

Modelo	Grupo	Grau de Sigilo	Folha
Simplificado de uso Restrito	Unidade Isolada Terreno	#Confidencial05	1 de 4

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria		UF	Município do Imóvel	
Lote		RJ	ITABORAI	
Distrito / Localidade / Cidade		Bairro		
ITABORAI		VILA GABRIELA (MANILHA)		
Endereço do Imóvel				Cad. Municipal
R TRINTA E DOIS, S/N, quadra 36, lote 1054, Unidade LOTE.				059507001
Latitude		Longitude Oeste		
Hemisfério	Graus	Min	Seg	Graus
Sul	22°	45'	19,8"	42°
				Min
				Seg
				Datum
				CEP
				48,200"
				WGS84
				24.856-144
Finalidade		Objetivo		Interessado
Alienação		Valor de Compra e Venda		Outros Vide Inform. Complem.
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes				
Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação				



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Infra-estrutura Urbana		
Energia Elétrica, Telefone, Iluminação Pública.		
Serviços Públicos e Comunitários	Padrão das Edificações na Região	
Coleta de Lixo, Educação, Saúde.	Baixo	
Usos Predominantes no Logradouro	Via de Acesso ao Endereço	
Residencial Unifamiliar.	Local	
Região no Contexto Urbano	Influências Valorizantes	Influências Desvalorizantes
Ocupação Periférica/Suburbana	Sem Destaque	Sem Destaque

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

UNIDADE AVALIANDA

Implantação/ Inserção	Vistoria	Data da Vistoria	Ocupação	Área (m²)	Testada (m)	Profundidade Equivalente
Isolado	Somente Externa	22/05/2020	Ocupado	360,00	12,00	30,00
Lados						
Cota/Greide	Posição	Nº Frontes	Formato Aproximado	Inclinação	Superfície	
Igual ou Acima	Isolado		Retangular	Plano	Seco	
Cercamento	Cercamento Frente		Cercamento Laterais/Fundos		Orientação Solar	
Parcial	Muro		Sem Cercamento		Sem Influência	
Vista Panorâmica		Vocação Principal		Gabarito (m)	Gabarito (Nº Pavimento Máximo)	
Sem Influência		Residência Unifamiliar				
Coeficiente de Aproveitamento Básico(%)		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Restrições Físicas(%)	Nível de Restrição de Uso		Valor Residual (R\$)
Máximo(%)				Não Merece Destaque		
Destinações						
Residencia Unifamiliar						
Benfeitorias						
Não Possui Benfeitorias.						
Empreendimento/condomínio						
Ocupação do Terreno					Padrão do Empreendimento	
Total de Unidades	Taxa de Condomínio(R\$)		Fração Ideal		Estado de Conservação	

Modelo	Grupo	Grau de Sigilo	Folha
ALIENAR BENS MOV IMOV R JANEIRO,RJ	Simplificado de uso Restrito	Unidade Isolada Terreno	#Confidencial05
			2 de 4

Equipamentos Disponíveis
Não Possui Equipamentos.

TERRENO DO EMPREENDIMENTO

Infra-estrutura

Área(m2)	Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Controle de Acesso

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:

Não, Somos Contrários à Aceitação do Imóvel Como Garantia

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

DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida	Nível de Ofertas Verificado no Segmento	Liquidez Inferida para o Imóvel
Aparentemente Recessivo	Sem Destaque	Provavelmente Baixa

ESPECIFICAÇÕES

Método	Grau de Fundamentação	Grau de Precisão
Comparativo de Dados	Grau II	Grau II

RESULTADOS

Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação	Tipo de Valor Determinado	Data de Referência da Avaliação
Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação	Valor de Compra e Venda	30/05/2020

avaliação Global

Área (m²)	X	R\$/m²	Valor Global (R\$)
360,00		167,14	R\$ 60.172,09

avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R\$ 60.000,00 (SESENTA MIL REAIS)

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2)	Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2)
R\$ 55.983,44	R\$ 64.674,13

SIGNATÁRIOS

Responsável Técnico	Formação	CREA / CAU	CPF/Matricula
ISABELA DOS SANTOS ASSAD	ARQUITETA E URBANISTA	A24090-7	028.905.077-42
Empresa	CNPJ	Representante Legal	CPF
ISA ARQUITETURA LTDA ME	19.454.397/0001-10	ISABELA DOS SANTOS ASSAD	028.905.077-42

Data
30/05/2020


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: 2868990.275251.

ALIENAR BENS MOV IMOV R JANEIRO,RJ

Modelo
Simplificado de uso RestritoGrupo
Unidade Isolada TerrenoGrau de Sigilo
#Confidencial05Folha
3 de 4**DOCUMENTOS REFERENTE AO IMÓVEL E/OU AO TRABALHO**

Matrícula da unidade 23165A / 1 / RJ / ITABORAI / 21/07/2017
Matrícula da Unidade (Anexo).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Interessado : GILIERJ

Não foi possível vistoriar o imóvel internamente. Informações retiradas de laudo anterior e RGI recebidos, configurando SITUAÇÃO PARADIGMA.

Como não obtivemos acesso ao imóvel internamente, não foi possível comprovar se há solução para o abastecimento de água. E como consta no COT, Anexo I, item 1.1, é obrigatório a solução para abastecimento de água para lotes urbanizados.

Este laudo baseia-se na certidão do RGI datada de 21/07/2017. Compete à GILIERJ verificar se na certidão atualizada de Inteiro teor da matrícula do imóvel constam alterações que possam afetar a Garantia.

Valor Unitário = $e^{(-1,834048351 - 0,0001466840631 * \text{Área Total} + 1,171669416 * \ln(\text{Localização}))}$; Área Total = 360,00; Localização = 403,89

Justificativa garantia: IMÓVEL NÃO ACEITO COMO GARANTIA POR SE VERIFICAR O NÃO ATENDIMENTO DAS CONDIÇÕES MÍNIMAS

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Logradouro



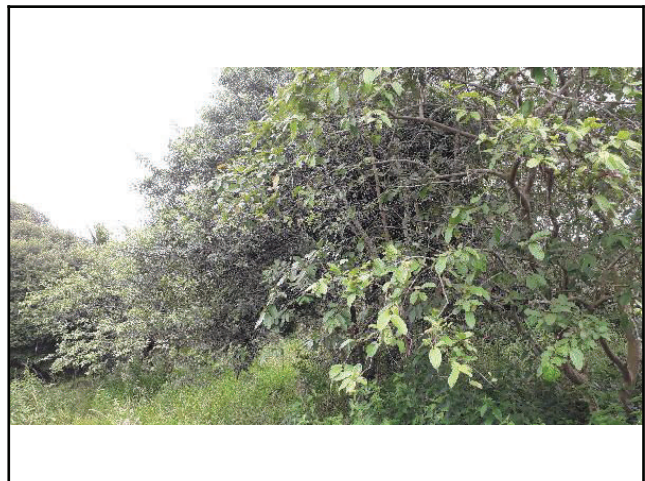
Logradouro



Vista



Vista



Vista