

SUL MARANHENSE, MA

Modelo

Simplificado de uso Restrito

Grupo

Unidade Isolada Construção

Grau de Sigilo

#Confidencial05

Folha

1 de 5

## INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria				UF	Município do Imóvel			
Casa				MA	IMPERATRIZ			
Distrito / Localidade / Cidade				Bairro				
IMPERATRIZ				OURO VERDE				
Endereço do Imóvel								
R DELTA, 01, quadra 37, lote 01.								
Latitude				Longitude				
Hemisfério	Graus	Min	Seg	Graus	Min	Seg	Datum	CEP
Sul	05°	28'	47,88"	47°	29'	37,96"	WGS84	65.906-420
Cad. Municipal	Finalidade			Objetivo			Interessado	
	Garantia			Valor de Compra e Venda			Cliente Agência ou de CCA	
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes								
Imóvel Considerado na Sua Real Condição								



## CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

## Infra-Estrutura Urbana

Água Potável, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Iluminação Pública.

## Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Educação, Saúde.

## Padrão das Edificações na Região

Normal (c/ aspectos de baixo)

## Usos Predominantes no Logradouro

Residencial Unifamiliar.

## Via de Acesso ao Endereço

Coletora ou Secundária

## Região no Contexto Urbano

Região Não Central

## Influências Valorizantes

Sem Destaque

## Influências Desvalorizantes

Sem Destaque

## CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

## Edificação

Implantação/Inserção		Vistoria Interna e Externa	Data da Vistoria 30/11/2020	Ocupação Desocupado		Uso Residencial Unifamiliar	Teto Forro de gesso	Cobertura Telha de barro, sem laje
Paredes Externas Alvenaria		Fachada Principal Pintura/Textura		Demais Fachadas Pintura/Textura		Esquadrias Fachada Principal Vidro Temperado		Demais Esquadrias Alumínio
Áreas Molhadas					Áreas Secas			Idade Estimada (Anos)  =< 5
Pisos Cerâmica Comercial			Paredes Internas Cerâmica Comercial		Pisos Cerâmica Comercial			
Nº Subsolos		Nº Térreos 1	Nº Mezanimos	Nº Sobrelojas	Nº Pav Outros	Nº Coberturas	Qtd Pavimentos da Unidade 1	
Locação no Terreno Justaposta	Vista Panorâmica Sem Influência	Orientação Solar Favorável	Vagas de Garagem Definidas Total Cobertas 1Total Descobertas 1Total 2			Taxa de Condomínio (R\$) 0,00	Fração Ideal	
Compartimentos com Armários 0		Salões de Lazer 0			Padrão de Acabamento Normal (forte predominância)		Estado de Conservação Bom (aparência de novo)	
Áreas de Construção Averbadas (m²)								
Privativa Unidade 78,40		Privativa Descontínua			Comuns		Total Averbada 78,40	
Áreas de Construção não Averbadas (m²)								
Privativa Unidade		Privativa Descontínua			Comuns		Total não Averbada 0,00	



Laudo de Avaliação

nº 7897.3645.000736154/2020.01.01.01-000001 v.01

SUL MARANHENSE, MA	Modelo Simplificado de uso Restrito	Grupo Unidade Isolada Construção	Grau de Sigilo #Confidencial05	Folha 2 de 5
--------------------	--	-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------

Áreas de Construção Totais(m²)			
Privativa da Unidade	Privativa Descontínua	Comuns	Total Construída
78,40	0,00	0,00	78,40

Divisão Interna

1 Área de Serviço, 1 Banheiro Privativo, 1 Banheiro Social, 1 Closet, 1 Cozinha, 1 Hall/Circulação, 2 Quartos, 1 Sala.

Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento

Não Possui Equipamentos.

Terreno da Unidade

Área (m²)	Testada (m)	Profundidade	Posição	Cota / Greide	Formato Aproximado
161,10	7,16	22,50	Meio de Quadra	Igual ou Acima	Retangular

Inclinação	Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Vocação Principal
Plano	Total	Muro	Muro	Residência Unifamiliar

Lados do Terreno

LATERAL ESQUERDA: 22,50m ; LATERAL DIREITA: 22,50m

Empreendimento/condomínio

Nº de Prédios	Total de Unidades	Ocupação do Terreno	Padrão do Empreendimento

Infra-Estrutura	Estado de Conservação

Terreno do Empreendimento

Área (m²)	Testada (m)	Profundidade Equivalente (m)	Posição	Cota / Greide

Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Controle de Acesso
			Não

PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA, EM RELAÇÃO AOS PADRÕES ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base na Vistoria Observamos ou com Base na Situação Paradigma (se For o Caso) Consideramos:

Vícios de Construção Graves	Outros Danos Graves	Estabilidade e Solidez	Condições de Habitabilidade
Aparentemente Não Possui	Aparentemente Não Possui	Aparentemente Possui	Aparentemente Possui

MANIFESTAÇÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE ACEITAÇÃO DO BEM COMO GARANTIA E SOBRE A SUA CONFORMIDADE COM A DOCUMENTAÇÃO E ATENDIMENTO AOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ENGENHARIA / ARQUITETURA ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base nos Subsídios Disponíveis, Resumidos no Presente Laudo, do Ponto de Vista de Engenharia e Arquitetura, no que se Refere a Possibilidade de Aceitação do Imóvel Como Garantia:

Sim, Somos Favoráveis à Aceitação do Imóvel Como Garantia

O imóvel tal como considerado para efeito de avaliação:      Aparenta Conformidade Com a Documentação

SUL MARANHENSE, MA

Modelo

Simplificado de uso Restrito

Grupo

Unidade Isolada Construção

Grau de Sigilo

#Confidencial05

Folha

3 de 5

## DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida

Aparentemente Recessivo

Nível de Ofertas Verificado no Segmento

Sem Destaque

Liquidez Inferida para o Imóvel

Sem Destaque

## ESPECIFICAÇÕES

Método

Comparativo de Dados

Grau de Fundamentação

Grau II

Grau de Precisão

Grau III

## RESULTADOS

Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação

Imóvel Considerado na Sua Real Condição

Tipo de Valor Determinado

Valor de Compra e Venda

Data de Referência da Avaliação

02/12/2020

## Avaliação Global

Área (m²)

78,40

X

R\$/m²

2.287,12

Valor Global (R\$)

R\$ 179.310,07

## Avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R\$ 179.500,00 (CENTO E SETENTA E NOVE MIL E QUINHENTOS REAIS)

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2)

-----

Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2)

-----

## SIGNATÁRIOS

Responsável Técnico

FABRIZIO ELIAS BRAGA ABBONDANZA

Formação

ENGENHEIRO CIVIL

CREA / CAU

111700110-5

CPF/Matrícula

048.896.333-83

Empresa

FBA ENGENHARIA DE AVALIACOES E  
CONSTRUC

CNPJ

29.143.694/0001-06

Representante Legal

FABRIZIO ELIAS BRAGA  
ABBONDANZA

CPF

048.896.333-83

Data

02/12/2020

Responsável Técnico

Representante Legal

Outros



A autenticidade deste documento pode ser conferida  
no site <http://www.simil.caixa.gov.br/simil/autenticadocumento.xhtml>,  
informando o Código Verificador: 3313017.736154.



SUL MARANHENSE, MA	Modelo	Grupo	Grau de Sigilo	Folha
	Simplificado de uso Restrito	Unidade Isolada Construção	#Confidencial05	4 de 5

DOCUMENTOS REFERENTE AO IMÓVEL E/OU AO TRABALHO:

Matrícula da unidade 62288 / 6 / MA / IMPERATRIZ / 23/11/2020  
Matrícula da Unidade (Anexo), Outros, Vide Inform. Complem. (Anexo), Outros, Vide Inform. Complem. (Anexo).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Imóvel novo, não possui vestígios de que já foi habitado.  
Toda documentação referente a imóvel novo foi apresentada.  
Laudo de Avaliação de uso restrito da Caixa Econômica Federal, sem uso para outros fins.  
Descrição do imóvel: cobertura em telha cerâmica, forro de gesso em todos os ambientes internos, piso cerâmico, revestimento cerâmico até o teto nos banheiros e cozinha, porta da fachada principal de vidro e janelas de alumínio/vidro.  
Relação Geral: Croqui de Localização  
Relação Geral: Selfie  
Valor unitário = (+24,57430394-0,03281526881 \* Area privativa+3,525979605 \* Estado de conservação+10,34914727 \* Padrão construtivo½+0,608394513 \* Setor urbano²)²ÁREA PRIVATIVA: 78,40 ESTADO DE CONSERVAÇÃO: 3 PADRÃO CONSTRUTIVO: 2 SETOR URBANO: 1

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

Fachada



Rua de Acesso



Sala



Cozinha



Quarto



Banheiro Social