

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:

5.2 - O imóvel encontra-se ocupado?
 Proprietário Inquilino Invasor Desconhecido Se sim, informar o ocupante: Sr. Lucas - (16) 99606-6079

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:

O imóvel está sendo ocupado por inquilino, já nomeado, que não permitiu a vistoria interna, e, portanto, a vistoria foi executada por aspecto externo, com os dados extraídos do laudo anterior.

8- Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 241.000,00	Valor por extenso duzentos e quarenta e um mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 193.000,00	Valor por extenso cento e noventa e três 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	CREA/CAU Nº
	José Henrique Araujo Poch	600902008
Nome da empresa	Nome do profissional responsável	CREA Nº
	FBTEC - Engenharia	Eduardo de Barcellos Fischer
Local de data	Assinatura	
Rio de Janeiro, 22 de Novembro de 2.023	EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782	Assinado de forma digital por EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782 Dados: 2023.11.24 15:05:23 -03'00'

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações

11 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

1	Endereço: Rua Gervasio da Silva, 1400	Bairro: Jd. Centenário	Cidade: Monte Alto	UF SP	
	Térreo: 02 dormitórios, sala 02 ambientes, banheiro social, banheiro suite, copa/cozinha, área de serviço. Pav. Superior: Sala íntima. Sacada. Garagem 03 carros	Fonte de informação: Imob. Primus	Telefone: (16) 3242-40,92		
	Valor de venda: R\$ 270.000,00	Preço por m² 3.600,00	Idade Aparente ano	Conservação Bom	Padrão Médio
	Frente 10,00 (m)	Área terreno (m²) 200,00	Área edificação (m²) 75,00		
2	Endereço: Rua Bechara Abuosi, 4380	Bairro: Jd. Centenário	Cidade: Monte Alto	UF SP	
	02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro área de serviço. Edícula com 01 dormitório, sala, cozinha, banheiro social. Garagem 01 carro	Fonte de informação: Imob. Primus	Telefone: (16) 3242-40,92		
	Valor de venda: R\$ 135.000,00	Preço por m² 1.290,14	Idade Aparente ano	Conservação Bom	Padrão Baixo
	Frente 10,00 (m)	Área terreno (m²) 200,00	Área edificação (m²) 104,64		
3	Endereço: Rua Ana Hernandes (Res. CA1132)	Bairro: Jd. Bela Vista do Mirante	Cidade: Monte Alto	UF SP	
	02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço, garagem 01 carro descoberta.	Fonte de informação: Imob. Primus	Telefone: (16) 3242-40,92		
	Valor de venda: R\$ 100.000,00	Preço por m² 909,09	Idade Aparente ano	Conservação Bom	Padrão Baixo
	Frente 5,00 (m)	Área terreno (m²) 120,00	Área edificação (m²) 110,00		
4	Endereço: Ref. CA0263	Bairro: Jd. Alvorada	Cidade: Monte Alto	UF SP	
	03 dormitórios, sala cozinha, banheiro social, banheiro suite, área de serviço, garagem 01 carro descoberta.	Fonte de informação: Imob. Qdez	Telefone: (16) 3507-1010		
	Valor de venda: R\$ 205.000,00	Preço por m² 1.576,92	Idade Aparente ano	Conservação Bom	Padrão Baixo
	Frente 7,50 (m)	Área terreno (m²) 150,00	Área edificação (m²) 130,00		
5	Endereço: Ref. 1066	Bairro: Jd. Alvorada	Cidade: Monte Alto	UF SP	
	03 dormitórios, sala, copa/cozinha, 02 banheiros sociais, área de serviço, garagem 01 carro descoberta.	Fonte de informação: Imob. Primus	Telefone: (16) 3242-40,92		
	Valor de venda: R\$ 230.000,00	Preço por m² 2.090,91	Idade Aparente ano	Conservação Bom	Padrão Baixo
	Frente 6,00 (m)	Área terreno (m²) 120,00	Área edificação (m²) 110,00		

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	75,00	270.000,00	3.600,00	0,90	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	2.966,01
2	104,64	135.000,00	1.290,14	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1.108,12
3	110,00	100.000,00	909,09	0,90	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	754,55
4	130,00	205.000,00	1.576,92	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1.364,67
5	110,00	230.000,00	2.090,91	0,90	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1.735,46
MEDIA DA AMOSTRA										1.585,76
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	1.427,18
									Valor Máximo	1.744,34

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	m²	Valor do m²	Valor do terreno	0	
Área da edificação	152,07 m²	Valor do m²	1.585,76	Valor da edificação	241.146,66
Valor do imóvel				R\$ 241.000,00	

Valor de Avaliação conforme o Mercado		R\$ 241.000,00
CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO		

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

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

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

