

**Código de identificação:** 87AEYD7

**Identificação**

**Nome:** Patrik Angeli Marchetto  
**Logradouro:** Rua Ângelo Rossi  
**Bairro:** Jardim Santo Antônio  
**Município:** Rio das Pedras

**nº:** 51  
**CEP:** 13397-060

**Coord. Geog.:** 22°50'07.8"S 47°36'23.0"W  
**Complemento:** 0  
**Condomínio:**  
**UF:** SP

**Características do Imóvel**

**Tipologia:** Casa residencial      **Uso:** Residencial      **Idade Aparente:** 5 anos  
**Padrão construtivo:** Casa padrão médio      **Estado de conservação:** Entre novo e regular      **Nº de Vagas:** 2  
**Nº de matrícula:** 103.101      **Nº do Cartório:** 2º de Piracicaba      **Topografia:** Plano

**Dimensões Edificação (m²)**

Área	Matrícula	IPTU	In loco
<b>Construída/Privativa</b>	59,47	94,65	100,47
<b>Comum</b>	-	-	-
<b>Total</b>	59,47	94,65	100,47

**Terreno (m²)**

<b>Matrícula</b>	125,00
<b>IPTU</b>	125,00
<b>In Loco</b>	125,00
<b>Fração Ideal (%)</b>	100,00

**Valor de Mercado**
**R\$ 361.000,00**

trezentos e sessenta e um mil reais

R\$ 3.814,05

**Observações de Análise do Imóvel**

Imóvel residencial térreo, contendo 1 garagem com 2 vagas cobertas, sala, cozinha, área de serviço, 2 dormitórios, 2 banheiros social e área de churrasco. A área construída da matrícula e do IPTU não estão de acordo com o constatado in loco. A área não averbada de 41,00 m² é referente a garagem (25,00 m²), área de churrasco (13,00 m²) e banheiro social 2 (3,00 m²). A garagem e área de churrasco possuem coberturas leves de padrão inferior ao da residência. As amostras possuem coberturas leves de padrão similar ao do avaliando; não foi ponderada a cobertura da garagem. O corredor possui cobertura leve de fácil remoção (14,00 m²); não foi considerada no total de área construída. Não foi possível identificar qual cobertura é referente a área excedente em relação ao IPTU. Não foi possível obter as amostras no mesmo bairro, sendo necessário obter em bairros de padrão similar ao do avaliando. Para cálculo do valor do imóvel foi utilizado a área de terreno da matrícula e a área construída do IPTU. O valor do imóvel conforme área construída constatada in loco: R\$3.814,00 X 100,47 = R\$ 383.192,00

Jardim Santo Antônio é um bairro residencial, com a presença predominante de imóveis de padrão médio. Possui fácil acesso pela Avenida dos Operários; via que facilita o deslocamento para o Centro e outros bairros. Em um raio de 1,0 Km, encontra-se como infraestrutura urbana escolas, transporte público, igrejas, restaurantes, supermercados, hospital, padarias entre outros. Não foram observados fatores depreciativos.

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias Ltda.

Rio das Pedras, 25 de outubro de 2022

**Realização da vistoria:** 24/10/2022

Responsável técnico

 Bernardo Moeller de Moraes  
 Engenheiro Civil - Crea: 5070102556

**Dados e Serviços da Região**

 Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?  Sim  Não

(Proximidade de serviços públicos, transporte, praias, etc.)

Observações: Possui fácil acesso à comércios, escolas, hospital e transporte público.

**Infraestrutura Habitacional da Região**

 Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?  Sim  Não

(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)

Observações:

**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

Observações:

**Dados do Imóvel**

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Teto
Sala	1	Pintura	Pintura
Cozinha	1	Azulejo	Pintura
Área de churrasco	1	Azulejo/pintura	Madeira
Área de serviço	1	Azulejo/pintura	Pintura
Dormitório	2	Pintura	Pintura
Garagem	1	Pintura	Madeira
Banheiro	2	Azulejo	Pintura

Observações:

**Quadro de Elementos Comparativos**

	Valor (R\$)	Estado de Conservação	Padrão de Acabamento	Idade Apar. (Anos)	Área Construída (M <sup>2</sup> )	Área Terreno (M <sup>2</sup> )	Valor Unitário (R\$)
1	R\$ 190.000,00	Entre novo e regular	Casa padrão médio	10	50,00	200,00	R\$ 3.800,00
2	R\$ 260.000,00	Entre novo e regular	Casa padrão médio	10	60,00	200,00	R\$ 4.333,33
3	R\$ 300.000,00	Entre novo e regular	Casa padrão médio	5	79,00	160,00	R\$ 3.797,47
4	R\$ 370.000,00	Entre novo e regular	Casa padrão médio	5	99,00	209,33	R\$ 3.737,37
5	R\$ 450.000,00	Entre novo e regular	Casa padrão médio	5	115,00	150,00	R\$ 3.913,04
6	R\$ 230.000,00	Entre novo e regular	Casa padrão médio	5	50,00	160,00	R\$ 4.600,00

	Endereço	Topografia	Link do Anúncio
1	Rua Sebastião Elias Barbosa, 601 - Residencial Bom Jardim	Plano	<a href="#">Amostra 1</a>
2	Rua Augusto Custódio de Almeida, 198 - Residencial Bom Jardim	Plano	<a href="#">Amostra 2</a>
3	Rua Eliza Bento Roncato, 107 - Residencial São Pedro	Plano	<a href="#">Amostra 3</a>
4	Rua Jeronymo Guilherme Peroza, 75 - Residencial José Angelo Montagnani	Plano	<a href="#">Amostra 4</a>
5	Rua Resk Coury, 212 - Jardim Dona Antonieta	Plano	<a href="#">Amostra 5</a>
6	Rua Tobias Rocha Lima, 105 - São Pedro	Plano	<a href="#">Amostra 6</a>

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

Identificação do logradouro



Logradouro



Logradouro



Fachada



Vizinho lado esquerdo



Vizinho lado direito



Identificação numérica do avaliando



Medidor de energia



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Medidor de água



Garagem



Corredor lateral



Área de serviço



Cozinha



Sala



Banheiro social 1



Dormitório 1



**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

Dormitório 2



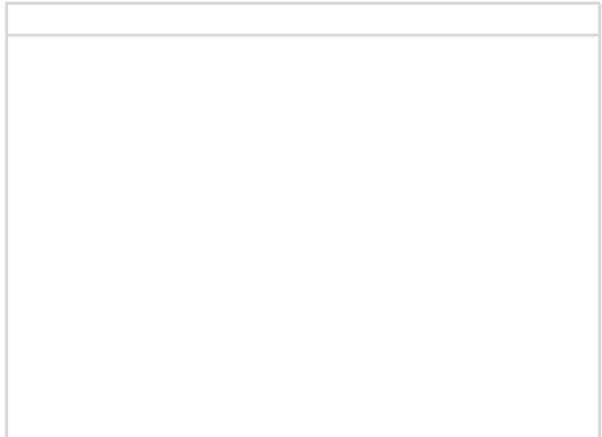
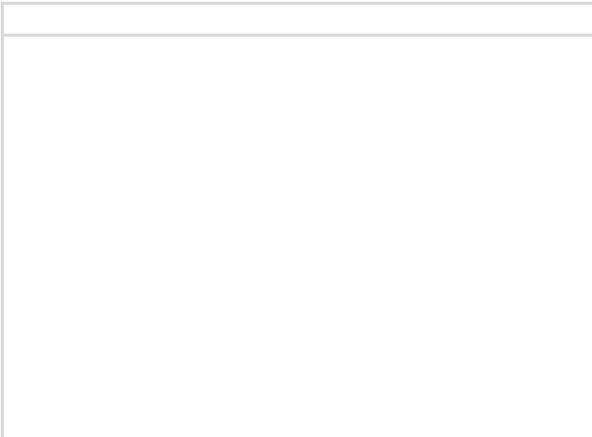
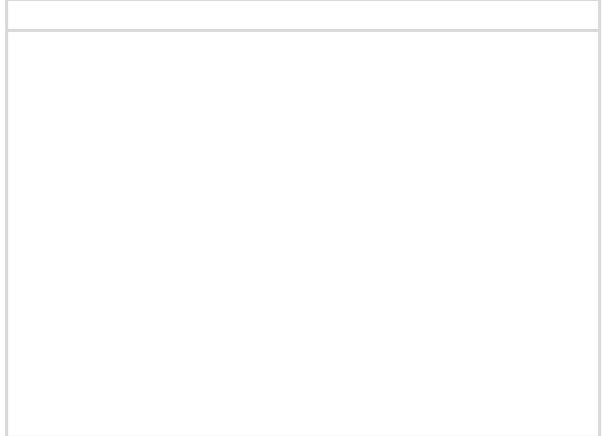
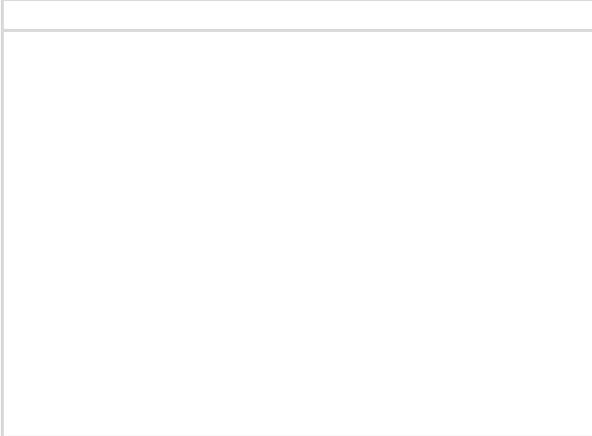
Área de churrasco



Banheiro social 2



Corredor lateral



empírica  
MEMÓRIA DE CÁLCULO

Data Base  
24/10/2022

**Dados do imóvel avaliado**

Área edificada (m²): 94,65  
Índice local: 100 Paradigma  
Padrão construtivo: 2,154 Casa padrão médio  
Idade estimada: 5 anos  
Estado de conservação: b 0,9632

**Dados dos imóveis coletados**

Amostra	Valor unitário	Ff	F. Local	F. Padrão	F. Obsol.	Valor Homog.	Valor Saneado
1	R\$ 3.800,00	0,90	1,053	1,000	1,023	R\$ 3.682,18	R\$ 3.682,18
2	R\$ 4.333,33	0,90	1,053	1,000	1,023	R\$ 4.198,97	R\$ 4.198,97
3	R\$ 3.797,47	0,90	1,053	1,000	1,000	R\$ 3.599,99	R\$ 3.599,99
4	R\$ 3.737,37	0,90	1,053	1,000	1,000	R\$ 3.543,02	R\$ 3.543,02
5	R\$ 3.913,04	0,90	1,022	1,000	1,000	R\$ 3.600,08	R\$ 3.600,08
6	R\$ 4.600,00	0,90	1,022	1,000	1,000	R\$ 4.232,09	R\$ 4.232,09

Número de amostras: 6 Média aritmética R\$ 3.809,39 R\$ 3.809,39

Intervalo de confiança: R\$ 166,31 Limite inferior 2666,571696

Limite superior 4952,204577

Desvio padrão obs. R\$ 353,04

Desvio padrão homog. R\$ 317,88

Valor unitário básico R\$ 3.809,39

**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

**Valor de Mercado: R\$ 361.000,00**

**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