



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

5.2 - O imóvel encontra-se ocupado?  
 Proprietário  Inquilino  Sim  Não Se sim, informar o ocupante: **aparentemente desocupado**  
 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:**

\* Avaliação realizada com base apenas na aparência externa e na documentação fornecida, ou seja, situação paradigma.  
 \* Não havia ninguém no imóvel na oportunidade da vistoria (dia 24/11/2023 às 12:50h). Imóvel aparentemente desocupado.

**8- Resumo da Avaliação**

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 860.000,00	Valor por extenso	oitocentos e sessenta mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 688.000,00	Valor por extenso	siescentos e oitenta e oito 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	Tatiana Rossini Pires	CREA/CAU Nº	A31887-6
Nome da empresa	FBTEC - Engenharia	Nome do profissional responsável	Eduardo de Barcellos Fischer
Local de data	Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2022	Assinatura	EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER: 43783490782
		Assinado de forma digital por EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER: 43783490782 Dados: 2023.11.28 18:06:39 -03'00'	

**10 - Reservado ao solicitante:**

Supervisão de Avaliações

**11 - Amostra**

Critério utilizado:  Área privativa  Área total

1	Endereço: Rua dos Incas, 223 3 dormitórios, 02 banheiros, 03 vagas e demais dependencias	Bairro: VILA VALPARAISO	Cidade: SANTO ANDRE	UF SP
	Fonte de informação: NEON	Telefone: 4990-0748		
	Idade Aparente 20 anos	Conservação REGULAR	Padrão MÉDIO	
Valor de venda: R\$ 710.000,00	Preço por m² 3.550,00	Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 200,00
2	Endereço: Rua Andradina, 558 3 dormitórios, 05 banheiros, 04 vagas e demais dependencias	Bairro: VILA VALPARAISO	Cidade: SANTO ANDRE	UF SP
	Fonte de informação: REVENDA GOLD	Telefone: 96470-1902		
	Idade Aparente 15 anos	Conservação BOM	Padrão MÉDIO	
Valor de venda: R\$ 750.000,00	Preço por m² 4.166,67	Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 180,00
3	Endereço: Rua Amparo, 141 4 dormitórios, 04 banheiros, 03 vagas e demais dependencias	Bairro: VILA VALPARAISO	Cidade: SANTO ANDRE	UF SP
	Fonte de informação: NOVA ABC	Telefone: 4476-3003		
	Idade Aparente 10 anos	Conservação BOM	Padrão MÉDIO-ALTO	
Valor de venda: R\$ 1.060.000,00	Preço por m² 5.520,83	Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 192,00
4	Endereço: Rua Monte Alto 2 dormitórios, 02 banheiros, 03 vagas e demais dependencias	Bairro: VILA VALPARAISO	Cidade: SANTO ANDRE	UF SP
	Fonte de informação: NEWCORE	Telefone: 4580-4274		
	Idade Aparente 20 anos	Conservação REGULAR	Padrão MÉDIO	
Valor de venda: R\$ 638.240,00	Preço por m² 3.431,40	Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 186,00
5	Endereço: Rua Pirassununga, 115 - Condominio 3 dormitórios, 04 banheiros, 03 vagas e demais dependencias	Bairro: VILA VALPARAISO	Cidade: SANTO ANDRE	UF SP
	Fonte de informação: DE PAULA	Telefone: 3215-8000		
	Idade Aparente 10 anos	Conservação BOM	Padrão MÉDIO-ALTO	
Valor de venda: R\$ 1.450.000,00	Preço por m² 5.178,57	Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 280,00

**11 - Tabela de homogeneização**

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fi (5)	(6)	Homogeneização R\$/m²
1	200,00	710.000,00	3.550,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,05	1,00	3.197,21
2	180,00	750.000,00	4.166,67	0,90	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	3.480,99
3	192,00	1.060.000,00	5.520,83	0,90	1,00	0,94	0,90	0,94	1,00	3.948,61
4	186,00	638.240,00	3.431,40	0,90	1,00	0,94	1,00	1,05	1,00	3.034,83
5	280,00	1.450.000,00	5.178,57	0,90	1,00	1,04	0,90	0,94	1,00	4.070,18
<b>MEDIA DA AMOSTRA</b>										<b>3.546,36</b>
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	3.191,73
									Valor Máximo	3.901,00

- (1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição  
 (3) - Fator de Área (4) - Fator Equivalência  
 (5) - (6) -

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

Área do terreno	310,80 m²	Valor do m²	0
Área da edificação	242,43 m²	3.546,36	859745,1115
<b>Valor do imóvel</b>			<b>R\$ 860.000,00</b>
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO CONFORME O MERCADO</b>			
<b>CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO</b>			
<b>TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS</b>			

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

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

<p><b>FRENTE</b></p> 	<p><b>FRENTE</b></p> 
<p><b>LOGRADOURO</b></p> 	<p><b>PLACA DO LOGRADOURO</b></p> 
<p><b>IDENTIFICAÇÃO NUMERICA</b></p> 	<p><b>FACHADA</b></p> 
<p><b>LOCALIZAÇÃO</b></p> 	