

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:

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

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:

Vistoria: 20/11/2023. Imóvel não vistoriado internamente, tendo sido o mesmo avaliado em "Situação Paradigma" a outros imóveis assemelhados na mesma região geoeconômica. Imóvel com muro frontal revestido em porcelanato e portão de veículo e de visitante em alumínio. Trata-se de uma casa duplex, objeto da matrícula nº 61.579 de 04/10/1999 descrita na AV-5-61.579, como situada na avenida Doutor João Maciel Filho nº 672, bairro Jardim das Oliveiras e que na matrícula descreve o terreno como constituído por parte do lote 16 da quadra 6, medindo 6,00m de frente por 33,00m de fundos, perfazendo uma área total de 217,80m2, distando em direção ao sul pelo lado direito 19,40m para a avenida Santa Helena, não coincidindo com o observado "in loco" - ver imagem google earth. Coordenadas georreferenciadas: -03° 47' 20,27" ; -38° 29' 47,90".

8 - Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 499.000,00	Valor por extenso	quatrocentos e noventa e nove mil reais
Valor de Liquidez	R\$ 399.000,00	Valor por extenso	trezentos e noventa e nove mil reais
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	12 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		Eduardo Henrique de Lima Braga	060757063-6
Local de data		Nome do profissional responsável	CREA Nº
Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2023		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 José Alves Cavalcante nº 1199 Casa Duplex com Varanda, Sala Estar/Jantar, Gabinete, 4 Suítes, Cozinha, Área de Serviço e Dependência Completa de Empregada. Imóvel com Piscina.	Bairro: Cidade dos Funcionários	Cidade: Fortaleza	UF Ceará
	Fonte de informação: Glaydson	Telefone: (85) 99926-9555		
	Idade Aparente 15 anos	Conservação Regular	Padrão Normal	
Valor de venda: R\$ 900.000,00	Preço por m² 3.000,00	Fonte 13,00 (m)	Área terreno 377,00 (m²)	Área edificação 300,00 (m²)
2	Endereço: Rua Doutor João Maciel Filho, nº 536 Casa Plana com Varanda, Sala Estar/Jantar, Gabinete, 3 Suítes, Cozinha e Área de Serviço.	Bairro: Jardim das Oliveiras	Cidade: Fortaleza	UF Ceará
	Fonte de informação: Fernandes	Telefone: (85) 98845-9145		
	Idade Aparente 17 anos	Conservação Regular	Padrão Normal	
Valor de venda: R\$ 520.000,00	Preço por m² 3.250,00	Fonte 7,50 (m)	Área terreno 225,00 (m²)	Área edificação 160,00 (m²)
3	Endereço: Rua Doutor João Maciel Filho, nº 530 Casa Duplex com Varanda, Sala Estar/Jantar, 4 Quartos(Sendo 1 Suite), WC Social, Cozinha e Área de Serviço.	Bairro: Jardim das Oliveiras	Cidade: Fortaleza	UF Ceará
	Fonte de informação: Samira	Telefone: (85) 98145-4859 / 99668-8118		
	Idade Aparente 30 anos	Conservação Regular	Padrão Normal	
Valor de venda: R\$ 320.000,00	Preço por m² 1.391,30	Fonte - (m)	Área terreno 215,12 (m²)	Área edificação 230,00 (m²)
4	Endereço: Rua Doutor João Maciel Filho, nº 409 Casa Duplex com Varanda, Sala Estar/Jantar, 3 Quartos (Sendo 2 Suítes), WC Social, Cozinha e Área de Serviço.	Bairro: Jardim das Oliveiras	Cidade: Fortaleza	UF Ceará
	Fonte de informação: Lázaro	Telefone: (85) 99613-7969		
	Idade Aparente 22 anos	Conservação Regular	Padrão Normal	
Valor de venda: R\$ 580.000,00	Preço por m² 3.276,84	Fonte 8,00 (m)	Área terreno 240,00 (m²)	Área edificação 177,00 (m²)
5	Endereço: Rua Doutor João Maciel Filho, nº 190 Varanda, Sala Estar/Jantar, 4 Quartos (Sendo 3 Suítes), WC Social, Cozinha e Área de Serviço.	Bairro: Jardim das Oliveiras	Cidade: Fortaleza	UF Ceará
	Fonte de informação: Imobiliária Ciro Paiva (Nivea)	Telefone: (85) 99927-4252 / 4005-7676		
	Idade Aparente 26 anos	Conservação Regular	Padrão Normal	
Valor de venda: R\$ 500.000,00	Preço por m² 3.333,33	Fonte 6,50 (m)	Área terreno 214,50 (m²)	Área edificação 150,00 (m²)

11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fec (5)	Fpa (6)	Homogeneização R\$/m²
1	300,00	900.000,00	3.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.700,00
2	160,00	520.000,00	3.250,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.925,00
3	230,00	320.000,00	1.391,30	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.252,17
4	177,00	580.000,00	3.276,84	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.949,15
5	150,00	500.000,00	3.333,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.000,00
MEDIA DA AMOSTRA										2.565,27
Saneamento da amostra (+10%)									Valor Mínimo	2.308,74
									Valor Máximo	2.821,79

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	217,80 m²	Valor do m²	Valor do terreno
Área da edificação	194,35 m²	Valor do m²	2.565,27
Valor do imóvel	Quatrocentos E Noventa E Nove Mil Reais		Valor da edificação
			498.559,31
Valor de Avaliação conforme o Mercado			R\$ 499.000,00

CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS		
---	--	--

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

13 - Croqui de Localização / Fotos :

