

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	
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: _____ **Terreno**

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:

Os lotes não possuem demarcação, placas de rua ou piquetes que os identifiquem, tornando difícil achá-los com exatidão. Possui as características seguintes: Plano, alto, cercado parcialmente com estacas de madeira e arame farpado, não tem infraestrutura urbana, como pavimentação, iluminação pública e água, mas em outras ruas já existem. Tem vocação predominante residencial, como outros nas vizinhanças. Não há sinais de invasão ou ocupação irregular. Neste lado do Loteamento Parque Verde há construções comerciais na forma de galpões, principalmente em lotes localizados em ruas e quadras, mais próximas da rodovia BA 531.

8 - Dados de Avaliação:

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 67.000,00	Valor por extenso	Sessenta e sete mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 54.000,00	Valor por extenso	Cinquenta e quatro mil reais
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	20 MESES	PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO	
9 - Dados da empresa/avaliador:		Nome do vistoriador	CREA/CAU Nº
		Jorge Valadares	3727D/BA
Nome da empresa		Nome do profissional responsável	CREA Nº
FBTEC - Engenharia		Eduardo de Barcellos Fischer	200155888-0
Local de data		Assinatura	
Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2022			

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações

11 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

1	Endereço: Loteamento Parque Serra Verde Qd. DN Lote 1758 - Rua Santana Lote de 23 x 40, plano, murado, meio de quadra. Escriturado e Geo-Referenciado. Vocação Residencial. Está na mesma quadra do avaliando mas em outra rua. VENDIDO .	Bairro: Cascalheira	Cidade: Camaçari	UF Ba
	Fonte de informação: Adivan - Proprietário	Telefone: 75-991995776		
	Idade Aparente 0 ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 60.000,00	Preço por m² 72,29	Frente (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 830,00
2	Endereço: Loteamento Parque Serra Verde Qd. DL Lote Lote de 4000m², plano, meio de quadra. Vocação Residencial e Comercial. Sem Ofertado ha mais de 01 ano. Oferta	Bairro: Cascalheira	Cidade: Camaçari	UF Ba
	Fonte de informação: Carlão - Proprietario	Telefone: 999135889		
	Idade Aparente 0 ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 330.000,00	Preço por m² 82,50	Frente (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 4000,00
3	Endereço: Loteamento Parque Serra Verde Qd. DN Lote - Rua Santana Lote de 25 x 40, plano, Escriturado, murado. Pavimentação parcial, não atinge o lote. Ofertado há 01 ano. Murado. Vocação residencial Oferta	Bairro: Cascalheira	Cidade: Camaçari	UF Ba
	Fonte de informação: Leo - Proprietario	Telefone: 999637011		
	Idade Aparente 0 ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 100.000,00	Preço por m² 100,00	Frente (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 1000,00
4	Endereço: Loteamento Parque Real Serra Verde Qd. BN Lote 944 Lote de 25 x 40, escriturado, esquina, a 500 m aproximadamente, da BA 531. Frente rua Amorim e lado direito de 40m com a Rua Tia Bia, esta urbanizada, asfaltada, com passeio, meio fio, iluminação, água, com algumas casas e Galpoes. Vocação Comercial. VENDIDO	Bairro: Cascalheira	Cidade: Camaçari	UF Ba
	Fonte de informação: Sr. Abilio - Proprietario	Telefone: 988005050		
	Idade Aparente 0 ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 95.000,00	Preço por m² 95,00	Frente (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 1000,00
5	Endereço: Loteamento Parque Real Serra Verde Qd. EM. Lote Lote de 25 x 40, plano, Esquina, escriturado, a 500 m, aproximadamente da BA 531. Frente na rua sem nome, Lado esquerdo 40m com a Rua Tia Bia, urbanizada, infra estrutura passeios meio fio, iluminação publica, rede de água e com galpoes. Vocação Comercial. Ofertado ha 06 meses.	Bairro: Cascalheira	Cidade: Camaçari	UF Ba
	Fonte de informação: Mateus - Corretor	Telefone: 9910718541		
	Idade Aparente 0 ano	Conservação	Padrão	
Valor de venda: R\$ 100.000,00	Preço por m² 100,00	Frente (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 1000,00

11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fu (4)	Fv (5)	(6)	Homogeneização R\$/m²
1	830,00	60.000,00	72,29	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	65,55
2	4.000,00	330.000,00	82,50	0,90	1,00	1,19	0,95	1,00	1,00	83,88
3	1.000,00	100.000,00	100,00	0,90	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	76,50
4	1.000,00	95.000,00	95,00	1,00	0,85	1,00	0,85	0,80	1,00	54,91
5	1.000,00	100.000,00	100,00	0,90	0,85	1,00	0,85	0,80	1,00	52,02
MEDIA DA AMOSTRA										66,57
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo	59,92
									Valor Máximo	73,23

- (1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição
 (3) - Fator de Área (4) - Fator Urbanização.
 (5) - Vocação Resid/ Comercial (6) -

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	1.000,00 m²	Valor do m²	66,57	Valor do terreno	66572,54589
Área da edificação	m²	Valor do m²		Valor da edificação	0
Valor do imóvel				R\$ 67.000,00	

Valor de Avaliação conforme o Mercado		R\$ 67.000,00
CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO		

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

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

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

13 - Croqui de Localização / Fotos :

