

25 DE AGOSTO, RJ

Modelo

Simplificado de uso Restrito

Grupo

Unidade Isolada Construção

Grau de Sigilo

#INTERNO.TODOS

Folha

1 de 7

## INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria		UF	Município do Imóvel										
Casa		RJ	SAO PEDRO DA ALDEIA										
Distrito / Localidade / Cidade			Bairro										
SAO PEDRO DA ALDEIA			SAO MATEUS										
Endereço do Imóvel													
RUA TRES, 61, quadra A, Unidade SN, Condomínio Rivever I.													
Latitude	Hemisfério		Graus		Min	Seg	Longitude	Graus		Min	Seg	Datum	CEP
Sul			22º		47'	04,462"	42º		05'	29,446"	WGS84	28.900-000	
Cad. Municipal	Finalidade		Objetivo		Interessado								
85369000	Aquisição		Valor de Compra e Venda		Cliente Agência ou de CCA								
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes													
Imóvel Considerado na Sua Real Condição													



## CARACTERISTICAS DA REGIÃO

## Infra-Estrutura Urbana

Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública.

## Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Educação, Saúde, Segurança.

## Padrão das Edificações na Região

Normal (forte predominância)

## Usos Predominantes no Logradouro

Residencial Unifamiliar, Residencial Multifamiliar.

## Via de Acesso ao Endereço

Arterial ou Principal

## Região no Contexto Urbano

Região Não Central

## Influências Valorizantes

Sem Destaque

## Influências Desvalorizantes

Sem Destaque

## CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

## Edificação

Implantação/Inserção	Vistoria	Data da Vistoria	Ocupação	Uso	Teto	Cobertura		
Condomínio	Interna e Externa	09/12/2025	Desocupado	Residencial Unifamiliar	Forro de gesso	Laje impermeabilizada		
Paredes Externas	Fachada Principal		Demais Fachadas		Esquadrias Fachada Principal		Demais Esquadrias	
Alvenaria	Pintura/Textura		Pintura/Textura		Vidro Temperado		Vidro Temperado	
Áreas Molhadas				Áreas Secas			Idade Estimada (Anos)	
Pisos		Paredes Internas		Pisos			Idade Estimada (Anos)	
Porcelanato 1ª		Porcelanato 1ª		Porcelanato 1ª			<= 5	
Nº Subsolos	Nº Térreos	Nº Mezanimos	Nº Sobrelojas	Nº Pav Outros	Nº Coberturas	Qty Pavimentos da Unidade		
0	1	0	0	0	0	1		
Localção no Terreno	Vista Panorâmica	Orientação Solar	Vagas de Garagem Definidas			Taxa de Condomínio (R\$)	Fração Ideal	
Isolada	Sem Influência	Sem Influência	Total Cobertas	Total Descobertas	Total	0,00	0,20399%	
0		0	0	2	2			
Compartimentos com Armários		Salões de Lazer		Padrão de Acabamento		Estado de Conservação		
0		0		Normal (c/ aspectos de alto)		Bom (aparência de novo)		
Áreas de Construção Averbadas (m²)								
Privativa Unidade		Privativa Descontínua		Comuns		Total Averbada		
155,71						155,71		
Áreas de Construção não Averbadas (m²)								
Privativa Unidade		Privativa Descontínua		Comuns		Total não Averbada		
						0,00		

25 DE AGOSTO, RJ

Modelo

Simplificado de uso Restrito

Grupo

Unidade Isolada Construção

Grau de Sigilo

#INTERNO.TODOS

Folha

2 de 7

**Áreas de Construção Totais(m²)**

Privativa da Unidade	Privativa Descontínua	Comuns	Total Construída
155,71	0,00	0,00	155,71

**Divisão Interna**

1 Área de Serviço, 3 Banheiros Privativos, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Hall/Circulação, 1 Lavabo, 3 Quartos, 1 Sacada/Varanda, 1 Sala.

**Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento**

Espaço c/ Churrasqueira Privativo, Piscina Privativa, Portaria e/ou Guarita.

**Terreno da Unidade**

Área (m²)	Testada (m)	Profundidade	Posição	Cota / Greide	Formato Aproximado
360,00	12,00	30,00	Meio de Quadra	Igual ou Acima	Retangular
Inclinação	Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Vocação Principal	
Plano	Parcial	Sem Cercamento	Muro	Residência Unifamiliar	

**Lados do Terreno**
**Empreendimento/condomínio**

Nº de Prédios	Total de Unidades	Ocupação do Terreno	Padrão do Empreendimento
	150	Unidades Isoladas, Lazer, Garagens/Estacionamento.	Normal (forte predominância)

**Infra-Estrutura**

Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação, Esgoto Pluvial.

**Estado de Conservação**

Bom (aparência de usado)

**Terreno do Empreendimento**

Área (m²)	Testada (m)	Profundidade Equivalente (m)	Posição	Cota / Greide
			Isolado	Igual ou Acima
Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Controle de Acesso	
Total	Muro	Muro	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	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**

**Não atendeu aos seguintes Requisitos Gerais:**

**Não atendeu aos seguintes Requisitos do FGTS/MCMV:**

**DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO**

<b>Performance Percebida</b> Sem Destaque	<b>Nível de Ofertas Verificado no Segmento</b> Sem Destaque	<b>Líquidez Inferida para o Imóvel</b> Sem Destaque
--	--	--

**ESPECIFICAÇÕES**

<b>Método</b> Comparativo de Dados	<b>Grau de Fundamentação</b> Grau I	<b>Grau de Precisão</b> Grau III
---------------------------------------	--	-------------------------------------

**RESULTADOS**

<b>Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação</b> Imóvel Considerado na Sua Real Condição	<b>Tipo de Valor Determinado</b> Valor de Compra e Venda	<b>Data de Referência da Avaliação</b> 15/12/2025
--	---	--

**Avaliação Global**

<b>Área (m²)</b> 155,71	X	<b>R\$/m²</b> 4.495,54	<b>Valor Global (R\$)</b> R\$ 700.000,00
----------------------------	---	---------------------------	---

**Avaliação Itemizada**

**Valor de Avaliação R\$ 700.000,00 (SETECENTOS MIL REAIS)**

**Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2)**

**Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2)**



25 DE AGOSTO, RJ

Modelo

Simplificado de uso Restrito

Grupo

Unidade Isolada Construção

Grau de Sigilo

#INTERNO.TODOS

Folha

4 de 7

## SIGNATÁRIOS

Responsável Técnico	Formação	CREA / CAU	CPF/Matrícula
DANIEL LUIZ COSTA E SILVA	ENG. CIVIL	2020101093	143.028.957-05

Empresa	CNPJ	Representante Legal	CPF
DANTHI SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA	38.441.906/0001-14	DANIEL LUIZ COSTA E SILVA	143.028.957-05

Data
15/12/2025

\_\_\_\_\_  
Responsável Técnico\_\_\_\_\_  
Representante Legal\_\_\_\_\_  
Outros

25 DE AGOSTO, RJ

Modelo

Simplificado de uso Restrito

Grupo

Unidade Isolada Construção

Grau de Sigilo

#INTERNO.TODOS

Folha

5 de 7

**DOCUMENTOS REFERENTE AO IMÓVEL E/OU AO TRABALHO:**

Matrícula da unidade 32138 / 1 / RJ / SAO PEDRO DA ALDEIA / 26/06/2025 / Código Nacional de Matrícula (CNM) 090233.2.0032138-71 / Memória de Cálculo (Anexo), Modelo de Regressão (Anexo), Autorretrato (Selfie) (Anexo).

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Dados para a projeção de valores: • Area privativa = 155,71 • Padrão construtivo = 5 • Idade aparente = 5 • Banheiros = 4 • Distancia ao polo valorizante = 3,72 • Implantação em condomínio = 1 • A cópia apresentada da certidão de matrícula do imóvel foi emitida em 26/06/2025 e, se no decorrer do processo de contratação da operação for solicitada cópia atualizada desse documento e constado novos registros/averbações, deverá ser solicitada nova análise técnica, podendo requerer nova demanda de avaliação. • Aplicado fator de desconto de 5% no valor aferido pela estimava central no modelo adotado para o imóvel, arredondado em até 1% conforme NBR 14653, de modo a refletir distorções de preço entre imóveis de oferta e transação, uma vez que os dados utilizados na presente peça técnica são oriundos de ofertas.  
Valor unitário = +1755,405675 +215848,4527 / Area privativa +217,1697223 \* Padrão construtivo +638,3189805 / Idade aparente -1401,852573 / Banheiros -139,4314903 \* Distancia ao polo valorizante +1216,573013 \* Implantação em condomínio

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Rua de Acesso



Identificação do Imóvel



Sala



Cozinha



Área de Serviço

25 DE AGOSTO, RJ

Modelo

Simplificado de uso Restrito

Grupo

Unidade Isolada Construção

Grau de Sigilo

#INTERNO.TODOS

Folha

7 de 7



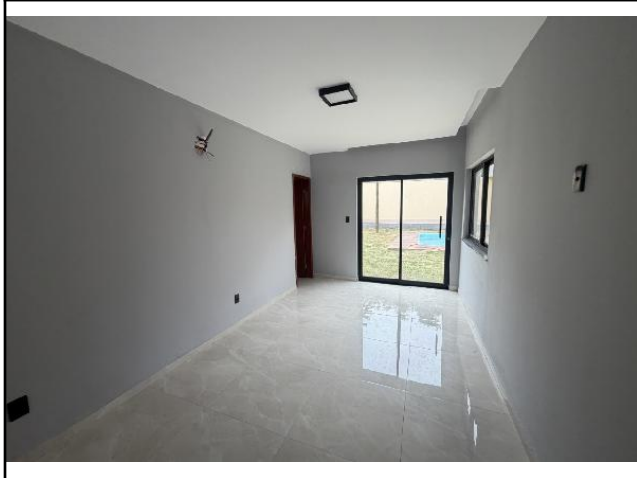
Quarto

1



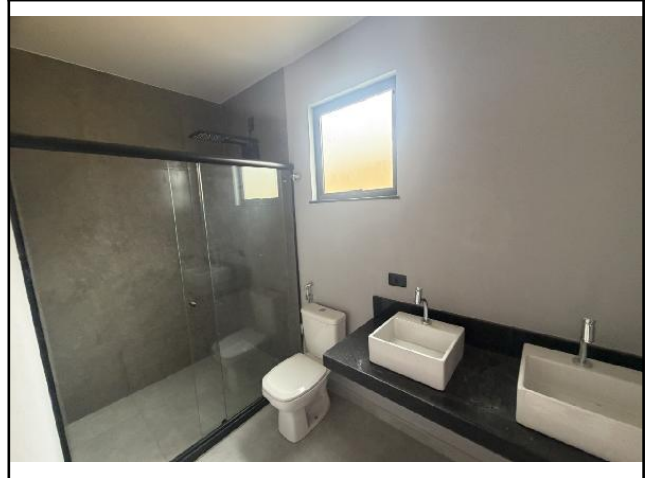
Quarto

2



Quarto

3



Banheiro Privativo

1



Banheiro Social



Piscina



A autenticidade deste documento pode ser conferida  
no site <http://www.simil.caixa.gov.br/simil/autenticadocumento.xhtml>,  
informando o Código Verificador: 9089521.981939.