

Laudo de Avaliação de Uso Restrito

1 - Identificação:		EMBR95954-51			
Consortado			Grupo		Cota
JOSE MAURICIO DA SILVA			769		632
Vendedor			Matricula		Utilização do FGTS
Embracon Administradora de Consorcio Ltda			23.483		☐ SIM ☐ NÃO
Endereço completo do imóvel			Número		Complemento
Av Chesf n. 96, Área 03, Qd GN			96		Lot. Jardim Manguinhos
Bairro		Cidade	UF	CEP	
Complexo Jardim		Nossa Senhora do Socorro	SE	49.160.000	



2 - Caracterização da região:

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

3 - Terreno:

Topografia ☒ PLANA ☐ ACLIVE ☐ DECLIVE ☐ DESNÍVEL PRONUNCIADO						Formato ☐ REGULAR ☒ IRREGULAR	
Área 125.00 m ²	Frente 6.60 m	Fundos 5.90 m	Lado direito 20.00 m	Lado esquerdo 20.00 m	Fração ideal %		

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
Existe condomínio formal? ☐SIM ☒NÃO				
Se sim, informar se há síndico e seu nome e 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:

Tratou-se apenas de uma vistoria externa, não sendo possível aferir com assertividade.

5.2 - O imóvel encontra-se ocupado?

☐Proprietário

☐Inquilino

☒Sim

☐Invasor

☒Desconhecido

Se sim, informar o ocupante: _____

5.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?

☐SIM

☒NÃO

Em caso negativo, justificar:

Tratou-se apenas de uma vistoria externa, não sendo possível aferir com assertividade.

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:

Trata-se de um imóvel residencial, com baixo padrão de acabamento e estado de conservação necessitando de reparos.

Por tratar-se apenas de uma vistoria externa, diversos itens não puderam ser aferidos com assertividade. Desse modo, foi adotado uma situação paradigma, de acordo com a documentação fornecida.

Aparentemente, o imóvel encontra-se ocupado, uma vez que foi verificado a presença de pessoas na edificação. Todavia, diante da situação, tornou-se prejudicado informar quem o ocupa.

Ademais, a região onde o imóvel está inserido refere-se a uma zona em expansão do município. Dessa forma, ainda carece de serviços de infraestrutura, além de padecer com a falta de segurança local. A região ainda possui diversos imóveis em situação de abandono e/ou invadidos.

Por fim, os entornos do imóvel passam por obras de infraestrutura. Todavia, o logradouro do objeto ainda não foi afetado.

8- Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 49.000,00	Valor por extenso	Quarenta E Nove Mil Reais
Valor de Liquidez	R\$ 39.000,00	Valor por extenso	Trinta E Nove 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
FBTEC - Engenharia		Luiza Araruna Andrade	2715650663
Local de data		Nome do profissional responsável	CREA Nº
Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2022		Eduardo de Barcellos Fischer	200155888-0
		Assinatura	

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações	

11 - Amostra

Critério utilizado:

Área privativa

Área total

1	Endereço: Rua 126		Bairro: Jardim Manguinhos		Cidade: Nossa Senhora do Socorro		UF SE
			Fonte de informação: Davi Silva		Telefone: (79) 98848-4819		
			Idade Aparente 3 ano	Conservação Entre Novo e Regular	Padrão Médio Baixo		
	Valor de venda: R\$ 135.000,00		Preço por m² 1.985,29	Frente (m)	Área terreno (m²) 120,00	Área edificação (m²) 68,00	
2	Endereço: Av. Lauro Porto		Bairro: Jardim Manguinhos		Cidade: Nossa Senhora do Socorro		UF SE
			Fonte de informação: Alan Nabuco		Telefone: (79) 99917-2733		
			Idade Aparente 2 ano	Conservação Entre Novo e Regular	Padrão Médio Baixo		
	Valor de venda: R\$ 135.000,00		Preço por m² 1.928,57	Frente (m)	Área terreno (m²) 130,00	Área edificação (m²) 70,00	
3	Endereço: Rua 171		Bairro: Jardim Manguinhos		Cidade: Nossa Senhora do Socorro		UF SE
			Fonte de informação: Logo Imoveis		Telefone: (79)99882-1853		
			Idade Aparente 3 ano	Conservação Entre Novo e Regular	Padrão Médio Baixo		
	Valor de venda: R\$ 145.000,00		Preço por m² 2.343,24	Frente (m)	Área terreno (m²) 140,00	Área edificação (m²) 61,88	
4	Endereço: Rua 9		Bairro: Lot. Guajará		Cidade: Nossa Senhora do Socorro		UF SE
			Fonte de informação: Nilza Silva		Telefone: 79 9 9968-1957		
			Idade Aparente 2 ano	Conservação Entre Novo e Regular	Padrão Médio Baixo		
	Valor de venda: R\$ 110.000,00		Preço por m² 1.571,43	Frente (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 70,00	
5	Endereço:		Bairro: Lot. Guajará		Cidade: Nossa Senhora do Socorro		UF SE
			Fonte de informação: Junior Lima		Telefone: (79) 99920-6816		
			Idade Aparente 6 ano	Conservação Entre Novo e Regular	Padrão Médio Baixo		
	Valor de venda: R\$ 120.000,00		Preço por m² 1.764,71	Frente (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 68,00	

11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	FIC (4)	FP (5)	FVG (6)	Homogeneização R\$/m²
1	68,00	135.000,00	1.985,29	0,80	0,93	1,03	0,59	0,90	1,00	806,44
2	70,00	135.000,00	1.928,57	0,80	0,88	1,04	0,59	0,90	1,00	746,67
3	61,88	145.000,00	2.343,24	0,80	0,93	1,00	0,59	0,90	1,00	929,66
4	70,00	110.000,00	1.571,43	0,80	1,00	1,04	0,59	0,90	1,00	691,36
5	68,00	120.000,00	1.764,71	0,80	1,00	1,03	0,63	0,90	1,00	823,05
MÉDIA DA AMOSTRA										799,44
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	719,49
									Valor Máximo	879,38

(1) - Fator Fonte

(2) - Fator Transposição

(3) - Fator de Área

(4) - Fator Idade/Conservação

(5) - Fator Padrão

(6) - Fator Vaga

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	125,00 m²	Valor do m²		Valor do terreno	0
Área da edificação	60,84 m²	Valor do m²	799,44	Valor da edificação	48637,77317
Valor do imóvel		Valor de Avaliação conforme o Mercado			R\$ 49.000,00
CÁLCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO					
TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS					

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

F01: Entorno/Região



F02: Entorno/Região



F03: Entorno/Região



F04: Rua de acesso



F05: Rua de acesso/Vizinhos



F06: Fachada



F07: Fachada



F08: Vizinhos



F09: Fachada/Vizinhos



F10:

