

**Código de Identificação:** 2.20 - Odair de Souza

**Data da Vistoria:** 18/02/2020

**Nome:**

**Endereço:** Rua Cosmópolis nº: 120 Compl: Apto. 31, bloco 12  
**Bairro:** Vila Virgínia CEP: 08576-230  
**Município:** Itaquaquecetuba UF: SP

**Características do Imóvel**

**Tipologia:** Apartamento **Uso:** Residencial  
**Idade aparente:** 5 anos **Padrão construtivo:** Médio  
**Estado de conservação:** **Ocupação atual do imóvel:** Proprietário  
**Nº de matrícula:** 10.570 **Nº do Cartório:** gistro de imóveis de Itaquaquecetuba **Valor do Laudo:** R\$ 700,00

**Dimensões (m<sup>2</sup>)**

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	48,53	73,06	48,53	0,0029
Comum	24,54			
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Terreno (m <sup>2</sup> )	
Testada (m <sup>2</sup> )	
Lat. Dire. (m <sup>2</sup> )	
Lat. Esq. (m <sup>2</sup> )	
Fração Ideal %	

**Valor de Mercado**

R\$ 183.000,00
(cento e oitenta e três mil reais)
R\$ 3.770,86 /m <sup>2</sup>
Informar o valor das vagas autônomas: (valor em reais)

O imóvel está localizado na Rua Cosmópolis, nº 120 - Apto 31, 3º andar do Bloco 12, no bairro Vila Virgínia, na cidade de Itaquaquecetuba. O apartamento possui sala de estar/jantar, cozinha, 3 dormitórios, banheiro e lavanderia. O condomínio possui 16 blocos com 04 apartamentos no térreo e 03 pavimentos tipo com 4 apartamentos por andar, além de cobertura com 04 apartamentos duplex. O condomínio possui para infraestrutura de lazer quadra, salão de festas, espaço com churrasqueira e playground.

Na Matrícula consta a numeração predial o nº 120, mas no local, o imóvel está numerado como 120 e 200.

Empírica Real Estate Ltda.

Barueri, 18 de Fevereiro de 2020

Responsável técnico

 José Roberto Sampaio Moreira da Costa  
 Engenheiro Civil - Crea: 060146389

## 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			
Outros	x		

Se outros, quais: transporte coletivo.

Vila Virginia é uma região residencial com a presença predominante de imóveis residenciais de padrão médio e médio baixo, mas também conta com comércio de âmbito local diversificado. Possui fácil acesso pela Rodovia João Afonso de Souza Castellano (Estrada Velha São Paulo - Rio), Avenida Marechal Tito, Estrada de Santa Isabel e Rodovia Ayrton Senna, além da relativa proximidade ao Parque Mario do Canto e Estação CPTM Itaquaquecetuba.

A região dispõe de infraestrutura urbana completa, com escolas, hospitais, delegacias de polícia, agências bancárias, shoppings, redes de fastfood, cartório, transporte público, correios, igrejas, entre outros.

## Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 5  
Unidades por andar (se apto): 4

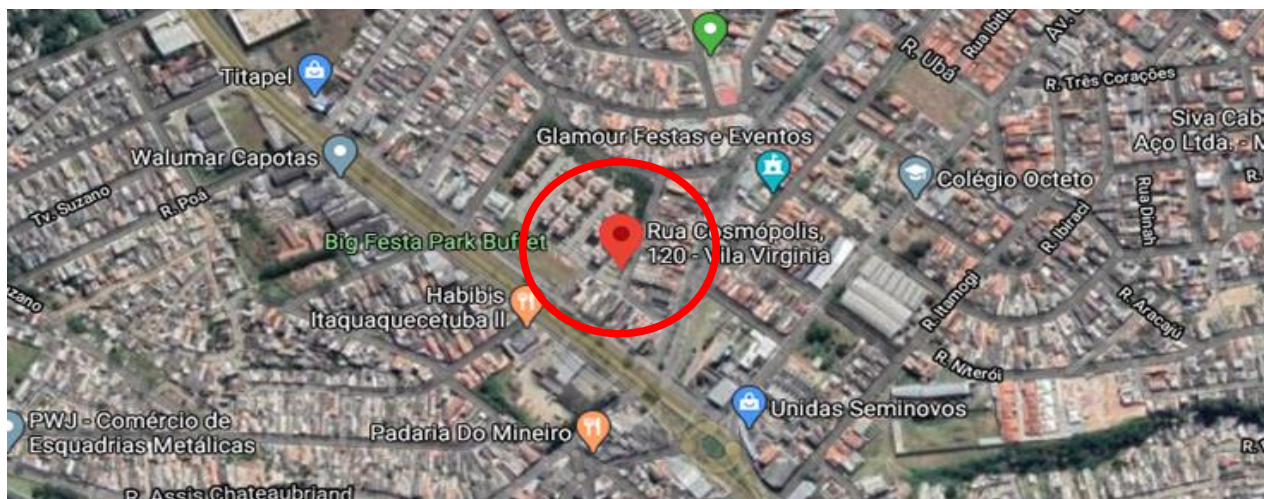
Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala de estar	1	Textura	Cerâmica	Laje	Látex
Cozinha	1	Azulejo	Cerâmica	Laje	Látex
Dormitórios	3	Pintura	Cerâmica	Laje	Látex
Banheiros	1	Azulejo	Cerâmica	Gesso	Látex
Lavanderia	1	Azulejo	Cerâmica	Laje	Látex

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

## 1 - DADOS TÉCNICOS

**Localização:** [Rua Cosmópolis, 120 - Vila Virgínia - Itaquaquecetuba/SP](#)

### Mapa da região



## COMENTÁRIOS GERAIS SOBRE A REGIÃO

Vila Virgínia é uma região residencial com a presença predominante de imóveis residenciais de padrão médio e médio baixo, mas também conta com comércio de âmbito local diversificado. Possui fácil acesso pela Rodovia João Afonso de Souza Castellano (Estrada Velha São Paulo - Rio), Avenida Marechal Tito, Estrada de Santa Isabel e Rodovia Ayrton Senna, além da relativa proximidade ao Parque Mario do Canto e Estação CPTM Itaquaquecetuba.

A região dispõe de infraestrutura urbana completa, com escolas, hospitais, delegacias de polícia, agências bancárias, shoppings, redes de fastfood, cartório, transporte público, correios, igrejas, entre outros.

Não foram observados outros fatores depreciativos para a região, como exemplos: alagamentos, deslizamentos, erosões, presídios, indústrias poluentes, etc.

**AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.**

**Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477**

**Pontos de referência**

Local	Distância
Shopping Pateo Itaquá	1,3 km
Estação CPTM Itaquaquecetuba	1,8 km
Parque Ecologico Mario do Canto	2,2 km
Fatec Itaquaquecetuba	2,2 km
Centro de Itaquaquecetuba (comércios e bancos)	2,3 km
Poupatempo Itaquaquecetuba	2,5 km
Itaquá Garden Shopping	6,8 km

**COMENTÁRIOS GERAIS SOBRE O IMÓVEL**
**Informações sobre o imóvel**

O imóvel está localizado na Rua Cosmópolis, nº 120 - Apto 31, 3º andar do Bloco 12, no bairro Vila Virginia, na cidade de Itaquaquecetuba. O apartamento possui sala de estar/jantar, cozinha, 3 dormitórios, banheiro e lavanderia. O condomínio possui 16 blocos com 04 apartamentos no térreo e 03 pavimentos tipo com 4 apartamentos por andar, além de cobertura com 04 apartamentos duplex. O condomínio possui para infraestrutura de lazer quadra, salão de festas, espaço com churrasqueira e playground.

Na Matrícula consta a numeração predial o nº 120, mas no local, o imóvel está numerado como 120 e 200.

Matrícula: 10.570	Privativa (m²)	Comum (m²)	Real (m²)	Fração ideal (%)
Apartamento	48,53	24,54	73,07	0,002887
IPTU	Privativa (m²)	Comum (m²)	Real (m²)	Fração ideal (%)
Apartamento	73,06	-	73,06	0,00

Áreas da matrícula e do IPTU estão em conformidade com a real no local.

**Construção**

Idade aparente: 5 anos

Tipo:  Residencial  Comercial  Terreno  \_\_\_\_\_  
 Estado de Conservação:  Ruim  Regular  Bom  \_\_\_\_\_  
 Padrão Construtivo:  Baixo  Médio  Alto  \_\_\_\_\_

Imóvel Ocupado  Sim  Não  Proprietário  Locatário  Outro  Desocupado  
 Situação atual  À venda  Locação

AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

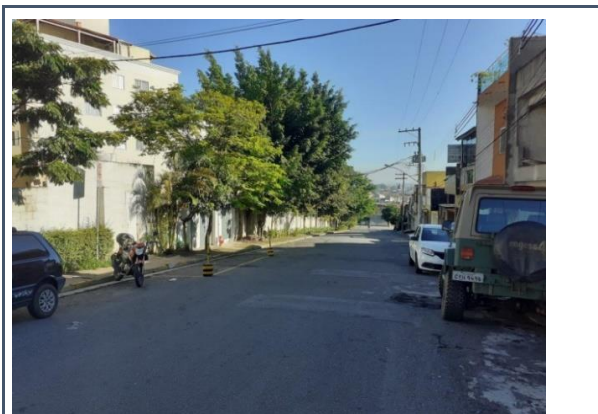
**2 - FOTOS DO IMÓVEL**



*Fachada*



*Fachada*



*Acesso R. Cosmopolis*



*Identificação do condomínio*



*Identificação numérica do condomínio*



*Identificação do bloco*

**AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.**

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

2 - FOTOS DO IMÓVEL



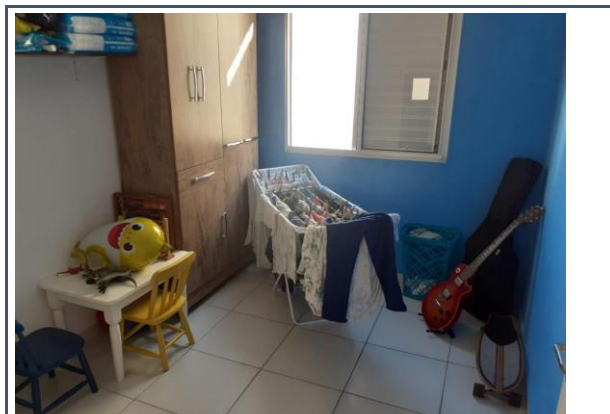
Identificação da unidade



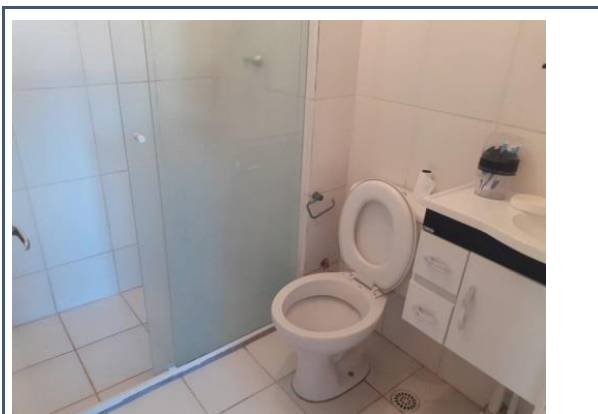
Dormitório



Dormitório



Dormitório



Banheiro social

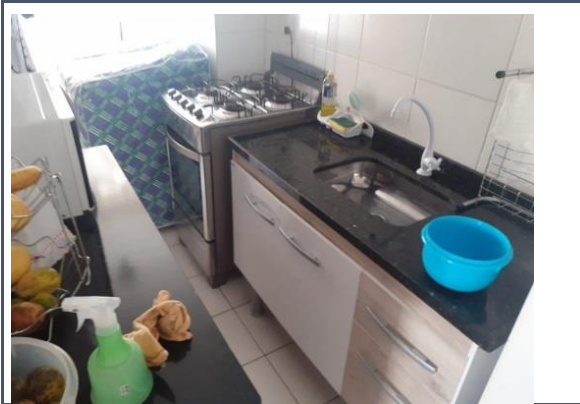


Sala de estar

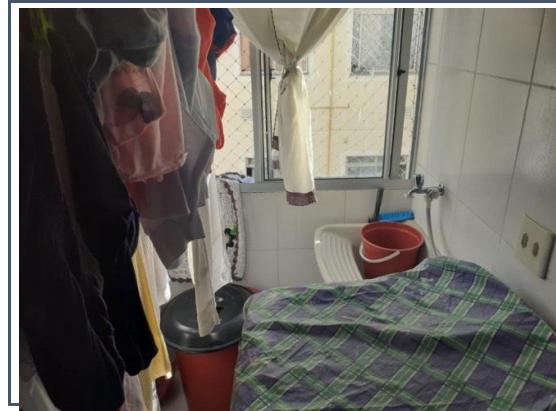
AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

2 - FOTOS DO IMÓVEL



*Cozinha*



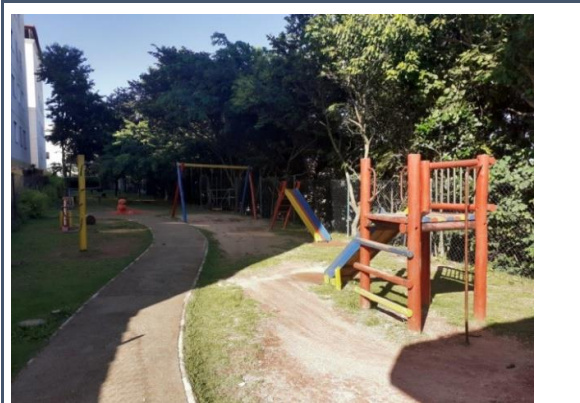
*Lavanderia*



*Garagem*



*Quadra*



*Playground*



*Salão de festas*

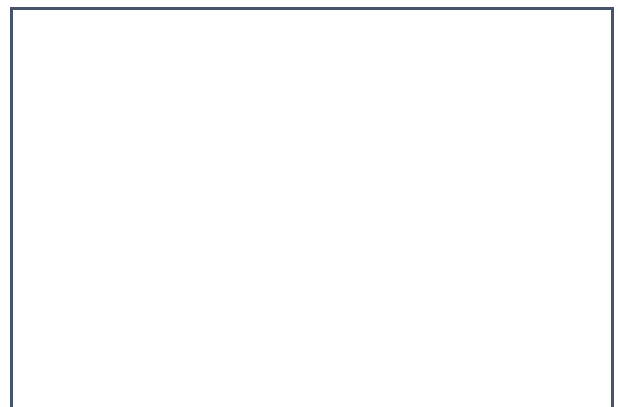
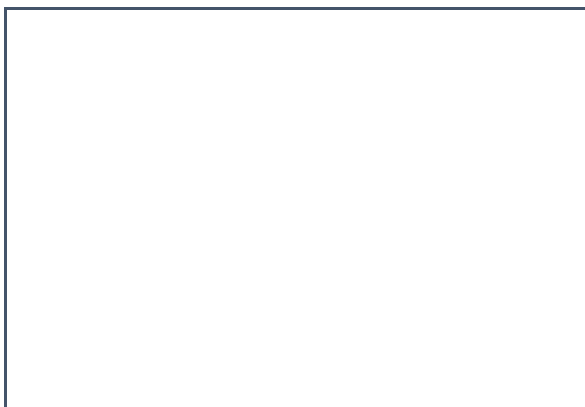
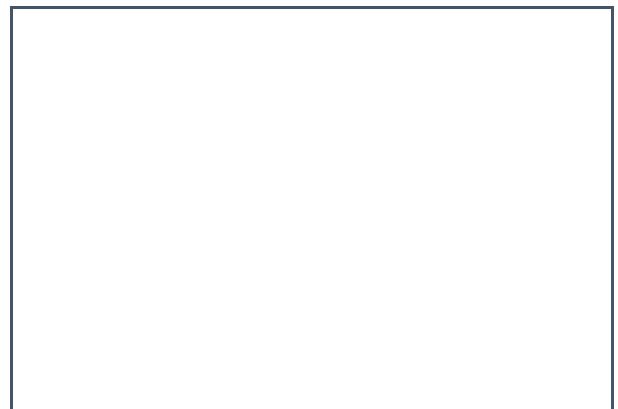
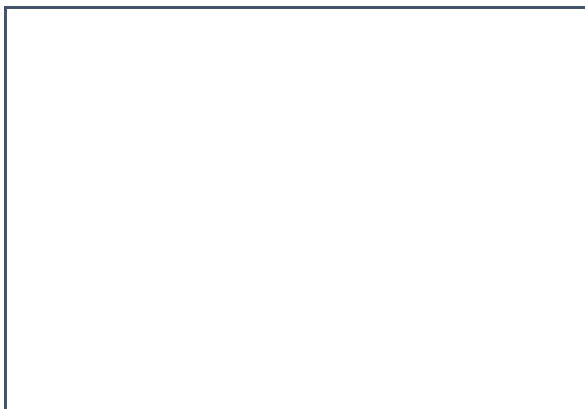
**AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.**

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

2 - FOTOS DO IMÓVEL



*Churrasqueira*



**AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.**

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477



**3 - ELEMENTOS PESQUISADOS**

	<b>Amostra nº. 1</b>				<b>Data</b>		18/02/20	
	Endereço: Rua Cosmópolis, 120							
	Bairro: Vila Virgínia			Cidade: Itaquaquecetuba		UF: SP		
	Imóvel: Apartamento		Andar	Baixo		Padrão de Construção:		Médio baixo
	Área Privativa (m²)		48,53	Idade Aparente (anos):		5	Vida útil	
	Área total (m²)		-	Estado de conservação:		Bom		
	Nº de Banheiros		1	Nº de Vagas		1		
	Valor total (R\$)		200.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.121,16	
	Fonte / Telefone:		Seven Consultoria - (11) 94892-9787				Evento	Oferta
	<b>OBS:</b> O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%							

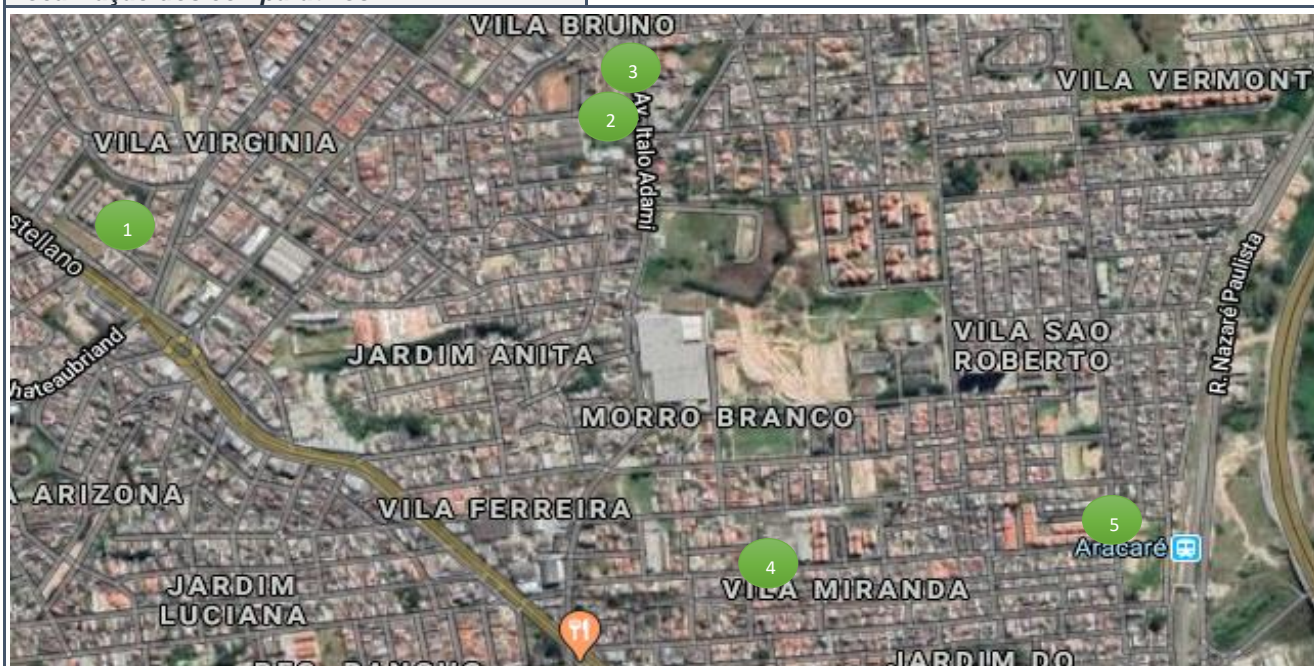
	<b>Amostra nº. 2</b>				<b>Data</b>		18/02/20	
	Endereço: Rua Tres Corações, 449							
	Bairro: Vila Virgínia			Cidade: Itaquaquecetuba		UF: SP		
	Imóvel: Apartamento		Andar	Baixo		Padrão de Construção:		Médio baixo
	Área Privativa (m²)		52,00	Idade Aparente (anos):		10	Vida útil	
	Área total (m²)		-	Estado de conservação:		Bom		
	Nº de Banheiros		1	Nº de Vagas		1		
	Valor total (R\$)		190.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 3.653,85	
	Fonte / Telefone:		Yellow Imóveis - (11) 99680-0593				Evento	Oferta
	<b>OBS:</b> O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%							

	<b>Amostra nº. 3</b>				<b>Data</b>		18/02/20	
	Endereço: Avenida Italo Adami, 1261							
	Bairro: Vila Zeferina			Cidade: Itaquaquecetuba		UF: SP		
	Imóvel: Apartamento		Andar	Médio		Padrão de Construção:		Médio baixo
	Área Privativa (m²)		50,00	Idade Aparente (anos):		15	Vida útil	
	Área total (m²)		-	Estado de conservação:		Bom		
	Nº de Banheiros		1	Nº de Vagas		1		
	Valor total (R\$)		180.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 3.600,00	
	Fonte / Telefone:		I.Sanchez Imobiliária - (11) 95118-6347				Evento	Oferta
	<b>OBS:</b> O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%							

	<b>Amostra nº. 4</b>				<b>Data</b>		18/02/20	
	Endereço: Rua Piauí, 385							
	Bairro: Vila Miranda			Cidade: Itaquaquecetuba		UF: SP		
	Imóvel: Apartamento		Andar	Baixo		Padrão de Construção:		Médio baixo
	Área Privativa (m²)		48,00	Idade Aparente (anos):		3	Vida útil	
	Área total (m²)		-	Estado de conservação:		Bom		
	Nº de Banheiros		1	Nº de Vagas		1		
	Valor total (R\$)		217.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.520,83	
	Fonte / Telefone:		Imovezon - (11) 94030-8389				Evento	Oferta
	<b>OBS:</b> O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%							

**ELEMENTOS PESQUISADOS**

	<b>Amostra nº. 5</b>				<b>Data</b>		18/02/20				
	Endereço:		Av. Fernando Vasconcelos Rossi, 2200								
	Bairro:		Vila Miranda		Cidade:		Itaquaquecetuba		UF:	SP	
	Imóvel:		Apartamento	Andar	Baixo	Padrão de Construção:		Médio baixo			
	Área Privativa (m²)		47,00		Idade Aparente (anos):		10	Vida útil			60
	Área total (m²)		-		Estado de conservação:		Bom				
	Nº de Banheiros		1		Nº de Vagas		1				
	Valor total (R\$)		190.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.042,55				
	Fonte / Telefone:		I.Sanchez Imobiliaria - (11) 95118-6347				Evento		Oferta		
	OBS:		O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%								

**Localização dos comparativos**


AVALITEC Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.  
Eng. José Roberto Gomes - CREA 0601238927

**AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.**

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

#### 4 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário segmento residencial Vila Virginia, assim como na maior parte das regiões da cidade, apresenta lenta recuperação de comercialização, com indícios de melhorias, ainda assim é possível observar grande quantidade de ofertas de imóveis disponíveis para comercialização. Trata-se de região residencial com a presença predominante de imóveis residenciais de padrão médio e médio baixo, mas também conta com comércio de âmbito local diversificado.

Para imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliado, a comercialização tem ocorrido depois de um período da oferta de 12 meses, demonstrando baixa liquidez por conta da atual situação econômica do país.

Numa negociação atrativa, ou seja para venda rápida, o desconto concedido para este produto nesta região, tem girado em torno de 15%, conforme consulta as principais imobiliárias locais.

#### 5 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Possui fácil acesso pela Rodovia João Afonso de Souza Castellano (Estrada Velha São Paulo - Rio), Avenida Marechal Tito, Estrada de Santa Isabel e Rodovia Ayrton Senna, além da relativa proximidade ao Parque Ecologico Mario do Canto Estação CPTM Itaquaquecetuba.

Consideramos como boa a garantia em função da localização e proximidades das principais infraestrutura de serviços e comércios.

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.

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

São Paulo/SP, 18 de fevereiro de 2020



**AVALITEC Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.**  
Eng. José Roberto Gomes - CREA 0601238927

**AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.**  
Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax:  
(0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

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 ERE (Empírica Real Estate) 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 ERE 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 ERE 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 ERE, 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 ERE 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 Real Estate Ltda.**

Alameda Rio Negro, 500 - Torre B - 5ª andar, conjunto 502, Alphaville, Barueri - SP - Brasil - 06454-000  
Tel.: +55 (11) 2078.3159 / 4314.3174