

PADROES EMPREENDIMENTOS CRITICOS	Modelo Simplificado de uso Restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #INTERNO.CAIXA	Folha 1 de 6
----------------------------------	--	----------------------------	----------------------------------	-----------------

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria				UF	Município do Imóvel			
Apartamento				SP	SAO PAULO			
Distrito / Localidade / Cidade				Bairro				
SAO PAULO				JARDIM PLANALTO				
Endereço do Imóvel								
A BALTAZAR SANTANA, 212, bloco 06, Unidade 03, EDIFICIO IPIRANGA, RESIDENCIAL PAULISTANO 2.								
Latitude				Longitude Oeste				
Hemisfério	Graus	Min	Seg	Graus	Min	Seg	Datum	CEP
Sul	23°	30'	32,691"	46°	26'	55,118"	WGS84	08.040-420
Cad. Municipal	Finalidade			Objetivo			Interessado	
	Alienação			Valor de Compra e Venda			Outros Vide Inform.	
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes								
Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação								



CARACTERISTICAS DA REGIÃO

Infra-Estrutura Urbana Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Gás Canalizado, Iluminação Pública.				
Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Rede Bancária, Educação, Saúde, Segurança.			Padrão das Edificações na Região Normal (forte predominância)	
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

Unidade Avalianda

Vistoria		Data da Vistoria		Uso da Unidade		Ocupação			Posição Física		Andar	
Somente Externa		20/05/2024		Residencial		Desocupado			Lateral		0	
Qtd Unidades no Andar		Orientação Solar		Vista		Nº pav. da Unidade		Unidade Cobertura?		Taxa de Condomínio		Fração Ideal
4		Sem Influência		Sem Influência		1		Não		R\$ 480,00		0,88799350
Paredes	Acabamentos							Padrão de Acabamento		Estado de Conservação		
Alvenaria	Pisos Secos Outros, Vide Inform.		Pisos Molhados Outros, Vide Inform.		Paredes Molhadas Outros, Vide Inform.		Normal (c/ aspectos de baixo)		Regular (reparos simples)			
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	
54,09		61,57	115,66				0,00	54,09	0,00	61,57	115,66	
Livres Independentes		Nº de Vagas Cobertas		Nº de Vagas Descobertas				Total Geral				
		Bloqueadas/Bloqueantes										
		Total Cobertas										
0		0		1		0		1		1		



Laudo de Avaliação

nº 6997.5280.000393967/2024.01.01.01-000001 v.01 fls 668

PADROES EMPREENDIMENTOS CRITICOS	Modelo Simplificado de uso Restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #INTERNO.CAIXA	Folha 2 de 6
----------------------------------	--	----------------------------	----------------------------------	-----------------

Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento
Equipamento de Segurança, Mini-Quadra Esportiva, Piscina, Portaria e/ou Guarita, Salão de Festas, Outros Salões de Lazer, Outros, Vide Inform. Compl.

Prédio

Implantação/ Inserção Condomínio	Destinação Residencial	Nº de Pavimentos 5	Nº de Subsolos 0	Nº de Elevadores 0	Nº de Unid. 20
-------------------------------------	---------------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	-------------------

Ocupação Térreo Unidades Residenciais.	Estado Conservação Regular (reparos simples)	Idade Estimada (Anos) > 20 <= 50
---	---	-------------------------------------

Acabamento Fachada Principal Pintura/Textura	Acabamento Demais Fachadas Pintura/Textura	Esquadrias Fachada Principal Ferro	Esquadrias Demais Fachadas Ferro
---	---	---------------------------------------	-------------------------------------

Piso Áreas de Circulação Outros, Vide Inform. Compl.	Paredes Áreas de Circulação Pintura/Textura	Caracterização da Cobertura Sem Utilização	Padrão Acabamento Normal (forte predominância)
---	--	---	---

Empreendimento/condomínio

Nº Prédios 6	Total de 120	Ocupação do Terreno Prédio(s), Lazer, Garagens/Estacionamentos.	Padrão do Empreendimento Normal (c/ aspectos de baixo)
-----------------	-----------------	--	---

Infra-Estrutura Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação, Esgoto Pluvial.	Estado de Conservação Bom (aparência de usado)
--	---

Terreno

Área(m²)	Testada(m)	Profundidade Equivalente(m)	Posição Esquina	Cota/Greide Igual ou Acima
----------	------------	-----------------------------	--------------------	-------------------------------

Cercamento Total	Cercamento Frente Muro	Cercamento Laterais/Fundos Muro	Controle Acesso Sim
---------------------	---------------------------	------------------------------------	------------------------

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 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 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
---	--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LARISSA NOLASCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 12:37, sob o número WSMPP24701558966. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004845-17.2010.8.26.0005 e código WgZAql5s.



PADROES EMPREENDIMENTOS CRITICOS	Modelo Simplificado de uso Restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #INTERNO.CAIXA	Folha 3 de 6
----------------------------------	--	----------------------------	----------------------------------	-----------------

Não atendeu aos seguintes Requisitos Gerais:

Não atendeu aos seguintes Requisitos do FGTS/MCMV:

DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida Aparentemente Recessivo	Nível de Ofertas Verificado no Segmento Aparentemente Alto	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 Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação	Tipo de Valor Determinado Valor de Compra e Venda	Data de Referência da Avaliação 22/05/2024
--	--	---

Avaliação Global

Área (m²) 54,09	X	R\$/m² 4.104,27	Valor Produto (R\$) R\$ 222.000,00
--------------------	---	--------------------	---------------------------------------

Avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R\$	222.000,00 (DUZENTOS E VINTE E DOIS MIL REAIS)
------------------------	--

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2) R\$ 188.700,00	Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2) R\$ 255.300,00
--	--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LARISSA NOLASCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 12:37, sob o número WSMPP24701558966. Para conferir o original, acesse o site <https://resaj.tjsp.jus.br/pasidigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004845-17.2010-8.26.0065 e código WgZAql5s.



Laudo de Avaliação

nº 6997.5280.000393967/2024.01.01.01-000001 v.01 fls. 670

PADROES EMPREENDIMENTOS CRITICOS	Modelo Simplificado de uso Restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #INTERNO.CAIXA	Folha 4 de 6
----------------------------------	--	----------------------------	----------------------------------	-----------------

SIGNATÁRIOS

Responsável Técnico RUBENS LUIZ AMANCIO	Formação ARQUITETO	CREA / CAU A101304-1	CPF/Matrícula 032.601.968-54
Empresa SEND SERVICE E ENGENHARIA LTDA - ME	CNPJ 01.747.135/0001-88	Representante Legal RUBENS LUIZ AMANCIO	CPF 032.601.968-54
Data 22/05/2024			

Responsável TecnicoRepresentante LegalOutros

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LARISSA NOLASCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 12:37, sob o número WSMPT24701558966. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004845-17.2010.8.26.0005 e código WgZAgf5s.



PADROES EMPREENDIMENTOS CRITICOS	Modelo Simplificado de uso Restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #INTERNO.CAIXA	Folha 5 de 6
----------------------------------	--	----------------------------	----------------------------------	-----------------

DOCUMENTOS REFERENTE AO IMÓVEL E/OU AO TRABALHO:

Matrícula da unidade 120953 / 12 / SP / SAO PAULO / 30/10/2023 /
Outros, Vide Inform. Complem. (Anexo), Outros, Vide Inform. Complem. (Anexo), Outros, Vide Inform. Complem. (Anexo), Outros, Vide Inform. Complem. (Anexo), Outros, Vide Inform. Complem. (Anexo), Memória de Cálculo (Anexo), Modelo de Regressão (Anexo), Tabela de Dados Amostrais (Anexo).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Relação Geral: SELFIE Relação Geral: PISCINA Relação Geral: QUADRA Relação Geral: SALÃO DE FESTA Relação Geral: CHURRASQUEIRA Interessado em 28/05/2024 às 12:37 , sob o número WSM24701558966
ENGEA Equipamentos ou Disponíveis III: SALÃO DE JOGOS, BRINQUEDOTECA Pisos : NÃO FOI FEITA VISTORIA INTERNA Paredes : NÃO FOI FEITA VISTORIA INTERNA Pisos : NÃO FOI FEITA VISTORIA INTERNA Pisos : NÃO FOI FEITA VISTORIA INTERNA APARTAMENTO DESOCUPADO A
BASTANTE TEMPO CONFORME INFORMAÇÕES NA PORTARIA. CHB 820330005944
Valor unitario =1433,1004 *e ^ (22,154344 * 1/AreaConstruida) *e ^ (0,24801219 * Vagas) *e ^ (0,39467794 * Padrão)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LARISSA NOLASCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 12:37 , sob o número WSM24701558966 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004845-17.2010.8.26.0005 e código WgZAg15s.

PADROES EMPREENDIMENTOS CRITICOS	Modelo Simplificado de uso Restrito	Grupo Unidade em Prédio	Grau de Sigilo #INTERNO.CAIXA	Folha 6 de 6
----------------------------------	--	----------------------------	----------------------------------	-----------------

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Frente

FRENTE



Rua de Acesso

RUA BALTAZAR SANTANA



Identificação do Imóvel

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Vista

VISTA



Garagem

GARAGEM



Rua de Acesso

RUA DE ACESSO



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://www.simil.caixa.gov.br/simil/autenticadocumento.xhtml>, informando o Código Verificador: 6997340.393967.