



**4.2 - Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada (não preencher para o caso de unidade isolada)**

Nº de pav. tipo <b>3</b>	Unidades por andar	Total de unidades	Nº de elevadores	Descrição dos pavimentos																				
<p>Existe condomínio formal? <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO</p> <p>Se sim, informar se há síndico e seu nome e telefone: _____ Não informado</p>																								
<p>Padrão de acabamento</p> <input type="checkbox"/> ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO ALTO <input checked="" 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?  Sim  Não Se sim, informar o ocupante: \_\_\_\_\_ Foi realizado somente vistoria externa  
 Proprietário  Inquilino  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:**

Realizado somente vistoria externa e este laudo foi realizado por condições paradigmáticas. O cálculo foi realizado com base nos dados fotográficos da vistoria interna realizada em novembro de 2021. No momento da vistoria em 2021 identificou-se que o imóvel (apartamento) estava todo reformado. Não foi possível confirmar se o apartamento está ocupado mas externamente vê-se a mesma placa do comércio que ocupava o local em 2021 (Maria's Centro de Estética)

**8 - Resumo da Avaliação**

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 815.000,00	Valor por extenso	oitocentos e quinze mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 652.000,00	Valor por extenso	seiscentos e cinquenta e dois mil reais
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	10 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
	Elizandra Francisco Machado	63492-8
Local de data	Nome do profissional responsável	CREA Nº
	FBTEC - Engenharia	Eduardo de Barcellos Fischer
Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2023		Assinatura

**Eduardo de Barcellos Fischer**  
 Assinado de forma digital por Eduardo de Barcellos Fischer  
 Dados: 2023.09.27 14:42:22 -03'00'

**10 - Reservado ao solicitante:**

Supervisão de Avaliações

**11 - Amostra**

Critério utilizado:  Área privativa  Área total

1	Endereço: RUA PADRE AURÉLIO CANZI, 2174 - EDIFÍCIO SÃO FRANCISCO	Bairro: CENTRO	Cidade: SÃO MIGUEL DO OESTE	UF SC
	2 Dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala de estar/jantar, 1 sacada, 1 vaga de garagem e 1 área de serviço.	Fonte de informação: Imobiliária Piovesan	Telefone: (49) 99149-2692	
	Valor de venda: R\$ 370.000,00	Preço por m² 5.259,42	Idade Aparente ano	Conservação
		Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 70,35
2	Endereço: RUA WALDEMAR RANGRAB, 51 - EDIFÍCIO DONA ASSUNTA	Bairro: CENTRO	Cidade: SÃO MIGUEL DO OESTE	UF SC
	2 Dormitórios, 2 banheiros, 1 suíte, 1 área de serviço, 1 cozinha, 1 sala de estar, 1 sala de jantar, 1 vaga de garagem.	Fonte de informação: Imobiliária Piovesan	Telefone: (49) 99149-2692	
	Valor de venda: R\$ 420.000,00	Preço por m² 3.633,85	Idade Aparente ano	Conservação
		Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 115,58
3	Endereço: RUA BARÃO DO RIO BRANCO, 2025 - Edifício Palmares	Bairro: CENTRO	Cidade: SÃO MIGUEL DO OESTE	UF SC
	2 Dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala de estar, 1 vaga de garagem e 1 área de serviço.	Fonte de informação:	Telefone:	
	Valor de venda: R\$ 370.000,00	Preço por m² 5.881,42	Idade Aparente ano	Conservação
		Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 62,91
4	Endereço: RUA BARÃO DO TRIUNFO, 324 - EDIFÍCIO MONTE OLIMPO RESIDENCE	Bairro: CENTRO	Cidade: SÃO MIGUEL DO OESTE	UF SC
	2 Dormitórios, 2 banheiros, 1 suíte, 1 área de serviço, 1 cozinha, 1 sala de estar, 1 vaga de garagem.	Fonte de informação: Imóveis Téia	Telefone: (49) 99125-6909	
	Valor de venda: R\$ 680.000,00	Preço por m² 4.000,00	Idade Aparente ano	Conservação
		Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 170,00
5	Endereço: AVENIDA GETÚLIO VARGAS - EDIFÍCIO RAFAEL FELIPE	Bairro: CENTRO	Cidade: SÃO MIGUEL DO OESTE	UF SC
	3 Dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala de estar, 1 vaga de garagem e 1 área de serviço.	Fonte de informação: Imobiliária Giusti	Telefone: (49) 3622-4153	
	Valor de venda: R\$ 400.000,00	Preço por m² 3.506,00	Idade Aparente ano	Conservação
		Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 114,09

**11 - Tabela de homogeneização**

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fi (4)	Fv (5)	Fe (6)	Homogeneização R\$/m²
1	70,35	370.000,00	5.259,42	0,90	1,00	0,89	1,45	0,90	1,00	5.481,82
2	115,58	420.000,00	3.633,85	0,90	1,15	0,94	1,30	0,90	1,00	4.145,49
3	62,91	370.000,00	5.881,42	0,90	1,00	0,88	1,12	0,90	1,00	4.665,13
4	170,00	680.000,00	4.000,00	0,90	1,15	0,98	1,12	0,90	1,00	4.093,90
5	114,09	400.000,00	3.506,00	0,90	1,00	0,94	1,45	0,90	1,00	3.881,93
										<b>4.453,65</b>
Saneamento da amostra (+20%)									Valor Mínimo	3.562,92
									Valor Máximo	5.344,39

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

Área do terreno	- m²	Valor do m²		Valor do terreno	0
Área da edificação	182,89 m²	Valor do m²	4.453,65	Valor da edificação	814.528,88
<b>Valor do imóvel</b>				<b>R\$ 815.000,00</b>	

<b>VALOR DE AVALIAÇÃO CONFORME O MERCADO</b>		<b>R\$ 815.000,00</b>
<b>CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO</b>		

**TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS**

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

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

