



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM221534	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Gabriela Villoslada	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	----------------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 098.885.001-04	
Nome do cliente:	Narcelio Alves Menezes
Endereço do Imóvel:	SMPW/SUL QUADRA 22, CONJUNTO 03, LOTE 03, FRAÇÃO B - PARKWAY, Brasília/DF, CEP:70297-400

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
Terreno em condomínio

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar	Infra-estrutura Urbana Água, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública, Energia Elétrica	Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo, Transporte Coletivo
Imóvel Pertence a Condomínio?	Sim	

4. TERRENO

Forma: Nehum	Topografia: Plano	Situação: Meio de quadra	Superfície: Seco	Fração Ideal: 0,125%
Area: 2.125,00 m ²	Frente: Não constam informações em matrícula	Lado Direito: Não constam informações em matrícula	Lado Esquerdo: Não constam informações em matrícula	Fundos: Não constam informações em matrícula
Terreno murado? Não		Caso afirmativo:		
Observações do engenheiro Terreno sem benfeitorias. O terreno não possuía numeração de identificação no momento da vistoria. De acordo com a Política de Crédito e Garantia da Wimo, foi considerado desconto deflator de 20% sobre o valor de avaliação.				

5. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 1.343.000,00	Valor de Avaliação:	R\$ 1.074.000,00
Extenso: Um milhão e setenta e quatro mil reais.			
Nível de Rigor: Grau de Fundamentação 2	Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		
Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado: Normal	Absorção pelo mercado: Demorada	Nºmero de ofertas: Médio	Nível da demanda: Média

6. 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?	Não
O imóvel aparenta condições de habitabilidade?	Não
Em caso negativo, justificar:	
Terreno sem edificação existente.	
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:	

7. 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
---	-----

8. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 107404	Ofício 4º Ofício de Registro de Imóveis	Comarca Distrito Federal
Outros documentos:		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?		Sim
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		
Terreno sem edificação existente. LTV permitido 35% (trinta e cinco por cento).		

9. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa Wiz BPO Serviços de Teleatendimento - LTDA	
CNPJ 31.081.948/0001-42	Data 23/03/2022

Gabriela Villoslada – Engenheiro Civil

Não foi possível coletar a assinatura do Proponente devido à falha de conectividade.

098.885.001-04
(Narcelio Alves Menezes)

IMAGENS ANEXADAS



Logradouro condomínio..



Logradouro condomínio









Logradouro lote B..



Vista geral lote B..



Vista geral lote B

	Amostra n.º	1	Código	446010	Data	Março 2022
	Referencia:					
	Endereço:	SMPW Quadra 22 Conjunto 1				
	Bairro:		Cidade:	Park Way	UF:	DF
	Fonte/ telefone:	TNB/(61) 98626-8384				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	2.050,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 1.280.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 624,39	Status	À venda
Obs.:	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra					
	Amostra n.º	2	Código	443942	Data	Março 2022
	Referencia:					
	Endereço:	SMPW Quadra 4 Conjunto 1				
	Bairro:		Cidade:	Park Way	UF:	DF
	Fonte/ telefone:	Kojima Imóveis/(61) 99819-5029				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	2.500,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 1.600.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 640,00	Status	À venda
Obs.:	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra					
	Amostra n.º	3	Código	239225	Data	Março 2022
	Referencia:					
	Endereço:	SMPW Quadra 5 Conjunto 8				
	Bairro:		Cidade:	Park Way	UF:	DF
	Fonte/ telefone:	AMS Negócios Imobiliários/(61) 99338-2014				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	2.500,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 1.900.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 760,00	Status	À venda
Obs.:	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra					
	Amostra n.º	4	Código	381343	Data	Março 2022
	Referencia:					
	Endereço:	SMPW Quadra 18				
	Bairro:		Cidade:	Park Way	UF:	DF
	Fonte/ telefone:	Prontos DF/(61) 98624-2010				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	2.125,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 1.500.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 705,88	Status	À venda
Obs.:	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra					
	Amostra n.º	5	Código	228065	Data	Março 2022
	Referencia:					
	Endereço:	SMPW Quadra 5				
	Bairro:		Cidade:	Park Way	UF:	DF
	Fonte/ telefone:	Jackson & Jackson/(61) 99959-9555				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	2.500,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 1.700.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 680,00	Status	À venda
Obs.:	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra					
	Amostra n.º	6	Código	472625	Data	Março 2022
	Referencia:					
	Endereço:	SMPW Quadra 26 Conjunto 3				
	Bairro:		Cidade:	Park Way	UF:	DF
	Fonte/ telefone:	Vieira Costa Imobiliária/(61) 98211-8791				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	1.875,000	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 1.300.000,00	R\$/ m2 construção	693,3333333	Status	À venda
Obs.:	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra					

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator esquina	Fator Topografia	Fator Acesso	Fator Consistencia	V.U.Final
1	R\$ 624,39	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	
2	R\$ 640,00	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 587,82
3	R\$ 760,00	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 698,04
4	R\$ 705,88	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 635,29
5	R\$ 680,00	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 624,56
6	R\$ 693,33	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 614,31
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel Média = R\$ 632,01

Valor Terreno R\$ 1.074.000,00 limite superior = + 30% R\$ 821,61

Valor Terreno R\$ - limite inferior = - 30% R\$ 442,40

Area Terreno	2125,00	R\$/m²	R\$ -
--------------	---------	--------	-------

Area Terreno	2125,00	R\$/m²	R\$ 632,01
--------------	---------	--------	------------

limite superior = + 30%	R\$ 821,61
limite inferior = - 30%	R\$ 442,40
amostra fora da média	Não há

Desvio Padrão	40,90158091
---------------	-------------

Coef. Variância	0,064717165
-----------------	-------------

CV%	6%
-----	----

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Terreno	2.125,00
--------------	----------

Área R\$/m²	R\$ 632,01
-------------	------------

Valor total R\$	1.343.010,93
-----------------	--------------

Valor adotado	R\$ 1.343.000,00
----------------------	-------------------------

Coefficiente deflator (20%)	0,80
------------------------------------	-------------

Valor total	R\$ 1.074.400,00
-------------	------------------

Valor adotado	R\$ 1.074.000,00
----------------------	-------------------------

Numero de dados	6,00
-----------------	------

Grau de Liberdade (n-1)	5,00
-------------------------	------

Intervalo de confiança	0,80
------------------------	------

1396200 Nivel de Confiança	0,20
----------------------------	------

Distribuição t	1,48
----------------	------

t*S/Raiz(n-1)	26,996492
---------------	-----------