

Laudo de Avaliação de Uso Restrito

1 - Identificação:	EMBR	97459-1								
Consorciado	<u> </u>						Grupo 000	764	Cota	0878-00
Vendedor							Matrícula	019	Utilização d	o FGTS □ NÃO
Endereço completo do imóvel LOTE DE TERRENO	nº 11 (ONZE)	da QUADR	RA "11" Setor-04				Número	Complem	ento	
Bairro LOTEAMENTO ENSE	<u> </u>			Cidade CABO DE SA	NTO AGOS	STINHO	UF PE	CEP		
			10							
Fachada do Imóvel		Co Laem	5:073125:34,949347 17/ftoa Vi of Prisendas dos Cora ho de Santo Apestin Periambu Periambu	W// to	Logradouro	vinge for a service of the service o	201		8,806 En Cabo d	1992S 34,949202W 17 Rus VI Olto seadas dos Corais e Signito Agostinho Perasirbuco e 2023 3:01-38 PM
2 - Caracterização da	região:									
	estrutura			Padrão da	região		ritivos	Serviços Púb	licos e Comu	
Residencial	Água		avimentação	Alto			Favela	Metrô		Escola
Comercial	Esgoto sanitário		sgoto Pluvial	Médi			Inundação	Ônibus		Lazer
Industrial I	Energia Elétrica	_	Sás Central	☐ Baix	0	ᄩ	Ventos Fortes	Comércie		Segurança
U Outros	Telefone	- 110	uminação pública					Rede ba	ncaria	
3 - Terreno:										
Topografia PLANA	☐ _{ACLIVE}		DECLIVE		DESNÍVEL	PRONUNC	IADO	Formato REGULA	AR.	☐ IRREGULAR
Área 360,00	Frente m ²	12.0	Fundos 00 m	12,00 m	Lado direito	30,00	Lado esquer	do 30,00 m	Fração idea	1,00000 %
4 - Edificação:		,-			I					.,
4.1 - Unidade Avaliada:										
Tipo □ SALA	TERRENO	☐ casa		APARTAMENTO		SOBR	ADO	☐ _{GALPÃO}		OUTROS
Utilização do imóvel_	TERRETO	_				00511		0/12/10		0011100
	COMERCIAL	☐ INDUST	RIAL MISTA		OUTROS					
Se tiver assinalado "MISTA" o	u "OUTROS", escla	arecer abaixo								
Padrão de acabamento						Estad	o de conservação			
	IO ALTO	☐ _{MÉDIO}	☐ MÉDIC	D BAIXO	☐ BAIXO			вом 🗆	REGULAR	RUIM
Fachada	-		Esqua			<u> </u>		N° de pav		Idade aparente anos
Areas							N° de vagas			1
Privativa: DIVISAO INTERNA	m ² Garaç	gem e Uso comu	m: PISO	m²	Total:	- PAR		COBERTAS	FO	DESCOBERTAS RRO
Sala	44									
Dormitório										
Suite Banheiro										
Cozinha		†			†					
Área de Serviço										
Qto. Empregada										
WC Empregada Lavabo	-	 			-					
Varanda		 			 					
Terraço										
Garagem										

4.2 - Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade a Nº de pav. tipo Unidades por andar Total de unida									
N° de pav. tipo Unidades por andar Total de unida	les	Nº de elevadores	Descrição	dos pavimentos					
Existe condomínio formal?	SIM	X	NÂO						
Se sim, informar se há síndico e seu nome e tele	one:								
Padrão de acabamento				Estado de conservação					
☐ ALTO ☐ MÉDIO ALTO ☐ MÉDIO	☐ MÉI	DIO BAIXO	L BAIXO	□ о́тімо □ вом	L REGU	JLAR L RUIM			
Infra estrutura do Imóvel Playground Quadra Poliesportiva Salão de Festas Piscina Salão de Jogos Sauna Sala de Ginástica Churrasqueira		Jardins Pista de Cooper TV a cabo Antena parabólic		Vígiláncia Eletrônica Sistema de Telefomia Lavanderia Coletiva Gerador		s de Conveniências oósito individual			
5 - Informações complementares:									
5.1 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? SIM X NÃO Em caso negativo,	ustificar:			Terreno					
5.2 - O imóvel encontra-se ocupado? Proprietário Inquilino Invaso	X Não Des	Se sim, in conhecido	ormar o ocupant	e:					
5.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estab x SIM NÃO Em caso negativo,		ez?							
5.4 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatore SIM x NÃO Em caso positivo, e		is como: inundaçõ	es, ventos fortes	e outros? (Fatores Restritivos, item	n 2 deste laud	0)			
5.5 - O imóvel foi construído com a utilização de sistema cor SIM x NÃO Em caso positivo, 6		onvencional ou inc	vador?						
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 obser	/adas nesta d	ata e com base na	s informações a	cima, o imóvel pode ser aceito como	o garantia?				
SIM NÃO (justifique em observações)									
7 - Observações:									
7 - Obscivações.									
8- Resumo da Avaliação									
Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$	111.000,00	Valor por exten	so Cento E Onze I	Mil Reais				
Valor de Liquidez	R	Valor por extenso Oitenta E Nove Mil Reais							
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVE		MESES	TO A COUT!	DA DATA DE CUA ENICOÑO					
PRAZO DE VALID	ADE DO LAI	DO E DE 00 MES	ES A CONTAR	DA DATA DE SUA EMISSÃO					
9 - Dados da empresa/avaliador: Nome do vistoriador CREA/CAU Nº									
Nome da empresa			REINALDO Nome do profiss	DUTRA ional responsável		56465/PE CREA №			
FBTEC - Engenharia				Barcellos Fischer		200155888-0			
Rio de Janeiro, 2 de março de 2023 Eduardo de Assinado de forma digital por Eduardo de Barcellos Fischer									
[arcellos Fischer	Dados: 20	23.03.02 15:20:26 -03'00'			
10 - Reservado ao solicitante:									
Supervisão de Avaliações									

11	- Amostra	a					Critério ut	ilizad	o:	Área priv	ativa	x Área tota	al	
	Endereço:						Bairro: Cidade: UF							
	Enseada dos Corais						Cabo de Santo Agostinho PE							
	Ótimo Terreno à venda, 360 m² por R\$ 130.000 - Enseada dos Corais - Cabo de Santo Agostinho/PE					Fo	Fonte de informação: Telefone: (81) 3521-1224(81) 9924-5598						0004 5500	
1	1 Ótimo Terreno à venda, 360 m² por R\$ 130.000 - Enseada dos Corais - Cabo de Santo					lala	da Amaranta		Canacanacão			(81) 3521-1224(81) Padrão	9924-5598	
	Agostinho/PE. (Código TE0409)					Ida	de Aparente ano		Conservação			Padrao		
	Valor de ver	Valor de venda: R\$ Preço por m²				Fre		(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)	
		130.000,00)		361,11		12,00			;	360,00	-	360,00	
	Endereço:					Bai	rro:			Cidade:			UF	
		adra 21, Setor 0		IT A DULA M	A L' (0.4)0.0.7.7.0.0.0					Cabo de S	Santo A		PE	
					A , Ligue Henry (8 1)9.9.7.7.3.6.9.9 IA , Ligue Henry (8 1)9.9.7.7.3.6.9.9		nte de informaç	ão:				Telefone: (81) 99574-1	1043	
2	AP-HH-208	TERRENO ENSEA	DA DOS CORAIS			lda	de Aparente		Conservação			Padrão	1040	
	AI -1111-230	LINENO LINOLA	DA DOG GORAIG				ano		,					
	Valor de ver	nda: R\$		Preço por n	n²	Fre	nte	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)	
		149.000,00)		413,89		12,00			1	360,00		360,00	
	Endereço: Enseada do	o Coroio				Bai	rro:			Cidade: Cabo de S	`anta A	gostinho	UF PE	
			apu medindo 12x30	. (Código: TE	(0225)	Fo	nte de informaç	ão:		Cabo de S	Danio A	Telefone:	FE	
	Terreno a ve	enda em Enseada	dos corais, Cabo de	Santo Agos	tinho/PE	"	ne de illiorniaç	ao.				(81) 3521-1224(81)	9924-5598	
3	Localizado i	no Setor 04 no Lot	eamento Enseadas	dos Corais.		lda	de Aparente		Conservação			Padrão		
	Com 360 m ²			1			ano							
	Valor de ver	nda: R\$ 110.000,00		Preço por n		Fre	nte 12,00	(m)	Área terreno		m²) 360,00	Área edificação	(m²) 360,00	
	Endereço:	110.000,00	,		305,56	Rai	12,00 rro:			Cidade:	360,00		360,00	
	Enseada do	os Corais								Cabo de S	Santo A	gostinho	PE	
		dindo 360m² à ven	da em Enseada dos	Corais. Cab	o de Santo Agostinho. (Código:	Fo	nte de informaç	ão:		•		Telefone:		
4	TE0274). Terreno med	dindo 360m² à ven	da em Enseada dos	Corais. Cab	o de Santo Agostinho. (Código:	_						(81) 3521-1224(81) 9924-5598		
	TE0274).					lda	de Aparente ano		Conservação			Padrão		
	Valor de ver	nda: R\$		Preço por n	n ²	Fre	nte	(m)	Área terreno		m²)	Área edificação	(m²)	
		120.000,00)	,.,.	333,33		12,00	(,			360,00		360,00	
	Endereço:					Bai	rro:			Cidade:			UF	
	Enseada do		\$ 160 000 00 - Enco	ada dos Cor	ais - Cabo de Santo Agostinho/PE					Cabo de S	Santo A		PE	
			Principal de Ensea		ais - Cabo de Santo Agostinio/FL	Fo	nte de informaç	ão:				Telefone: (81) 3521-1224(81)	9924-5598	
5	Próximo ao	Village Mediterrår	eo, em frente à pis	ta!		lda	de Aparente		Conservação			Padrão	002 1 0000	
							ano		,					
	Valor de ver			Preço por n		Fre		(m)	Área terreno		m²)	Área edificação	(m²)	
		158.000,00)		413,61		13,10			-	382,00		382,00	
	T-1-1-1		·~											
		e homogene												
	Amostra	Área	Valor		Dados Iniciais	Ff (4)	Ft (0)		Fa Fe	(5)		Homogen	-	
	1	(m²) 360,00	(R\$) 130.000	00	R\$/m² 361,11	(1) 0,90	1,00		,00 1,00	(5) 1,00		6) R\$/r 00 325,		
-	2	360,00	149.000		413,89	0,90	1,00		,00 0,85	1,00		00 316,		
	3	360,00	110.000		305,56	0,90	1,00		,00 1,00	1,00	_	00 275,		
	4	360,00 120.000,00 333,33		0,90	1,00		,00 1,00	1,00		00 300,				
	5	382,00	158.000	_	413,61	0,90	1,00		,01 0,85 A DA AMOST	1,00	1,	00 321,		
	Fator Fonte Fator de Áre	2	(2) - Fator Trans (4) - Fator Equiva		-						r Mínin	307, o 276,		
(5)		a	(6) -	alericia			Saneamento	da an	nostra (+-10%)		r Máxir			
12	- Cálculo	do Valor de A	Avaliação:		_									
۸r	ea do terre	no	2/	50,00 m ²	Valor do m²				Valor do terren	•		0		
	ea do terre		360	m²	Valor do m²		30	7.55	Valor do terren				0.719,13	
	lor do imó									,				
					Valor de Avaliação con							R\$ 111.000,	,00	
					CALCULO DO CUS	IO DE	KEPKODUÇA	NO.						
1														
					TABELA DE CLASS	IFICAÇ	ÃO DE IMÓVE	EIS						
J4-c	m da ales	sificação		Note		IFICAÇ	ÃO DE IMÓVI	EIS						
		ssificação icas do local		Nota 4	TABELA DE CLASS Classificação	IFICAÇ	ÃO DE IMÓVI	EIS						

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



















