

Código de Identificação: 1.20 - Andrea Ribari Yoshizawa

Data da Vistoria: 21/01/2020

Nome: Andrea Ribari Yoshizawa
Endereço: Rua Honório Maia nº: 52 **Compl:** Apto. 141, Cond. Res. Personalit
Bairro: Tatuapé **CEP:** 03072-000
Município: São Paulo **UF:** SP

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento **Uso:** Residencial
Idade aparente: 10 anos **Padrão construtivo:** Médio
Estado de conservação: Médio **Ocupação atual do imóvel:** Proprietário
Nº de matrícula: 218.003 **Nº do Cartório:** 9º de São Paulo **Valor do Laudo:** R\$ 700,00

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	61,29	104,00	61,29	1,5400
Comum	42,25			
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Terreno (m ²)	
Testada (m ²)	
Lat. Dire. (m ²)	
Lat. Esq. (m ²)	
Fração Ideal %	

Valor de Mercado

R\$ 409.000,00
(quatrocentos e nove mil reais)
R\$ 6.673,19 /m ²
Informar o valor das vagas autônomas: (valor em reais)

O imóvel está localizado na Rua Honório Maia, nº 52, apartamento 141, no 14º andar do Condomínio Residencial Personalité, no bairro da Maranhão, São Paulo-SP. O apartamento possui uma sala 2 ambientes, varanda, suíte e seu respectivo banheiro, dois dormitórios, banheiro, cozinha e lavanderia. Tem direito a uma vaga de garagem indeterminada. O edifício possui 18 andares com 4 apartamentos por andar, servidos por 2 elevadores. Para lazer há piscina, sauna, academia, Salão de jogos, salão de festas e churrasqueira.

Empírica Real Estate Ltda.

Barueri, 21 de Janeiro 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 checked="" type="checkbox"/> Gás encanado | <input checked="" type="checkbox"/> Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial Padrão construtivo: Médio
Bairro: Antigo Tráfego local: Intenso

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.

Maranhão é um bairro emergente da zona leste do município de São Paulo. É um bairro de forte tradição industrial, possuindo, em seus limites, a sede de algumas das maiores indústrias brasileiras, como a Itaútec, a Souza Cruz e o Grupo Vicunha, além de outras indústrias de menor porte. O bairro teve pouca ocupação residencial, em geral formada por famílias de baixa renda que atuavam como operários nessas indústrias. Aos poucos, porém, alguns dos antigos galpões foram sendo desativados para dar lugar a grandes condomínios residenciais e o aumento populacional.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 18
Unidades por andar (se apto): 4

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala	1	Pintura	Laminado	Laje	Látex
Cozinha	1	Azulejo	Cerâmico	Laje	Látex
Dormitórios	3	Pintura	Laminado	Laje	Látex
Banheiros	2	Azulejo	Cerâmico	Laje	Látex
Lavanderia	1	Azulejo	Cerâmico	Laje	Látex
Sacada	1	Pintura	Cerâmico	Laje	Látex
Vagas de garagem	1	Pintura	Cimentado	Laje	Látex

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

Pontos de referência

Local	Distância
UNICID	350 m
Estação Carrão	450 m
Viaduto Antônio Abdo	500 m
Avenida Radial Leste	750 m
Marginal Tietê	1,6 km
Parque Piqueri	2,1 km
Shopping Center Penha	2,4 km

COMENTÁRIOS GERAIS SOBRE O IMÓVEL
Informações sobre o imóvel

O imóvel está localizado na Rua Honório Maia, nº 52, apartamento 141, no 14º andar do Condomínio Residencial Personnalité, no bairro da Maranhão, São Paulo-SP. O apartamento possui uma sala 2 ambientes, varanda, suíte e seu respectivo banheiro, dois dormitórios, banheiro, cozinha e lavanderia. Tem direito a uma vaga de garagem indeterminada. O edifício possui 18 andares com 4 apartamentos por andar, servidos por 2 elevadores. Para lazer há piscina, sauna, academia, Salão de jogos, salão de festas e churrasqueira.

Matrícula: 218.003	Privativa (m²)	Comum (m²)	Real (m²)	Fração ideal (%)
Apartamento	61,29	42,25	103,54	1,54
IPTU	Privativa (m²)	Comum (m²)	Real (m²)	Fração ideal (%)
Apartamento	104,00	-	104,00	0,02

Áreas úteis descrita em matrículas e IPTU (somatória das áreas totais do apto) conferem com a realidade vistoriada.

Construção

Idade aparente: 10 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



Vista da rua- lado direito



Vista da rua- lado esquerdo



Fachada



Identificação numérica



Vizinho do lado direito



placa da rua

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

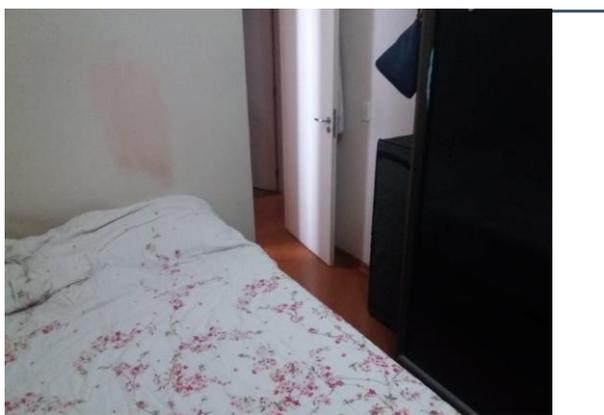
2 - FOTOS DO IMÓVEL



apartamento



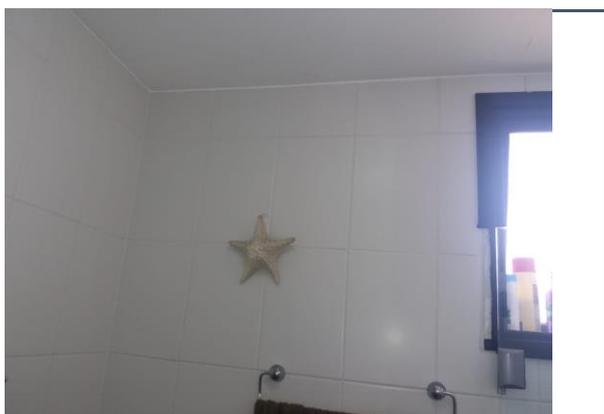
Suite - vista 1



suite - vista 2



banheiro suite - vista 1



banheiro suite - vista 2

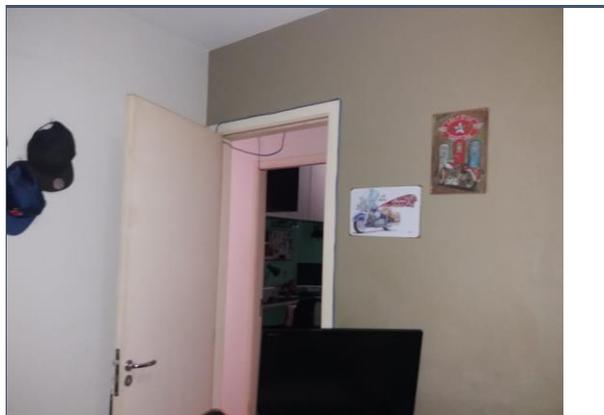


Dormitório 1 - vista 1

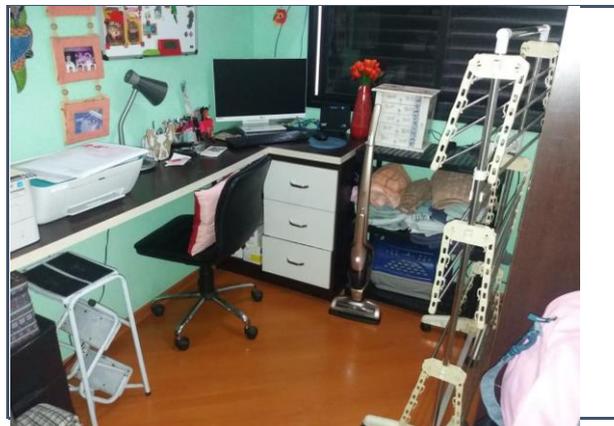
AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.

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 1 - vista 2



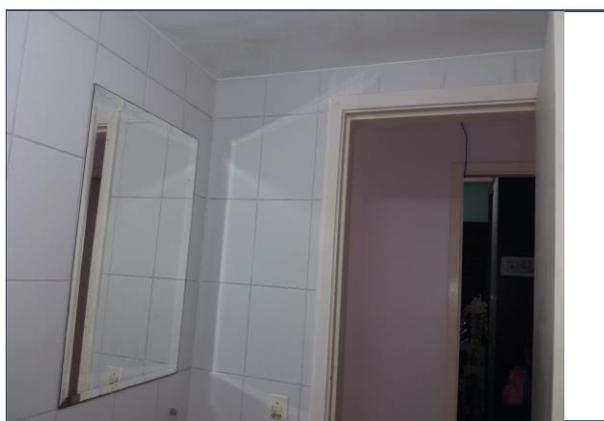
Dormitório 2 - vista 1



Dormitório 2 - vista 2



Banheiro- vista 1



banheiro - vista 2



sacada

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 - vista 1



sala de estar - vista 2



cozinha - vista 1



cozinha - vista 2



lavanderia - vista 1



lavanderia - vista 2

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

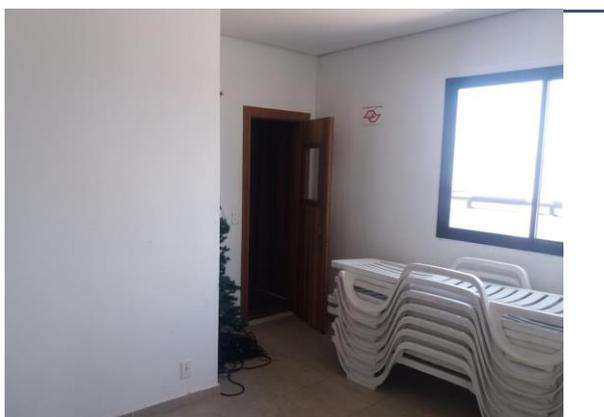
2 - FOTOS DO IMÓVEL



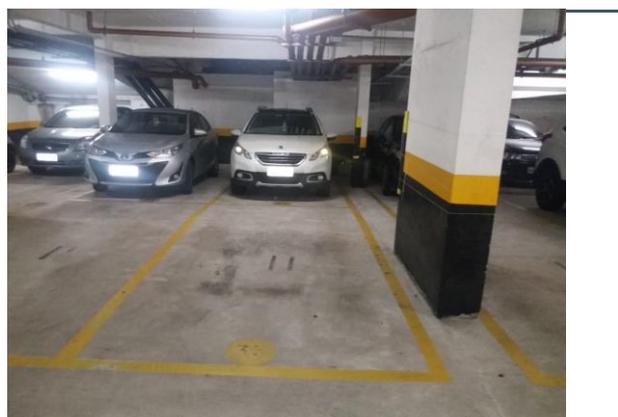
Piscina



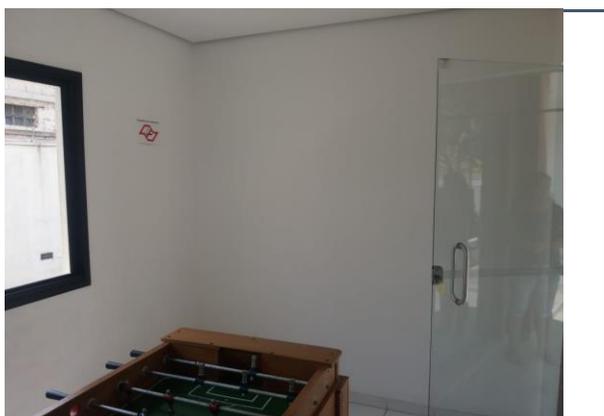
academia



Sauna



Vaga de garagem



Salão de jogos



Fachada

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


Amostra nº. 1		Data		20/01/20	
Endereço: Rua Teixeira de Melo, 127					
Bairro: Tatuapé		Cidade: São Paulo		UF: SP	
Imóvel: Apartamento		Andar: Médio		Padrão de Construção: Médio	
Área Privativa (m²): 71,00		Idade Aparente (anos): 10		Vida útil: 60	
Área total (m²): -		Estado de conservação: Regular			
Nº de Banheiros: 2		Nº de Vagas: 2			
Valor total (R\$): 549.000,00		Valor unitário (R\$/m²): R\$ 7.732,39			
Fonte / Telefone: FR BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (11) 96965-4000 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%					



Amostra nº. 2		Data		20/01/20	
Endereço: Rua Teixeira de Melo, 221					
Bairro: Tatuapé		Cidade: São Paulo		UF: SP	
Imóvel: Apartamento		Andar: Médio		Padrão de Construção: Médio	
Área Privativa (m²): 65,00		Idade Aparente (anos): 10		Vida útil: 60	
Área total (m²): -		Estado de conservação: Regular			
Nº de Banheiros: 2		Nº de Vagas: 2			
Valor total (R\$): 490.000,00		Valor unitário (R\$/m²): R\$ 7.538,46			
Fonte / Telefone: CARBONE IMOVEIS LTDA - ME (11) 96965-4000 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%					



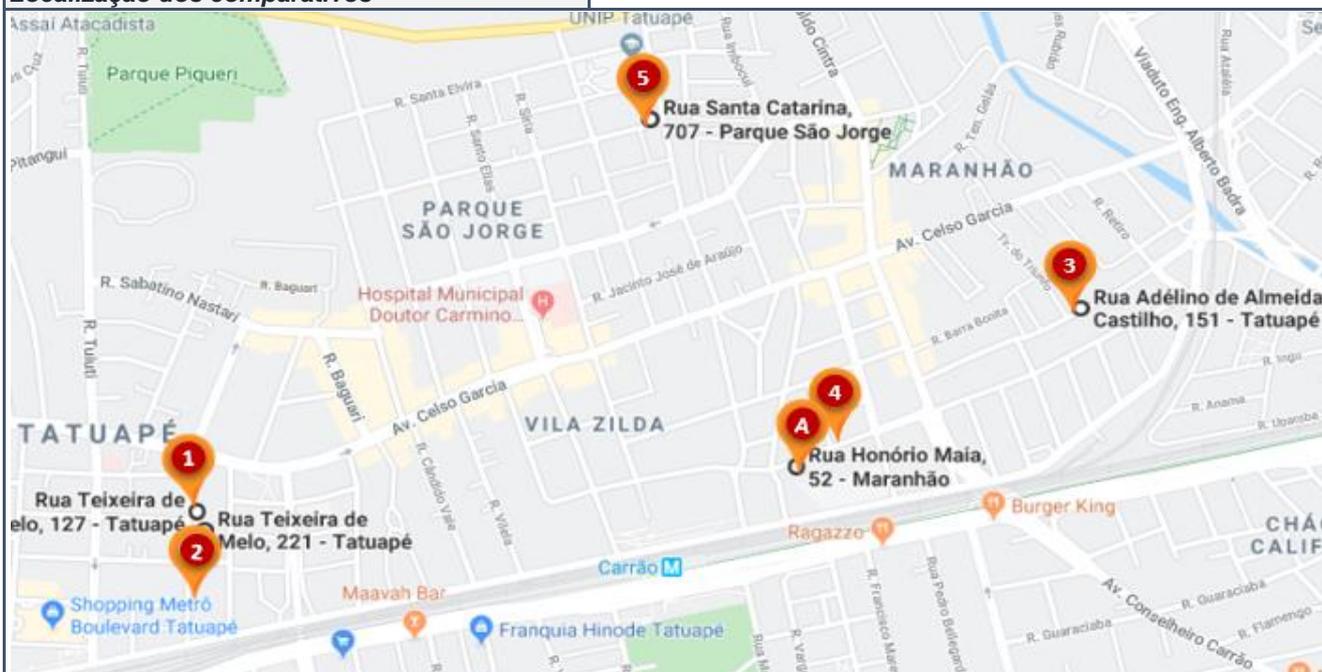
Amostra nº. 3		Data		20/01/20	
Endereço: Rua Adélino de Almeida Castilho, 151					
Bairro: Tatuapé		Cidade: São Paulo		UF: SP	
Imóvel: Apartamento		Andar: Médio		Padrão de Construção: Médio	
Área Privativa (m²): 69,00		Idade Aparente (anos): 10		Vida útil: 60	
Área total (m²): -		Estado de conservação: Bom			
Nº de Banheiros: 2		Nº de Vagas: 1			
Valor total (R\$): 490.000,00		Valor unitário (R\$/m²): R\$ 7.101,45			
Fonte / Telefone: CIANO IMOVEIS (11) 2257-2522 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%					



Amostra nº. 4		Data		20/01/20	
Endereço: Rua Honório Maia, 52					
Bairro: Maranhão		Cidade: São Paulo		UF: SP	
Imóvel: Apartamento		Andar: Médio		Padrão de Construção: Médio	
Área Privativa (m²): 61,29		Idade Aparente (anos): 10		Vida útil: 60	
Área total (m²): -		Estado de conservação: Regular			
Nº de Banheiros: 2		Nº de Vagas: 1			
Valor total (R\$): 430.000,00		Valor unitário (R\$/m²): R\$ 7.015,83			
Fonte / Telefone: BELLA CASA IMOVEIS (11) 95769-0437 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%					

ELEMENTOS PESQUISADOS


Amostra nº. 5		Data	20/01/20	
Endereço:	Rua Santa Catarina 707			
Bairro:	Parque São Jorge	Cidade:	São Paulo	UF: SP
Imóvel:	Apartamento	Andar	Médio	Padrão de Construção: Médio
Área Privativa (m²)	58,00	Idade Aparente (anos):	16	Vida útil: 60
Área total (m²)	-	Estado de conservação:	Regular	
Nº de Banheiros	2	Nº de Vagas	1	
Valor total (R\$)	420.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.241,38	
Fonte / Telefone:	MIRANTTE INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS E A	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 Tatuapé/Maranhão, assim como na maior parte das regiões da cidade, apresenta lenta recuperação de comercialização, com indícios de melhorias, por se trata-se de uma região segura e nobre. 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 10%, conforme consulta as principais imobiliárias locais.

5 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Consideramos o imóvel como boa a garantia em função do bom estado de conservação, da localização, segurança 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, 21 de janeiro 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 - 5ºandar, conjunto 502, Alphaville, Barueri - SP - Brasil - 06454-000
Tel.: +55 (11) 2078.3159 / 4314.3174