

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

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|---|---|-------------------------------------|---|----------------------------------|--|---|--|----------------------------------|--|---|--|---|--------------------------------|------------------------------------|--|--------------------------|--|--|--|----------------------------------|--------------------------|
| Nº de pav. tipo 3 | 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>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 Sim Não Se sim, informar o ocupante: _____ Foi realizado somente vistoria externa
 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 |
| | | | | | | | | | | 4.453,65 |
| 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 |
| Valor do imóvel | | | | R\$ 815.000,00 | |

| | | |
|--|--|-----------------------|
| VALOR DE AVALIAÇÃO CONFORME O MERCADO | | R\$ 815.000,00 |
| 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 | 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

