

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"/> 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"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia <input type="checkbox"/> Salão de Jogos <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> TV a cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Antena parabólica <input type="checkbox"/> Gerador | | | | |

5 - Informações complementares:

5.1 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
 SIM NÃO Em caso negativo, justificar: _____ **Trata-se apenas de um terreno**

5.2 - O imóvel encontra-se ocupado? Sim Não Se sim, informar o ocupante:
 Proprietário Inquilino Invasor Desconhecido

5.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?
 SIM NÃO Em caso negativo, justificar: _____ **Trata-se apenas de um terreno**

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:

Foi realizada vistoria sem a presença de acompanhante. Conforme verificado no local, trata-se apenas de terreno sem benfeitorias situado em rua pública. O avaliando está situado em localização regular, topografia plana e possui formato de polígono irregular. Visto as características verificadas no local o imóvel foi considerado uma boa garantia.

8- Resumo da Avaliação

| | | | |
|--|---------------|-------------------|--------------------------|
| Valor de Avaliação conforme o Mercado | R\$ 76.000,00 | Valor por extenso | Setenta E Seis Mil Reais |
| Valor de Liquidez | R\$ 61.000,00 | Valor por extenso | Sessenta E Um Mil Reais |
| PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL: | 24 | 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 |
| | Gustavo José dos Santos Silva Lima | 1538SE |
| Local de data | Nome do profissional responsável | CREA Nº |
| | FBTEC - Engenharia | Eduardo de Barcellos Fischer |
| | Assinatura | 200155888-0 |
| Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2022 | | |

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações

11 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

| | | | | |
|---|---|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| 1 | Endereço: Av. Projetada, QD C, 49504-096 | Bairro: Loteamento Rosa dos Ventos | Cidade: Itabaiana | UF SE |
| | Fonte de informação: Andre Luis 79 999743319 | | | |
| | Idade Aparente ano | | Conservação | |
| | Valor de venda: R\$ 45.000,00 | Preço por m² 250,00 | Frete (m) 5,00 | Área terreno (m²) 180,00 |
| 2 | Endereço: R. Renato Alves de Meneses, sn, 49500-000 | Bairro: Loteamento Le Borbusier | Cidade: Itabaiana | UF SE |
| | Fonte de informação: Marco 79 999602653 | | | |
| | Idade Aparente ano | | Conservação | |
| | Valor de venda: R\$ 49.000,00 | Preço por m² 306,25 | Frete (m) 6,00 | Área terreno (m²) 160,00 |
| 3 | Endereço: Rua Armando Paes da Costa | Bairro: Oviedo Teixeira | Cidade: Itabaiana | UF SE |
| | Fonte de informação: Jimmy Chat | | | |
| | Idade Aparente ano | | Conservação | |
| | Valor de venda: R\$ 55.000,00 | Preço por m² 343,75 | Frete (m) 10,00 | Área terreno (m²) 160,00 |
| 4 | Endereço: Rua São Cristóvão, sn, 49500-546 | Bairro: São Cristóvão | Cidade: Itabaiana | UF SE |
| | Fonte de informação: Wagfilme 79 999452568 | | | |
| | Idade Aparente ano | | Conservação | |
| | Valor de venda: R\$ 35.000,00 | Preço por m² 238,10 | Frete (m) 10,00 | Área terreno (m²) 147,00 |
| 5 | Endereço: Rua Monsenhor Mario, sn, 49500000 | Bairro: São Cristóvão | Cidade: Itabaiana | UF SE |
| | Fonte de informação: Biofisio Itabaiana 79 998008383 | | | |
| | Idade Aparente ano | | Conservação | |
| | Valor de venda: R\$ 25.000,00 | Preço por m² 200,00 | Frete (m) 10,00 | Área terreno (m²) 125,00 |

11 - Tabela de homogeneização

| Amostra | Área (m²) | Valor (R\$) | Dados Iniciais R\$/m² | Ff (1) | Ft (2) | Fa (3) | Fsp (4) | FTP (5) | Homogeneização R\$/m² |
|------------------------------|-----------|-------------|-----------------------|--------|--------|--------|---------|--------------|-----------------------|
| 1 | 180,00 | 45.000,00 | 250,00 | 0,90 | 1,20 | 0,96 | 1,25 | 1,11 | 359,48 |
| 2 | 160,00 | 49.000,00 | 306,25 | 0,90 | 1,20 | 0,93 | 1,25 | 1,11 | 427,59 |
| 3 | 160,00 | 55.000,00 | 343,75 | 0,90 | 1,20 | 0,93 | 1,00 | 1,00 | 345,56 |
| 4 | 147,00 | 35.000,00 | 238,10 | 0,90 | 1,20 | 0,95 | 1,43 | 1,11 | 357,14 |
| 5 | 125,00 | 25.000,00 | 200,00 | 0,90 | 1,20 | 0,94 | 1,33 | 1,11 | 299,35 |
| MEDIA DA AMOSTRA | | | | | | | | | 357,82 |
| Saneamento da amostra (+30%) | | | | | | | | Valor Mínimo | 250,48 |
| | | | | | | | | Valor Máximo | 465,17 |

- (1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição
 (3) - Fator de Área (4) - Fator Serviços Públicos
 (5) - Fator Topografia (6) -

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

| | | | | | |
|------------------------|-----------|-------------|--------|----------------------|------------|
| Área do terreno | 213,15 m² | Valor do m² | 357,82 | Valor do terreno | 76270,1856 |
| Área da edificação | m² | Valor do m² | 357,82 | Valor da edificação | 76270,1856 |
| Valor do imóvel | | | | R\$ 76.000,00 | |

| 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 | 2 | |
| 4) Urbano / Rural / Interior / Nicho | 2 | |
| 5) Aparência externa / interna? | 3 | |
| Legenda: 1 - Ótimo; 2 - Bom; 3 - Regular; 4 - Ruim; 5 - Péssimo | | |

13 - Croqui de Localização / Fotos :

