

Laudo de Avaliação de Uso Restrito

1 - Identificação:		101660-79			
			Grupo	783	Cota
			Matricula	51 098	Utilização do FGTS
				☐ SIM	☒ NÃO
Endereço completo do imóvel			Número	Complemento	
Avenida "C" - "Residencial Vila Verde II"			255	Apto 02 - Edifício 02	
Bairro	Cidade	UF	CEP		
Chácara Luza	Rio Claro	SP	13502-036		



2 - Caracterização da região.				Padrão da região	Restritivos	Serviços Públicos e Comunitários	
☒ Utilização	☒ Infraestrutura			☐ Alto	☐ Favela	☐ Metrô	☐ Escola
☐ Residencial	☐ Água	☐	☐ Pavimentação	☐ Médio		☐ Ônibus	☐ Lazer
☐ Comercial	☐ Esgoto sanitário	☐	☐ Esgoto Pluvial	☐ Baixo	☐	☒ Comércio	☐ Segurança
☐ Industrial	☐ Energia Elétrica		☐ Gás Central	☒	☐	☐	
☐ Outros	☐ Telefone	☐	☐ Iluminação pública		☐	☐ Rede bancária	

3 - Terreno:									
Topografia	☐ ACLIVE	☐ DECLIVE	☐ DESNÍVEL PRONUNCIADO			Formato	☐ REGULAR	☐ IRREGULAR	
☒ PLANA	Fronte	Fundos	Lado direito	Lado esquerdo	Fração ideal	0.00568 %			
Área	m ²	m	m	m	m				

4 - Edificação:

4.1 - Unidade Avaliada:

[illegible]

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
4	4	176	Não Tem	4 Aptos / Andar
Existe condomínio formal? ☒ SIM ☐ NÃO				
Se sim, informar se há síndico e seu nome e telefone: Sr. Marcelo (Não conseguimos o telefone)				
Padrão de acabamento			Estado de conservação	
☐ ALTO ☐ MÉDIO ALTO ☐ MÉDIO ☒ MÉDIO BAIXO ☒ BAIXO			☐ ÓTIMO ☒ BOM ☐ REGULAR ☐ RUIM	
Infra estrutura do Imóvel				
☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Jardins	☐ Vigilância Eletrônica	☐ Lojas de Conveniências
☒ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia	☐ Depósito individual
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ TV a cabo	☐ Lavanderia Coletiva	☐
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Antena parabólica	☐ Gerador	☐

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:
	☐ 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:

O imóvel não foi visitado internamente. A avaliação foi feita pelos aspectos externos, tendo o imóvel sido considerado em bom estado geral de conservação. Não conseguimos identificar a situação de ocupação do imóvel. Áreas extraídas da Matrícula 51.098 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro / SP.

8- Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 115.000,00	Valor por extenso
		cento e quinze mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 92.000,00	Valor por extenso
		noventa e dois 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 da empresa	Nome do vistoriador	CREA Nº
	Antonio Aparecido de Macedo	600686130
	Nome do profissional responsável	CREA Nº
	Egidio José Bianchini	600711762/D-SP
Local de data	Assinatura	
Rio Claro, 29 de Novembro de 2023	EGIDIO JOSE BIANCHINI:98192043800	Assinado de forma digital por EGIDIO JOSE BIANCHINI:98192043800 Dados: 2023.11.30 15:36:36 -03'00'

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações	

11 - Amostra

Critério utilizado:

☒ Área privativa

☐ Área total

1	Endereço: Avenida "C" nº255 - 1º andar		Bairro: Chácara Luza	Cidade: Rio Claro	UF SP	
	Imóvel localizado no mesmo condomínio do avaliando.		Fonte de informação: Cruz Gonçalves Imóveis	Telefone: (19) 3597-1001		
			Idade Aparente ano	Conservação Bom	Padrão Médio - Baixo	
	Valor de venda: R\$ 120.000,00	Preço por m² 2 842 93	Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 42 21	
2	Endereço: Avenida "C" nº255 - 2º andar		Bairro: Chácara Luza	Cidade: Rio Claro	UF SP	
	Imóvel localizado no mesmo condomínio do avaliando.		Fonte de informação: Missão Imóveis	Telefone: (41)9 9683-4311		
			Idade Aparente 15 ano	Conservação Bom	Padrão Médio - Baixo	
	Valor de venda: R\$ 125.000,00	Preço por m² 2 961 38	Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 42 21	
3	Endereço: Avenida "C" nº195 - Apto 2º andar (Condomínio Quebec)		Bairro: Chácara Luza	Cidade: Rio Claro	UF	
	Imóvel localizado no empreendimento vizinho ao avaliando, de mesmo padrão, e com as mesmas características		Fonte de informação: Missão Imóveis	Telefone: (41)9 9683-4311		
			Idade Aparente ano	Conservação Bom	Padrão Médio - Baixo	
	Valor de venda: R\$ 130.000,00	Preço por m² 3 079 84	Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 42 21	
4	Endereço: Avenida "C" nº255 - Apto 2º andar edifício 8		Bairro: Chácara Luza	Cidade: Rio Claro	UF SP	
	Apto bem conservado, porém no estado original, sem qualquer benfeitoria extra		Fonte de informação: Sr. Márcio (Portaria)	Telefone: (19)9 96664787		
			Idade Aparente 15 ano	Conservação Bom	Padrão Médio - Baixo	
	Valor de venda: R\$ 125.000,00	Preço por m² 2 961 38	Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 42 21	
5	Endereço: Avenida "C" nº255 - Apto 2º andar edifício 18		Bairro: Chácara Luza	Cidade: Rio Claro	UF	
	Apto reformado, com armários na cozinha, e troca de piso.		Fonte de informação: Sr. Márcio (Portaria)	Telefone: (19)9 96664787		
			Idade Aparente 15 ano	Conservação Bom	Padrão Médio - Baixo	
	Valor de venda: R\$ 140.000,00	Preço por m² 3 316 75	Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 42 21	

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	42,21	120.000,00	2.842,93	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.558,64		
2	42,21	125.000,00	2.961,38	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.665,25		
3	42,21	130.000,00	3.079,84	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.771,86		
4	42,21	125.000,00	2.961,38	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.665,25		
5	42,21	140.000,00	3.316,75	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.985,07		
(1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição										MEDIA DA AMOSTRA	2.729,21	
(3) - Fator de Área (4) - Fator Equivalência										Valor Mínimo	2.456,29	
(5) - (6) -										Saneamento da amostra (+-10%)	Valor Máximo	3.002,13

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	- m²	Valor do m²	Valor do terreno	0	
Área da edificação	42,21 m²	Valor do m²	R\$ 2.729,21	Valor da edificação	R\$ 115.200,00
Valor do imóvel			Valor de Avaliação conforme o Mercado		R\$ 115.000,00

CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

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

13 - Croqui de Localização / Fotos :

F01: Identificação do Condomínio



F01: Foto Satélite (Google Maps)



F03: Acesso ao Condomínio



F04: Vista Parcial Interna do Condomínio



F05: Vista Externa do Condomínio



F06: Vista Externa do Condomínio



F07: Vista Externa do Condomínio



F08: Vista Externa do Condomínio



F09: Vista do Logradouro



F10: Vista do Logradouro

