

Código de Identificação:



Data de vistoria: 07/06/2022

Nome:

Endereço: Rua Barcelona II

nº: 56 Compl:

Bairro: Loteamento Madrid

Condomínio:

CEP: 87053-516

Município: Maringá

UF: PR

Características do Imóvel

Tipologia: Casa

Uso: Residencial

Idade aparente: 25 anos

Padrão construtivo: Médio

Estado de conservação: Médio

Topografia: Plano

Nº de matrícula: 42.529

Nº Cartório: 2º de Maringá

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída	0,00	230,24		230,24	100,0000
Comum	0,00				
Vagas de garagem					
Depósito					
Área descoberta					

Terreno (m²)	300,00	Valor Total:	R\$ 412.000,00
Testada (m²)	12,00	Valor de Avaliação:	R\$ 370.800,00
Lat. Dire. (m²)	25,00	(trezentos e setenta mil, oitocentos reais)	
Lat. Esq. (m²)	25,00	R\$ 1.610,49 /m²	
Fração Ideal %	100,00	Informar o valor das vagas autônomas:	

Casa em processo de ampliação para o andar superior, composta em seu andar térreo por: sala de estar, cozinha e suíte. Está em execução o projeto de uma piscina no quintal do terreno, e a edificação de um dormitório e um banheiro no andar superior da residência (sótão). O proprietário não informou o prazo de conclusão da obra. Foram observadas marcas de umidade nas paredes da residência e descolamento da pintura (circulados nas fotos). Matrícula não apresenta área construída.

Área construída abrange área averbada e área de projeto.

Vistoria acompanhada por Marcos Rogério Massulo.

Geolocalização: -23.4648351, -51.9134422.

Nenhuma área averbada em matrícula, LTV permitido de 30%. Índice deflator utilizado é de 10%.

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

São Paulo, 7 de Junho 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 checked="" type="checkbox"/> Gás encanado | <input checked="" type="checkbox"/> 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.

Bairro predominantemente residencial, com imóveis de médio padrão. A região dispõe de infraestrutura urbana completa, com fácil acesso às escolas, hospitais e centros comerciais. Dista 3,2km da Unicesumar. Possui fácil acesso às principais vias da região, como a Rodovia Engenheiro Osvaldo Pachêco de Lacerda e a Avenida Cerro Azul.

Não foram observados fatores depreciativos para a região.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 2

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Área Gourmet	1	Azulejo	Cerâmico	Laje	-
Sala de Estar	1	Pintura	Cerâmico	Laje	Látex
Cozinha	1	Azulejo	Cerâmico	Laje	-
Suíte	1	Pintura	Cerâmico	Laje	Látex
Banheiro Suíte	1	Azulejo	Cerâmico	Laje	-

Equipamentos de lazer (se houver): Área Gourmet

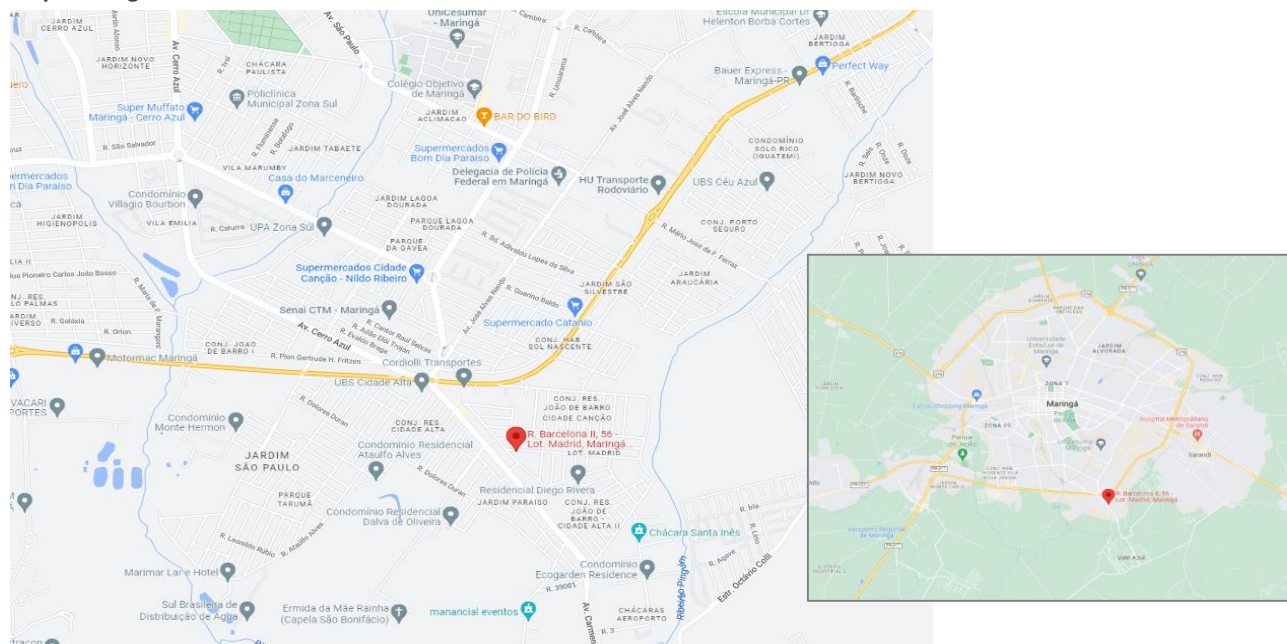
QUADRO DE ÁREAS

Matrícula	Área privativa (m ²)		Área comum (m ²)		Total (m ²)	Fração Ideal (%)
	Coberta	Descoberta	Coberta	Descoberta		
Casa	-	-	-	-	-	-
Vaga de Garagem	-	-	-	-	-	-
Terreno	300,00	-	-	-	300,00	100,00
IPTU						
Casa	86,40	-	143,84	-	230,24	-
Vaga de Garagem	-	-	-	-	-	-
Terreno	300,00	-	-	-	300,00	100,00

REGIÃO

Localização: [Rua Barcelona II, 56 - - Maringá/PR](#)

Mapa da região



Pontos de referência

Local	Distância do avaliando
Avenida Carmem Miranda	220 m
Delegacia de Polícia	220 m
Unidade Básica de Saúde	650 m
Rodovia Engenheiro Osvaldo Pachêco de Lacerda	700 m
Avenida Cerro Azul	750 m
Escola Municipal	850 m
Unicesumar	3,2 km
Policlínica Municipal	3,4 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



Fachada



Identificação numérica



Vista da rua



Vista da rua, outro lado



Medidor de água



Medidor de luz



Obra - Piscina



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

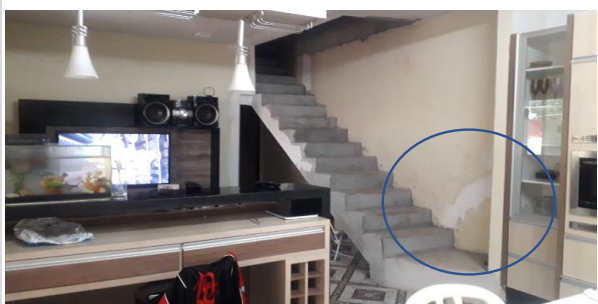
Quintal/ Área Gourmet



Quintal



Sala de estar



Sala de Estar



Cozinha



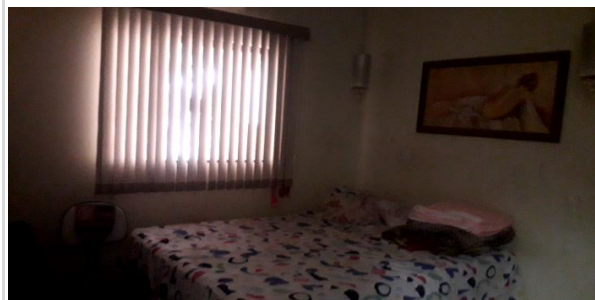
Banheiro



Escada de acesso - 2º pavimento



Dormitório



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Obra - 2º andar




Obra - 2º andar



Acompanhante da vistoria




ELEMENTOS PESQUISADOS


	Amostra nº. 1				Data		07/06/22			
	Endereço		Rua Nilo Alves dos Santos, 1070							
	Bairro		Loteamento Madrid		Cidade		Maringá		UF:	PR
	Imóvel		Casa		Padrão de Construção		Médio			
	Área edificada (m²)		127,00		Idade aparente (anos)		30	Vida útil		70
	Área do terreno (m²)		300,00		Estado de conservação		Regular			
	Topografia		Plano		Nº dormitórios		5			
	Valor total (R\$)		180.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 1.417,32			
	Fonte / Telefone:		Imoblist (44) 3142-1021				Evento		Oferta	
	OBS:									


	Amostra nº. 2				Data		07/06/22			
	Endereço		Rua Barcelona II, 271							
	Bairro		Loteamento Madrid		Cidade		Maringá		UF:	PR
	Imóvel		Casa		Padrão de Construção		Médio			
	Área edificada (m²)		135,00		Idade aparente (anos)		15	Vida útil		70
	Área do terreno (m²)		300,00		Estado de conservação		Regular			
	Topografia		Plano		Nº dormitórios		4			
	Valor total (R\$)		315.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.333,33			
	Fonte / Telefone:		Silvio (44) 4009-8981				Evento		Oferta	
	OBS:									

	Amostra nº. 3				Data		07/06/22			
	Endereço		Loteamento Madrid							
	Bairro		Loteamento Madrid		Cidade		Maringá		UF:	PR
	Imóvel		Casa		Padrão de Construção		Médio			
	Área edificada (m²)		130,00		Idade aparente (anos)		10	Vida útil		70
	Área do terreno (m²)		240,00		Estado de conservação		Regular			
	Topografia		Plano		Nº dormitórios		3			
	Valor total (R\$)		400.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 3.076,92			
	Fonte / Telefone:		Winner (44) 3123-8801				Evento		Oferta	
	OBS:									

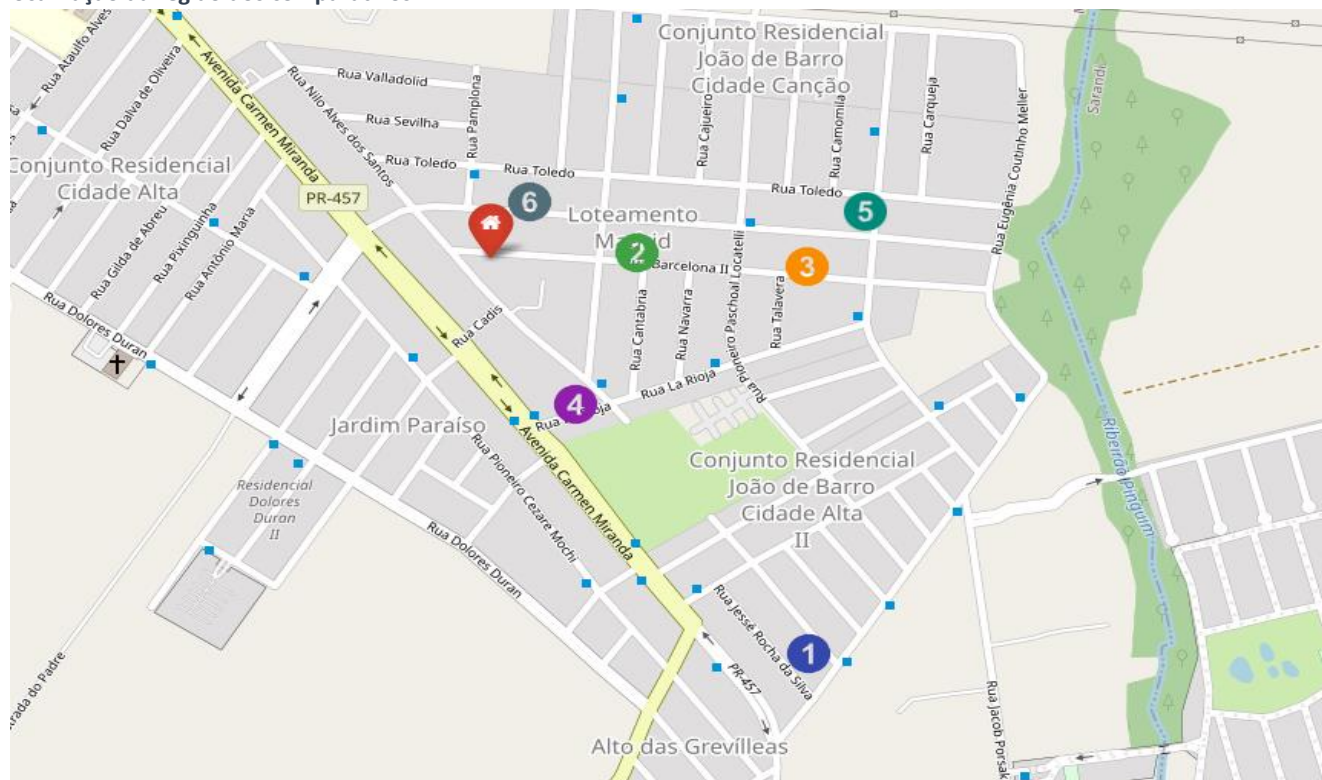
	Amostra nº. 4				Data		07/06/22			
	Endereço		Rua La Rioja, 75							
	Bairro		Loteamento Madrid		Cidade		Maringá		UF:	PR
	Imóvel		Casa		Padrão de Construção		Médio			
	Área edificada (m²)		97,00		Idade aparente (anos)		10	Vida útil		70
	Área do terreno (m²)		206,00		Estado de conservação		Bom			
	Topografia		Plano		Nº dormitórios		3			
	Valor total (R\$)		340.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 3.505,15			
	Fonte / Telefone:		Imoblist (44) 3142-1021				Evento		Oferta	
	OBS:									

ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 5			Data		07/06/22						
	Endereço		Rua Becervilho dos Santos, 284									
	Bairro		Loteamento Madrid		Cidade		Maringá		UF:		PR	
	Imóvel		Casa		Padrão de Construção				Médio			
	Área edificada (m²)		155,00		Idade aparente (anos)		15		Vida útil		70	
	Área do terreno (m²)		235,00		Estado de conservação				Regular			
	Topografia		Plano		Nº dormitórios		2					
	Valor total (R\$)		260.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 1.677,42					
	Fonte / Telefone:		Silvio (44) 4009-8981				Evento		Oferta			
	OBS:											

	Amostra nº. 6			Data		07/06/22						
	Endereço		Avenida Francisco Sebrían Madrid, 257									
	Bairro		Loteamento Madrid		Cidade		Maringá		UF:		PR	
	Imóvel		Casa		Padrão de Construção				Médio			
	Área edificada (m²)		98,00		Idade aparente (anos)		10		Vida útil		70	
	Área do terreno (m²)		150,00		Estado de conservação				Regular			
	Topografia		Plano		Nº dormitórios		2					
	Valor total (R\$)		287.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 2.928,57					
	Fonte / Telefone:		Imoblist (44) 3142-1021				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):	230,24	
Índice local:	100	Paradigma
Padrão construtivo:	2,154	Médio
Idade estimada:	25	anos
Estado de conservação:	c	0,7616

Dados dos imóveis coletados

Amostra	Valor unitário	Ff	F. Local	F. Padrão	F. Obsol.	Valor Homog.	Valor Saneado
1	R\$ 1.417,32	0,90	1,000	1,000	1,200	R\$ 1.530,71	R\$ 1.530,71
2	R\$ 2.333,33	0,90	1,000	1,000	0,900	R\$ 1.890,00	R\$ 1.890,00
3	R\$ 3.076,92	0,90	1,000	1,000	0,750	R\$ 2.076,92	R\$ 2.076,92
4	R\$ 3.505,15	0,90	1,000	1,000	0,601	R\$ 1.895,94	R\$ 1.895,94
5	R\$ 1.677,42	0,90	1,000	1,000	0,900	R\$ 1.358,71	R\$ 1.358,71
6	R\$ 2.928,57	0,90	1,000	1,000	0,750	R\$ 1.976,79	R\$ 1.976,79

Número de amostras: **6** Média aritmética R\$ 1.788,18 R\$ 1.788,18

Intervalo de confiança: **R\$ 146,43** Limite inferior 1251,724282

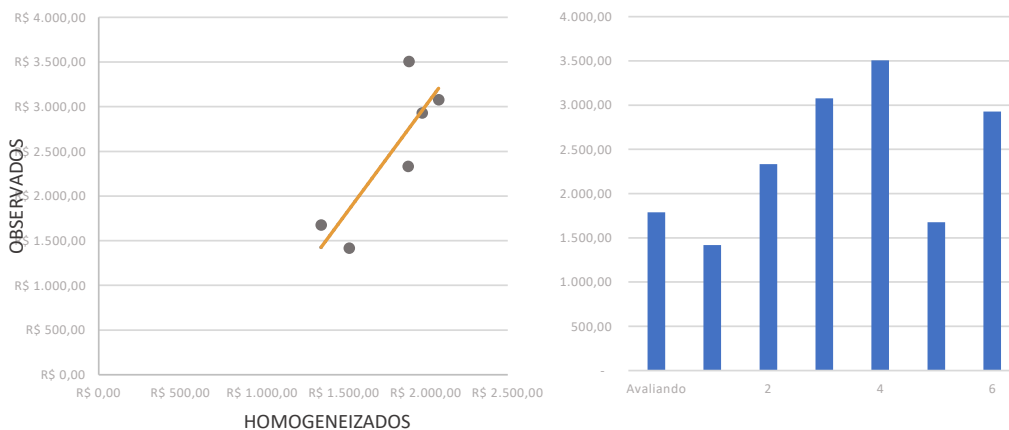
Limite superior 2324,630809

Desvio padrão obs. R\$ 824,96

Desvio padrão homog. R\$ 279,88

Valor unitário básico R\$ 1.788,18

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\$ 412.000,00

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

Imóvel em processo de expansão, com estado regular de conservação. Possui uma piscina sendo construída no quintal e um dormitório com banheiro, sendo construído no andar superior. Não foi informado pelo proprietário o prazo para término da obra. Estima-se uma aceitação mediana do imóvel no mercado, por estar em reforma e possuir área apenas projetada e não averbada.

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@empiriacobranca.com.br