



**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
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 type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO <input type="checkbox"/> BAIXO			Estado de conservação <input type="checkbox"/> ÓTIMO <input type="checkbox"/> BOM <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM	
<b>Infra estrutura do Imóvel</b>				
<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: **Terreno vazio**

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:**

• Imóvel constituído por um terreno sem benfeitorias (edificações), situado à direita (de quem da rua olha o mesmo) da casa de número 595;  
 • Vistoria realizada em 23 de novembro de 2023.

**8- Resumo da Avaliação**

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 190.000,00	Valor por extenso	cento e noventa mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 152.000,00	Valor por extenso	cento 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
FBTEC - Engenharia	Carlos Roberto Del Nero Muller	60044129-3
Local de data	Nome do profissional responsável	CREA Nº
Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2023	Eduardo de Barcellos Fischer	200155888-0
	Assinatura	Assinado de forma digital por EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782 Dados: 2023.11.27 09:12:28 -03'00'

**10 - Reservado ao solicitante:**

Supervisão de Avaliações

**11 - Amostra**

Critério utilizado:  Área privativa  Área total

1	Endereço: Avenida Paulo de Arruda Correa da Silva, s/n (Lote 132 - Quadra 08)	Bairro: Recreio dos Bandeirantes II	Cidade: São Carlos	UF SP
	Terreno sem benfeitorias (edificações) / Topografia: acrive	Fonte de informação: Roca Imóveis	Telefone: (16) 3373-5000	
	Valor de venda: R\$ 195.000,00	Preço por m² 615,61	Idade Aparente ano	Conservação
		Fronte (m)	Área terreno (m²) 316,76	Área edificação (m²) 0,00
2	Endereço: Rua Ambrósio dos Santos	Bairro: Parque Santa Felícia Jardim	Cidade: São Carlos	UF SP
	Terreno sem benfeitorias (edificações) / Topografia: plano	Fonte de informação: Roca Imóveis	Telefone: (16) 3373-5000	
	Valor de venda: R\$ 250.000,00	Preço por m² 833,33	Idade Aparente ano	Conservação
		Fronte (m)	Área terreno (m²) 300,00	Área edificação (m²) 0,00
3	Endereço: Rua Marcus Felício de Mello Moraes, 415	Bairro: Parque Santa Felícia Jardim	Cidade: São Carlos	UF SP
	Terreno sem benfeitorias (edificações) / Topografia: plano	Fonte de informação: Imobiliária Cardinali	Telefone: (16) 2107-8000	
	Valor de venda: R\$ 235.000,00	Preço por m² 783,33	Idade Aparente ano	Conservação
		Fronte (m)	Área terreno (m²) 300,00	Área edificação (m²) 0,00
4	Endereço: Avenida José Gonçalves Carneiro, 144	Bairro: Parque Santa Felícia Jardim	Cidade: São Carlos	UF SP
	Terreno sem benfeitorias (edificações) / Topografia: acrive	Fonte de informação: Imobiliária Cardinali	Telefone: (16) 2107-8000	
	Valor de venda: R\$ 238.565,00	Preço por m² 534,90	Idade Aparente ano	Conservação
		Fronte (m)	Área terreno (m²) 446,00	Área edificação (m²) 0,00
5	Endereço: Rua Sebastião Sampaio Osório	Bairro: Parque Santa Felícia Jardim	Cidade: São Carlos	UF SP
	Terreno sem benfeitorias (edificações) / Topografia: plano	Fonte de informação: Imobiliária Cardinali	Telefone: (16) 2107-8000	
	Valor de venda: R\$ 235.000,00	Preço por m² 712,12	Idade Aparente ano	Conservação
		Fronte (m)	Área terreno (m²) 330,00	Área edificação (m²) 0,00

**11 - Tabela de homogeneização**

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Fi (2)	Fa (3)	Ftop (4)	(5)	(6)	Homogeneização R\$/m²
1	316,76	195.000,00	615,61	0,90	1,00	1,03	1,20	1,00	1,00	684,38
2	300,00	250.000,00	833,33	0,90	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	685,44
3	300,00	235.000,00	783,33	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	715,90
4	446,00	238.565,00	534,90	0,90	1,00	1,06	1,20	1,00	1,00	611,72
5	330,00	235.000,00	712,12	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	666,51
<b>MEDIA DA AMOSTRA</b>										<b>672,79</b>
Saneamento da amostra (+10%)									Valor Mínimo	605,51
									Valor Máximo	740,07

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

Área do terreno	282,14 m²	Valor do m²	672,79	Valor do terreno	189.820,98
Área da edificação	m²	Valor do m²	672,79	Valor da edificação	0
Valor do imóvel	Valor de Avaliação conforme o Mercado			<b>R\$ 190.000,00</b>	

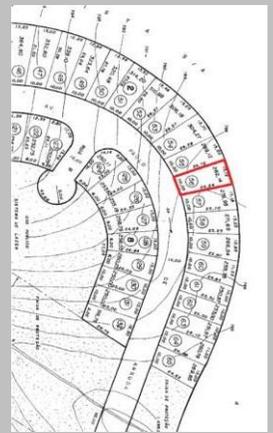
CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO		
TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS		

Item de classificação	Nota	Classificação
1) Características do local	2	<b>2</b>
2) Comércio e Serviços Gerais	3	
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		

Localização



Croqui de localização



Logradouro (avaliando à direita)



Identificação do logradouro



Avaliando à direita da casa n° 595



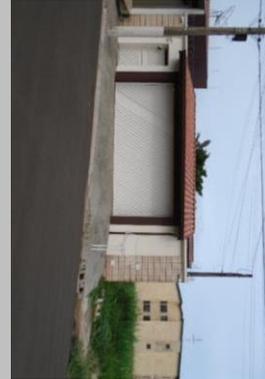
Avaliando à direita da casa n° 595



Identificação do imóvel localizado à esquerda do avaliando



Avaliando à direita da casa n° 595



Avaliando à direita da casa n° 595



Avaliando à direita da casa n° 595



---

Avaliando à direita da casa n° 595



F10:

