais	Bairro:	Cidade: Cabo de Santo Agostinho	UF PE
	Terreno à venda, 382 m² por R\$ 160.000,00 - Enseada dos Corais - Cabo de Santo Agostinho/PE	Fonte de informação:		Telefone: (81) 3521-1224(81) 9924-5598
	Excelente Terreno na Avenida Principal de Enseada	Idade Aparente ano	Conservação	Padrão
	Próximo ao Village Mediterrâneo, em frente à pista!	Valor de venda: R\$ 158.000,00	Preço por m² 413,61	Frete 13,10 (m)

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	360,00	130.000,00	361,11	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	325,00
2	360,00	149.000,00	413,89	0,90	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	316,63
3	360,00	110.000,00	305,56	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	275,00
4	360,00	120.000,00	333,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	300,00
5	382,00	158.000,00	413,61	0,90	1,00	1,01	0,85	1,00	1,00	321,14
<b>MEDIA DA AMOSTRA</b>										<b>307,55</b>
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	276,80
									Valor Máximo	338,31

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	360,00 m²	Valor do m²		Valor do terreno	0
Área da edificação	360 m²	Valor do m²	307,55	Valor da edificação	110.719,13
Valor do imóvel					<b>R\$ 111.000,00</b>
CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO					
TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS					

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

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

