

Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM132569	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Rodrigo Americo Cavallaro	Tipo da Vistoria Vistoria remota
--	---------------------	---------	--	-------------------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

Número IRB:	Solicitante:	Área solicitante:
-------------	--------------	-------------------

CPF / CNPJ do cliente: 01968339140	
Nome do cliente:	Flávio Márcio da Silva Faldin
Endereço do Imóvel:	Rua São Francisco, Lote 27 - Maria Leite, Corumba/MS, CEP:79310-070

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Modalidade: Home Equity	Finalidade Garantia
----------------------------	------------------------

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar	Infra-estrutura Urbana Agua, Energia Elétrica, Pavimentação, Telefone, Iluminação Pública	Serviços Públicos e Comunitários Segurança, Saúde, Transporte Coletivo, Escola, Comércio, Coleta de Lixo
Imóvel Pertence a Condomínio?	Não	
Nome Síndico:	Telefone da Portaria:	
Telefone do Síndico:	Telefone ADM Condomínio:	
Email Administradora do Condomínio:		

4. TERRENO

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
	Plano	Em esquina	Seco	
Area:	Frete:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
368,40 m ² (matricula)				
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				
O imóvel trata-se de um sobrado com área construída não averbada de 117,53 m ² (Planta de projeto arquitetônico) com padrão de construção baixo/médio por falta de cabamento em alguns ambientes. O imóvel conta com sistema de aquecimento solar.				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Sobrado	Residencial	Frete	2 Pavimentos		0
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
	117,53 m ² (Planta de projeto arquitetônico)				
Estacionamento:					
Descrição da divisão interna:					
Sala 1, sala 2, quarto 1, quarto 2, quarto 3 e varanda 2: piso em cerâmica, paredes no reboco e teto em laje sem pintura; Cozinha, banheiro 1 e banheiro 2: piso em cerâmica, paredes em azulejo e teto em laje sem pintura; Varanda 2: piso em cerâmica, paredes no reboco e cobertura de telha cerâmica sob travejamento de madeira; O imóvel conta com esquadrias em blindex.					
Padrão de Acabamento:			Estado de Conservação:		
Baixo			Bom		
Fechamento das Paredes:			Idade aparente do Imóvel:		
Alvenaria			05 anos		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 160.681,58	Valor de Avaliação:	R\$ 144.600,00
Extenso: Cento e quarenta e quatro mil e seiscentos reais.			
Nível de Rigor: Grau de Fundamentação I		Metodologia Método evolutivo	
Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado:	Absorção pelo mercado:	Nºmero de ofertas:	Nível da demanda:
Normal	Demorada	Médio	Média

7. INFORMAÇÕES

O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?	Sim
O imóvel apresenta indícios de recalque de fundação?	Não
Caso afirmativo, descrever:	
O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes?	Não
Caso afirmativo, relacionar:	
O imóvel apresenta defeitos aparentes em função do uso e desgaste e/ou falta de conservação?	Não
Caso afirmativo, relacionar:	
O imóvel encontra-se em área de risco?	Não
Caso afirmativo, próximo a:	
Descrever:	
O imóvel está construído acima do greide da rua?	Sim
O imóvel aparenta condições de habitabilidade?	Sim
Em caso negativo, justificar:	
A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente	Nenhum
Em caso de valorizante e desvalorizantes, explicar:	
O imóvel apresenta índices de contaminação no solo?	Não

Descrever:	
O imóvel está legalmente localizado em Área de Preservação?	Não
Em caso afirmativo, informar qual:	

8. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

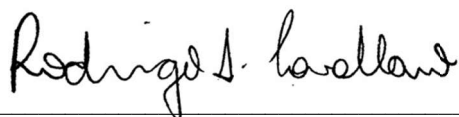
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 15.094	Ofício RI	Comarca Corumbá-MS
Outros documentos: Foi considerado, para fins de cálculo, como campo de arbítrio 15% de acréscimo no valor de avaliação, devido a existência de Sistema de aquecimento solar no imóvel. Segundo a NBR 14.653-1 o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contemplada no modelo. Também consideramos para fins de calculo, 30 % da área construída informada em uma planta de projeto arquitetônico disponibilizada pelo proponente e anexa no gclaims. Consideração feita devido a edificação não estar averbada. Valor considerado sem descontos: R\$ 160.681,58. Valor considerado com descontos deflator de 10%: R\$ 144.600,00.		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imovel vistoriado?		Não
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		
O imóvel possui área construida não averbada de 117,53 m² (Planta de projeto arquitetônico).		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO Serviços de Teletendimento Ltda	
CNPJ	Data 05/03/2021



Rodrigo Americo Cavallaro – Engenheiro Civil
CREA (-SP)



(Flávio Márcio da Silva Faldini)

IMAGENS ANEXADAS



Varanda



Varanda



Fachadas



Lateral direita



Identificação do quadro de energia



Área frontal



Área lateral direita



Área nos fundos

GCclaims - Assinatura de autenticidade
1e630c72-f1f7-4548-b2ee-ee62e726a88f
05/03/2021 09:03:47
-19.0092498, -57.6288535



Área lateral esquerda

GCclaims - Assinatura de autenticidade
647bca11-4d95-4630-aced-d5021fc8ded1
05/03/2021 09:03:44
-19.0089231, -57.6288607



Área lateral esquerda

GCclaims - Assinatura de autenticidade
303b8e89-d45d-44a9-8338-52107bbabc55
05/03/2021 09:03:55
-19.0091073, -57.6288606



Vista da sala

GCclaims - Assinatura de autenticidade
0b4e204f-9c33-4e0b-9b56-ad16bd066d53
05/03/2021 09:03:52
-19.0091073, -57.6288606



Esquadria em blindex



Sala



Vista do sistema de aquecimento solar



Cozinha



Banheiro



Quarto 1



Banheiro



Escada



Sala 02



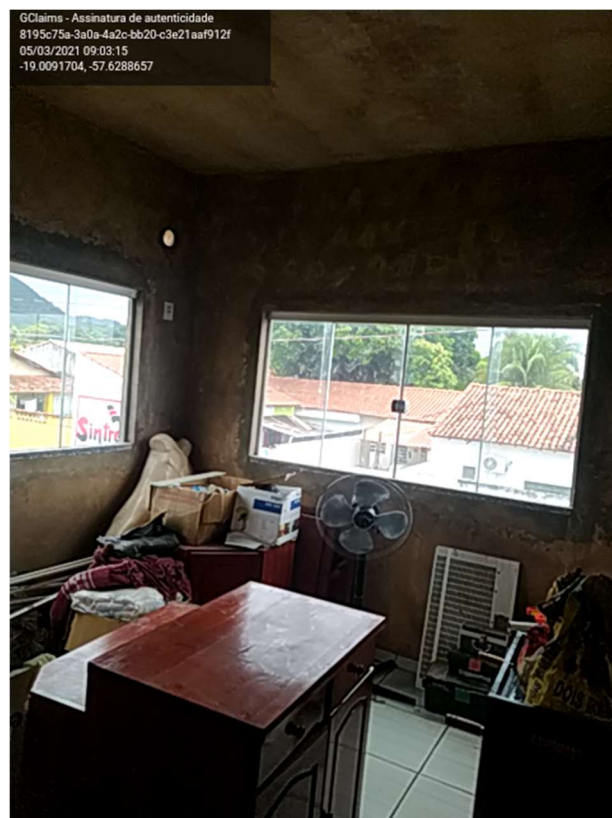
Banheiro 02



Varanda 02



Quarto 02



Quarto 03

GClaims - Assinatura de autenticidade
2767dc40-828d-43d0-b0a7-4ca65119b4b6
05/03/2021 09:03:29
-19.0091575, -57.6288568



Corredor

GClaims - Assinatura de autenticidade
a9aab120-69be-4641-9010-c97190255467
05/03/2021 09:03:58
-19.009261, -57.6288534



Banheiro 02

ELEMENTOS COMPARATIVOS COM FOTOS - "INSERIR QUANTOS ELEMENTOS FOREM NECESSÁRIOS DE ACORDO COM A NORMA "

	Amostra n.º	1	Código	Data	Março 2021
	Referência:				
	Endereço:				
	Bairro:	Aeroporto	Cidade:	Corumbá	UF: MS
	Fonte/ telefone:	Pietro Candia Empreendimentos (67) 323101220	0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
			Acessibilidade	Direta	Esquina
				Não	
	Área Terreno (m²)	302,50	Área comum(m²)	Área total(m²)	
	N.º dormitório	N.º suíte	Testada (m)	280,99	Status
	Preço de venda	R\$ 85.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 280,99	Á venda
	Obs.:	https://www.campainha.com.br/imoveis/venda-de-terreno----aeroporto-corumba-ms-3aa0d071-5b8b-4			
	Amostra n.º	2	Código	Data	Março 2021
	Referência:				
	Endereço:				
	Bairro:	Centro	Cidade:	Corumbá	UF: MS
	Fonte/ telefone:	Pietro Candia Empreendimentos (67) 323101220	0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
			Acessibilidade	Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	480,00	Área comum(m²)	Área total(m²)	
	N.º dormitório	N.º suíte	Testada (m)	260,42	Status
	Preço de venda	R\$ 125.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 260,42	Á venda
	Obs.:	https://www.campainha.com.br/imoveis/venda-de-terreno---centro-corumba-ms-1ec1bd38-ddf1-42c7-			
foto	Amostra n.º	3	Código	Data	Março 2021
	Referência:				
	Endereço:	rua Alameda Sônia 22			
	Bairro:	Universitário	Cidade:	Corumbá	UF: MS
	Fonte/ telefone:	Marilene Assis (67) 99252-9737	0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
			Acessibilidade	Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	396,00	Área comum(m²)	Área total(m²)	
	N.º dormitório	N.º suíte	Testada (m)	214,65	Status
	Preço de venda	R\$ 85.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 214,65	Á venda
	Obs.:	https://ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/terrenos/venda-de-terreno-em-corumba-ms-850665427			
	Amostra n.º	4	Código	Data	Março 2021
	Referência:				
	Endereço:	Rua Santa Catarina			
	Bairro:	Jardim dos Estados	Cidade:	Corumbá	UF: MS
	Fonte/ telefone:	Carla matadin (67)99113 9053	0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
			Acessibilidade	Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	263,00	Área comum(m²)	Área total(m²)	
	N.º dormitório	N.º suíte	Testada (m)	285,17	Status
	Preço de venda	R\$ 75.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 285,17	Á venda
	Obs.:	https://ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/terrenos/terreno-grande-todo-murado-no-bairro-jardim-dos-			
	Amostra n.º	5	Código	Data	Março 2021
	Referência:				
	Endereço:	ua Nair Figueiredo Dobes			
	Bairro:	Jardim dos Estados	Cidade:	Corumbá	UF: MS
	Fonte/ telefone:	Alfredo cesar reis valongo (67) 3014-7077(67) 99215-9534	0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
			Acessibilidade	Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	277,00	Área comum(m²)	Área total(m²)	
	N.º dormitório	N.º suíte	Testada (m)	223,83	Status
	Preço de venda	R\$ 62.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 223,83	Á venda
	Obs.:	https://ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/terrenos/terreno-843313328			
	Amostra n.º	6	Código	Data	Março 2021
	Referência:				
	Endereço:	Rua Marechal Floriano			
	Bairro:	Aeroporto	Cidade:	Corumbá	UF: MS
	Fonte/ telefone:	Caio Marcos Sena Sena (67) 98120-3436	0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
			Acessibilidade	Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	308,100	Área comum(m²)	Área total(m²)	
	N.º dormitório	N.º suíte	Testada (m)	220,71	Status
	Preço de venda	R\$ 68.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 220,71	Á venda
	Obs:	https://ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/terrenos/terreno-corumba-ms-799483267			

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator esquina	Fator Topografia	Fator local	Fator Consistencia	V.U.Final
1	R\$ 280,99	0,90	0,98	1,00	1,04	1,00	1,00	1,000	R\$ 256,61
2	R\$ 260,42	0,90	1,03	1,00	1,04	1,00	1,00	1,000	R\$ 251,95
3	R\$ 214,65	0,90	1,01	1,00	1,04	1,10	1,10	1,000	R\$ 245,31
4	R\$ 285,17	0,90	0,96	1,00	1,04	1,00	1,00	1,000	R\$ 255,91
5	R\$ 223,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,00	1,10	1,000	R\$ 222,38
6	R\$ 220,71	0,90	0,98	1,00	1,04	1,00	1,10	1,000	R\$ 222,22
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 242,40

limite superior = + 30% R\$ 315,11

limite inferior = - 30% R\$ 169,68

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 16,07426953

Coef. Variância 0,06631428

CV% 7%

Numero de dados 6,00

Grau de Liberdade (n-1) 5,00

Intervalo de confiança 0,80

115700 Nivel de Confiança 0,20

Distribuição t 1,48

t*S/Raiz(n-1) 10,609587

Área construída real (m²)	117,53
Área construída averbada (m²)	0,00
Área construída não averbada (m²)	117,53
30% da área construída não averbada (m²)	35,26
AC Averbada + 30% AC não averbada	35,26
Valor unitário área construída (padrão normal)	R\$ 1.430,12
Valor total da benfeitoria	R\$ 50.424,68
Área do terreno (m²)	368,40
Valor unitário área terreno	R\$ 242,40
Valor total do terreno	89.298,43
Campo de arbitrio (15%)	1,15
Valor total do imóvel	160.681,58
Desconto deflator (10%)	0,90
Valor total do imóvel	R\$ 144.613,42
Valor total adotado	R\$ 144.600,00