

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

Nº de pav. tipo 1	Unidades por andar 3	Total de unidades 3	Nº de elevadores 0	Descrição dos pavimentos 3 CASA TÉRREAS NO MESMO LOTE
Existe condomínio formal? <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO				
Se sim, informar se há síndico e seu nome e telefone: _____				
Padrão de acabamento <input type="checkbox"/> ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO ALTO <input checked="" type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO <input type="checkbox"/> BAIXO			Estado de conservação <input type="checkbox"/> ÓTIMO <input type="checkbox"/> BOM <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM	
Infra estrutura do Imóvel <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: **Aparentemente sim**

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:

ACOMPANHADO DA VIZINHA DA UNIDADE 3 ENTRAMOS NO LOTE E PUDEMOS OBSERVAR A UNIDADE 2 PELAS JANELAS E MURO, MAS NÃO FOI POSSÍVEL VER TUDO. IMÓVEL APARENTA TER GOTEIRAS E UMIDADE EM ALGUNS PONTOS. IMÓVEL DESABITADO

8- Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 155.000,00	Valor por extenso	cento e cinquenta e cinco mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 124.000,00	Valor por extenso	cento e vinte e quatro 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/CAU Nº
	Mario Nogueira Neto	8292/D
Local de data	Nome do profissional responsável	CREA Nº
	FBTEC - Engenharia	Eduardo de Barcellos Fischer
Rio de Janeiro, 17 de novembro de 2023		Assinatura
		Assinado de forma digital por EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782
		Dados: 2023.11.17 10:12:23 -0300'

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações

11 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

1	Endereço: RUA ALFREDO HENENBERG 387	Bairro: JD CANAÃ	Cidade: PONTA GROSSA	UF PR
	Fonte de informação: MARILU		Telefone:	
	Idade Aparente 10 ano	Conservação BOM	Padrão BAIXO	
Valor de venda: R\$ 225.000,00	Preço por m² 2.647,06	Fonte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 85,00
2	Endereço: RUA SERGIO EDILSON DITZEL KRUGER 86	Bairro: JD CANAÃ	Cidade: PONTA GROSSA	UF PR
	Fonte de informação: REMAX		Telefone:	
	Idade Aparente 8 ano	Conservação BOM	Padrão BAIXO	
Valor de venda: R\$ 180.000,00	Preço por m² 3.103,45	Fonte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 58,00
3	Endereço: RUA ORQUIDEA 1	Bairro: JD CANAÃ	Cidade: PONTA GROSSA	UF PR
	Fonte de informação: TORREBLANCA		Telefone:	
	Idade Aparente 5 ano	Conservação BOM	Padrão NORMAL	
Valor de venda: R\$ 260.000,00	Preço por m² 2.626,26	Fonte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 99,00
4	Endereço: RUA ELIAS WAKIM BITTAR 455	Bairro: JD CANAÃ	Cidade: PONTA GROSSA	UF PR
	Fonte de informação: CASA TOP		Telefone:	
	Idade Aparente 8 ano	Conservação BOM	Padrão NORMAL	
Valor de venda: R\$ 298.000,00	Preço por m² 4.806,45	Fonte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 62,00
5	Endereço: RUA FRANCISCO KALINOSKI 206	Bairro: CONTORNO	Cidade: PONTA GROSSA	UF PR
	Fonte de informação: ADQUIRA		Telefone:	
	Idade Aparente 8 ano	Conservação BOM	Padrão BAIXO	
Valor de venda: R\$ 170.000,00	Preço por m² 4.594,59	Fonte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 37,00

11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fp (5)	Fc (6)	Homogeneização R\$/m²
1	85,00	225.000,00	2.647,06	0,95	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	2.710,70
2	58,00	180.000,00	3.103,45	0,95	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	3.113,57
3	99,00	260.000,00	2.626,26	0,95	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	2.467,04
4	62,00	298.000,00	4.806,45	0,95	1,00	1,04	1,00	0,90	1,00	4.258,50
5	37,00	170.000,00	4.594,59	0,95	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	4.119,60
MEDIA DA AMOSTRA										3.333,88
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	3.000,49
									Valor Máximo	3.667,27

(1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição

(3) - Fator de Área (4) - Fator Equivalência

(5) - Fator padrão de acabament (6) - Fator conservação

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	300,67 m²	Valor do m²		Valor do terreno	0
Área da edificação	46,63 m²	Valor do m²	3.333,88	Valor da edificação	155458,8537
Valor do imóvel					

Valor de Avaliação conforme o Mercado **R\$ 155.000,00**

CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS	

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

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

F01: MURO LATERAL



F03: RUA PEDRO SAFRAIDE



F05: RUA DE ACESSO



F07: ÁREA DE SERVIÇO



F09: RUA ANSELMO TYBUCHEWSKY



F01: QUARTO



F04: QUARTO



F06: COZINHA



F08: ENTRADA



F10: laje

