

Laudo de Avaliação de Uso Restrito

1 - Identificação:

EMBR 99895-1

Consortado		Grupo	Cota
José de Sousa Cunha Filho		777	122
Vendedor		Matrícula	Utilização do FGTS
Embracon Administradora de Consorcio Ltda		1.201	☐ SIM ☐ NÃO
Endereço completo do imóvel		Número	Complemento
Casa Rural Nº42 (Vila Espírito Santo)		42	
Bairro	Cidade	UF	CEP
Zona Rural	Serra do Mel	RN	59663-000



2 - Caracterização da região:

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

3 - Terreno:

Topografia ☒ PLANA ☐ ACLIVE ☐ DECLIVE ☐ DESNÍVEL PRONUNCIADO						Formato ☒ REGULAR ☐ IRREGULAR	
Área	Frente	Fundos	Lado direito	Lado esquerdo	Fração ideal		
3.000,00 m ²	30,00 m	30,00 m	100,00 m	100,00 m	%		

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:

5.2 - O imóvel encontra-se ocupado?
☐ Proprietário ☐ Inquilino ☒ Sim ☐ Não Se sim, informar o ocupante: Não é possível identificar o ocupante somente com vistoria externa
☐ 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:

Efetuada somente vistoria externa para fins de retomada de bem. Devido ausência das informações na matrícula nº 1201 acerca da área de construção da residência e área do terreno, **este laudo foi elaborado levando em consideração a estimativa da área do terreno e da casa pelo Google Earth Pro (ver croqui).** No presente trabalho assume-se que a documentação fornecida está coerente, que todas as informações são de extrema confiança e foram consideradas como dadas de boa fé e que as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição.

8- Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 70.000,00	Valor por extenso	Setenta Mil Reais
Valor de Liquidez	R\$ 56.000,00	Valor por extenso	Cinquenta E Seis Mil Reais
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	36 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	
Paulo Victor de Oliveira Câmara		211696792-9	
Nome da empresa		CREA Nº	
FBTEC - Engenharia		41829-D/RJ	
Local de data		Assinatura	
Mossoró/RN, 02 de Agosto de 2023			

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações	

11 - Amostra

Critério utilizado:

☐ Área privativa

☒ Área total

1	Endereço: Casa S/N na Vila Mato Grosso (Coordenadas: 5°12'21.0"S 37°05'10.6"W) Informações complementares: Terreno de 30 metros por 115 metros, possui casa. Link: https://www.facebook.com/marketplace/item/67835965438497/?ref=marketplace_profile&referral_code=undefined	Bairro: Vila Mato Grosso	Cidade: Serra do Mel	UF RN
		Fonte de informação: Roberval Canela	Telefone: (84) 9 9838-2273	
		Idade Aparente anos	Conservação Ruim	Padrão Baixo
	Valor de venda: R\$ 60.000,00	Preço por m² 17,39	Frete 30,00 (m)	Área terreno (m²) 3450,00
2	Endereço: Casa N° 41 na Vila Santa Catarina Informações complementares: Terreno de 30 metros por 100 metros, possui casa. (Proc. 0000786-72.2001.8.20.0100). Link: https://www.leiloesjudiciais.com.br/externo/leilao/detalhes/2292665	Bairro: Vila Santa Catarina	Cidade: Serra do Mel	UF RN
		Fonte de informação: TJRN - 1ª Vara de Assu (Waldir Tavares)	Telefone: (84) 3673-9553	
		Idade Aparente anos	Conservação Regular	Padrão Médio Baixo
	Valor de venda: R\$ 80.000,00	Preço por m² 26,67	Frete 30,00 (m)	Área terreno (m²) 3000,00
3	Endereço: Casa N° 38 na Vila Rio Grande do Sul Informações complementares: Imóvel localizado na zona rural de Serra do Mel/RN matrícula N° 1011, apresenta 01 (uma) casa residencial (lote urbano) nº 38, matrícula 1011, construída de tijolos e coberta com telhas, com área de 62,00 metros quadrados. Link: http://www.leiloesaraujo.com.br/leilao/catalogo/185	Bairro: Vila Rio Grande do Sul	Cidade: Serra do Mel	UF RN
		Fonte de informação: JFRN - 11ª Vara de Assu	Telefone: (84) 9 9609-9647	
		Idade Aparente ano	Conservação Regular	Padrão Médio Baixo
	Valor de venda: R\$ 62.000,00	Preço por m² 20,67	Frete 30,00 (m)	Área terreno (m²) 3000,00
4	Endereço: Casa S/N na Vila Rio de Janeiro (Coordenadas: 5°12'29.5"S 36°57'03.8"W) Informações complementares: Terreno 75x15, meio de quadra, possui casa. Link: https://www.facebook.com/marketplace/item/662471155423567/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A62c508e1-4f0c-41d5-8807-7e3c3e5bfff9e	Bairro: Vila Rio de Janeiro	Cidade: Serra do Mel	UF RN
		Fonte de informação: Jhonatt Moraes	Telefone: (84) 9 8717-8638	
		Idade Aparente anos	Conservação Ruim	Padrão Baixo
	Valor de venda: R\$ 40.000,00	Preço por m² 35,56	Frete 15,00 (m)	Área terreno (m²) 1125,00
5	Endereço: Av. Treze de Maio, S/N (Coordenadas: 5°10'06.3"S 37°02'16.7"W) Informações complementares: Terreno de 25 metros por 50 metros, esquina.	Bairro: Vila Brasília	Cidade: Serra do Mel	UF RN
		Fonte de informação: Ivani Bezerra	Telefone: (84) 9 8787-0093	
		Idade Aparente anos	Conservação Bom	Padrão Baixo
	Valor de venda: R\$ 120.000,00	Preço por m² 96,00	Frete 25,00 (m)	Área terreno (m²) 1250,00

11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Fi (2)	Fa (3)	Finf (4)	(5)	(6)	Homogeneização R\$/m²
1	3.450,00	60.000,00	17,39	0,85	1,00	1,04	1,00			R\$ 15,31
2	3.000,00	80.000,00	26,67	0,85	0,80	1,00	0,80			R\$ 14,34
3	3.000,00	62.000,00	20,67	0,85	0,80	1,00	0,80			R\$ 11,11
4	1.125,00	40.000,00	35,56	0,85	1,00	0,88	1,00			R\$ 26,74
5	1.250,00	120.000,00	96,00	0,80	0,67	0,90	0,73			R\$ 33,66
MÉDIA DA AMOSTRA										R\$ 20,23
Saneamento da amostra (+/-10%)									Valor Mínimo	R\$ 18,21
									Valor Máximo	R\$ 22,25

(1) - Fator Fonte

(2) - Fator Localização

(3) - Fator de Área

(4) - Fator Infraestrutura

(5) -

(6) -

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	3.000,00 m²	Valor do m²	20,23	Valor do terreno	R\$ 60.687,63
Área da edificação	80 m²	Valor do m²	120,00	Valor da edificação	9.600,00
Valor do imóvel	Valor de Avaliação conforme o Mercado			R\$ 70.000,00	
CÁLCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO					

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

13 - Croqui de Localização / Fotos :



