

Código de Identificação: 11.19



Data da Vistoria: 06/11/2019

Nome:

Endereço: Travessa Cristina Ruffa nº: 43 Compl: 0  
 Bairro: Vila Mazzei CEP: 02432-040  
 Município: São Paulo UF: SP

**Características do Imóvel**

Tipologia: Casa Residencial Uso: Residencial  
 Idade aparente: 20 anos Padrão construtivo: Médio  
 Estado de conservação: Médio Ocupação atual do imóvel: Proprietário  
 Nº de matrícula: 40.775 Nº do Cartório: 3º de São Paulo Valor do Laudo: R\$ 700,00

**Dimensões (m<sup>2</sup>)**

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	139,63	183,00	220,00	100,0000
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Terreno (m <sup>2</sup> )	133,00
Testada (m <sup>2</sup> )	12,75
Lat. Dire. (m <sup>2</sup> )	12,10
Lat. Esq. (m <sup>2</sup> )	11,65
Fração Ideal %	100,00

**Valor de Mercado**

R\$ 913.000,00
(novecentos e treze mil reais)
R\$ 4.989,07 /m <sup>2</sup>
Informar o valor das vagas autônomas:

Sobrado construído em estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria, com esquadrias de alumínio e madeira. Possui sala de estar/jantar, lavabo, cozinha, banheiro, 2 dormitórios de serviço, 4 dormitórios (1 suite), banheiro, terraços, lavanderia e 2 vagas de garagem cobertas na parte frontal.

Empírica Real Estate Ltda.

Barueri, 6 de Novembro de 2019

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: Moderado

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 Mazzei é um bairro da zona norte do município, localizado entre os bairros Mandaqui e Jardim do Colégio, apresenta predominância de residências unifamiliares de padrão médio a superior.  
As principais vias de circulação são Avenida Engenheiro Caetano Álvares, Rua Voluntários da Pátria, Rua Conselheiro Moreira de Barros, Rua Augusto Tolle.

## Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 2

Unidades por andar (se apto):

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala de Estar	1	Pintura	Cerâmica	Pintura sobre laje	Látex
Sala de Jantar	1	Pintura	Cerâmica	Pintura sobre laje	Látex
Lavabo	1	Azulejo	Cerâmica	Pintura sobre laje	Látex
Cozinha	1	Azulejo	Cerâmica	Pintura sobre laje	Látex
Banheiro serviço	1	Azulejo	Cerâmica	Pintura sobre laje	Látex
Dormitório serviço	2	Pintura	Cerâmica	Pintura sobre laje	Látex
Dormitórios	3	Pintura	Cerâmica	Pintura sobre laje	Látex

<b>Banheiro</b>	1	Azulejo	Cerâmica	Pintura sobre laje	Látex
<b>Suíte</b>	1	Pintura	Cerâmica	Pintura sobre laje	Látex
<b>Banheiro suíte</b>	1	Azulejo	Cerâmica	Pintura sobre laje	Látex
<b>Terraço</b>	1	Pintura	Cerâmica	-	-
<b>Lavanderia</b>	1	Textura	Piso Laminado	Telhas	-
<b>Garagem</b>	2	Pintura	Cerâmica	Pintura sobre laje	Látex

Salão de festas

Salão de jogos

Área gourmet

Playground

Academia

Piscina

Quadra



**Pontos de referência**

Local	Distância
Avenida Engenheiro Cateano Álvares	100 m
Rua Voluntários da Pátria	300 m
Hospital Mandaqui	500 m
Hospital São Camilo - Unidade Santana	1,0 km
Santana Parque Shopping	1,4 km
Estação de metrô Santana (Linha 1-Azul)	2,6 km
Estação de metrô Parada Inglesa (Linha 1-Azul)	3,3 km

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

Sobrado construído em estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria, com esquadrias de alumínio e madeira. Possui sala de estar/jantar, lavabo, cozinha, banheiro, 2 dormitórios de serviço, 4 dormitórios (1 suíte), banheiro, terraços, lavanderia e 2 vagas de garagem cobertas na parte frontal.

Matrícula: 40.775	Privativa (m²)	Comum (m²)	Real (m²)	Fração ideal (%)
Casa Residencial	139,63	-	220,00	100,00
Terreno	133,00	-	133,00	
IPTU	Privativa (m²)	Comum (m²)	Real (m²)	Fração ideal (%)
Casa Residencial	183,00	-	220,00	100,00
Terreno	133,00	-	133,00	

No local verificou-se que a área construída do imóvel é de aproximadamente 220m², divergente das áreas da matrícula e do IPTU. Para efeito de cálculo consideraremos a área descrita no IPTU.

**Construção**

Idade aparente: 20 anos

Tipo:  Residencial     Comercial     Terreno     \_\_\_\_\_

Estado de Conservação:  Ruim     Regular     Bom     \_\_\_\_\_

Padrão Construtivo:  Baixo     Médio     Alto     \_\_\_\_\_

Imóvel Ocupado  Sim     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*



*Identificação numérica nº 43*



*Acesso Travessa Cristina Ruffa*



*Acesso Travessa Cristina Ruffa*



*Garaagem*



*Medição de Água / Luz*

**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

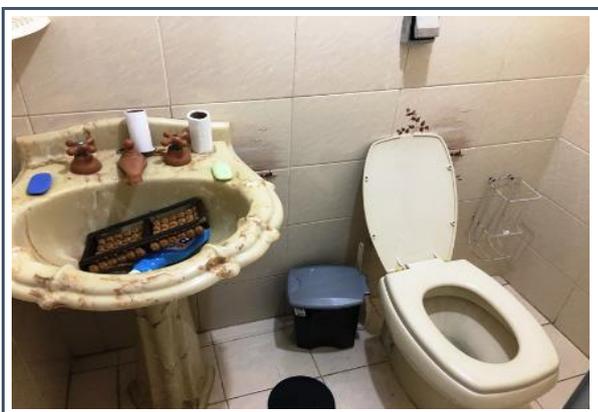
2 - FOTOS DO IMÓVEL



Sala de Estar



Sala de Jantar



Lavabo



Cozinha



Banheiro de serviço



Dormitório de serviço

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

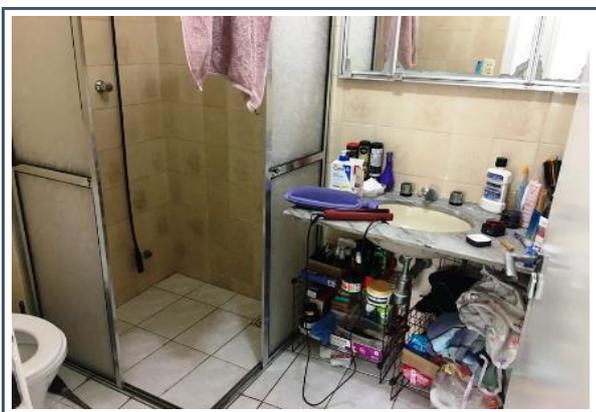
2 - FOTOS DO IMÓVEL



*Dormitório de serviço*



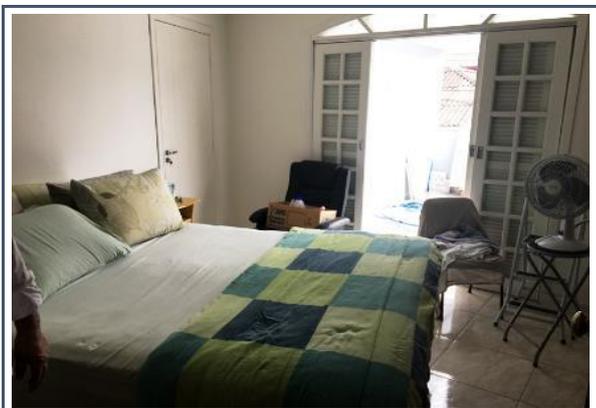
*Dormitório*



*WC*



*Dormitório*



*Suíte*



*WC Suíte*

**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**



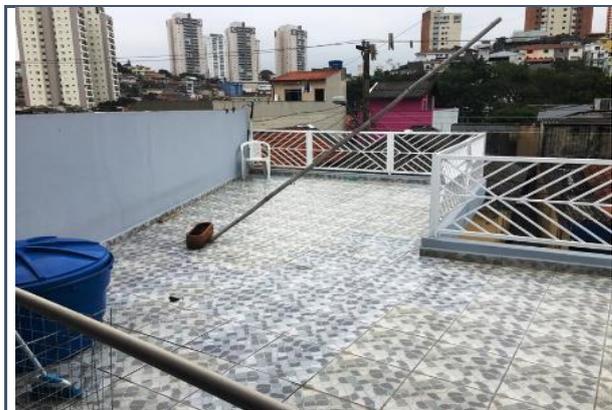
*Terraco*



*Acesso ao Terraço Superior*



*Terreço Superior*



*Terreço Superior*



*Lavanderia*



**3 - ELEMENTOS PESQUISADOS**

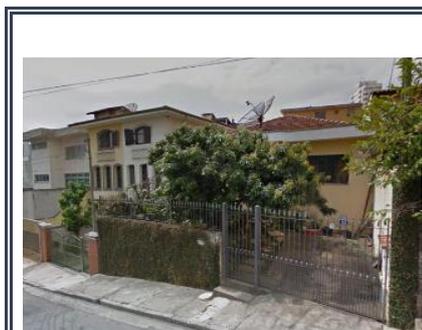

Amostra nº. 1		Data		06/11/19	
Endereço:	Rua Hortensia, 249				
Bairro:	Vila Mariza Mazzei	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel:	Residencial	Edificação:	Sobrado		
Área edificada (m²)	114,00	Idade Aparente (anos):	25	Vida útil	70
Área de terreno (m²)	183,00	Estado de conservação:	Regular		
Topografia	Plano	1,00	Padrão	Médio	Valor Edif. R\$ 282.060,27
Valor total (R\$)	570.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 5.000,00		
Fonte / Telefone:	Imobiliária Ventura - Sr. Nelson (11) 4739-3999		Evento	oferta	
OBS:	<i>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%</i>				



Amostra nº. 2		Data		06/11/19	
Endereço:	Rua Nabuco de Araújo, 212				
Bairro:	Vila Mariza Mazzei	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel:	Residencial	Edificação:	Sobrado		
Área edificada (m²)	116,00	Idade Aparente (anos):	25	Vida útil	70
Área de terreno (m²)	186,44	Estado de conservação:	Bom		
Topografia	Plano	1,00	Padrão	Médio	Valor Edif. R\$ 291.873,25
Valor total (R\$)	645.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 5.560,34		
Fonte / Telefone:	Prediall.net Imóveis - Sr. Denival (11) 3934-0050		Evento	oferta	
OBS:	<i>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%</i>				



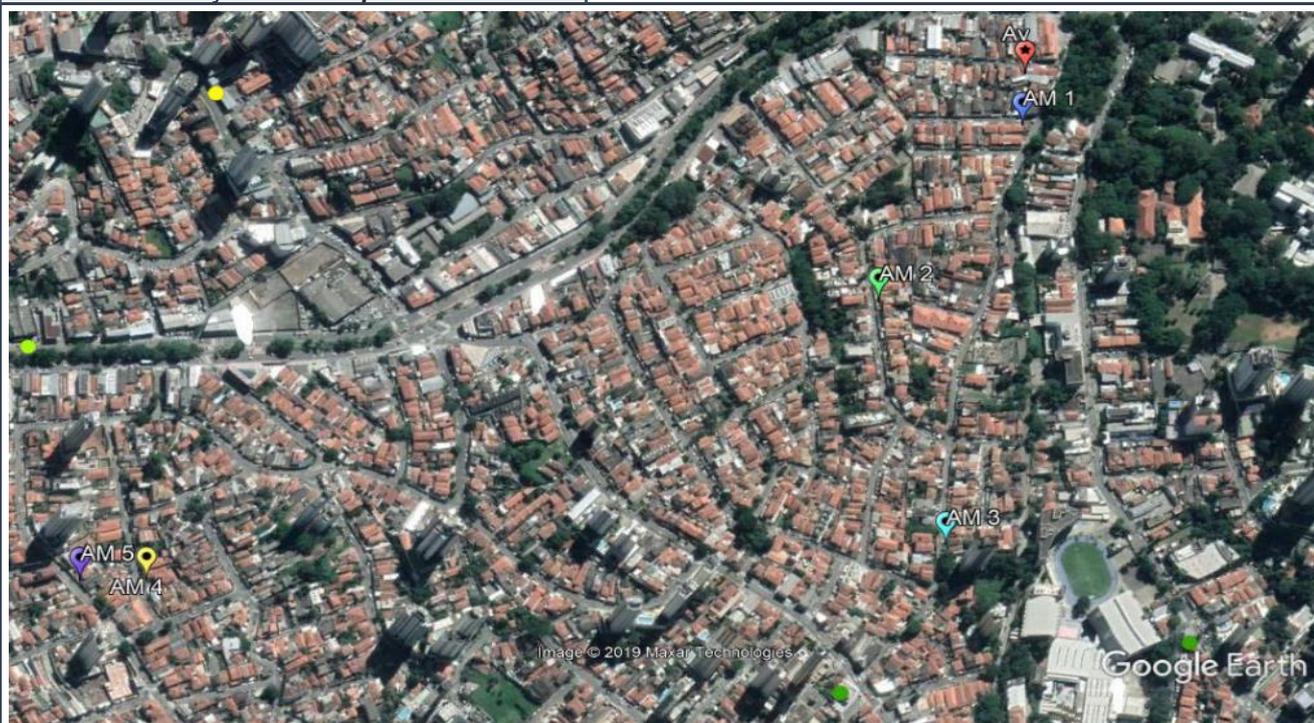
Amostra nº. 3		Data		06/11/19	
Endereço:	Rua Pelegrino, 200				
Bairro:	Jardim do Colégio	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel:	Residencial	Edificação:	Sobrado		
Área edificada (m²)	145,00	Idade Aparente (anos):	15	Vida útil	70
Área de terreno (m²)	192,00	Estado de conservação:	Bom		
Topografia	Plano	1,00	Padrão	Médio	Valor Edif. R\$ 403.114,16
Valor total (R\$)	750.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 5.172,41		
Fonte / Telefone:	Broker Vip Consultoria Imobiliária (11) 3582-1454		Evento	oferta	
OBS:	<i>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%</i>				



Amostra nº. 4		Data		06/11/19	
Endereço:	Rua Antonio Nadruz Dib, 181				
Bairro:	Chora Menino	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Imóvel:	Residencial	Edificação:	Sobrado		
Área edificada (m²)	100,00	Idade Aparente (anos):	25	Vida útil	70
Área de terreno (m²)	180,00	Estado de conservação:	Regular		
Topografia	Plano	1,00	Padrão	Médio	Valor Edif. R\$ 247.421,29
Valor total (R\$)	580.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 5.800,00		
Fonte / Telefone:	Escodelar Imóveis (11) 2476-1887		Evento	oferta	
OBS:	<i>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%</i>				

**ELEMENTOS PESQUISADOS**

	<b>Amostra nº. 5</b>				<b>Data</b>		06/11/19		
	Endereço: Rua Nova dos Portugueses, 1084								
	Bairro: Chora Menino		Cidade: São Paulo		UF: SP				
	Imóvel: Residencial		Edificação: Sobrado						
	Área edificada (m²)		100,00	Idade Aparente (anos):		15	Vida útil		70
	Área de terreno (m²)		160,00	Estado de conservação:		Reparos Simples			
	Topografia	Plano	1,00	Padrão	Médio	Valor Edif.	R\$ 278.009,77		
	Valor total (R\$)		630.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 6.300,00		
	Fonte / Telefone:		Andes Imobiliária - Sr. João (11) 2281-2000			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%								

**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 Luis 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 unifamiliar de padrão médio na Vila Mariza Mazzei - São Paulo/SP apresenta lentidão na comercialização.

Para imóveis com características semelhantes ao avaliando, a comercialização ocorre após 12 meses, demonstrando baixa liquidez por conta da atual situação econômica do país.

Para venda rápida, o desconto concedido para este produto nesta região está próximo de 15%, conforme consulta às principais imobiliárias locais.

#### 5 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para o momento da avaliação, entendemos que o imóvel representa boa garantia e com boa liquidez.

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.

São Paulo/SP, 6 de novembro de 2019



**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 - 5º andar, conjunto 502, Alphaville, Barueri - SP - Brasil - 06454-000  
Tel.: +55 (11) 2078.3159 / 4314.3174