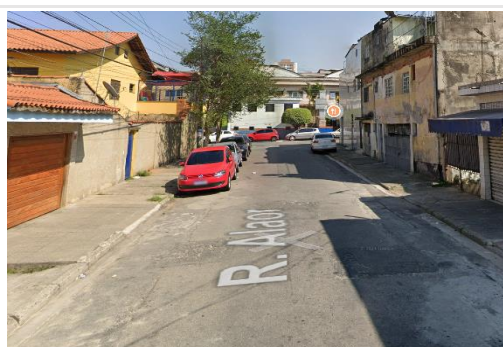


Código de Identificação: MC9LJGQ



Data de vistoria: 24/03/2022

Nome: Júlio César da Rocha

Endereço: Rua Alaor

nº: 51

Compl:

Bairro: Vila Carmosina

Condomínio:

CEP: 08290-200

Município: São Paulo

UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa

Uso: Residencial

Idade aparente: 15 anos

Padrão construtivo: Médio

Estado de conservação: Bom

Topografia: Plano

Nº de matrícula: 254.427

Nº Cartório: 9º de São Paulo

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída	106,00	82,00		106,00	100,0000
Comum	0,00				
Vagas de garagem					
Depósito					
Área descoberta					

Terreno (m²)	190,70
Testada (m²)	6,40
Lat. Dire. (m²)	29,80
Lat. Esq. (m²)	29,80
Fração Ideal %	100,00

Valor de Mercado

R\$ 420.000,00
(quatrocentos e vinte mil reais)
R\$ 3.962,26 /m²
Informar o valor das vagas autônomas:

Conforme vistoria realizada em 2021, imóvel com 2 pavimentos. Contém no 1º pavimento : vaga de garagem coberta para 2 carros, banheiro, lavanderia/área de churrasco, sala de estar, 2 cozinhas, 2 banheiros social, 2 dormitórios e escritório. No 2º pavimento: Terraço e churrasqueira. O imóvel é composto por 2 casas, mas com 1 medidor de energia e 1 cavaleta de água. O acesso para as casas é pelo corredor lateral. Não há acesso interno entre as 2 casas. O acesso ao 2º pavimento é feito por escadaria no corredor lateral. Constatou-se in loco, área excedente de 93 m², referente à cobertura da garagem, lavanderia/área de churrasco, banheiro e corredor. Valor do imóvel conforme área constatada in loco, em 2021 = (87,00m² + (93m² x 0,5)) x R\$ 3.960,00 = R\$ 539.000,00. Laudo anexado ao fim deste documento não possui validade.

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

São Paulo, 24 de Março de 2022

Responsável técnico

Bernardo Moeller de Moraes
Engenheiro Civil - Crea: 5070102556

Dados da Região

Infraestrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|--|--|--|
| ☒ Tratamento de água | ☒ Pavimentação asfáltica | ☒ Iluminação pública |
| ☒ Esgoto sanitário | ☒ Rede telefônica | ☒ Coleta de lixo |
| ☒ Energia elétrica | ☒ Gás encanado | ☒ 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			x
Outros	x		

Se outros, quais: transporte coletivo.

Vila Carmosina é uma região residencial, com a presença predominante de imóveis de padrão médio. O bairro é predominantemente horizontal, contando também com comércio local diversificado. Possui fácil acesso pela Av. Jacu - Pessego e Av. Lider. A região possui infraestrutura urbana completa como escolas, hospitais, delegacias de polícia, agências bancárias, cartório, transporte público, correios, igrejas, entre outros. Não foram observados fatores depreciativos para a região, como exemplos: alagamentos, deslizamentos, erosões, presídios, indústrias poluentes, etc.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 2

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Banheiros	3	Azulejo	Cerâmico	PVC	-
Escritório	1	Pintura	Laminado	PVC	Látex
Dormitório	1	Pintura	Laminado	PVC	Látex
Dormitório	1	Pintura	Laminado	Laje	Látex
Sala	1	Pintura	Cerâmico	Laje	Látex
Garagem	1	Pintura	Cerâmico	Telha Fibro.	Látex
Área de Churrasco	1	Pintura	Cerâmico	Telha Fibro.	Látex
Cozinha	1	Azulejo	Cerâmico	PVC	-
Lavanderia/ Churrasqueira	1	Azulejo/ Pintura	Cerâmico	Telha Fibro.	Látex

Equipamentos de lazer (se houver):

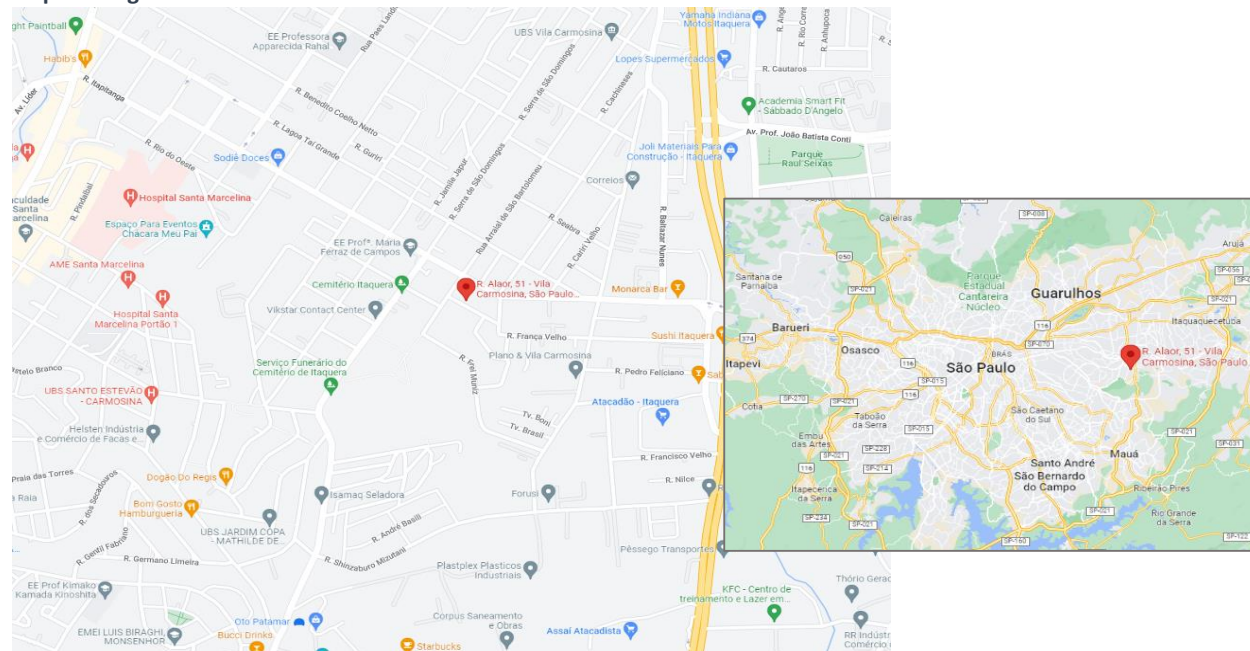
QUADRO DE ÁREAS

	Área privativa (m²)		Área comum (m²)		Total (m²)	Fração Ideal (%)
	Coberta	Descoberta	Coberta	Descoberta		
Matrícula						
Casa	106,00	-	-	-	106,00	-
Vaga de Garagem	-	-	-	-	-	-
Terreno	190,70	-	-	-	190,70	100,00
IPTU						
Casa	82,00	-	-	-	82,00	-
Vaga de Garagem	-	-	-	-	-	-
Terreno	191,00	-	-	-	191,00	100,00

REGIÃO

Localização: [Rua Alaor, 51 - - São Paulo/SP](#)

Mapa da região



Pontos de referência

Local	Distância do avaliando
Avenida Jacú Pêssego	750 m
Unidade Básica de Saúde	1,0 km
Escola Estadual	1,1 km
Avenida Líder	1,3 km
Avenida Itaquera	1,3 km
Hospital Santa Marcelina	1,6 km
Senac Itaquera	2,6 km
Parque Do Carmo	2,6 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

Fachada



Identificação numérica



Vista da rua



Vista da rua, outro lado



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

--

--

--

--

--

--

--

--

A photograph showing the exterior of a two-story building. The ground floor features a large, dark metal gate with vertical bars. To the left of the gate is a light blue wall. A wooden fence is visible in the foreground on the left. The building has a flat roof with some visible structure. The background shows more buildings and trees.

Amostra nº. 2				Data		24/03/22				
Endereço		Rua Praia de Torres, 159								
Bairro		Vila Carmosina		Cidade		São Paulo		UF:	SP	
Imóvel		Casa		Padrão de Construção			Médio			
Área edificada (m²)		108,00		Idade aparente (anos)		20		Vida útil		70
Área do terreno (m²)		130,00		Estado de conservação			Regular			
Topografia		Plano		Nº dormitórios		2				
Valor total (R\$)		480.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.444,44				
Link do Anúncio								Evento		Oferta
OBS:										



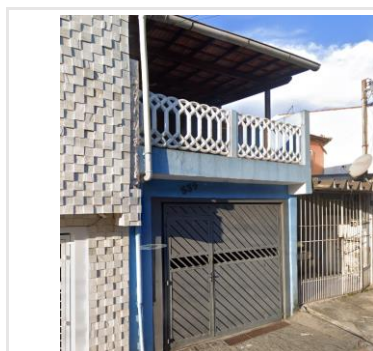
Amostra nº. 3					Data		24/03/22				
Endereço		Rua Cachoeira da Ilha, 89									
Bairro		Vila Carmosina			Cidade		São Paulo		UF:	SP	
Imóvel		Casa			Padrão de Construção				Médio		
Área edificada (m²)		80,00			Idade aparente (anos)		20		Vida útil		70
Área do terreno (m²)		200,00			Estado de conservação				Bom		
Topografia		Plano			Nº dormitórios		3				
Valor total (R\$)		349.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.362,50				
Link do Anúncio							Evento		Oferta		
OBS:											



Amostra nº. 4					Data		24/03/22			
Endereço		Rua Ferdinando Ramponi, 55								
Bairro		Vila Carmosina			Cidade		São Paulo		UF:	SP
Imóvel		Casa			Padrão de Construção				Médio	
Área edificada (m²)		110,00			Idade aparente (anos)		15		Vida útil	70
Área do terreno (m²)		100,00			Estado de conservação			Bom		
Topografia		Plano			Nº dormitórios		3			
Valor total (R\$)		458.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.163,64			
Link do Anúncio							Evento		Oferta	
OBS:										



ELEMENTOS PESQUISADOS

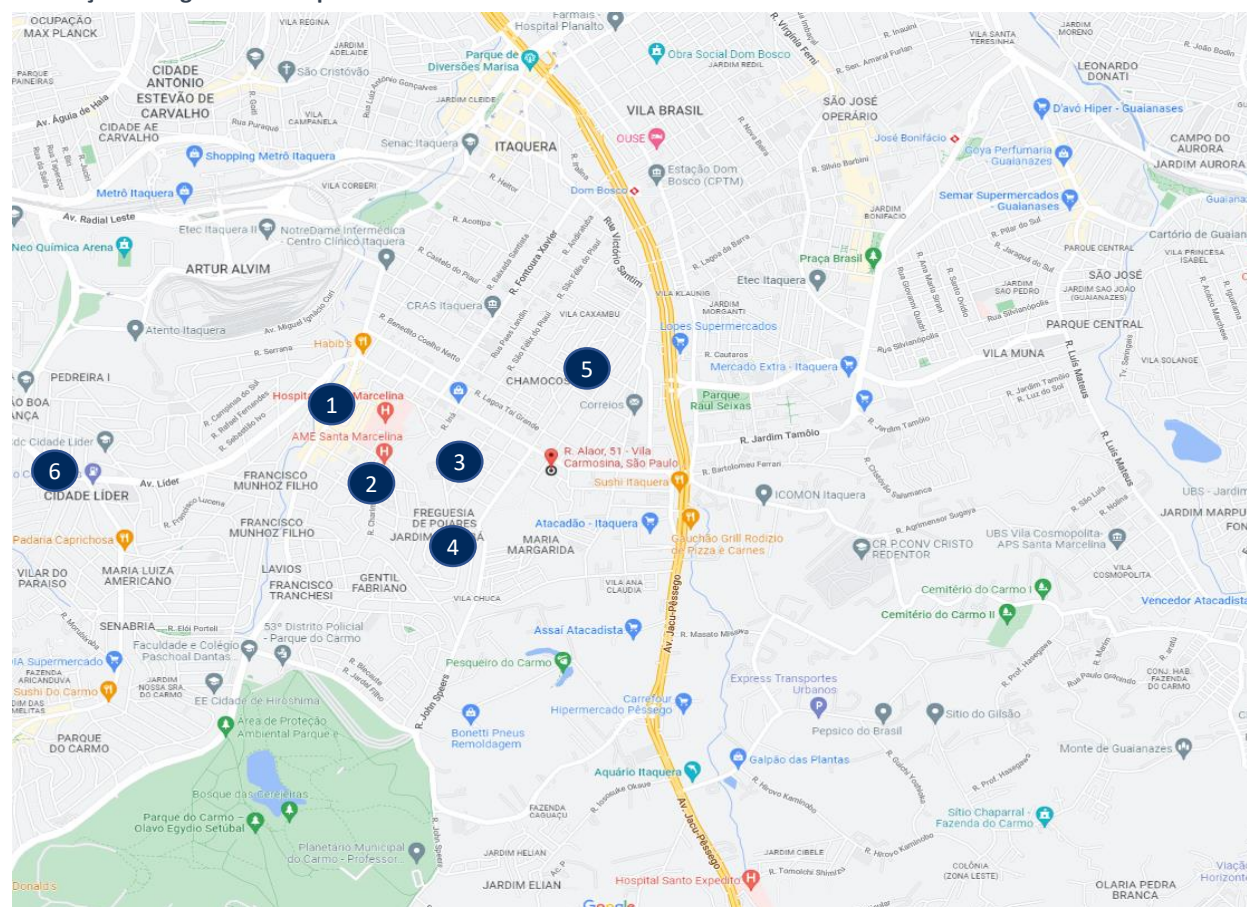


Amostra nº. 5				Data		24/03/22		
Endereço	Rua Arraial do Bonfim, 539							
Bairro	Vila Carmosina			Cidade	São Paulo		UF:	SP
Imóvel	Casa		Padrão de Construção			Médio		
Área edificada (m²)		82,00		Idade aparente (anos)		25	Vida útil	70
Área do terreno (m²)		134,00		Estado de conservação			Regular	
Topografia		Plano		Nº dormitórios		2		
Valor total (R\$)		300.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 3.658,54		
Link do Anúncio							Evento	Oferta
OBS:								



Amostra nº. 6				Data		24/03/22	
Endereço	Avenida Itaquera, 96						
Bairro	Vila Carmosina			Cidade	São Paulo		UF: SP
Imóvel	Casa		Padrão de Construção			Médio	
Área edificada (m²)		132,00		Idade aparente (anos)		25	Vida útil 70
Área do terreno (m²)		160,00		Estado de conservação		Regular	
Topografia		Plano		Nº dormitórios		2	
Valor total (R\$)		430.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 3.257,58	
Link do Anúncio						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@empiricacobranca.com.br

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados do imóvel avaliado

Área edificada (m²): 106,00
Índice local: 100 Paradigma
Padrão construtivo: 2,154 Médio
Idade estimada: 15 anos
Estado de conservação: b 0,8784

Dados dos imóveis coletados

Amostra	Valor unitário	Ff	F. Local	F. Padrão	F. Obsol.	Valor Homog.	Valor Saneado
1	R\$ 3.208,33	0,90	1,000	1,000	1,199	R\$ 3.461,54	R\$ 3.461,54
2	R\$ 4.444,44	0,90	1,000	1,000	1,173	R\$ 4.693,20	R\$ 4.693,20
3	R\$ 4.362,50	0,90	1,000	1,000	1,123	R\$ 4.410,59	R\$ 4.410,59
4	R\$ 4.163,64	0,90	1,000	1,000	1,000	R\$ 3.747,27	R\$ 3.747,27
5	R\$ 3.658,54	0,90	1,000	1,000	1,199	R\$ 3.947,27	R\$ 3.947,27
6	R\$ 3.257,58	0,90	1,000	1,000	1,199	R\$ 3.514,66	R\$ 3.514,66

Número de amostras: 6 Média aritmética R\$ 3.962,42 R\$ 3.962,42

Intervalo de confiança: R\$ 259,79 Limite inferior 2773,695383

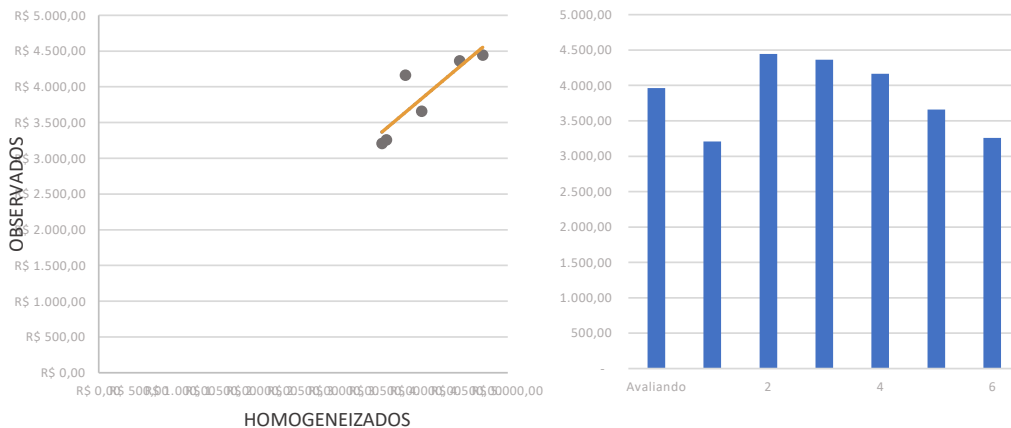
Limite superior 5151,148569

Desvio padrão obs. R\$ 550,23

Desvio padrão homog. R\$ 496,55

Valor unitário básico R\$ 3.962,42

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\$ 420.000,00

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

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:

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

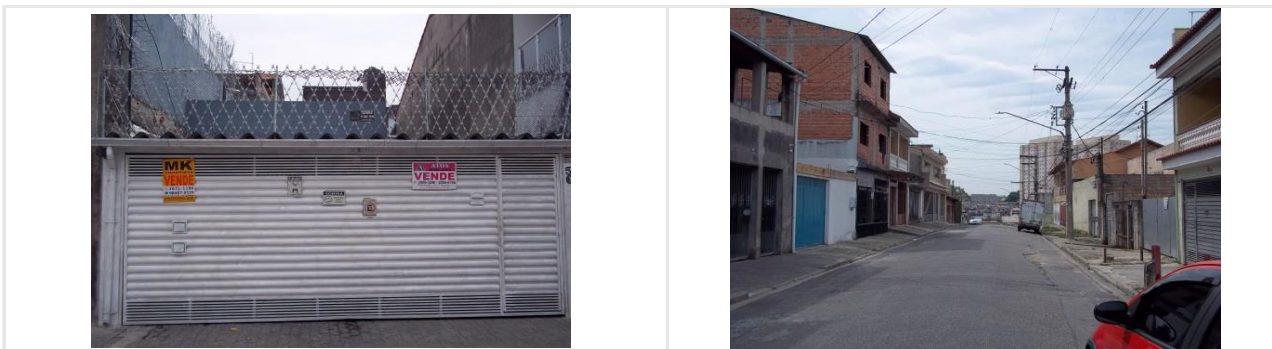
- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como 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

Código de Identificação: PE48QCS



Data de vistoria: 14/10/2021

Nome: Julio Cesar da Rocha

Endereço: Rua Alaor

nº: 51

Compl:

Bairro: Vila Carmosina

Condomínio:

CEP: 08290-200

Município: São Paulo

UF: SP

Características do Imóvel

Tipologia: Casa

Uso: Residencial

Idade aparente: 15 anos

Padrão construtivo: Médio

Estado de conservação: Bom

Topografia: Plano

Nº de matrícula: 254.427

Nº Cartório: 9º ORI da Capital

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída	106,00	82,00	180,00	106,00	100,0000
Comum	0,00				
Vagas de garagem					
Depósito					
Área descoberta					

Terreno (m²)	190,70
Testada (m²)	6,40
Lat. Dire. (m²)	29,80
Lat. Esq. (m²)	29,80
Fração Ideal %	100,00

Valor de Mercado

R\$ 380.000,00
(trezentos e oitenta mil reais)
R\$ 3.584,91 /m²
Informar o valor das vagas autônomas:

Imóvel de dois pavimentos, contendo no 1º: vaga de garagem coberta para 2 carros, banheiro, lavanderia/área de churrasco, sala de estar, 2 cozinhas, 2 banheiros social, 2 dormitórios e escritório; E no 2º pavimento: Terraço e churrasqueira. O imóvel possui duas casas, mas com 1 medidor de energia e 1 cavalette de água. Uma casa é ocupada pela proprietária e a outra pelo filho da proprietária. O acesso para as duas casas é pelo corredor lateral e é difícil a modificação para as duas casas possuírem acesso independente vindo da rua. Não há acesso interno entre as duas casas. O acesso ao 2º pavimento é feito por escadaria no corredor lateral. A cobertura e o portão da garagem avançaram 50 cm na calçada, que não foi considerado no total da área construída. Na matrícula a identificação numérica do imóvel é 4 e no IPTU 51, foi constatado in loco que o avaliando possui identificação numérica conforme IPTU. A cobertura da garagem, lavanderia/área de churrasco e área de churrasco possuem cobertura leve e de padrão inferior ao da residência. A área construída da matrícula (106,00 m²) e do IPTU (82,00 m²) não estão de acordo com o constatado in loco (180,00 m²). A área excedente de 98,00 m² é referente a cobertura da garagem, lavanderia/área de churrasco, banheiro e corredor. Foi constatado no local que o imóvel está à venda pela MK Imóveis (R\$ 480.000,00) e pela Atos Imobiliária (R\$ 500.000,00). Para o constatado in loco será considerado: 87,00 * 1 = 87,00 m²; garagem + lavanderia/área de churrasco + área de churrasco 93,00 * 0,5 = 46,50 m²; Área total: 87 + 46,50 = 128,50 m², com valor de R\$ 460.660,93.

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

São Paulo, 14 de Outubro de 2021

Responsável técnico

Bernardo Moeller de Moraes
Engenheiro Civil - Crea: 5070102556

Dados da Região

Infraestrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|--|--|--|
| ☒ Tratamento de água | ☒ Pavimentação asfáltica | ☒ Iluminação pública |
| ☒ Esgoto sanitário | ☒ Rede telefônica | ☒ Coleta de lixo |
| ☒ Energia elétrica | ☐ Gás encanado | ☒ 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 Carmosina é uma região residencial, com a presença predominante de imóveis de padrão médio. O bairro é predominantemente horizontal, contando também com comércio local diversificado. Possui fácil acesso pela Av. Jacu - Pessego e Av. Lider. A região possui infraestrutura urbana completa como escolas, hospitais, delegacias de polícia, agências bancárias, cartório, transporte público, correios, igrejas, entre outros. Não foram observados fatores depreciativos para a região, como exemplos: alagamentos, deslizamentos, erosões, presídios, indústrias poluentes, etc.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 2

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Banheiros	3	Azulejo	Cerâmico	PVC	Látex
Escritório	1	Pintura	Laminado	PVC	Látex
Dormitório	1	Pintura	Laminado	PVC	Látex
Dormitório	1	Pintura	Laminado	Laje	Látex
Sala	1	Pintura	Cerâmico	Laje	Látex
Garagem	1	Pintura	Cerâmico	Telha de fibra	Látex
Área de churrasco	1	Pintura	Cerâmico	Telha de fibra	Látex
Cozinha	1	Azulejo	Cerâmico	PVC	Látex
Lav./churrasqueira	1	Azulejo/pint.	Cerâmico	Telha de fibra	Látex

Equipamentos de lazer (se houver):

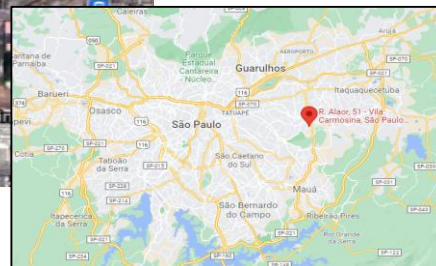
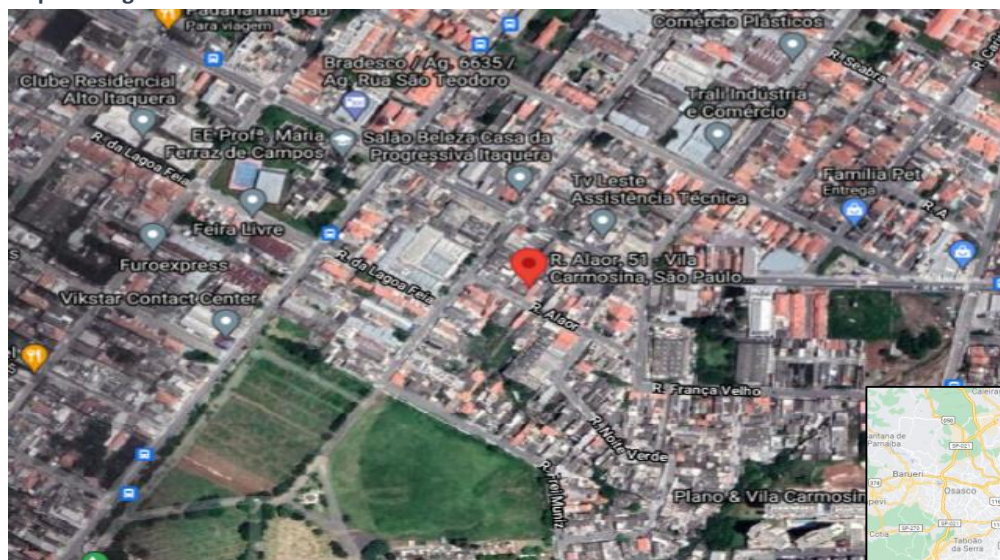
QUADRO DE ÁREAS

	Área privativa (m²)		Área comum (m²)		Total (m²)	Fração Ideal (%)
	Coberta	Descoberta	Coberta	Descoberta		
Matrícula						
Casa	106,00	-	-	-	106,00	-
Vaga de Garagem	-	-	-	-	-	-
Terreno	190,70	-	-	-	190,70	100,00
IPTU						
Casa	82,00	-	-	-	82,00	-
Vaga de Garagem	-	-	-	-	-	-
Terreno	191,00	-	-	-	191,00	100,00

REGIÃO

Localização: [Rua Alaor, 51 - - São Paulo/SP](#)

Mapa da região



Pontos de referência

Local	Distância do avaliando
Av. Jacu - Pessegueiro	700 m
Cemitério Itaquerana	200 m
Hospital Santa Marcelina	900 m
Parque do Carmo	1,8 km
Estação de metrô Itaquerana (Linha 3 - Vermelha)	2,5 km
Estação da CPTM Dom Bosco (Linha 11 - Coral)	1,7 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

Logradouro



Rua Alaor



Fachada



Imóvel lado direito



Imóvel lado direito



Imóvel lado direito



Imóvel lado direito



Imóvel lado esquerdo



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Garagem



Divisão entre o imóvel e a calçada



Medidor de energia



Cavalete de água



Fachada



Corredor lateral



Acesso as duas casas



Sala de estar - casa 1

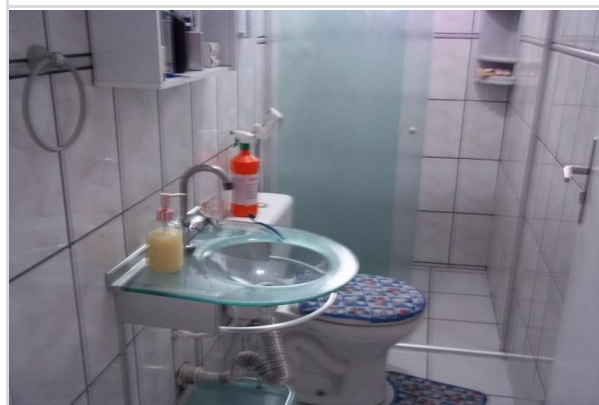


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

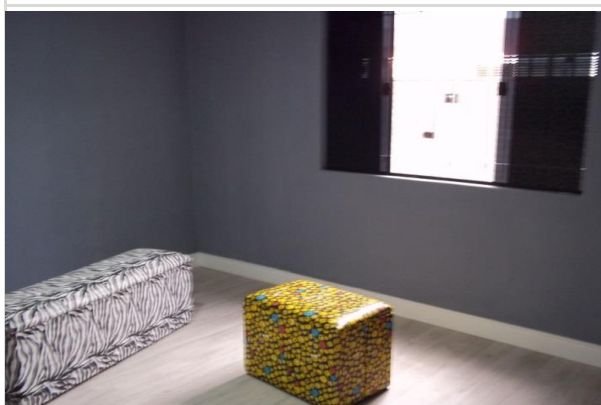
Cozinha - casa 1



Banheiro social - casa 1



Dormitório - casa 1



Cozinha - casa 2



Banheiro social - casa 2



Dormitório - casa 2



Escritório - casa 2



Escritório - acesso ao quintal

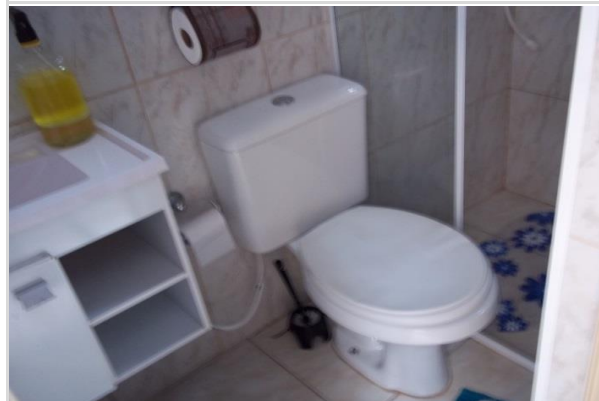


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Acesso a lavanderia e escritório



Banheiro



Lavanderia/área de churrasco



Lavanderia/área de churrasco



Acesso ao 2º pavimento



Área de churrasco



Terraço



Amostra nº. 1					Data		14/10/21			
Endereço		Rua Senador Georgino Avelino, 620								
Bairro		Itaquera			Cidade		São Paulo		UF:	SP
Imóvel		Casa			Padrão de Construção				Médio	
Área edificada (m²)			125,00		Idade aparente (anos)		15		Vida útil	70
Área do terreno (m²)			124,00		Estado de conservação			Bom		
Topografia			Plano			Nº dormitórios		3		
Valor total (R\$)			478.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 3.824,00			
Fonte / Telefone:			4Thorres Imoveis (11) 3744-4004					Evento		Oferta
OBS:		Casa térrea, 3 dormitórios e 2 vagas de garagem								



Amostra nº. 2				Data		14/10/21		
Endereço	Rua Aldeia da Formiga, 284							
Bairro	Vila Carmosina			Cidade	São Paulo		UF:	SP
Imóvel	Casa		Padrão de Construção			Médio		
Área edificada (m²)		128,00		Idade aparente (anos)		15	Vida útil	70
Área do terreno (m²)		250,00		Estado de conservação			Bom	
Topografia		Plano		Nº dormitórios		3		
Valor total (R\$)		530.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.140,63		
Fonte / Telefone:		Catita Imóveis (11) 2741-5050				Evento		Oferta
OBS:	Casa térrea, 3 dormitórios e 2 vagas de garagem							



Amostra nº. 3					Data		14/10/21		
Endereço	Rua Caetano Braga, 45								
Bairro	Itaquera			Cidade		São Paulo		UF:	SP
Imóvel	Casa		Padrão de Construção				Médio		
Área edificada (m²)		129,00		Idade aparente (anos)		15	Vida útil		70
Área do terreno (m²)		130,00		Estado de conservação			Bom		
Topografia		Plano		Nº dormitórios		2			
Valor total (R\$)		520.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.031,01			
Fonte / Telefone:		Spa Negocios Imobiliarios (11) 3297-5143					Evento		Oferta
OBS:	Casa térrea, 2 dormitórios e 2 vagas de garagem								



Amostra nº. 4					Data		14/10/21				
Endereço		Rua Ceará-Mirim, 32									
Bairro		Itaquera			Cidade		São Paulo		UF:	SP	
Imóvel		Casa			Padrão de Construção				Médio		
Área edificada (m²)			110,00		Idade aparente (anos)		15		Vida útil		70
Área do terreno (m²)			160,00		Estado de conservação				Bom		
Topografia			Plano			Nº dormitórios		3			
Valor total (R\$)			447.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.063,64				
Fonte / Telefone:			YAMAKAWA Imóveis (11) 2155-8800					Evento		Oferta	
OBS:		Casa térrea, 3 dormitórios e 2 vagas de garagem									

ELEMENTOS PESQUISADOS

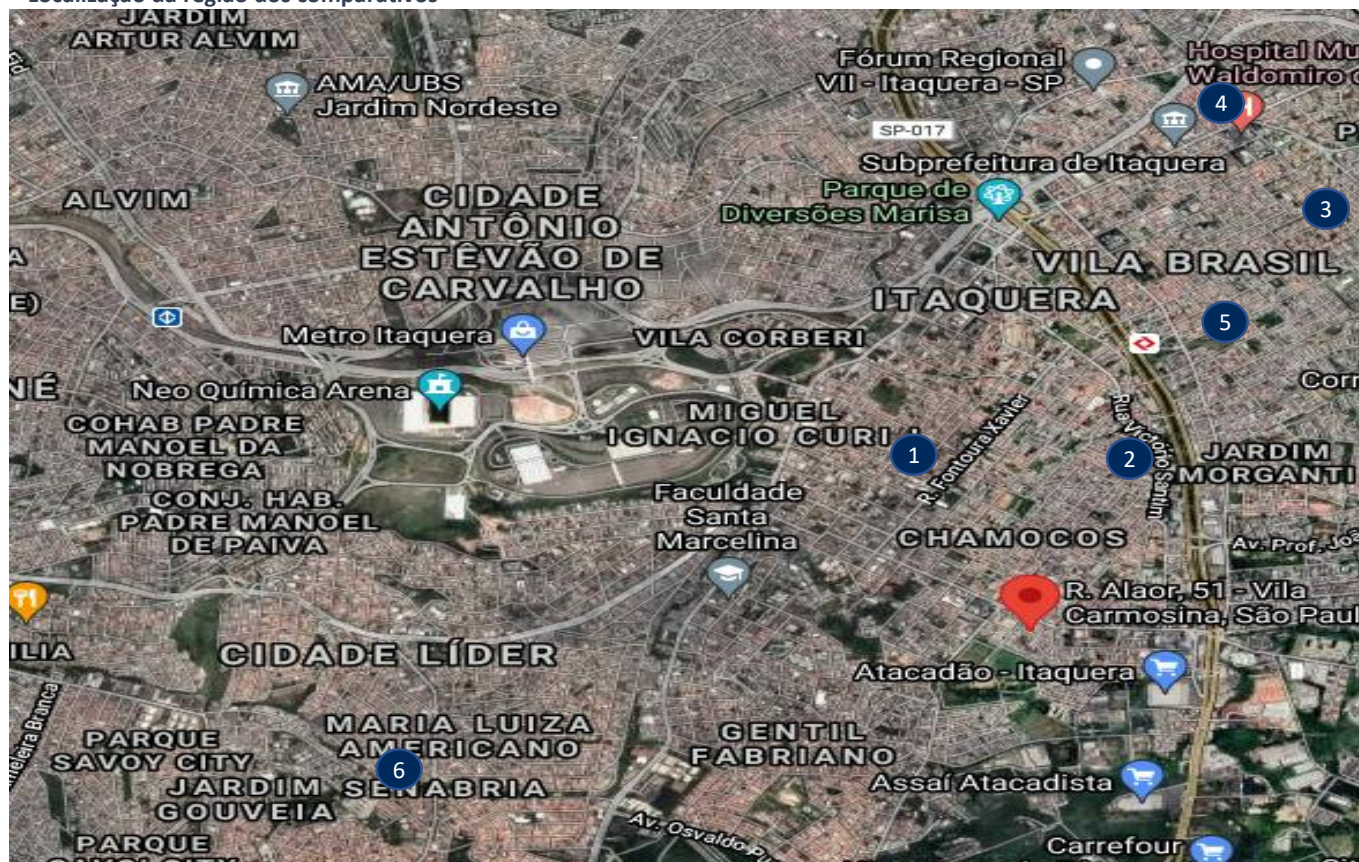


Amostra nº. 5					Data		14/10/21		
Endereço	Rua Engenheiro Villares da Silva, 1174								
Bairro	Itaquera			Cidade		São Paulo		UF:	SP
Imóvel	Casa		Padrão de Construção				Médio		
Área edificada (m²)		100,00		Idade aparente (anos)		15		Vida útil	70
Área do terreno (m²)		125,00		Estado de conservação			Bom		
Topografia		Plano		Nº dormitórios		3			
Valor total (R\$)		400.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.000,00			
Fonte / Telefone:		Rusig Imóveis (11) 2254-9560					Evento		Oferta
OBS:	Casa térrea, 3 dormitórios e 2 vagas de garagem								



Amostra nº. 6					Data		14/10/21		
Endereço	Rua Tombu, 71								
Bairro	Cidade Líder				Cidade	São Paulo		UF:	SP
Imóvel	Casa		Padrão de Construção				Médio		
Área edificada (m²)		111,00		Idade aparente (anos)		15	Vida útil	70	
Área do terreno (m²)		125,00		Estado de conservação			Bom		
Topografia		Plano			Nº dormitórios		2		
Valor total (R\$)		425.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 3.828,83			
Fonte / Telefone:		YAMAKAWA Imóveis (11) 2155-8800					Evento		Oferta
OBS:	Casa térrea, 2 dormitórios e 2 vagas de garagem								

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@empiricacobranca.com.br

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados do imóvel avaliado

Área edificada (m²): 106,00
Índice local: 100 Paradigma
Padrão construtivo: 2,154 Médio
Idade estimada: 15 anos
Estado de conservação: b 0,8784

Dados dos imóveis coletados

Amostra	Valor unitário	Ff	F. Local	F. Padrão	F. Obsol.	Valor Homog.	Valor Saneado
1	R\$ 3.824,00	0,90	1,000	1,000	1,000	R\$ 3.441,60	R\$ 3.441,60
2	R\$ 4.140,63	0,90	1,000	1,000	1,000	R\$ 3.726,56	R\$ 3.726,56
3	R\$ 4.031,01	0,90	1,000	1,000	1,000	R\$ 3.627,91	R\$ 3.627,91
4	R\$ 4.063,64	0,90	1,000	1,000	1,000	R\$ 3.657,27	R\$ 3.657,27
5	R\$ 4.000,00	0,90	1,000	1,000	1,000	R\$ 3.600,00	R\$ 3.600,00
6	R\$ 3.828,83	0,90	1,000	1,000	1,000	R\$ 3.445,95	R\$ 3.445,95

Número de amostras: 6 Média aritmética R\$ 3.583,21 R\$ 3.583,21

Intervalo de confiança: R\$ 60,66 Limite inferior 2508,250284

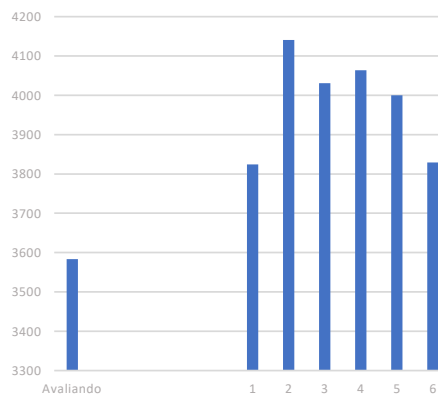
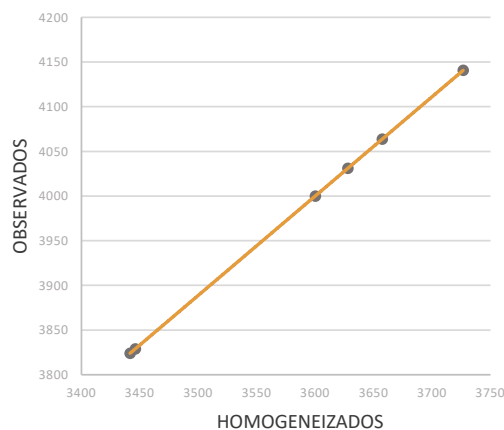
Limite superior 4658,179099

Desvio padrão obs. R\$ 128,82

Desvio padrão homog. R\$ 115,94

Valor unitário básico R\$ 3.583,21

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\$ 380.000,00

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: avaliacoes@empiriacobranca.com.br

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário no segmento residencial médio na Vila Carmosina - São Paulo/SP apresenta lentidão na comercialização pela situação atual econômica do país. O imóvel está localizado próximo de importantes vias de circulação, como a Av. Jacu - Pessego. Está localizado a 1,7 Km da estação de trem Dom Bosco - CPTM L11 e 2,5 Km da estação de trem e metrô Itaquera e Guilhermina - Esperança. O comércio local é diversificado, com concentração na Av. Jacu - Pessego. O bairro possui predominantemente imóveis residenciais horizontais. O número de ofertas de imóveis similares ao avaliado é normal, não afetando a liquidez.

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 20%, 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@empiriacobranca.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