

VITAL BRASL SP

Modelo Simplificado de uso restrito

 Nº 7888.0003.00000553207012.01.01.0 CAIXA
 Grau de Unidade sem Preço Grau de Sigilo W06055/100010

148

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria Apartamento

UF Município do Imóvel: SP - SÃO PAULO

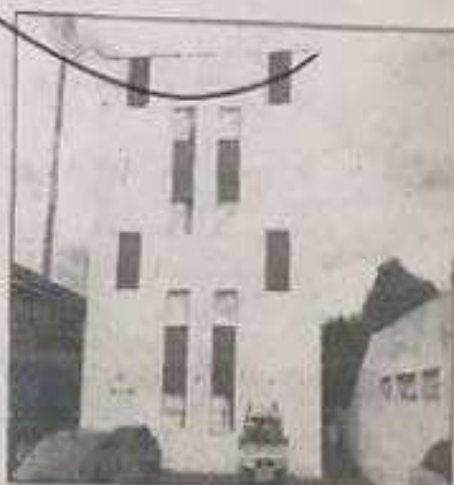
Distrito / Localidade / Cidade Bairro: JARDIM BRACEMA

Endereço do Imóvel
 R. ENRIQUE DORACAO DE JESUS, 46 UNIDADE 01, Edifício PAVÃO

Latitude Horizontal			Longitude Oeste			Cotação	CEP
Graus	Min	Seg	Graus	Min	Seg		
23°	32'	20,037"	46°	44'	40,200"	W0584	05.847-570

Coef. Municipal Finalidade: Garantia Objeto: Valor de Compra e Venda Interessado: Unidade CAIXA

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes
 - Imóvel Considerado em Sua Real Condição



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Infra-Estrutura Urbana
 Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Haverização, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública

Serviços Públicos e Comunitários
 Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Educação, Saúde

Usos Predominantes no Logradouro
 Residencial Unifamiliar, Residencial Multifamiliar

Região no Contexto Urbano
 Região Não Central

Influências Valorizantes
 Sem Destaque

Influências Desvalorizantes
 Sem Destaque

Padrão das Edificações na Região
 Normal (de acordo com o bairro)

Via de Acesso ao Edifício
 Local

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Unidade Avaliada

Vistoria	Data da Vistoria	Uso da Unidade	Ocupação	Posição Física	Andar
Interna e Externa	02/03/2017	Residencial	Demarcada	Local	0

Qtd Unidades no Andar	Orientação Solar	Vista	Nº pav. da Unidade	Unidade Cobertura?	Taxa de Condomínio	Fração Ideal
1	Sem Influência	Sem Influência	1	Não	R\$ 0,00	1,00%

Paredes	Acabamentos			Padrão de Acabamento	Estado de Conservação
	Pisos Secos	Pisos Molhados	Paredes Molhadas		
Avulsas	Concreto Composto	Concreto Composto	Alvenaria	Normal (de acordo com o bairro)	Sem observações de nota

Áreas de Construção Averbadas (m²)				Áreas de Construção não Averbadas (m²)				Áreas de Construção Totais (m²)			
Privativa da Unidade	Privativa Descontínua	Comuns	Total Averbada	Privativa da Unidade	Privativa Descontínua	Comuns	Total não Averbada	Privativa da Unidade	Privativa Descontínua	Comuns	Total Construída
30,05		32,71	22,76					40,30	0,00	32,71	72,76

Linhas Independentes	Nº de Vagas Cobertas		Linhas / Independentes	Nº de Vagas Descobertas		Total Geral
	Bloqueadas/Bloqueios	Total Cobertas		Bloqueadas/Bloqueios	Total Descobertas	
0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00

Divisão Interna
 1 Suíte com Banh. 1 Cozinha Área de Serviço Composto 2 Quartos 1 Sala

Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento
 Não Possui Equipamentos

CAIXA

Laudo de Avaliação

Nº 1007.009955/17/2017 (Nº 01.000001)

fls. 157
17

VITAL PRAZI SP

Modelo
Simplificado de uso restritoCidade
Luziânia em FimboCidade do Sigilo
#Confidencial10Folha
2 de 4

Endo

Implantação/ Inseção

Destinação
ResidencialNº de Pavimentos
5Nº de Subútils
0Nº de Elevadores
0Nº de Unidades
28

Ocupação Terreno

Unidades Residenciais, Garagens

Estado Conservação

Bom (aparência de uso)

Idade Estimada (Anos)

> 5 -< 15

Idade Útil Remanescente (Anos)

Acabamento Fachada Principal

Pintura/Textura

Acabamento Demais Fachadas

Pintura/Textura

Esquadrias Fachada Principal

Alumínio

Esquadrias Demais Fachadas

Alumínio

Piso Áreas de Circulação

Laminado Cerâmico

Paredes Áreas de Circulação

Pintura/Textura

Caracterização da Cobertura

Padrão Acabamento

Normal (c/ exposição de base)

Empreendimento/condomínio

Nº Prédios

Total de

Ocupação do Terreno

Pedido do Empreendimento

Vltra-Estrutura

Estado de Conservação

Tubo(s)

Analisar(m)

Testado(m)

Profundidade Equivalente(m)

Posição

Melo de 12,30m

Cota/Queda

2,00m c/ Acme

Cimentamento

Tipo

Cimentamento Frente

Grat

Cimentamento Laterais/Fundos

Mcm

Domínio Acordo

Não

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

Com Base na Vistoria Observamos os com Base na Situação Paradigma (se for o caso) Consideramos:

Vícios de Construção Graves

Aparentemente Não Possui

Outros Danos Graves

Aparentemente Não Possui

Estabilidade e Solidez

Aparentemente Possui

Condições de Habitabilidade

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 Subútils 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 foi como considerado para efeito de avaliação: Aparente Conformidade Com a Documentação

DIAGNÓSTICO-RESUMO DE MERCADO

Performance Percebida

Aparentemente Recessiva

Nível de Oportunidade Verificado no Segmento

Aparentemente Alto

Índice Imobiliário para o Imóvel

Aparentemente Baixo

ESPECIFICAÇÕES

Método

Comparativo de Dados

Grau de Fundamentação

Grat

Grau de Precisão

Grat

RESULTADOS

Situação Considera e Considerada para Efeito do Avaliação

Imóvel Conformado em Sua Real Condição

Tipo de Valor Determinado

Valor de Compra e Venda

Data de Realização da Avaliação

20/06/17

Área Global

Área (m²)

40,00

X

R\$/m²

2.825,00

Valor Global (R\$)

113.000,00



Laudo de Avaliação

nº 758.1002.000055/22/2017.01.01.01-00000

VITAL BRASEL SP

Modelo

Simplificado de 10/10/2010

Grupo

Unidade em Fardo

Grado de Sigilo

#Confidencia(10)

Avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R\$ 220.000,00 (DUZENTOS E VINTE MIL REAIS)

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2)

Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2)

DOCUMENTOS REFERENTE AO IMÓVEL E/OU AO TRABALHO:
Planta da unidade 37/3018 / 11 / SP / SÃO PAULO / 04/12/2012
Linha de Regressão.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

VALOR UNITARIO 1/ (0,0005555560495-5,132231218E-006 * Total Valor 0,00260947948 / Área Privativa 0,0002070754103 / Decimais)

SIGNATÁRIOS

Responsável Técnico	Formação	CREA / CAU	CPF/Matricula
PEDRO HUET DE OLIVEIRA CASTRO	ENG. CIVIL	0500365945	012.507.418-03

Empresa	CNPJ	Representante Legal	CPF
BARBORA ENGENHARIA LTDA	05.848.053/0001-04	PEDRO HUET DE OLIVEIRA CASTRO	012.507.418-03

Pedro Huét de Oliveira Castro _____
 Assinatura e Data Responsável Técnico Representante Legal Outros

Modelo

Simplificado de uso restrito

7000 1001 100000000000017 01.01 01-000001

Grupo

Unidade em Fimbo

Grav de Sigilo

#Confidencial

Folha

1

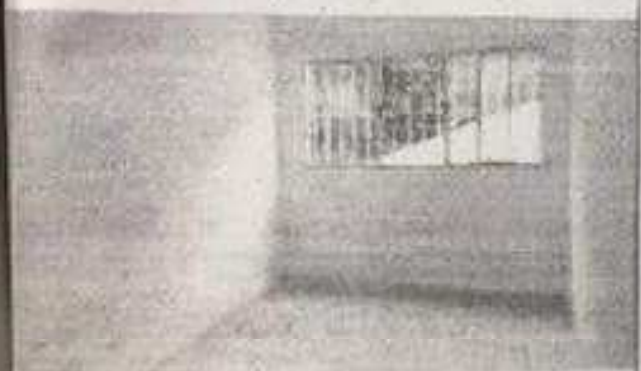
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



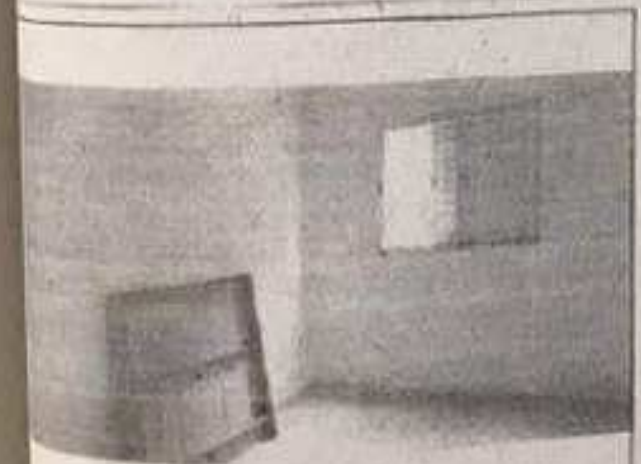
Logradouro



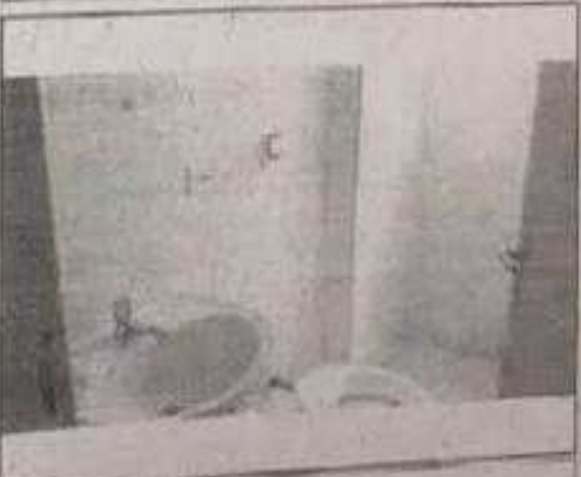
Sala



Cozinha



Quarto



Banheiro Social