

Código de Identificação: X8ABGXK



Data de vistoria: 26/03/2022

Nome:

Endereço: Rua Vicente Garcia Cabrera nº: 93 Compl:
 Bairro: Parque Residencial Julieta Condomínio: CEP: 17512-783
 Município: Marília UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa Uso: Residencial
 Idade aparente: 20 anos Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Médio Topografia: Plano
 Nº de matrícula: 30.370 Nº Cartório: 1º de Marília

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída	32,25	57,40	145,40	57,40	100,00
Comum					
Vagas de garagem					
Depósito					
Área descoberta					

Terreno (m²)	180,00
Testada (m²)	9,00
Lat. Dire. (m²)	20,00
Lat. Esq. (m²)	20,00
Fração Ideal %	100,00

Valor de Mercado

R\$ 120.000,00
 (cento e vinte mil reais)
 R\$ 2.090,59 /m²

Informar o valor das vagas autônomas:

Imóvel residencial, com 1 pavimento, com casa e edícula, contendo na casa: sala de estar, 3 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 2 cozinhas. Na edícula: 3 cômodos. A edícula não possui acabamento. A área construída da matrícula e do IPTU não estão de acordo com o constatado in loco. A área excedente de 88,00 m², em relação ao IPTU, é a cobertura da garagem, edícula, cozinha 1 e sala de estar. A garagem, com 32,00 m², cozinha 1, com 22,00 m² e edícula, com 24,00 m². Para cálculo do valor do imóvel será considerado a área de terreno da matrícula e a área construída do IPTU. A área constatada in loco, com as devidas ponderações: $((32,00\text{m}^2 \times 0,3) + (22,00\text{m}^2 \times 0,7) + (24,00\text{m}^2 \times 0,5) + 67,40\text{m}^2) = 104,40\text{m}^2$. Valor do imóvel conforme área in loco = R\$.

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

Marília, 26 de Março 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: Médio

Bairro: Expansão

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		

Se outros, quais: transporte coletivo.

O Parque Residencial Julieta é um bairro com a presença predominada de residências de padrão médio e comércio local diversificado. Possui fácil acesso pela Avenida Republica. A região possui infraestrutura urbana completa como escolas, transporte público, igrejas, restaurantes, padarias, supermercados entre outros. Não foram observados fatores depreciativos para a região.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 1

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Garagem	1	Pintura	Contrapiso	Telha metálica	Látex
Dormitórios	3	Pintura	Cerâmico	Pintura	Látex
Banheiro	1	Pintura	Cerâmico	Pintura	Látex
Sala estar	1	Pintura	Cerâmico	Pintura	Látex
Cozinha	1	Azulejo	Cerâmico	Telha eternit	-
Área de serviço	1	Pintura	Contrapiso	-	Látex
Edícula (cômodos)	3	Reboco	Contrapiso	Telha eternit	-
Cozinha	1	Azulejo/pintura	Cerâmico	Pintura	Látex

Equipamentos de lazer (se houver):

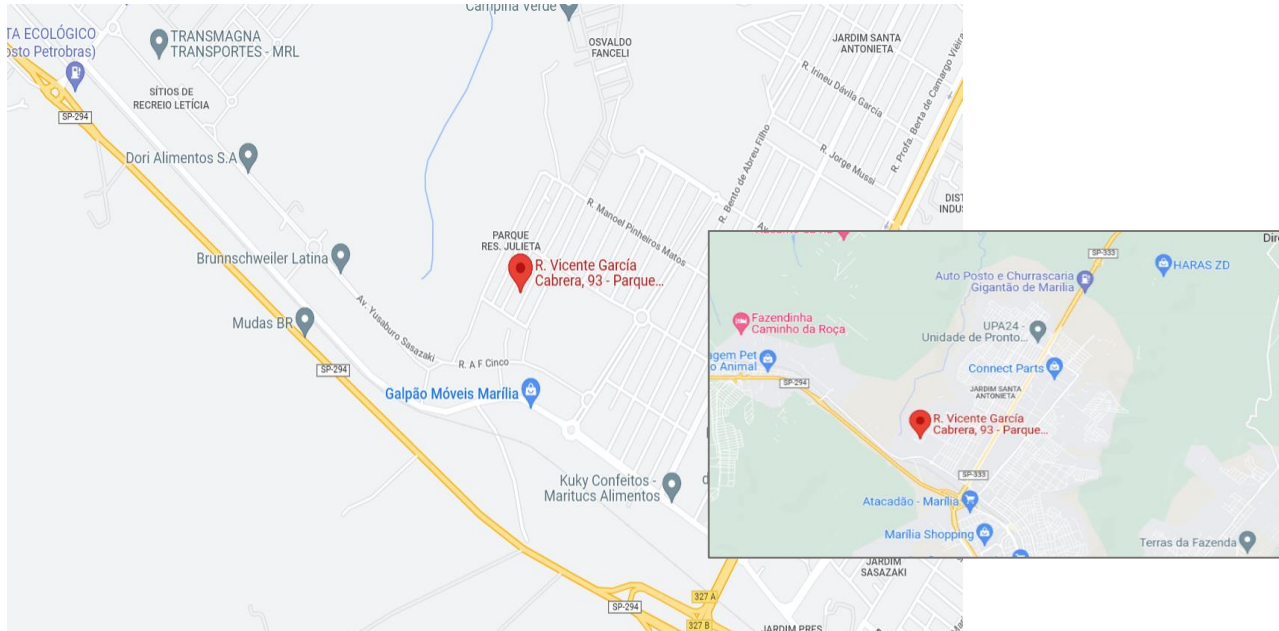
QUADRO DE ÁREAS

	Área privativa (m ²)		Área comum (m ²)		Total (m ²)	Fração Ideal (%)
	Coberta	Descoberta	Coberta	Descoberta		
Matrícula						
Casa	32,25	-	-	-	32,25	-
Vaga de Garagem	-	-	-	-	-	-
Terreno	180,00	-	-	-	180,00	100,00
IPTU						
Casa	57,40	-	-	-	57,40	-
Vaga de Garagem	-	-	-	-	-	-
Terreno	180,00	-	-	-	180,00	100,00

REGIÃO

Localização: [Rua Vicente Garcia Cabrera, 93 - - Marília /SP](#)

Mapa da região



Pontos de referência

Local	Distância do avaliando
Avenida Eliezer Rocha	550 m
Avenida Republica	600 m
Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros	800 m
Avenida João Martins Ribeiro	1,0 km
Rodovia Transbrasiliana	1,3 km
Atacadão Marília	1,9 km
Marília Shopping	2,7 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

Rua



Logradouro



Vizinho direito



Vizinho esquerdo



Identificação numerica



Cavalete Agua



Medidor de energia



Garagem



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Sala de estar



Cozinha



Cozinha 1



Lavanderia



Quintal



Recuo lateral



Cozinha 2



Dormitório 1

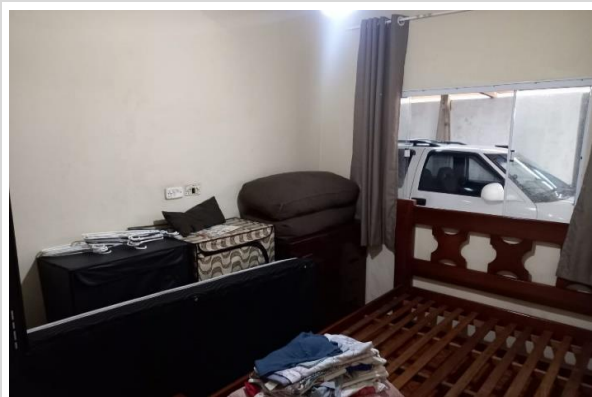


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Dormitório 2



Dormitório 3



Banheiro social



Comodo 1 - Edícula



Comodo 2 - Edícula



Comodo 3 - Edícula



ELEMENTOS PESQUISADOS



Amostra nº. 1		Data		26/03/22	
Endereço	Rua José Batista de Almeida Sobrinho, 61				
Bairro	Jardim Santa Antonieta	Cidade	Marília	UF:	SP
Imóvel	Casa	Padrão de Construção		Médio	
Área edificada (m²)	115,00	Idade aparente (anos)	25	Vida útil	70
Área do terreno (m²)	125,00	Estado de conservação		Regular	
Topografia	Plano	Nº dormitórios		3	
Valor total (R\$)	240.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.086,96	
Fonte / Telefone:	ALJE Imóveis (14) 99712-1532		Evento	Oferta	
OBS:					



Amostra nº. 2		Data		26/03/22	
Endereço	Rua Joaquim Francisco Bellomo, 97				
Bairro	Jardim Santa Antonieta	Cidade	Marília	UF:	SP
Imóvel	Casa	Padrão de Construção		Médio	
Área edificada (m²)	124,00	Idade aparente (anos)	20	Vida útil	70
Área do terreno (m²)	200,00	Estado de conservação		Bom	
Topografia	Plano	Nº dormitórios		3	
Valor total (R\$)	250.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.016,13	
Fonte / Telefone:	Paulo (11) 98925-1160		Evento	Oferta	
OBS:					



Amostra nº. 3		Data		26/03/22	
Endereço	Rua Vicente Garcia Cabrera, 12				
Bairro	Parque Residencial Julieta	Cidade	Marília	UF:	SP
Imóvel	Casa	Padrão de Construção		Médio baixo	
Área edificada (m²)	80,00	Idade aparente (anos)	25	Vida útil	70
Área do terreno (m²)	230,00	Estado de conservação		Regular	
Topografia	Plano	Nº dormitórios		3	
Valor total (R\$)	135.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 1.687,50	
Fonte / Telefone:	Imobiliária Silvio Bueno (14) 99758-9635		Evento	Oferta	
OBS:					



Amostra nº. 4		Data		26/03/22	
Endereço	Rua Felisberto Gravena, 287				
Bairro	Parque Residencial Julieta	Cidade	Marília	UF:	SP
Imóvel	Casa	Padrão de Construção		Médio	
Área edificada (m²)	120,00	Idade aparente (anos)	20	Vida útil	70
Área do terreno (m²)	200,00	Estado de conservação		Bom	
Topografia	Plano	Nº dormitórios		2	
Valor total (R\$)	277.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.308,33	
Fonte / Telefone:	Lugar Imóveis (14) 3434-0999		Evento	Oferta	
OBS:					

ELEMENTOS PESQUISADOS

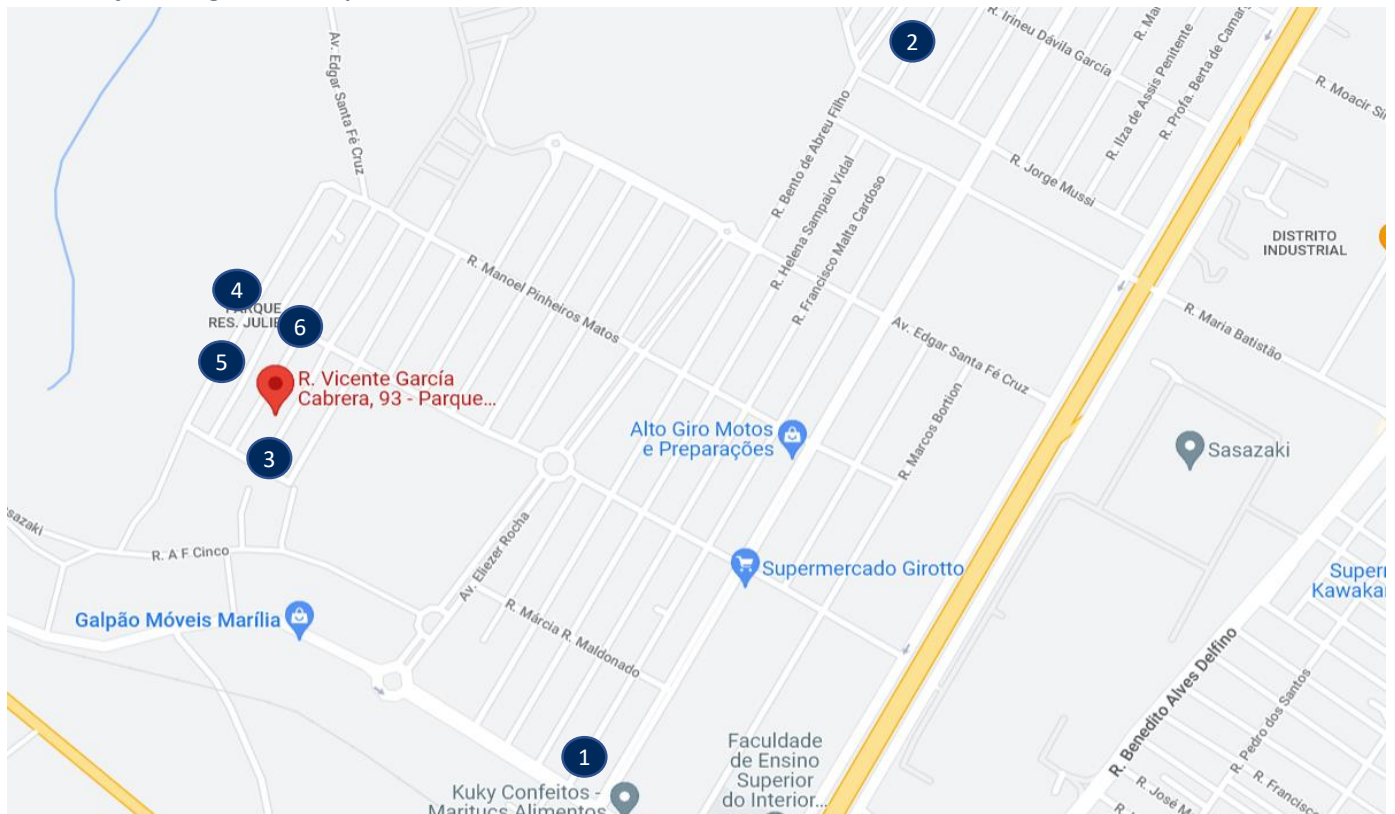


Amostra nº. 5					Data	26/03/22
Endereço	Rua Felisberto Gravena, 222					
Bairro	Parque Residencial Julieta	Cidade	Marília	UF:	SP	
Imóvel	Casa	Padrão de Construção			Médio	
Área edificada (m²)	110,00	Idade aparente (anos)	25	Vida útil	70	
Área do terreno (m²)	200,00	Estado de conservação		Bom		
Topografia	Plano	Nº dormitórios		3		
Valor total (R\$)	250.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.272,73		
Fonte / Telefone:	Unisol Imóveis (14) 34132016				Evento	Oferta
OBS:						



Amostra nº. 6					Data	26/03/22
Endereço	Rua Roberto Zapolla, 164					
Bairro	Parque Residencial Julieta	Cidade	Marília	UF:	SP	
Imóvel	Casa	Padrão de Construção			Médio	
Área edificada (m²)	110,00	Idade aparente (anos)	25	Vida útil	70	
Área do terreno (m²)	180,00	Estado de conservação		Regular		
Topografia	Plano	Nº dormitórios		3		
Valor total (R\$)	250.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.272,73		
Fonte / Telefone:	Lugar Imobiliária (14) 3434 - 0999				Evento	Oferta
OBS:						

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@empiriacobranca.com.br

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados do imóvel avaliado

Área edificada (m²):	57,40	
Índice local:	100	Paradigma
Padrão construtivo:	2,154	Médio
Idade estimada:	20	anos
Estado de conservação:	c	0,8152

Dados dos imóveis coletados

Amostra	Valor unitário	Ff	F. Local	F. Padrão	F. Obsol.	Valor Homog.	Valor Saneado
1	R\$ 2.086,96	0,90	1,000	1,000	1,130	R\$ 2.122,25	R\$ 2.122,25
2	R\$ 2.016,13	0,90	1,000	1,000	0,984	R\$ 1.784,74	R\$ 1.784,74
3	R\$ 1.687,50	0,90	1,000	1,210	1,130	R\$ 2.034,82	R\$ 2.034,82
4	R\$ 2.308,33	0,90	1,000	1,000	0,984	R\$ 2.043,41	R\$ 2.043,41
5	R\$ 2.272,73	0,90	1,000	1,000	1,079	R\$ 2.206,64	R\$ 2.206,64
6	R\$ 2.272,73	0,90	1,000	1,000	1,130	R\$ 2.311,16	R\$ 2.311,16

Número de amostras: **6** Média aritmética R\$ 2.083,84 R\$ 2.083,84

Intervalo de confiança: R\$ **94,09** Limite inferior 1458,685044

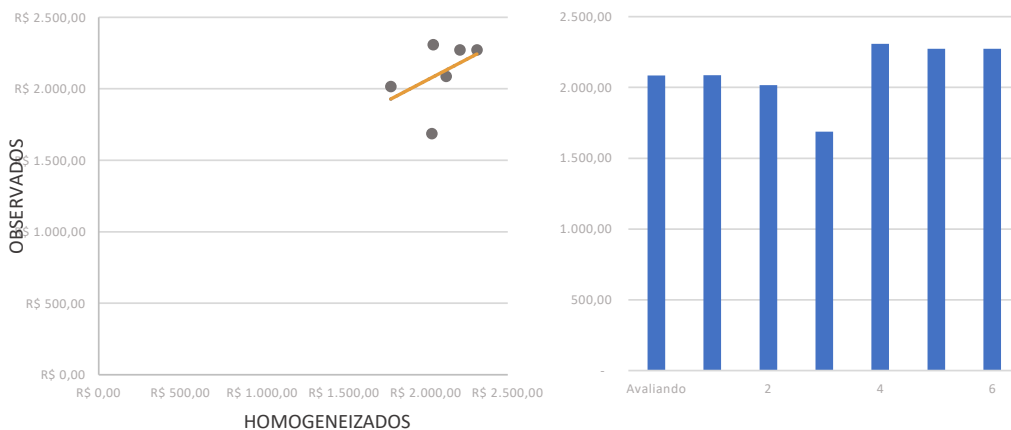
Limite superior 2708,98651

Desvio padrão obs. R\$ 236,69

Desvio padrão homog. R\$ 179,85

Valor unitário básico R\$ 2.083,84

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\$ 120.000,00

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: avaliaco@empiriacobranca.com.br

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Não foi possível obter todas as amostras no mesmo bairro, sendo necessário obter no bairro vizinho., com mesmo padrão. Além disso, foram utilizadas amostras com área minimamente superior ao avaliando, devido à escassez de amostras.

Para imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliado, a comercialização tem ocorrido depois de um período da oferta de 18 meses.

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.

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:

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

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