

Código de Identificação: LEAD A8KK7TU



Data de emissão: 01/07/2021

Nome:

Endereço: Rua Arthur Bliss nº: 344 Compl: Ap 41

Bairro: Jardim Casablanca Condomínio: Edifício Capri CEP: 05842-020

Município: São Paulo UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento Uso: Residencial
 Idade aparente: 15 anos Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Bom Vagas vinculadas: 1 Vagas autônomas: -
 Nº de matrícula: 330.557 Nº Cartório: 11º Cartório do Registro de Nº matrícula vaga autônoma: -

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	47,51	92,00	-	47,51	5,2460
Comum	34,24				
Vagas de garagem	10,00				
Depósito					
Área descoberta					

Terreno (m ²)	905,00
Testada (m ²)	-
Lat. Dire. (m ²)	-
Lat. Esq. (m ²)	-
Fração Ideal %	5,25

Valor de Mercado

R\$ 228.000,00
(duzentos e vinte e oito mil reais)
R\$ 4.798,99 /m ²
Informar o valor das vagas autônomas:

Em análise as imagens sobre a plataforma Street View, é possível constatar que o empreendimento possui sua identificação pela numeração 344, na Rua Arthur Bliss, dentro o bairro Jardim Casablanca.

Também foi possível verificar que o imóvel possui 1 vaga de forma privativa, unidade esta identificada como n°41 ao 3º pavimento, integrante do Condomínio Edifício Capri.

De acordo com as pesquisas realizadas, é possível identificar a presença de salão de festas e playground.

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

São Paulo, 1 de Julho de 2021

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: Médio
Bairro: Antigo 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	

Outros: transporte coletivo.

Bairro de âmbito residencial com predominância em conjuntos de empreendimentos verticais. A rua onde o imóvel se situa apresenta boa localização, com serviços locais bem desenvolvidos e fácil acesso a vias de grande porte. Seu entorno possui uma estrutura urbana consolidada com a infraestrutura urbana necessária.

Itens depreciativos ao imóvel não foram identificados.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 5
Unidades por andar (se apto): -

Informações da disposição interna do imóvel

Devido a ausência de vistoria interna a unidade objeto desta avaliação, não foi possível confirmar a disposição de seus cômodos internos.

As informações referente aos serviços complementares dentre o empreendimento foram coletados de acordo aos elementos identificados dentre o mesmo Condomínio.

Se imóvel dentro de condomínio informar a adm. (nome/telefone):

- | | | | |
|---|---|---------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Salão de festas | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Área gourmet | <input checked="" type="checkbox"/> Playground |
| <input type="checkbox"/> Academia | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Quadra | |

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI

QUADRO DE ÁREAS

	Área privativa (m ²)		Área comum (m ²)		Total (m ²)	Fração Ideal (%)
	Coberta	Descoberta	Coberta	Descoberta		
Matrícula						
Apartamento	47,51	-	34,24	-	81,75	
Vaga de Garagem	10,00	-	-	-	10,00	
Terreno	-	-	-	-	-	5,25
IPTU						
Apartamento	92,00	-	-	-	-	
Vaga de Garagem	-	-	-	-	-	
Terreno	905,00	-	-	-	905,00	5,25

REGIÃO
Localização: [Rua Arthur Bliss, 344 - Jardim Casablanca - São Paulo/SP](#)

Pontos de referência

Local	Distância do avaliando
Hospital do Campo Limpo	850 m
Metrô Giovanni Gronchi	1,3 km
Pte. João Dias	1,9 km
Unidade Básica de Saúde Parque Arariba	1,9 km
Rio Pinheiros	2,8 km

Empirica Gestão de Cobranças e Garantias

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 9º andar, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-004

 E-mail: avaliacoes@empiricacobranca.com.br

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da fachada



Identificação do condomínio



Vista da rua à esquerda



Vista da rua à direita



Identificação da rua

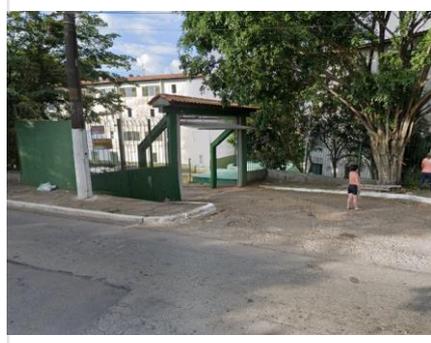


ELEMENTOS PESQUISADOS


Amostra nº. 1						Data	01/07/21	
Endereço	Rua Arthur Bliss, 344							
Bairro	Jardim Casablanca			Cidade	São Paulo		UF:	SP
Imóvel	Apartamento	Andar	Baixo	Padrão de Construção		Médio		
Área Privativa (m²)	50,00		Idade aparente (anos)	15	Vida útil	60		
Nº de Dormitórios	2		Estado de conservação			Bom		
Nº de Banheiros	1		Nº de Vagas		1			
Valor total (R\$)	230.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.600,00			
Fonte / Telefone:	Luís Felipe Alves Abbade - (11) 99215-0580					Evento	Oferta	
OBS:								



Amostra nº. 2						Data	01/07/21	
Endereço	Avenida Fim de Semana, 556							
Bairro	Jardim Casablanca			Cidade	São Paulo		UF:	SP
Imóvel	Apartamento	Andar	Baixo	Padrão de Construção		Médio		
Área Privativa (m²)	49,00		Idade aparente (anos)	30	Vida útil	60		
Nº de Dormitórios	2		Estado de conservação			Bom		
Nº de Banheiros	1		Nº de Vagas		1			
Valor total (R\$)	220.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.489,80			
Fonte / Telefone:	GILCIMAR REGO RODRIGUES - (11) 98222-7767					Evento	Oferta	
OBS:								

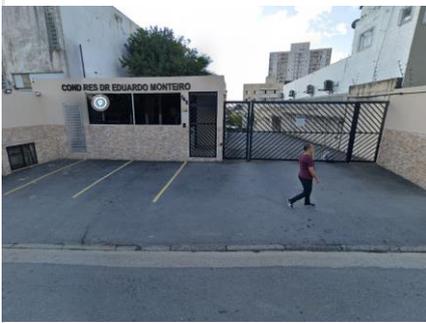


Amostra nº. 3						Data	01/07/21	
Endereço	Rua Luís Antônio Verney, 311							
Bairro	Jardim Casablanca			Cidade	São Paulo		UF:	SP
Imóvel	Apartamento	Andar	Baixo	Padrão de Construção		Médio		
Área Privativa (m²)	45,00		Idade aparente (anos)	30	Vida útil	60		
Nº de Dormitórios	2		Estado de conservação			Bom		
Nº de Banheiros	1		Nº de Vagas		1			
Valor total (R\$)	172.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 3.822,22			
Fonte / Telefone:	Andrade imóveis - (11) 3498-3222					Evento	Oferta	
OBS:								



Amostra nº. 4						Data	01/07/21	
Endereço	Avenida Fim de Semana, 530							
Bairro	Jardim Casablanca			Cidade	São Paulo		UF:	SP
Imóvel	Apartamento	Andar	Baixo	Padrão de Construção		Médio		
Área Privativa (m²)	54,00		Idade aparente (anos)	30	Vida útil	60		
Nº de Dormitórios	2		Estado de conservação			Bom		
Nº de Banheiros	1		Nº de Vagas		1			
Valor total (R\$)	225.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.166,67			
Fonte / Telefone:	Givaldo Brasileiro - (11) 98054-8846					Evento	Oferta	
OBS:								

ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 5				Data	01/07/21					
	Endereço		Avenida Jacobus Baldi, 548								
	Bairro		Jardim Casablanca		Cidade		São Paulo		UF:	SP	
	Imóvel		Apartamento		Andar	Baixo		Padrão de Construção		Médio	
	Área Privativa (m²)			54,00		Idade aparente (anos)		30		Vida útil	60
	Nº de Dormitórios			2		Estado de conservação			Bom		
	Nº de Banheiros			1		Nº de Vagas		1			
	Valor total (R\$)			227.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.203,70			
	Fonte / Telefone:			Leandro				Evento		Oferta	
	OBS:										



Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-004

E-mail: avaliacoes@empiricacobranca.com.br

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Cálculo do valor unitário básico de mercado

Área edificada (m ²):	47,51	m ²
Índice local:	100	Paradigma
Padrão construtivo:	1,746	Médio
Idade estimada:	15	anos
Estado de conservação:	b	0,8784
Andar da unidade:	4	104
Número de vagas:	1	1,00

Amostra	Valor unitário	Ff	F. Local	F. Padrão	F. Obsol.	F. Vaga	F. Andar	Valor Homog.	Valor Saneado
1	R\$ 4.600,00	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,020	R\$ 4.222,80	R\$ 4.222,80
2	R\$ 4.489,80	0,90	1,000	1,000	1,300	1,000	1,020	R\$ 5.333,88	R\$ 5.333,88
3	R\$ 3.822,22	0,90	1,000	1,000	1,300	1,000	1,020	R\$ 4.540,80	R\$ 4.540,80
4	R\$ 4.166,67	0,90	1,000	1,000	1,300	1,000	1,020	R\$ 4.950,00	R\$ 4.950,00
5	R\$ 4.203,70	0,90	1,000	1,000	1,300	1,000	1,020	R\$ 4.994,00	R\$ 4.994,00

Número de amostras: **5** Média aritmética R\$ 4.808,30 Valor Saneado R\$ 4.808,30

Intervalo de confiança: R\$ **247,37** Limite inferior R\$ 3.365,81

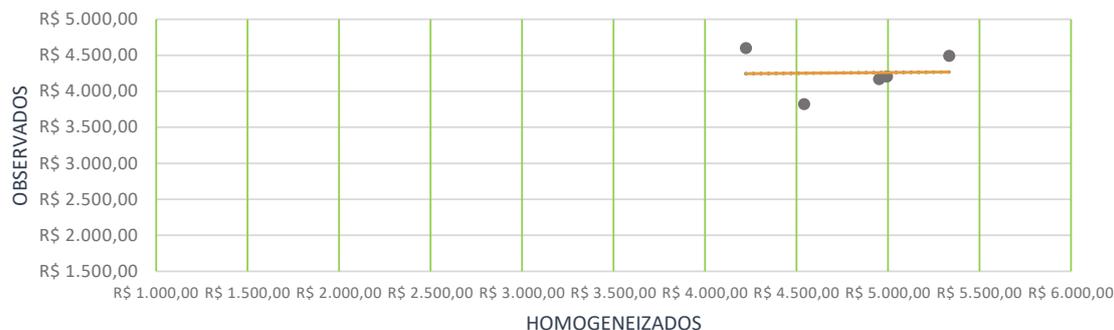
Limite superior R\$ 6.250,78

Desvio padrão obs. R\$ 304,91

Desvio padrão homog. R\$ 431,61

Valor unitário básico R\$ 4.808,30

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\$ 228.000,00

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-004

E-mail: avaliacoes@empiriacobranca.com.br

DIAGNÓSTICO DE MERCADO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

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 aos impactos acarretados pela Pandemia Covid-19, impactando outros setores em conjunto neste momento.

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. Ressaltamos também que devido à vistoria remota, não foi possível constatar se houve melhorias dentro a unidade apresentada para desenvolvimento desta avaliação ou qualquer análise detalhada referente a metragem averbada em relação ao complexo residencial, pois plantas ou croquis não foram apresentados para a composição do presente laudo.

Têm-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé, seguindo a NBR 14.653 - 2 referente à avaliação de imóveis urbanos.

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 (Empírica) 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 Empírica 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 Empírica 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 a Empírica), (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 Empírica, 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 Empírica 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, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-004

E-mail: avaliacoes@empiricacobranca.com.br