

Código de identificação: Y99LSF8

Identificação

Nome: **Coord. Geog.:** -22.3754815 , -47.3531463
Logradouro: Rua Aparecido Orlando Cabrini **Complemento:** -
Bairro: Centro **nº:** 156 **Condomínio:** -
Município: Araras **CEP:** 13600-972 **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: 63.734 **Nº do Cartório:** 1º de Araras **Topografia:** Plano

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	Via Satélite
Construída/Privativa	212,59	212,59	242,60
Comum	-	-	-
Total	212,59	212,59	242,60

Terreno (m²)

Matrícula	282,62
IPTU	282,62
Via Satélite	282,62
Fração Ideal (%)	100,00

Valor de Mercado
R\$ 602.000,00

seiscentos e dois mil reais

R\$ 2.831,74

Observações de Análise do Imóvel

Laudo elaborado através de tele vistoria numa casa térrea residencial de esquina composta por: 2 garagens para 5 automóveis, sala de estar, cozinha, corredor acesso aos dormitórios, 3 dormitórios, banheiro social, área gourmet, área de serviço, banheiro, corredor lateral externo, quintal e edícula com hall de entrada, dormitório, banheiro, cozinha e sala. No momento da vistoria constatou-se que a edícula possui 2 entradas sendo uma delas pela rua. Em matrícula e IPTU o imóvel possui área construída de 212,59m², mas em via satélite constatou-se a área de 242,60m².

Não foram encontrados fatores depreciativos ao imóvel.

Tele vistoria acompanhada por Mario Luiz Bedo Junior.

Geolocalização: -22.3754815 , -47.3531463.

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias Ltda.

São Paulo, 21 de outubro de 2022

Realização da vistoria: -

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, hospitais 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 de estar	1	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmico	Laje
Dormitórios	3	Pintura	Laje
Banheiro	2	Cerâmico	Laje
Árae de serviço / Área gourmet	1	Cerâmico	Laje
Edícula - Sala	1	Pintura	Laje
Edícula - Banheiro	1	Cerâmico	Laje
Edícula - Dormitório	1	Pintura	Laje
Edícula - Cozinha	1	Cerâmico	Laje

Observações:

Quadro de Elementos Comparativos

	Valor (R\$)	Estado de Conservação	Padrão de Acabamento	Idade Apar. (Anos)	Área Construída (M ²)	Área Terreno (M ²)	Valor Unitário (R\$)
1	R\$ 425.000,00	Entre novo e regular	Casa padrão médio	15	167,00	-	R\$ 2.544,91
2	R\$ 590.000,00	Entre novo e regular	Casa padrão médio	20	282,00	-	R\$ 2.092,20
3	R\$ 450.000,00	Entre novo e regular	Casa padrão médio	20	193,00	-	R\$ 2.331,61
4	R\$ 550.000,00	Entre novo e regular	Casa padrão médio	15	186,00	-	R\$ 2.956,99
5	R\$ 680.000,00	Entre novo e regular	Casa padrão médio	20	222,00	-	R\$ 3.063,06
6	R\$ 520.000,00	Entre novo e regular	Casa padrão médio	15	170,00	-	R\$ 3.058,82

	Endereço	Topografia	Link do Anúncio
1	Jardim das Nações	Plano	Amostra 1
2	Jardim Universitário	Plano	Amostra 2
3	Rua Caçapava, 229	Plano	Amostra 3
4	Rua Benjamin Constant, 682	Plano	Amostra 4
5	Centro	Plano	Amostra 5
6	Avenida Melvin Jones, 3070	Plano	Amostra 6

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Fachada



Numeração



Vista da rua



Vista da rua, outro lado



Vizinho lado esquerdo



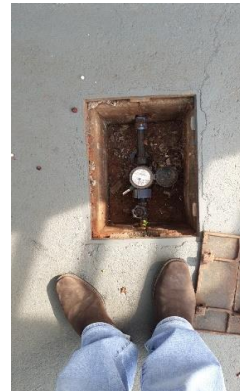
Vizinho lado direito



Medidor de energia



Cavalete de água



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Entrada - Garagem 1



Entrada - Garagem 2



Garagem 1



Garagem 2



Sala de estar



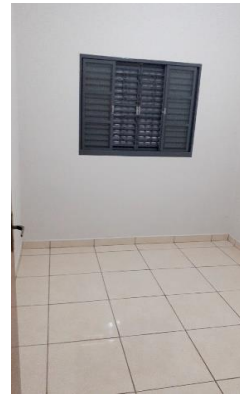
Cozinha



Corredor - Acesso aos dormitórios e banheiro



Dormitório 1



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Dormitório 2



Dormitório 3



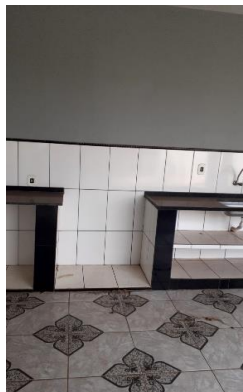
Banheiro social



Fachada - Área gourmet / área de serviço



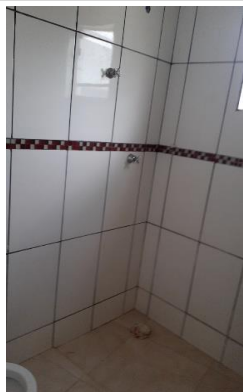
Área gourmet



Área de serviço



Banheiro - Área gourmet



Corredor externo



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Quintal



Fachada edícula



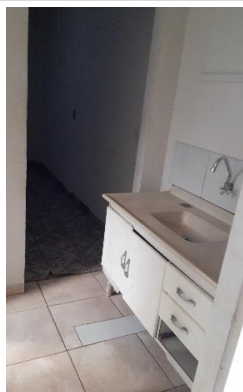
Entrada edícula



Edícula - Sala



Edícula - Cozinha



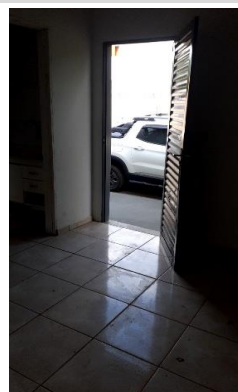
Edícula - Dormitório



Edícula - Banheiro



Edícula - Acesso a rua

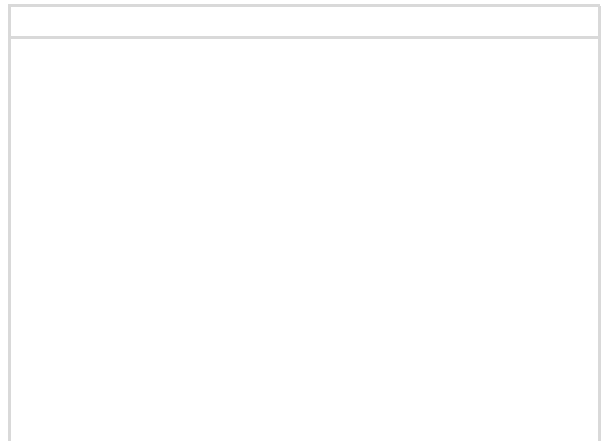
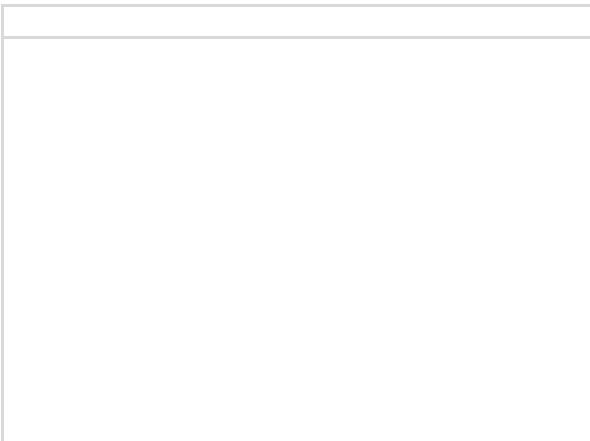
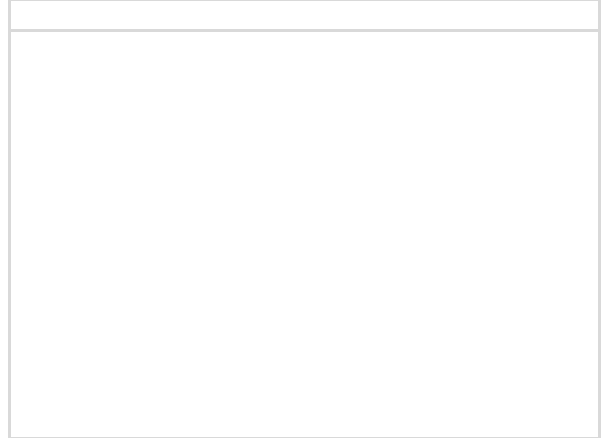
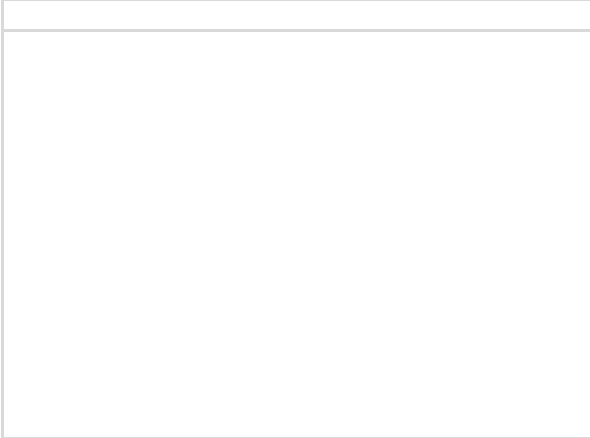
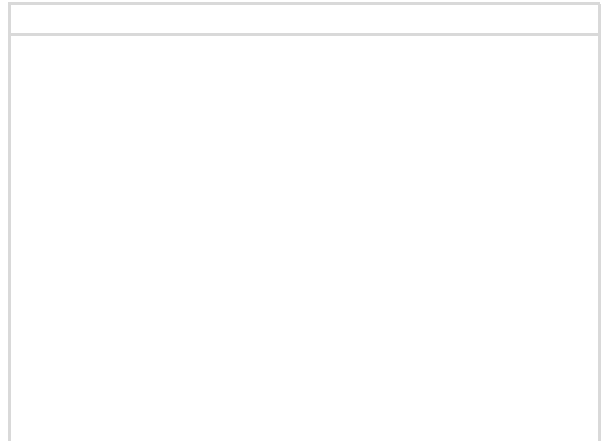
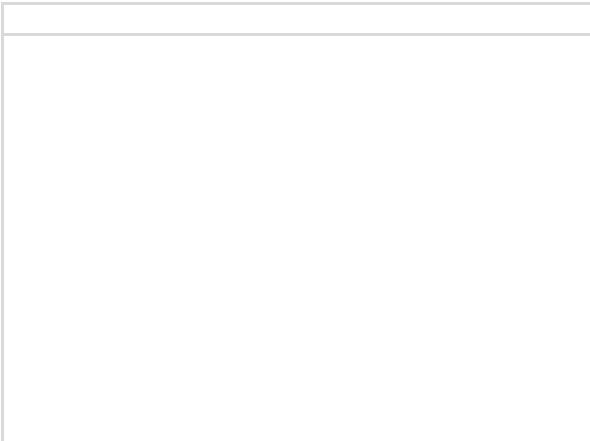


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Fachada ângulo 2



Entrada edícula



empírica
MEMÓRIA DE CÁLCULO

Data Base
21/10/2022

Dados do imóvel avaliado

Área edificada (m²): 212,59
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\$ 2.544,91	0,90	1,000	1,000	1,153	R\$ 2.641,61	R\$ 2.641,61
2	R\$ 2.092,20	0,90	1,000	1,000	1,203	R\$ 2.265,84	R\$ 2.265,84
3	R\$ 2.331,61	0,90	1,000	1,000	1,203	R\$ 2.525,12	R\$ 2.525,12
4	R\$ 2.956,99	0,90	1,000	1,000	1,153	R\$ 3.069,35	R\$ 3.069,35
5	R\$ 3.063,06	0,90	1,000	1,000	1,203	R\$ 3.317,29	R\$ 3.317,29
6	R\$ 3.058,82	0,90	1,000	1,000	1,153	R\$ 3.175,05	R\$ 3.175,05

Número de amostras: **6** Média aritmética R\$ 2.832,38 R\$ 2.832,38

Intervalo de confiança: **R\$ 217,04** Limite inferior 1982,663688

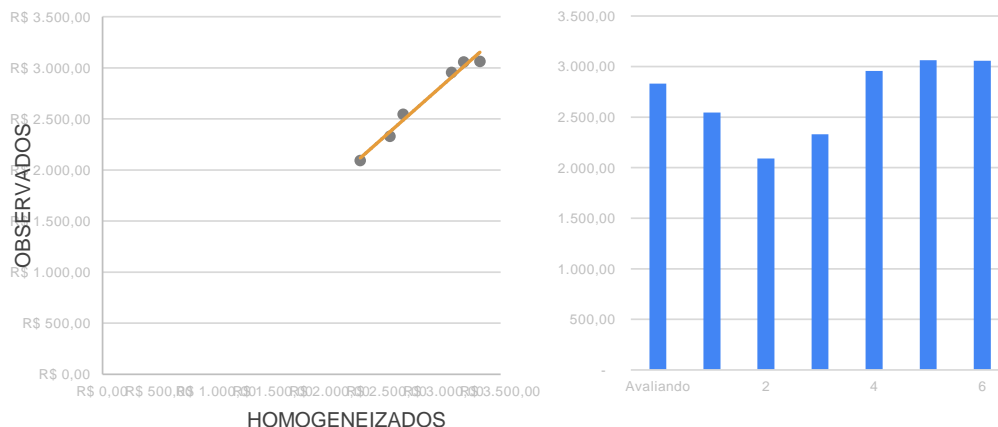
Limite superior 3682,089706

Desvio padrão obs. R\$ 412,78

Desvio padrão homog. R\$ 414,84

Valor unitário básico R\$ 2.832,38

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\$ 602.000,00

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