

Código de Identificação:

2022WIZHOM257526



Data de vistoria: 16/08/2022

Nome:

Endereço: Rua Cecília Aquino Marques

nº: 6

Compl: Lote 7, Quadra H

Bairro: Parque das Rodovias

Condomínio:

CEP: 12605-490

Município: Lorena

UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa

Uso: Residencial

Idade aparente: 15 anos

Padrão construtivo: Médio

Estado de conservação: Médio

Topografia: Plano

Nº de matrícula: 35.305

Nº Cartório: 1º de Lorena

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída	0,00	77,91	-	77,91	100,0000
Comum					
Vagas de garagem					
Depósito					
Área descoberta					

Terreno (m²)	150,00	Valor total	Índice deflator	Valor de Avaliação
Testada (m²)	5,00	R\$ 145.800,00	10%	R\$ 131.220,00
Lat. Dire. (m²)	30,00	(cento e trinta e um mil, duzentos e vinte reais)		
Lat. Esq. (m²)	30,00	R\$ 1.684,25 /m²		
Fração Ideal %	100,000	Valor das vagas autônomas:	LTV Permitido	30%

Terreno composto por casa térrea residencial. O imóvel dispõe de sala, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, corredor externo, lavanderia e edícula (proprietário não autorizou a visualização) composta por dormitórios, cozinha e banheiro.

Matrícula não possui averbação de área construída, foi considerado área conforme IPTU de 77,91m².

Geolocalização: -22.7364176 , -45.0901575

Vistoria acompanhada por Deilson Marinho Vasconcelos.

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

São Paulo, 16 de Agosto de 2022

Responsável técnico

Bernardo Moeller de Moraes
Engenheiro Civil - Crea: 5070102556

Dados da Região

Infraestrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|--|--|--|
| ☒ Tratamento de água | ☒ Pavimentação asfáltica | ☒ Iluminação pública |
| ☒ Esgoto sanitário | ☒ Rede telefônica | ☒ Coleta de lixo |
| ☒ Energia elétrica | ☒ Gás encanado | ☒ Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial Padrão construtivo: Médio
 Bairro: Expansão Tráfego local: Baixo

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio		X	
Universidade			X
Escola			X
Hospital	X		
Bancos			X
Supermercado		X	
Farmácia			X
Praia			X
Outros			X

Se outros, quais: transporte coletivo.

Parque Rodovias é um bairro do município de Lorena. O bairro é predominantemente residencial, com imóveis de médio padrão, dispõe de fácil acesso as principais vias da região como Rodovia Presidente Dutra e Rodovia Juscelino Kubitschek de Oliveira.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 1

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala de Estar	1	Pintura	Cerâmico	Laje	Látex
Dormitório	2	Pintura	Cerâmico	Laje	Látex
Banheiro	1	Azulejo	Cerâmico	Laje	-
Cozinha	1	Azulejo	Cerâmico	Laje	-
Lavanderia	1	-	-	-	-

Equipamentos de lazer (se houver):

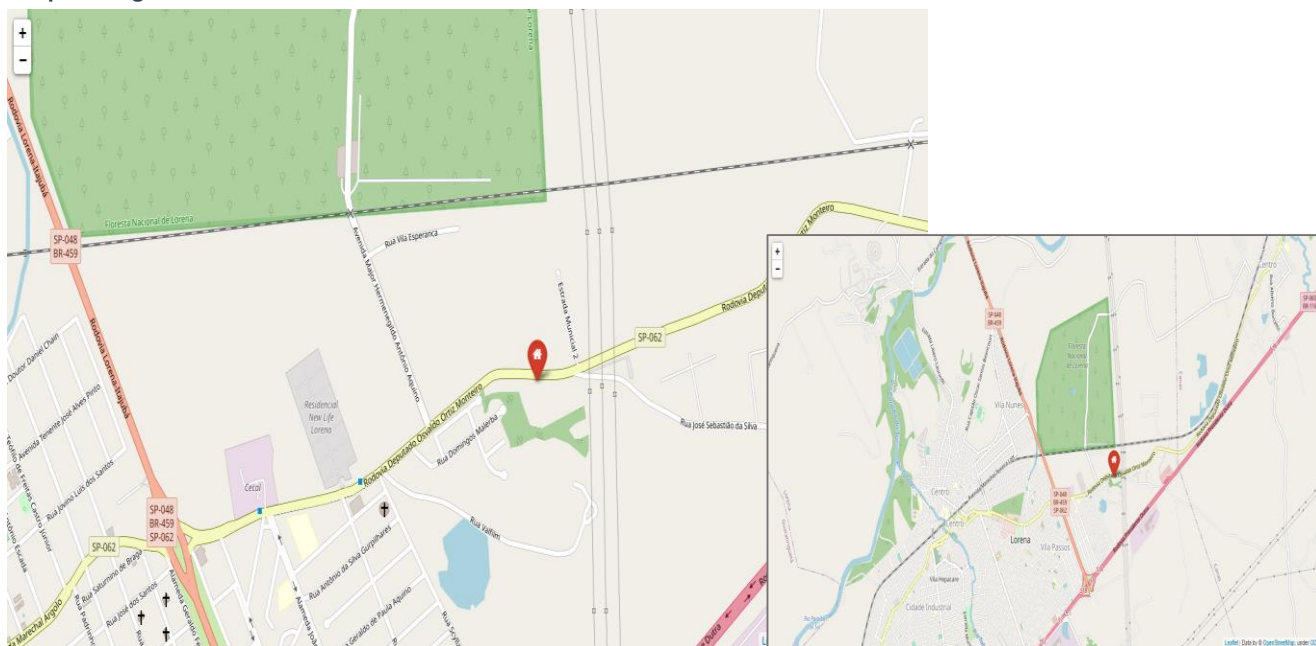
QUADRO DE ÁREAS

	Área privativa (m²)		Área comum (m²)		Total (m²)	Fração Ideal (%)
	Coberta	Descoberta	Coberta	Descoberta		
Matrícula						
Casa	-	-	-	-	-	-
Vaga de Garagem	-	-	-	-	-	-
Terreno	150,00	-	-	-	150,00	100,00
IPTU						
Casa	77,91	-	-	-	77,91	-
Vaga de Garagem	-	-	-	-	-	-
Terreno	150,00	-	-	-	150,00	-

REGIÃO

Localização: [Rua Cecília Aquino Marques, 6 - Lorena/SP](#)

Mapa da região



Pontos de referência

Local	Distância do avaliando
Tecnoval Laminated Plastics Ltda.	265 m
Cemitério Memorial de Lorena	365 m
Prefeitura Municipal de Lorena	440 m
Santuário Dom Bosco	600 m
Centro Hípico Italiano	620 m
Lu Sat Tv Lorena	670 m
Telefônica Brasil Sa	680 m
Levitar Fotografia	680 m
Instituto Brasileiro Meio Ambiente Recursos Nat Renováveis Ibama	720 m
Instituto Chico Mendes de Conservação Da Biodiversidade	760 m

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 9º andar, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-003

E-mail: avaliacoes@empiricacobranca.com.br

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Fachada



Numeração



Vista da rua



Vista da rua, outro lado



Medidor de água



Medidor de energia



Entrada da casa



Sala

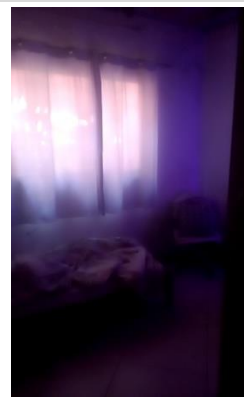


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Cozinha



Dormitório 1



Dormitório 2



Banheiro



Corredor lateral



Lavanderia



Edícula



Acompanhante da vistoria



Amostra nº. 1					Data		16/08/22		
Endereço	Vila Passos				Cidade	Lorena		UF:	SP
Bairro	Vila Passos				Cidade	Lorena		UF:	SP
Imóvel	Casa		Padrão de Construção			Médio			
Área edificada (m²)		118,00		Idade aparente (anos)		10	Vida útil		70
Área do terreno (m²)		-		Estado de conservação			Bom		
Topografia		Plano		Nº dormitórios		3			
Valor total (R\$)		350.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.966,10			
Link do Anúncio							Evento		Oferta
OBS:									



Amostra nº. 2					Data		16/08/22		
Endereço	Olaria								
Bairro	Olaria			Cidade		Lorena		UF:	SP
Imóvel	Casa		Padrão de Construção			Médio			
Área edificada (m²)		125,00		Idade aparente (anos)		20		Vida útil	70
Área do terreno (m²)		-		Estado de conservação			Bom		
Topografia		Plano			Nº dormitórios		3		
Valor total (R\$)		270.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.160,00			
Link do Anúncio							Evento		Oferta
OBS:									



Amostra nº. 3					Data		16/08/22				
Endereço		Parque das Rodovias									
Bairro		Parque das Rodovias			Cidade		Lorena		UF:	SP	
Imóvel		Casa			Padrão de Construção				Médio		
Área edificada (m²)		120,00			Idade aparente (anos)		20		Vida útil		70
Área do terreno (m²)		-			Estado de conservação				Bom		
Topografia		Plano			Nº dormitórios		2				
Valor total (R\$)		279.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.325,00				
Link do Anúncio								Evento		Oferta	
OBS:											



Amostra nº. 4					Data		16/08/22				
Endereço		Parque das Rodovias									
Bairro		Parque das Rodovias			Cidade		Lorena		UF:	SP	
Imóvel		Casa			Padrão de Construção				Médio		
Área edificada (m²)		90,00			Idade aparente (anos)		15		Vida útil		70
Área do terreno (m²)		-			Estado de conservação				Bom		
Topografia		Plano			Nº dormitórios		2				
Valor total (R\$)		175.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 1.944,44				
Link do Anúncio								Evento		Oferta	
OBS:											



ELEMENTOS PESQUISADOS

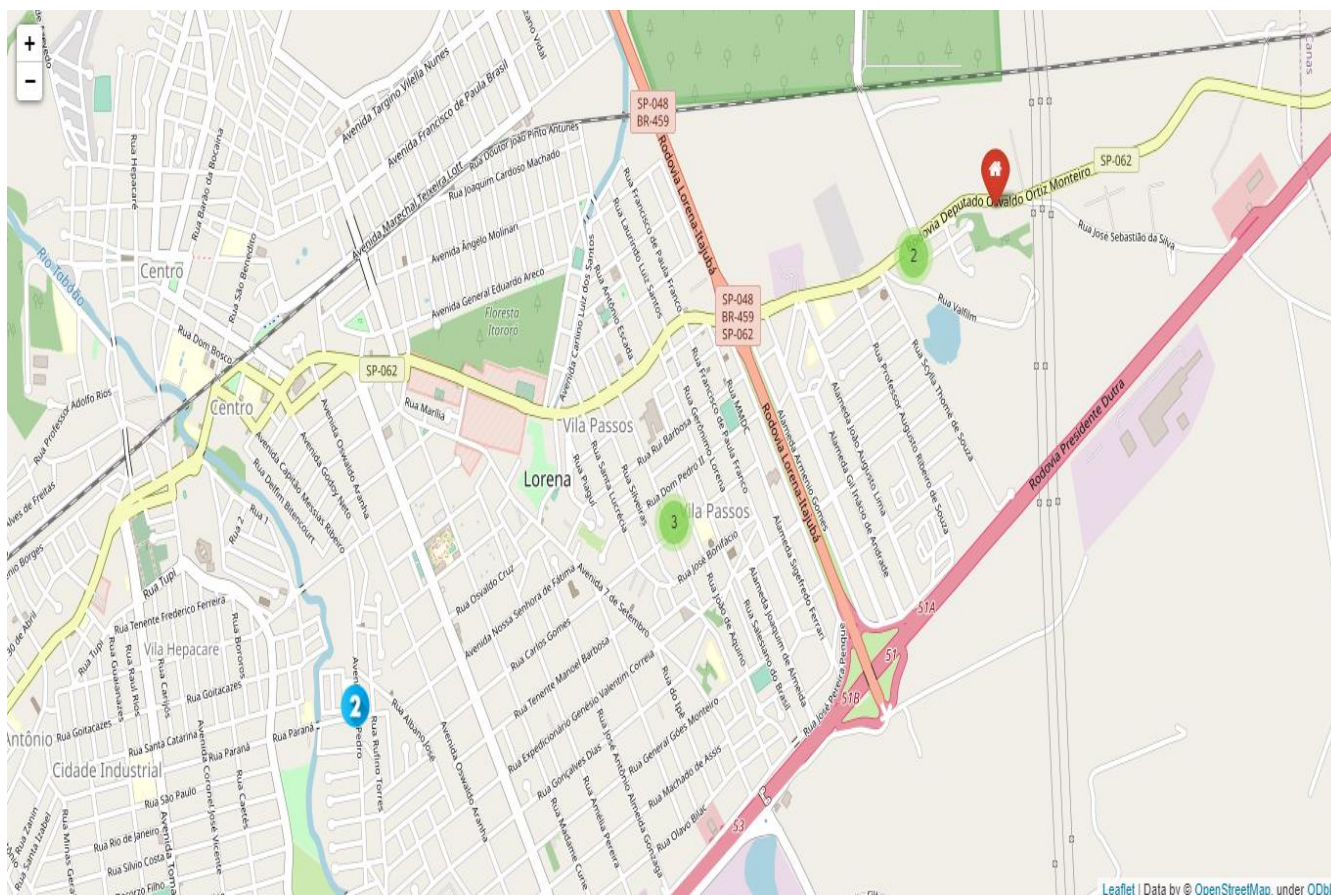


Amostra nº. 5				Data		16/08/22	
Endereço	Vila Passos						
Bairro	Vila Passos			Cidade	Lorena		UF: SP
Imóvel	Casa		Padrão de Construção			Médio	
Área edificada (m²)		125,00		Idade aparente (anos)		15	Vida útil 70
Área do terreno (m²)		-		Estado de conservação		Bom	
Topografia		Plano		Nº dormitórios		2	
Valor total (R\$)		299.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.392,00	
Link do Anúncio						Evento	Oferta
OBS:							



Amostra nº. 6					Data		16/08/22			
Endereço	Vila Passos									
Bairro	Vila Passos			Cidade		Lorena		UF:	SP	
Imóvel	Casa		Padrão de Construção				Médio			
Área edificada (m²)		139,00		Idade aparente (anos)		20		Vida útil		70
Área do terreno (m²)		-		Estado de conservação			Bom			
Topografia		Plano			Nº dormitórios		3			
Valor total (R\$)		290.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.086,33				
Link do Anúncio							Evento		Oferta	
OBS:										

Localização da região dos comparativos



Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 9º andar, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-003

E-mail: avaliaco@empiricacobranca.com.br

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados do imóvel avaliado

Área edificada (m²): 77,91
Índice local: 100 Paradigma
Padrão construtivo: 2,154 Médio
Idade estimada: 15 anos
Estado de conservação: c 0,864

Dados dos imóveis coletados

Amostra	Valor unitário	Ff	F. Local	F. Padrão	F. Obsol.	Valor Homog.	Valor Saneado
1	R\$ 2.966,10	0,90	1,000	1,000	0,936	R\$ 2.498,31	R\$ 2.498,31
2	R\$ 2.160,00	0,90	1,000	1,000	1,042	R\$ 2.026,56	R\$ 2.026,56
3	R\$ 2.325,00	0,90	1,000	1,000	1,042	R\$ 2.181,37	R\$ 2.181,37
4	R\$ 1.944,44	0,90	1,000	1,000	0,984	R\$ 1.721,31	R\$ 1.721,31
5	R\$ 2.392,00	0,90	1,000	1,000	0,984	R\$ 2.117,51	R\$ 2.117,51
6	R\$ 2.086,33	0,90	1,000	1,000	1,042	R\$ 1.957,45	R\$ 1.957,45

Número de amostras: 6 Média aritmética R\$ 2.083,75 R\$ 2.083,75

Intervalo de confiança: R\$ 135,04 Limite inferior 1.458,63

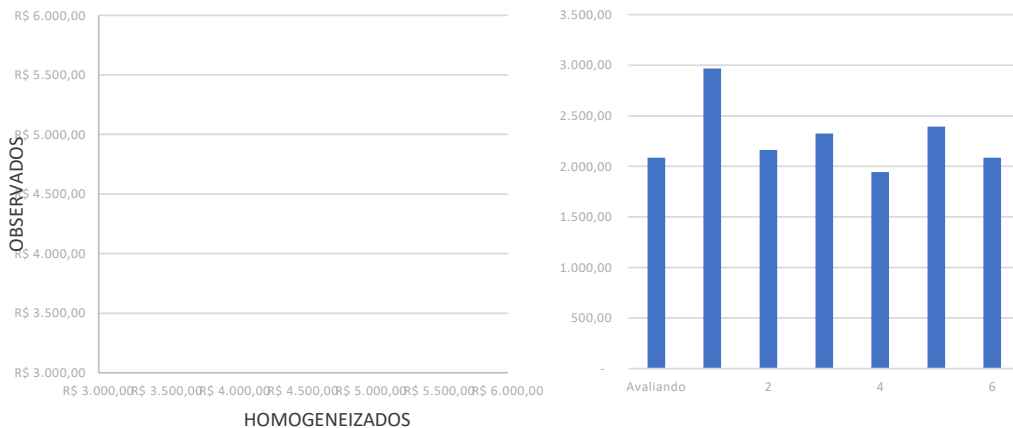
Limite superior 2.708,88

Desvio padrão obs. R\$ 358,76

Desvio padrão homog. R\$ 258,11

Valor unitário básico R\$ 2.083,75

GRÁFICO DE DISPERSÃO DAS AMOSTRAS



CONCLUSÃO

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada e o valor unitário. O valor de mercado da unidade será o valor unitário básico multiplicado pela área edificada.

Valor de Mercado: R\$ 145.800,00

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

Fundamentação Grau II
Precisão Grau III

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 9º andar, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-003

E-mail: avaliacoes@empiricacobranca.com.br

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Terreno composto por casa térrea residencial. Não foram encontradas todas as amostras no mesmo bairro do avaliando, sendo necessário obter em bairros vizinhos.

Para o momento da avaliação, entendemos que o imóvel representa média garantia, devido à falta de averbação de área construída.

Esta avaliação é aplicável para o imóvel aqui caracterizado. Não foi realizada qualquer análise com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais.

Têm-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil? ☐ Sim ☒ Não

ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental? ☐ Sim ☒ Não

Em caso de resposta positiva, explicar:

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a Empírica Gestão de Cobranças e Garantias (ESCO) não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais.
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações e/ou documentação fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo. Também (mas não obrigatoriamente) poderão ser aferidas "in loco" pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A ESCO não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no Laudo. A ESCO não poderá responder por eventuais flutuações futuras do mercado;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato, e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, dentro das condições vigentes de mercado;
- Este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado.
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança.
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da ESCO, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A ESCO ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 9º andar, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-003

E-mail: avaliacoes@empiricacobranca.com.br