

Código de Identificação:

2022WIZHOM238279



Data de vistoria: 06/06/2022

Nome:

Endereço: Rua Salvador

nº: 351 Compl: 0

Bairro: Embratel

Condomínio:

CEP: 76820-730

Município: Porto Velho

UF: RO

Características do Imóvel

Tipologia: Imóvel Misto

Uso: Misto

Idade aparente: 40 anos

Padrão construtivo: Baixo

Estado de conservação: Ruim

Topografia: Plano

Nº de matrícula: 15.884

Nº Cartório: 1º de Porto Velho

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída	-	150,60	150,60	150,60	100,0000
Comum	-				
Vagas de garagem					
Depósito					
Área descoberta					

Terreno (m²)	300,00	Valor total	Índice deflator	Valor de Avaliação
Testada (m²)	10,00	R\$ 147.600,00	10%	R\$ 132.840,00
Lat. Dire. (m²)	30,00	(cento e trinta e dois mil, oitocentos e quarenta reais)		
Lat. Esq. (m²)	30,00	R\$ 882,07 /m²		
Fração Ideal %	100,000	Valor das vagas autonômas:	LTV Permitido	50%

Imóvel de utilização mista, sendo uma casa residencial nos fundos e um restaurante na parte da frente. O restaurante é composto por salão, área de buffet, banheiro e cozinha. A casa dispõe de 2 salas, 2 dormitórios, lavanderia e banheiro. A entrada para o restaurante é frontal e a entrada para a casa é localizada na lateral, onde também está situada a garagem.

Geolocalização durante a televistoria: -8.7446583, -63.8809934

Não foram observadas patologias estruturais, porém pelas imagens é evidente que o imóvel encontra-se em estado de conservação ruim, com necessidades de reparos estéticos.

Vistoria acompanhada por Valde Gleisson Dias Costa

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

São Paulo, 6 de Junho 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: Misto

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.

O bairro Ebratel é uma região consolidada da cidade, com forte ocupação residencial de casas, porém com amplo comércio, inclusive abrigando o Porto Velho Shopping. Também conta com o Parque da Cidade, uma das principais atrações de lazer e descanso da cidade.

As principais vias de circulação são as avenidas Calama, Tiradentes e Governador Jorge Teixeira, que ligam o bairro a outras regiões da cidade.

Não foram observados fatores depreciativos para a região.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 1

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Restaurante - salão	1	Pintura	Cerâmica	Forro de PVC	Látex
Restaurante - banheiro	1	Cerâmica	Cerâmica	Forro de PVC	-
Restaurante - cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Forro de PVC	-
Garagem	1	Pintura/tijolo aparente	Cimento queimado	Telha de Fibrocimento	Látex
Casa - sala	2	Cerâmica	Cerâmica	Forro de madeira	-
Casa - banheiro	1	Cerâmica	Cerâmica	Forro de PVC	-
Casa - dormitório	1	Pintura	Cerâmica	Forro de PVC	Látex
Casa - dormitório	1	Pintura	Cerâmica	Forro de Madeira	Látex
Casa - Lavanderia	1	Cerâmica	Cerâmica	Telha de Fibrocimento	-

Equipamentos de lazer (se houver):

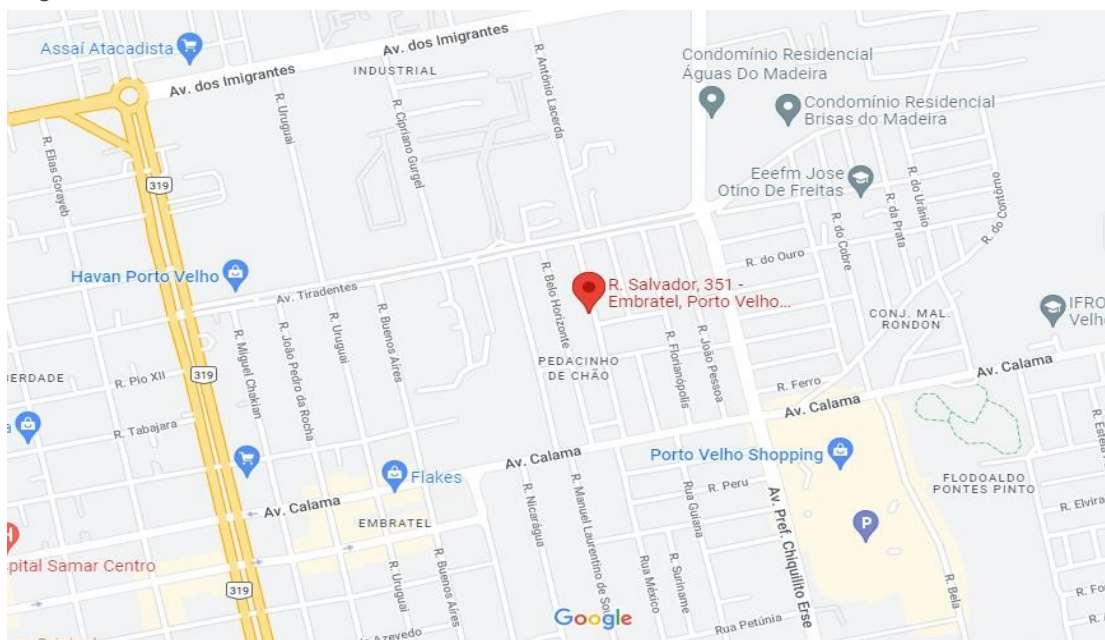
QUADRO DE ÁREAS

	Área privativa (m²)		Área comum (m²)		Total (m²)	Fração Ideal (%)
	Coberta	Descoberta	Coberta	Descoberta		
Matrícula						
Imóvel Misto	-	-	-	-	-	-
Vaga de Garagem	-	-	-	-	-	-
Terreno	-	-	-	-	300,00	100
IPTU						
Imóvel Misto	-	-	-	-	150,60	-
Vaga de Garagem	-	-	-	-	-	-
Terreno	-	-	-	-	300,10	100,00

REGIÃO

Localização: [Rua Salvador, 351 - - Porto Velho/RO](#)

Mapa da região



Pontos de referência

Local	Distância do avaliando
Avenida Calama	350 m
Avenida Prefeito Chiquilito Erse	450 m
Porto Velho Shopping	650 m
Avenida Tiradentes	200 m
Avenida Governador Jorge Teixeira	1,0 km
Rio Madeira	4,0 km
Parque da Cidade	1,0 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



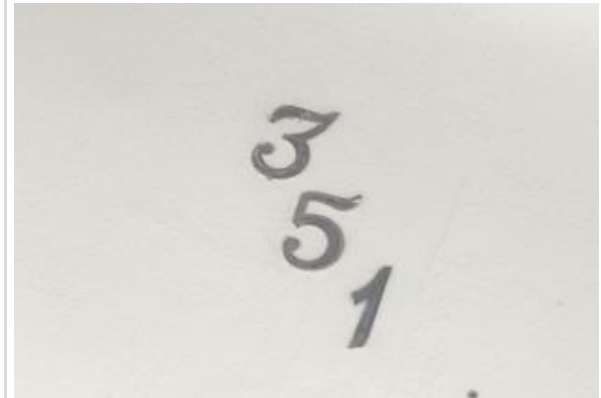
Vista da rua



Vista da rua



Identificação do imóvel



Medidor de gás



Medidor de água



Fundos



Fundos



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

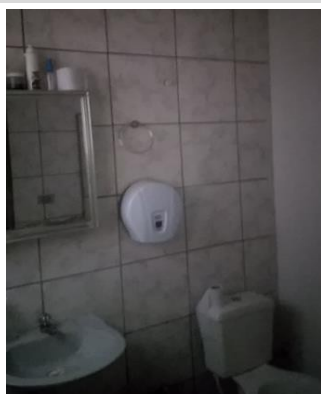
Área do restaurante



Área do restaurante



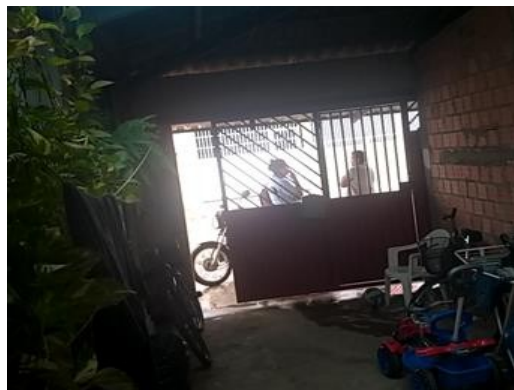
Banheiro restaurante



Cozinha restaurante



Garagem



Garagem - entrada lateral para a casa



Sala da casa



Dormitório



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Sala



Lavanderia



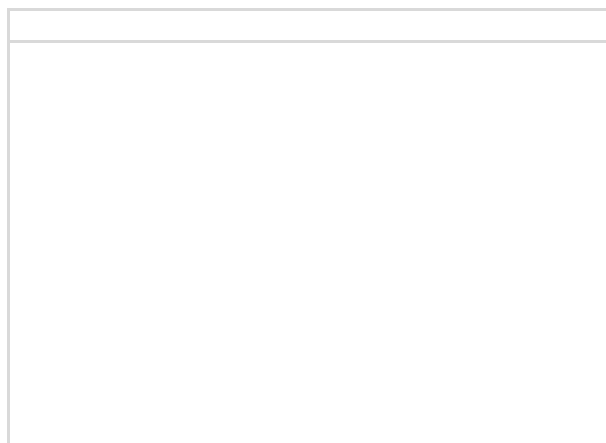
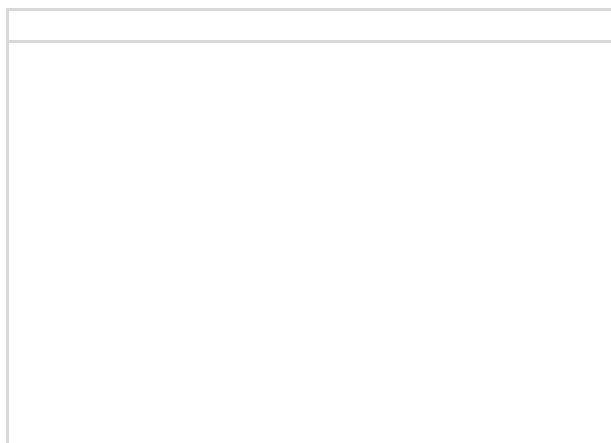
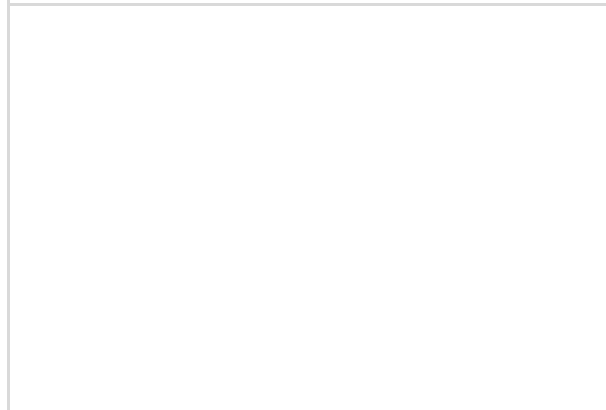
Banheiro



Dormitório 2



Acompanhante da vistoria



A photograph showing the exterior of a long, single-story building. On the left, there is a covered walkway or porch area with a tiled floor. The main wall of the building is white with a dark grey base. It features several large, decorative windows with white frames and intricate metal grilles. A small antenna is visible on the roofline. The ground in front of the building is paved with light-colored tiles.

Amostra n°. 2					Data		06/06/22			
Endereço		Rua Henrique Soro 6498								
Bairro		Aponiã			Cidade		Porto Velho		UF:	RO
Imóvel		Casa			Padrão de Construção				Médio	
Área edificada (m²)			150,00		Idade aparente (anos)		20		Vida útil	70
Área do terreno (m²)			-		Estado de conservação			Bom		
Topografia			Plano			Nº dormitórios		2		
Valor total (R\$)			290.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 1.933,33			
Fonte / Telefone:			Romero Santos (69) 99959-1919					Evento		Oferta
OBS:										



Amostra n°. 3					Data		06/06/22		
Endereço	Rua Michele 7215								
Bairro	Teixeirão			Cidade		Porto Velho		UF:	RO
Imóvel	Casa		Padrão de Construção				Médio		
Área edificada (m²)		120,00		Idade aparente (anos)		20		Vida útil	70
Área do terreno (m²)		-		Estado de conservação			Regular		
Topografia		Plano		Nº dormitórios		2			
Valor total (R\$)		295.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.458,33			
Fonte / Telefone:		Alencar Corretor (69) 99326-2968				Evento		Oferta	
OBS:									



Amostra n°. 4					Data		06/06/22	
Endereço	Rua Caetano Donizete 6004							
Bairro	Aponiã			Cidade	Porto Velho		UF:	RO
Imóvel	Casa		Padrão de Construção				Médio	
Área edificada (m²)		120,00		Idade aparente (anos)		30	Vida útil	70
Área do terreno (m²)		-		Estado de conservação			Regular	
Topografia		Plano		Nº dormitórios		4		
Valor total (R\$)		230.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 1.916,67		
Fonte / Telefone:		Alencar Corretor (69) 99326-2968				Evento		Oferta
OBS:								



ELEMENTOS PESQUISADOS

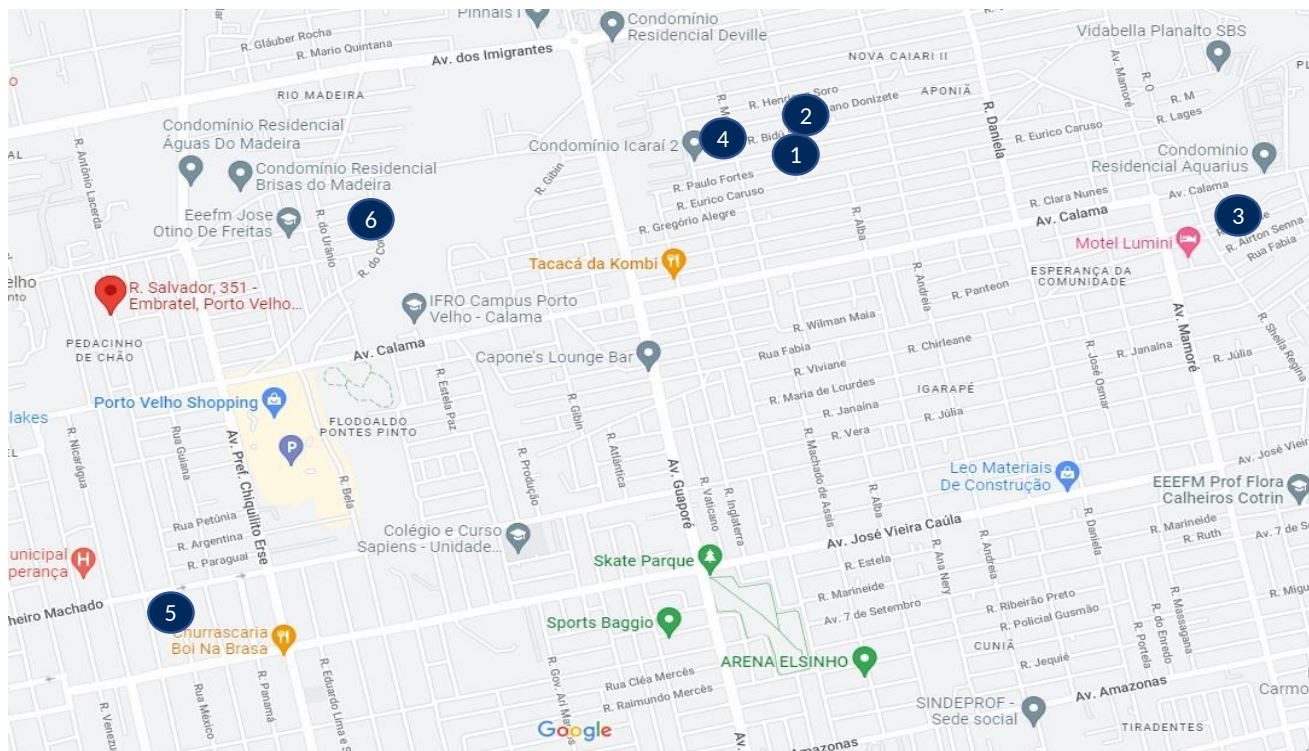


Amostra n°. 5				Data		06/06/22			
Endereço		Rua Equador 2551							
Bairro		Embratel		Cidade		Porto Velho		UF:	0
Imóvel		Casa		Padrão de Construção				Médio	
Área edificada (m²)		162,00		Idade aparente (anos)		20		Vida útil	70
Área do terreno (m²)		-		Estado de conservação				Regular	
Topografia		Plano		Nº dormitórios		3			
Valor total (R\$)		380.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.345,68			
Fonte / Telefone:		Wagner Santos (69) 99904-1010						Evento	Oferta
OBS:									



Amostra n°. 6				Data		06/06/22			
Endereço		Rua do Rutílio 4822							
Bairro		Embratel		Cidade		Porto Velho		UF:	RO
Imóvel		Casa		Padrão de Construção			Médio baixo		
Área edificada (m²)		200,00		Idade aparente (anos)		30		Vida útil	70
Área do terreno (m²)		-		Estado de conservação			Necessita reparos		
Topografia		Plano		Nº dormitórios		3			
Valor total (R\$)		380.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 1.900,00			
Fonte / Telefone:		Romero Santos (69) 99959-1919						Evento	Oferta
OBS:									

Localização da região dos comparativos



Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

Rua Cardeal Arcoverde, n° 2365, 9° andar, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-003

E-mail: avaliaco@empiricacobranca.com.br

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados do imóvel avaliado

Área edificada (m²): 150,60
Índice local: 100 Paradigma
Padrão construtivo: 1,497 Baixo
Idade estimada: 40 anos
Estado de conservação: d 0,5328

Dados dos imóveis coletados

Amostra	Valor unitário	Ff	F. Local	F. Padrão	F. Obsol.	Valor Homog.	Valor Saneado
1	R\$ 2.333,33	0,90	1,111	0,695	0,700	R\$ 1.061,92	R\$ 1.061,92
2	R\$ 1.933,33	0,90	1,111	0,695	0,643	R\$ 781,18	R\$ 781,18
3	R\$ 2.458,33	0,90	1,176	0,695	0,654	R\$ 1.161,65	R\$ 1.161,65
4	R\$ 1.916,67	0,90	1,176	0,695	0,775	R\$ 1.115,69	R\$ 1.115,69
5	R\$ 2.345,68	0,90	1,176	0,695	0,654	R\$ 1.108,41	R\$ 1.108,41
6	R\$ 1.900,00	0,90	1,176	0,787	0,808	R\$ 1.319,05	R\$ 1.319,05

Número de amostras: 6 Média aritmética R\$ 1.091,32 R\$ 1.091,32

Intervalo de confiança: R\$ 92,04 Limite inferior 763,92

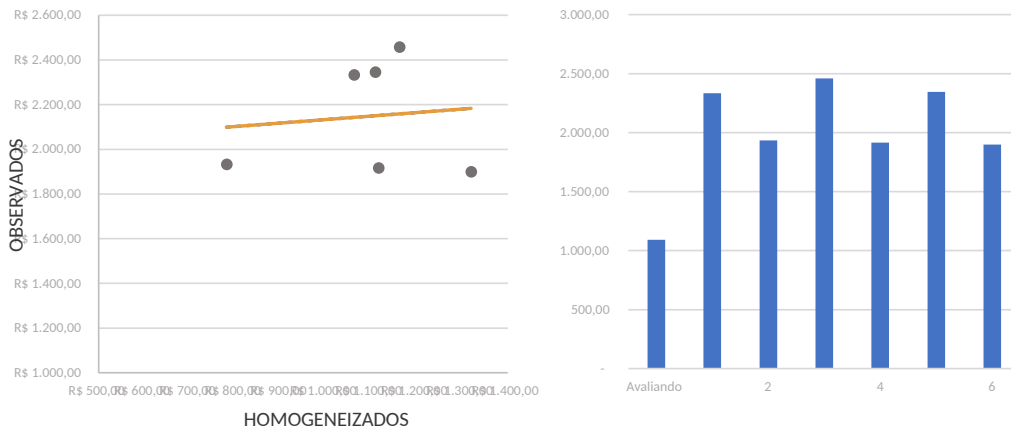
Limite superior 1.418,71

Desvio padrão obs. R\$ 257,23

Desvio padrão homog. R\$ 175,92

Valor unitário básico R\$ 1.091,32

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\$ 147.600,00

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@empiricacobranca.com.br

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Imóvel misto (restaurante e casa) com padrão baixo de acabamento, e estado ruim de conservação.

Para o momento da avaliação, entendemos que o imóvel representa garantia ruim, com baixa liquidez no mercado.

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