

Código de Identificação: APVB2JS



Data de vistoria: 02/02/2022

Nome:

Endereço: Rua José Totora nº: 529 Compl:
 Bairro: Central Parque Sorocaba Condomínio: CEP: 18051-005
 Município: Sorocaba UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa Uso: Residencial
 Idade aparente: 10 anos Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Médio Topografia: Caído > 20%
 Nº de matrícula: 2.970 Nº Cartório: 1ª 2ª de Sorocaba

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída	60,05	140,60	140,60	140,60	1,0000
Comum	0,00				
Vagas de garagem					
Depósito					
Área descoberta					

Terreno (m²)	200,00
Testada (m²)	8,00
Lat. Dire. (m²)	25,00
Lat. Esq. (m²)	25,00
Fração Ideal %	1,00

Valor de Mercado

R\$ 327.000,00
(trezentos e vinte e sete mil reais)
R\$ 2.325,75 /m²
Informar o valor das vagas autônomas:

Casa residencial térrea. A casa possui sala estar, cozinha, banheiro social e 3 dormitórios. A casa foi ampliada e reformada, está em bom estado de conservação. Nos fundos temos uma edícula com 1 dormitório, 1 banheiro e área de serviço. As área de terreno e construção estão de acordo com o constado no local.

A área de matrícula não condiz com a área encontrada in loco e no IPTU.

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

São Paulo, 2 de Fevereiro de 2022

Responsável técnico

Bernardo Moeller de Moraes
 Engenheiro Civil - Crea: 5070102556

Dados da Região

Infraestrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tratamento de água | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input type="checkbox"/> Gás encanado | <input checked="" type="checkbox"/> Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial

Padrão construtivo: Baixo a Médio

Bairro: Antigo

Tráfego local: Moderado

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.

Jardim Central Parque é um bairro de classe média, localizado na zona Oeste da cidade de Sorocaba. Situa-se à 6,5 km do centro e seu acesso é feito pela Avenida Santa Cruz ou também pela Avenida Armando Paununuzio, umas das duas importantes vias da cidade. Trata-se de um bairro antigo, conceituado.

No local não foi constatado nenhum fator desfavorável, como enchentes, presídios, erosão, etc.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 1

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala Estar	1	Pintura	Porcelanato	Laje	Látex
Dormitório	3	Pintura	Porcelanato	Laje	Látex
Banheiro Social	1	Azulejo	Porcelanato	Laje	-
Cozinha	1	Azulejo	Porcelanato	Laje	-
Área de serviço - Edícula	1	Azulejo	Cerâmica Comercial	Laje	-
Dormitorio - Edícula	1	Pintura	Porcelanato	Laje	Latex
Banheiro social - Edícula	1	Azulejo	Porcelanato	Laje	-

Equipamentos de lazer (se houver):

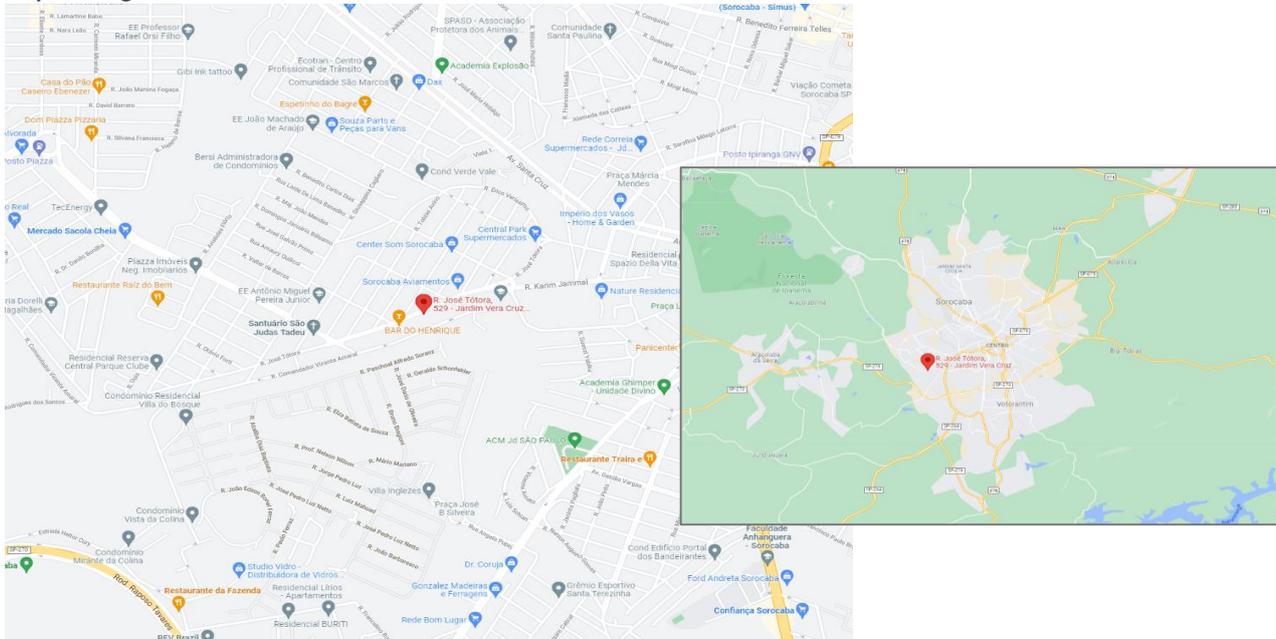
QUADRO DE ÁREAS

Matrícula	Área privativa (m ²)		Área comum (m ²)		Total (m ²)	Fração Ideal (%)
	Coberta	Descoberta	Coberta	Descoberta		
Casa	60,05	-	-	-	60,05	-
Vaga de Garagem	-	-	-	-	-	-
Terreno	-	200,00	-	-	200,00	-
IPTU						
Casa	140,60	-	-	-	140,60	-
Vaga de Garagem	-	-	-	-	-	-
Terreno	-	200,00	-	-	200,00	-

REGIÃO

Localização: [Rua José Totorá, 529 - - Sorocaba/SP](#)

Mapa da região



Pontos de referência

Local	Distância do avaliando
Avenida Armando Panunzio	130 m
Hospital Regional de Sorocaba	520 m
Avenida Santa Cruz	900 m
Rodovia Raposo Tavares	1,9 km
Centro da cidade	6,5 km

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



Fachada



Sala de estar



Sala de estar



Sala Jantar



Dormitório 1



Dormitório 2 (sem janela)



Dormitório 3



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Benheiro Social



Quintal



Área de serviço



Quarto - Edícula



Benheiro social - Edícula



Relógio de energia



Hidrômetro



Logradouro



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Logradouro



Logradouro



Identificação Numérica



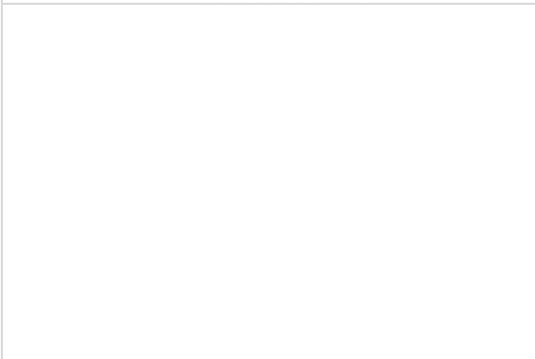
Vizinho lado esquerdo - nº 521



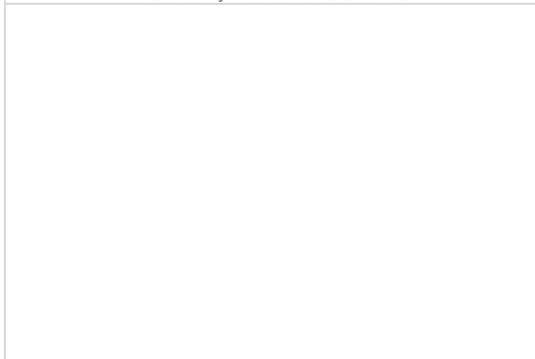
Vizinho lado direito - terreno



Vizinho lado direito - nº 927



Identificação numeral do imóvel



ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 1			Data	02/02/22	
	Endereço	General Carneiro				
	Bairro	Central Parque Sorocaba	Cidade	Sorocaba	UF:	SP
	Imóvel	Casa	Padrão de Construção		Médio	
	Área edificada (m²)	157,00	Idade aparente (anos)	15	Vida útil	70
	Área do terreno (m²)	200,00	Estado de conservação		Regular	
	Topografia	Plano	Nº dormitórios		3	
	Valor total (R\$)	377.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.401,27	
	Fonte / Telefone:	Renato Marins (15) 98140-0070			Evento	Oferta
	OBS:	Casa terrea, sala, cozinha, 3 dormitórios, sendo 1 suítes, 2 banheiro.				

	Amostra nº. 2			Data	02/02/22	
	Endereço	Rua José Marciano da Silva, 63				
	Bairro	Central Parque Sorocaba	Cidade	Sorocaba	UF:	SP
	Imóvel	Casa	Padrão de Construção		Médio	
	Área edificada (m²)	190,00	Idade aparente (anos)	20	Vida útil	70
	Área do terreno (m²)	250,00	Estado de conservação		Necessita reparos	
	Topografia	Plano	Nº dormitórios		3	
	Valor total (R\$)	360.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 1.894,74	
	Fonte / Telefone:	Alpha Selecta (15) 3222-2212			Evento	Oferta
	OBS:	Casa terrea com 2 dormitórios, 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço, nos fundos tem um sobrado com 1 dormitório e 1 banheiro.				

	Amostra nº. 3			Data	02/02/22	
	Endereço	Rua Tobias Avino, 606				
	Bairro	Central Parque Sorocaba	Cidade	Sorocaba	UF:	SP
	Imóvel	Casa	Padrão de Construção		Médio	
	Área edificada (m²)	250,00	Idade aparente (anos)	10	Vida útil	70
	Área do terreno (m²)	250,00	Estado de conservação		Bom	
	Topografia	Plano	Nº dormitórios		5	
	Valor total (R\$)	620.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.480,00	
	Fonte / Telefone:	Renato Moura (15) 3233-5788			Evento	Oferta
	OBS:	Casa assobradada, sala, cozinha, 3 dormitórios, sendo 1 suite. No fundos tem uma edícula com 1 suítes, 3 vagas de garagem coberta.				

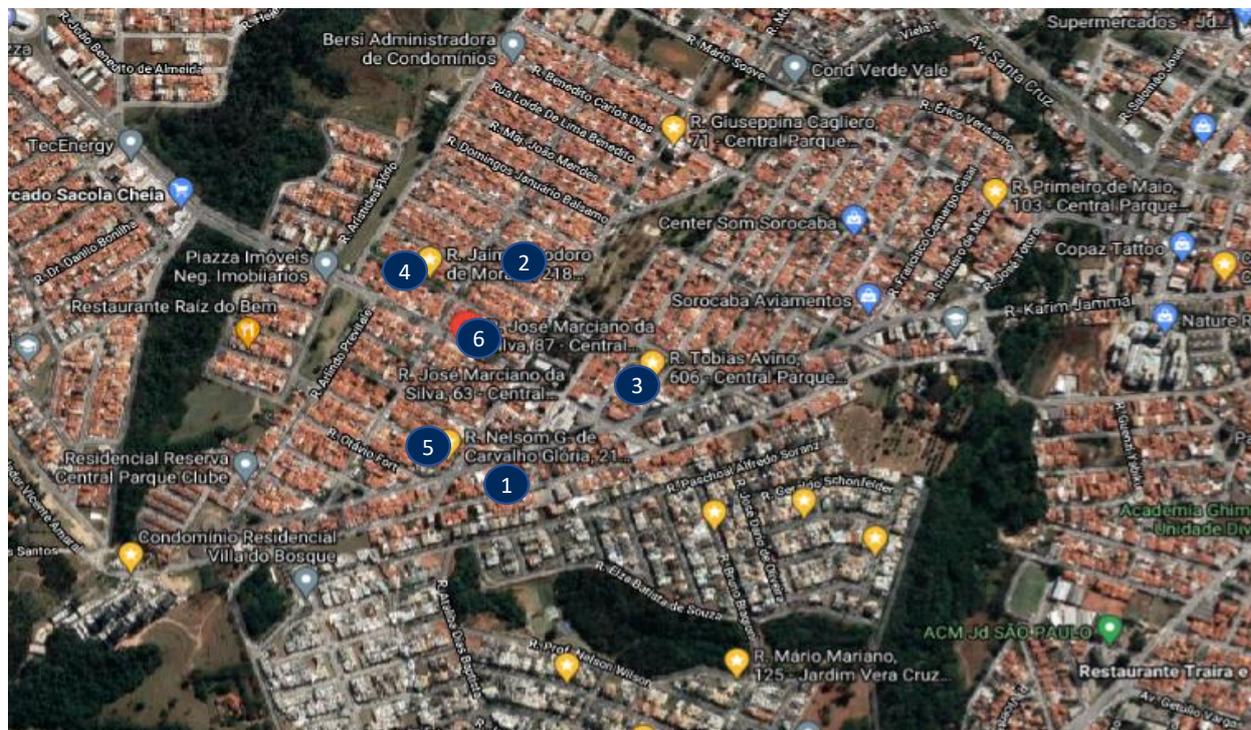
	Amostra nº. 4			Data	02/02/22	
	Endereço	Rua Jayme Teodoro de Moraes, 218				
	Bairro	Central Parque Sorocaba	Cidade	Sorocaba	UF:	SP
	Imóvel	Casa	Padrão de Construção		Médio	
	Área edificada (m²)	144,00	Idade aparente (anos)	5	Vida útil	70
	Área do terreno (m²)	200,00	Estado de conservação		Regular	
	Topografia	Plano	Nº dormitórios		2	
	Valor total (R\$)	435.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 3.020,83	
	Fonte / Telefone:	Renato Moura (15) 3233-5788			Evento	Oferta
	OBS:	Casa terrea com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro e uma edícula nos fundos.				

ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 5	Data	02/02/22			
	Endereço	Rua Nelson Gladstone de Carvalho Glória, 21				
	Bairro	Central Parque Sorocaba	Cidade	Aluminio	UF:	SP
	Imóvel	Casa	Padrão de Construção		Médio	
	Área edificada (m²)	134,00	Idade aparente (anos)	10	Vida útil	70
	Área do terreno (m²)	200,00	Estado de conservação		Bom	
	Topografia	Plano	Nº dormitórios		3	
	Valor total (R\$)	350.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 2.611,94		
	Fonte / Telefone:	Sem contato		Evento	Oferta	
	OBS:	Casa com 3dormitórios, sendo 1 suíte, sal, cozinha, banheiro e uma edícula para empregada.				

	Amostra nº. 6	Data	02/02/22			
	Endereço	Rua José Marciano da Silva				
	Bairro	Central Parque Sorocaba	Cidade	Sorocaba	UF:	SP
	Imóvel	Casa	Padrão de Construção		Médio	
	Área edificada (m²)	120,00	Idade aparente (anos)	10	Vida útil	70
	Área do terreno (m²)	200,00	Estado de conservação		Bom	
	Topografia	Plano	Nº dormitórios		4	
	Valor total (R\$)	350.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 2.916,67		
	Fonte / Telefone:	Qualita Moveis (15) 3013-5773		Evento	Oferta	
	OBS:	Casa tperrea com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala, cozinha, 3 banheiros, portao automatico.				

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):	140,60	
Índice local:	100	Paradigma
Padrão construtivo:	2,154	Médio
Idade estimada:	10	anos
Estado de conservação:	c	0,9072

Dados dos imóveis coletados

Amostra	Valor unitário	Ff	F. Local	F. Padrão	F. Obsol.	Valor Homog.	Valor Saneado
1	R\$ 2.401,27	0,90	1,000	1,000	1,050	R\$ 2.269,20	R\$ 2.269,20
2	R\$ 1.894,74	0,90	1,000	1,000	1,163	R\$ 1.983,35	R\$ 1.983,35
3	R\$ 2.480,00	0,90	1,000	1,000	0,983	R\$ 2.193,32	R\$ 2.193,32
4	R\$ 3.020,83	0,90	1,000	1,000	0,959	R\$ 2.606,14	R\$ 2.606,14
5	R\$ 2.611,94	0,90	1,000	1,000	0,983	R\$ 2.310,01	R\$ 2.310,01
6	R\$ 2.916,67	0,90	1,000	1,000	0,983	R\$ 2.579,51	R\$ 2.579,51

Número de amostras: **6** Média aritmética R\$ 2.323,59 R\$ 2.323,59

Intervalo de confiança: R\$ **124,08** Limite inferior 1626,511105

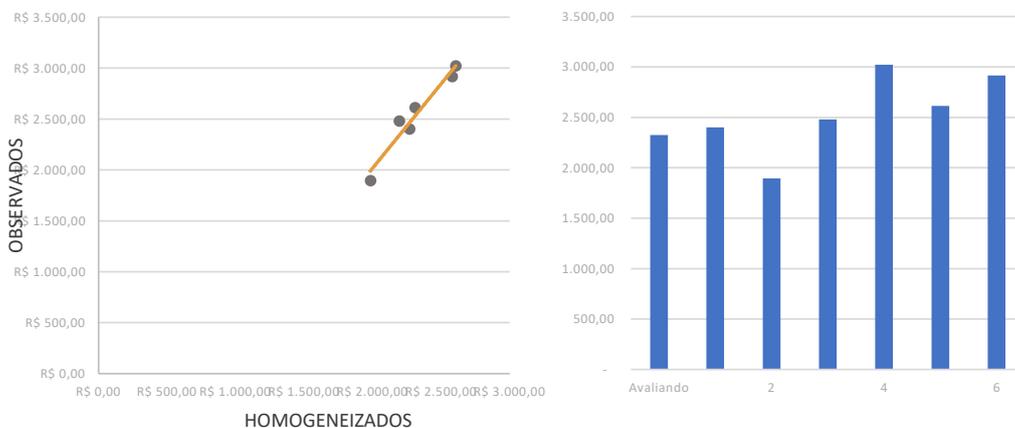
Limite superior 3020,663481

Desvio padrão obs. R\$ 404,04

Desvio padrão homog. R\$ 237,15

Valor unitário básico R\$ 2.323,59

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\$ 327.000,00

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@empiriacobranca.com.br

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Bairro antigo e consolidado, com construções de padrão médio. As condições de venda do mercado local são normais e não há características locais que dificultam as vendas e o desenvolvimento do mercado imobiliário. As ofertas estão nos níveis normais, não impactando na liquidez dos imóveis.

Para o momento da avaliação, entendemos que o imóvel representa boa garantia. A liquidez pode ser afetada devido ao atual cenário econômico de incertezas tanto do mercado imobiliário quanto de outros setores.

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