

RESIDENCIAL GOLDEN LIFE / Condomínio

Construtora: ARM CONSTRUTORA, CONSULTORIA E INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA - CNPJ: 12557715000129

Incorp.: GOLDEN LIFE SPE LTDA - CNPJ: 49704461000134

Endereço: AVENIDA SÃO FRANCISCO DE ASSIS, S/N, FAIXA 1 (RODOVIA BA 131 -

Condomínio: 260 Unid. Residenciais

Bairro: BARRO BRANCO / JACOBINA / BA

SEC / AGE / SEH: 0

Pré Contrat. SIOPI: 38732

APF: 0000.000-00

1. Empregado o Método Comparativo de Mercado;

2. Eventual contestação de valores poderá ser apresentada desde que o proponente o faça formalmente, com argumentação fundamentada, contendo os subsídios que levaram à sua convicção de valor (amostras de mercado e respectivas fontes), evitando embasamento apenas com dados do próprio empreendimento ou de empreendimentos da própria empresa) e no prazo máximo de 01 (um) mês a contar dessa divulgação.

AVALIAÇÃO DO TERRENO	
Área do terreno avaliada (m²):	13629,82
Valor proposto do terreno:	R\$ 3.858.229,95
Valor do Terreno na operação:	R\$ 2.800.000,00
Data da Avaliação do Terreno:	14/12/2023

Data da Avaliação das unidades: 27/11/23

Avaliação das unidades

Rótulo SIOPI	Tipologia	Finalidade UH	Quantidade	Bloco/ Quadra (separar com ",")	Numeração das UH (EX: 23; 42; 56; 203; 402; 506) (separar com ";" E Intervalo com "-")	Caracterização das Tipologias	Área Total da UH Real (Col. 37 NBR12721)	Valor de VENDA proposto	Valor adotado CAIXA
	1	Residencial	52	A a M	APARTAMENTO TÉRREO	Apartamento / 2 Dorm / 1 WC / 1 Coz / 1 A.S. / Varanda com 2,18m²/ não se aplica	57,03	220.000,00	220.000,00
	2	Residencial	208	A a M	APARTAMENTO TIPO	Apartamento / 2 Dorm / 1 WC / 1 Coz / 1 A.S. / Varanda com 2,18m²/ não se aplica	57,03	220.000,00	220.000,00
			260				14.826,62	57.200.000,00	57.200.000,00

Empreendimento é módulo/fase de uma intervenção maior?
Empreendimento é contíguo a outros empreendimentos da mesma construtora ou de mesmo parcelamento?
Existe infraestrutura para atendimento ao empreendimento já garantida nas fases/módulos contratados?

O empreendimento é tecnicamente viável para a continuidade da análise técnica?

Observações relevantes e ajustes na documentação apresentada:

(Incluir a especificação da infraestrutura necessária para o atendimento do empreendimento)

Foi verificada uma rede de energia elétrica que passa dentro do terreno, tanto no levantamento planialtimétrico quanto na Vistoria do Terreno. Informar qual a solução será dada para viabilidade do empreendimento. No Laudo de Vistoria do terreno foi verificada uma inconsistência entre as coordenadas da matrícula e os pontos georreferenciados - atualizar. Encaminhar FRE completa com todas as abas (orçamento sintético, cronograma). Informar coordenadas geográficas com Datum. Na descrição do empreendimento informar o número de vagas total e por ap. Revisar layout da UH adaptada: 1) Deve ser prevista área de aproximação para abertura da porta de entrada social das UH, sendo 60 cm internamente e 30 cm externamente ou fazer a utilização de botoeira; 2) Não há espaço para máquina de lavar roupas na área de serviço - rever; 3) A circulação deve ter 1,20 m de argura para possibilitar o gito de 180° da cadeira de rodas; 4) Deixar espaço livre de 1,20 m em frente às portas dos quartos; 5) Inserir chuveiro no banheiro.

Documentação para as próximas etapas

				STATUS DOC.	#DOCUMENTO
Análise Definitiva	1	FRE Mercado (assinada e em excel)		pendente revisão	5010317
	Revisão:	Encaminhar FRE completa com todas as abas (orçamento sintético, cronograma). Informar coordenadas geográficas com Datum. Na descrição do empreendimento informar o número de vagas total e por ap.			
	2	Matrícula do imóvel com certidão atualizada de inteiro teor contendo registro atualizado abrangendo o período mínimo de 10 anos		apresentado	4859385
	Revisão:	No Laudo de Vistoria do terreno foi verificada uma inconsistência entre as coordenadas da matrícula e os pontos georreferenciados - retificar/atualizar.			
	3	Levantamento planialtimétrico cadastral		apresentado	4859482
	Revisão:	Foi verificada uma rede de energia elétrica que passa dentro do terreno, tanto no levantamento planialtimétrico quanto na Vistoria do Terreno. Informar qual a solução será dada para viabilidade do empreendimento.			
	4	Projetos de implantação e arquitetônico do empreendimento (padrão prefeitura, sem aprovação). Para loteamento, apresentar quadro de áreas explicitando a área privativa ou construída coberta padrão.		apresentado	4859491
	Revisão:				
	5	Projeto de rota acessível (exceto SBPE)		pendente apresentar	
	Revisão:				
	6	layout das unidades padrão e adaptada à acessibilidade universal (dispensado layout da UH adaptada no SBPE)		pendente revisão	4933940
	Revisão:	Revisar layout da UH adaptada: 1) Deve ser prevista área de aproximação para abertura da porta de entrada social das UH, sendo 60 cm internamente e 30 cm externamente ou fazer a utilização de botoeira conforme NBR 9050; 2) Não há espaço para máquina de lavar roupas na área de serviço - rever; 3) A circulação deve ter 1,20 m de largura para possibilitar o giro de 180° da cadeira de rodas; 4) Deixar espaço livre de 1,20 m em frente às portas dos quartos; 5) Inserir chuveiro no banheiro.			
	7	Quadros I a VIII da NBR 12.721 (para condomínios), quando a matrícula não descrever as UH		apresentado	4859520
	Revisão:				
	8	Minuta ou Memorial de Incorporação		apresentado	4859385
	Revisão:				
	9	Parecer geotécnico (se for o caso)		dispensável	
	Revisão:				
	10	Levantamento Básico e Investigação Confirmatória conforme orientações do Guia de Sustentabilidade Ambiental CAIXA e NBR 15.515 (se for o caso)		dispensável	
	Revisão:				
	11	Declaração de viabilidade de atendimento das concessionárias de energia elétrica, água e esgoto, contendo as diretrizes básicas		pendente apresentar	
	Revisão:				
	12	Outorga Prévia (caso seja prevista captação de água por poço subterrâneo ou lançamento de efluentes tratados em cursos de água)		dispensável	
	Revisão:				
	13	Declaração de Guarda, Operação e Manutenção de equipamentos pelo poder público responsável ou concessionária se a declaração de viabilidade não contemplar esse compromisso.		dispensável	
	Revisão:				
	14	Estudos preliminares de infraestrutura, suficientes para quantificação dos serviços (dispensável quando a infraestrutura for proposta na forma sintética)		dispensável	
	Revisão:				
	15	Memoriais descritivos (modelo CAIXA)		pendente revisão	4859506
	Revisão:	Informar apenas 3 marcas de cada item de revestimento/pintura/acabamento/materiais e não utilizar o termo similar.			
	16	Código de Práticas CAIXA (exceto SBPE)		pendente apresentar	
	Revisão:				
	17	Orçamentos e Cronograma (modelos CAIXA)		pendente apresentar	
	Revisão:				
	18	Projeto, memorial, orçamento e fonte de recursos das obras não incidentes		pendente apresentar	
	Revisão:				
	19	Projeto de arquitetura com nível de intervenção contendo partes a construir e partes a demolir, no caso de proposta de requalificação de imóveis		dispensável	
	Revisão:				
	20	Laudo / Diagnóstico do Edifício com ART contendo, no mínimo: parecer sobre o estado de conservação da estrutura e se será necessário Laudo Estrutural de acordo com o nível de intervenção e estado diagnosticado, instalações hidráulicas, instalações elétricas, instalações de incêndio, cobertura, revestimentos e esquadrias, para propostas de requalificação de imóveis		dispensável	
	Revisão:				
	21	Laudo de elevadores com ART, se for o caso, para propostas de requalificação de imóveis		dispensável	
	Revisão:				
	1	Projetos de implantação e arquitetônico aprovados pela Prefeitura		pendente apresentar	
	Revisão:				
	2	Memorial de Incorporação registrado, quando for o caso		apresentado	4859385
	Revisão:				
	3	Registro do Loteamento, quando for o caso		dispensável	
	Revisão:				

Contratação	4	Alvará ou Licença de construção da obra	pendente apresentar	
		Revisão:		
	5	Manifestação do órgão ambiental competente, se for o caso.	pendente apresentar	
		Revisão:		
	6	Certidão de registro da construtora no CREA/CAU	pendente apresentar	
		Revisão:		
	7	Certificado de qualificação da construtora no PBQP-H, nível conforme acordo setorial (dispensável para operações com recursos do SBPE)	pendente apresentar	
		Revisão:		
	8	ART/RRT de execução da obra	pendente apresentar	
		Revisão:		
	9	ART/RRT dos projetos de arquitetura/acessibilidade	pendente apresentar	
		Revisão:		
	10	Contrato de Cessão de Tecnologia (para empreendimento com sistema inovador)	dispensável	
		Revisão:		
	11	Termo de garantia contra defeitos sistêmicos - Modelo CAIXA (sistema construtivo não convencional)	pendente apresentar	
		Revisão:		
	12	Comprovação de contratação de Monitoramento Técnico da Obra, se for o caso (sistema construtivo não convencional)	pendente apresentar	
		Revisão:		
	13	Averbação da Servidão em matrícula imobiliária, quando for o caso	dispensável	
		Revisão:		
	14	Projeto Aprovado pelos órgãos do Patrimônio Histórico e Artístico Municipal, estadual ou Nacional, se for o caso, para propostas de requalificação de imóveis	dispensável	
		Revisão:		

Responsável Técnico pela emissão do documento
ELIANA FONTES DE CASTRO

Matrícula	Área/Unidade	Data
094412-6	CIHARRE	14/12/23

Assine aqui

Após a emissão da peça técnica, quaisquer alterações em documentos/fatos que o embasaram devem ser ressubmetidos à análise, pois podem invalidar seus efeitos.