



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM209056	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Raquel Marion Franceschi	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	---------------------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 084.423.097-99	
Nome do cliente:	Gisela Maria Gomes de Almeida Alves Milagres
Endereço do Imóvel:	Rua Raul Pompéia, 58, APTO 401 - Fátima, Niteroi/RJ, CEP:24070-080

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS	
Apartamento	
Modalidade: Home Equity	Finalidade Garantia

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar	Infra-estrutura Urbana Água, Energia Elétrica, Pavimentação, Gás Canalizado, Esgoto Sanitário, Telefone, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública	Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo, Comércio, Escola, Lazer, Transporte Coletivo, Rede Bancária, Saúde, Segurança
Imóvel Pertence a Condomínio?		Sim

4. TERRENO

Forma: Irregular	Topografia: Plano	Situação: Em esquina	Superfície: Seco	Fração Ideal: 1/22
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Terreno murado? Não		Caso afirmativo:		
Observações do engenheiro Área construída não consta em matrícula, apenas fração ideal. Dessa maneira, utilizou-se a área presente no IPTU. Foi aplicado um coeficiente deflator de 10% em relação ao valor de avaliação do imóvel, conforme políticas Wimo.				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	Posição: Frente	Nº Pavimentos: 4 Pavimentos	Nº Unids/Forro: 06	Nº Elevadores: Sem elevador
Unidade: Estacionamento:	Área real privativa: 36,00m²	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
Descrição da divisão interna: Sala e dormitório com piso cerâmico, paredes pintadas e teto em laje. Banheiro e cozinha com paredes e piso em cerâmica, teto em laje.					
Padrão de Acabamento: Baixo			Estado de Conservação: Regular		
Fechamento das Paredes: Alvenaria			Idade aparente do Imóvel: 15		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$196.334,89	Valor de Avaliação:	R\$ 176.000,00
Extenso: Cento e setenta e seis mil reais.			
Nível de Rigor:		Metodologia	
Grau de Fundamentação 2		Método comparativo direto	

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?	Sim
Caso afirmativo, relacionar:	
Pintura desgastada	
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

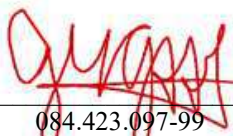
Matrícula no RGI: 12.992	Ofício Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição	Comarca Niterói - RJ
Outros documentos:		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?	Sim	
Em caso negativo, citar a divergência aparente: Área 100% averbada. LTV (sugerido em política): 50%		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO Serviços de Teletendimento Ltda	
CNPJ	Data 07/02/2022



Raquel Marion Franceschi – Engenheiro Civil



084.423.097-99

(Gisela Maria Gomes de Almeida Alves Milagres)

IMAGENS ANEXADAS





Cozinha



Cozinha



Cozinha



Sala



Sala



Sala



Sala



corredor



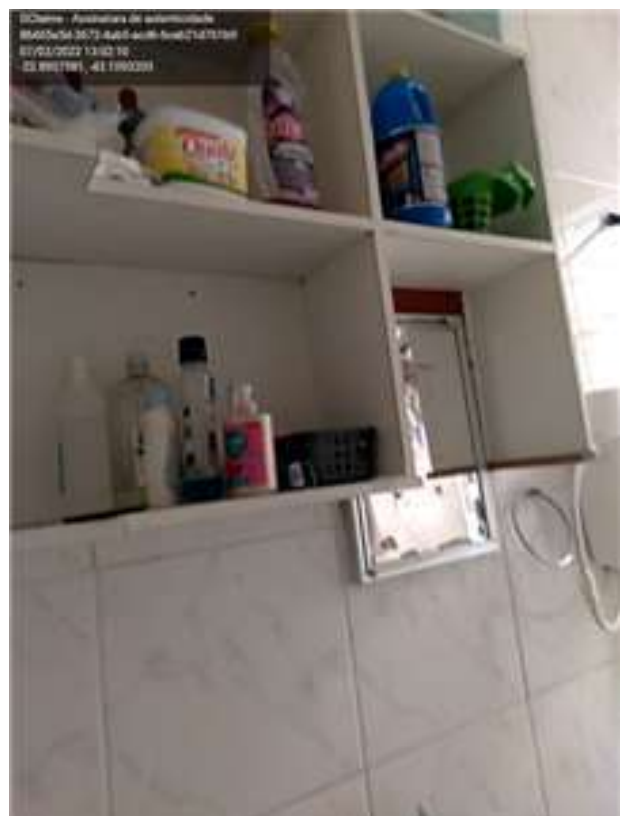
Banheiro



Banheiro



Banheiro



Banheiro



Banheiro



Banheiro



Dormitório



Dormitório



Dormitório



Dormitório



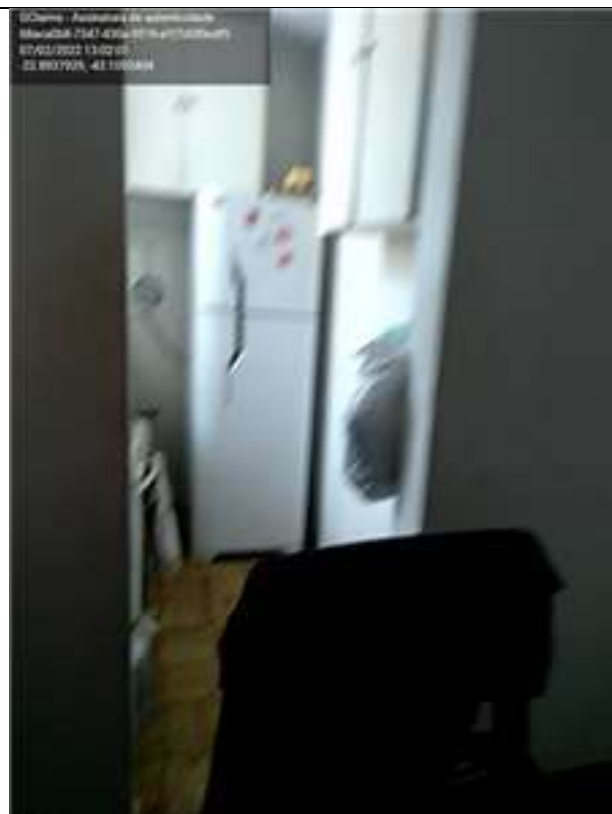
Dormitório



Vista rua



Vista rua



Cozinha



Cozinha



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Vista rua



Vista rua



Vista rua



Vista rua

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

	Amostra n.º 1	Código	Data	Fevereiro 2022
	Empreendimento:			
	Endereço:			
	Bairro:	Fátima	Cidade:	Niterói
	UF:	RJ		
	Fonte/ telefone:	Kiffer Ferreira Soluções Imobiliárias/(21) 3165-4551, (21) 96485-4715	Idade aparente :	20
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Simplex
	Estado de conservação:	Regular		
	Andar		Nota Padrão:	2,00
	Idade aparente			
	Amostra n.º 2	Código	Data	Janeiro 2021
	Empreendimento:			
	Endereço:			
	Bairro:	Fátima	Cidade:	Niterói
	UF:	RJ		
	Fonte/ telefone:	Kiffer Ferreira Soluções Imobiliárias/(21) 3165-4551, (21) 96485-4715	Idade aparente :	20
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Simplex
	Estado de conservação:	Regular		
	Andar		Nota Padrão:	2,00
	Idade aparente			
	Amostra n.º 3	Código	Data	Janeiro 2021
	Empreendimento:			
	Endereço:	Rua Euzébio de Queirós, 19		
	Bairro:	Fátima	Cidade:	Niterói
	UF:	RJ		
	Fonte/ telefone:	OPEN HOUSE/(21) 99741-5852, (21) 99086-4028	Idade aparente :	20
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Simplex
	Estado de conservação:	Regular		
	Andar		Nota Padrão:	2,00
	Idade aparente			
	Amostra n.º 4	Código	Data	Janeiro 2021
	Empreendimento:			
	Endereço:			
	Bairro:	Fátima	Cidade:	Niterói
	UF:	RJ		
	Fonte/ telefone:	Kiffer Ferreira Soluções Imobiliárias/(21) 3165-4551, (21) 96485-4715	Idade aparente :	20
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Simplex
	Estado de conservação:	Regular		
	Andar		Nota Padrão:	2,00
	Idade aparente			
	Amostra n.º 5	Código	Data	Janeiro 2021
	Empreendimento:	Condomínio Parque Residencial Marques do Parana		
	Endereço:	Rua Áridio Martins, 5		
	Bairro:	Fátima	Cidade:	Niterói
	UF:	RJ		
	Fonte/ telefone:	ABIDON NAZARETH IMOVEIS/(21) 2710-4040, (21) 98449-4021	Idade aparente :	25
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Simplex
	Estado de conservação:	Regular		
	Andar		Nota Padrão:	2,00
	Idade aparente			
	Amostra n.º 6	Código	Data	Janeiro 2021
	Empreendimento:			
	Endereço:			
	Bairro:	Fátima	Cidade:	Niterói
	UF:	RJ		
	Fonte/ telefone:	PC CONSULTORIA IMOBILIÁRIA/(21) 3620-4577, (21) 99519-6598	Idade aparente :	15
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Simplex
	Estado de conservação:	Regular		
	Andar		Nota Padrão:	2,00
	Idade aparente			

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Vaga	Fator Andar	Fator Local	Fator Padrão	Fator Idade e Conservação	V.U.Final
1	R\$ 5.138,89	0,90	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,118	R\$ 5.638,74
2	R\$ 4.875,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,118	R\$ 4.970,25
3	R\$ 6.142,86	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,118	R\$ 6.159,22
4	R\$ 5.200,00	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,118	R\$ 5.451,56
5	R\$ 4.250,00	0,90	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,288	R\$ 5.251,44
6	R\$ 5.600,00	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 5.251,27
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 5.453,75

limite superior = + 30% R\$ 7.089,87

limite inferior = - 30% R\$ 3.817,62

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 411,7296466

Coef. Variância 0,075494819

CV% 8%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área m²	36,00
Área R\$/m²	R\$ 5.453,75
Valor total	R\$ 196.334,89
Valor adotado	R\$ 196.000,00
Coefficiente de liquidez (Liq. Imediata)	0,90
Valor total	R\$ 176.400,00
Valor adotado	R\$ 176.000,00

Numero de dados 6,00

Grau de Liberdade (n-1) 5,00

Intervalo de confiança 0,70

Nível de Confiança 0,30

Distribuição t 1,16

t*S/Raiz(n-1) 212,81271