



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM149254	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Matheus de Souza Cabral de Oliveira	Tipo da Vistoria 2
--	---------------------	---------	--	-----------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 69846863187	
Nome do cliente:	
Endereço do Imóvel:	Rua São Benedito s/n, Quadra 33 LOTE 17 - Setor Cristino Cortês, Barra do Garcas/MT, CEP:78603-136

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

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

4. TERRENO

Forma: Regular	Topografia: Declive	Situação: Meio de quadra	Superfície: Seco	Fração Ideal: 100%
Area: 450,00 m ²	Frente: 15,00 m	Lado Direito: 30,00 m	Lado Esquerdo: 30,00 m	Fundos: 15,00 m
Terreno murado? Não		Caso afirmativo:		
Observações do engenheiro				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo: NA	Uso: NA	Posição: NA	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Unidade: Estacionamento:	Área real privativa: NA	Área real total: NA	Área (outras): NA	Nº de vagas: NA	
Descrição da divisão interna: Não há benfeitorias edificadas sobre o terreno avaliando					
Padrão de Acabamento: NA			Estado de Conservação: NA		
Fechamento das Paredes: NA			Idade aparente do Imóvel: NA		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 148.402,56	Valor de Avaliação:	R\$ 133.000,00
Extenso: Cento e trinta e três mil reais.			
Nível de Rigor: Grau de Fundamentação 2		Metodologia Método Comparativo Direto	

Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado: Normal	Absorção pelo mercado: Demorada	Nºmero de ofertas: Médio	Nível da demanda: Média

7. INFORMAÇÕES

O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?	NA
O imóvel apresenta indícios de recalque de fundação?	NA
Caso afirmativo, descrever:	
O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes?	NA
Caso afirmativo, relacionar:	
O imóvel apresenta defeitos aparentes em função do uso e desgaste e/ou falta de conservação?	NA
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?	NA
O imóvel aparenta condições de habitabilidade?	NA
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

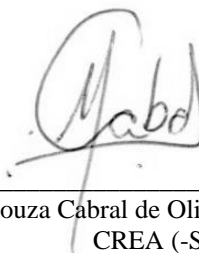
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 77.391	Ofício Cartório do 1º Ofício	Comarca Barra do Garças/MT
Outros documentos: Vistoria Remota foi acompanhada pelo Sr. Elias.		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?		Sim
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO SERVIÇOS DE TELEATENDIMENTO LTDA	
CNPJ	Data 08/06/2021



Matheus de Souza Cabral de Oliveira – Engenheiro Civil
CREA (-SP)

IMAGENS ANEXADAS



Limite Lateral Direita



Limite Lateral Esquerda



Fundos - Vista 1



Fundos - Vista 2



Declive Fundos





Logradouro - Vista 1





Logradouro - Vista 2


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


	Amostra n.º	1	Código	Data	Junho 2021	
	Referência:					
	Endereço:	Rua das Hortências, quadra 3, lote 1				
	Bairro:	Anchieta	Cidade:	Barra do Garças	UF: MT	
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Pedra / Telefone: (66) 3401-1653				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Consistência	Seca	
	0		Acessibilidade	Direta	Esquina	Sim
	Área Terreno (m²)	581,72	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 150.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 257,86	Status	A venda
Obs.:	https://imobiliariapedra.com/imovel/Terrenos/Venda/TEV0021					

	Amostra n.º	2	Código	Data	Junho 2021	
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Águas Quentes	Cidade:	Barra do Garças	UF: MT	
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Pedra / Telefone: (66) 3401-1653				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Consistência	Seca	
	0		Acessibilidade	Direta	Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	380,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 195.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 513,16	Status	A venda
Obs.:	https://imobiliariapedra.com/imovel/Terrenos/Venda/TEV0050					

	Amostra n.º	3	Código	Data	Junho 2021	
	Referência:					
	Endereço:	Alameda dos Flamboyants, quadra 08, lote 31				
	Bairro:	Jardim Serra Azul	Cidade:	Barra do Garças	UF: MT	
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Pedra / Telefone: (66) 3401-1653				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Consistência	Seca	
	0		Acessibilidade	Direta	Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	820,25	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 205.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 249,92	Status	A venda
Obs.:	https://imobiliariapedra.com/imovel/Terrenos/Venda/TEV0123					

	Amostra n.º	4	Código	Data	Junho 2021	
	Referência:					
	Endereço:	Rua 17 Quadra W lote 16 Setor G				
	Bairro:	Jardim Amazonia I	Cidade:	Barra do Garças	UF: MT	
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Pedra / Telefone: (66) 3401-1653				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Consistência	Seca	
	0		Acessibilidade	Direta	Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	529,88	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 150.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 283,08	Status	A venda
Obs.:	https://imobiliariapedra.com/imovel/Terrenos/Venda/TEV0205					

	Amostra n.º	5	Código	Data	Junho 2021	
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Jardim Serra Azul	Cidade:	Barra do Garças	UF: MT	
	Fonte/ telefone:	Regional Negócios Imobiliários / (66) 99228-4395				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Consistência	Seca	
	0		Acessibilidade	Direta	Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	390,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 120.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 307,69	Status	A venda
Obs.:	https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/terreno-a-venda-390m-jardim-serra-azul-barra-do-garcas-mt-889926875					

	Amostra n.º	6	Código	Data	Junho 2021	
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	São Conrado	Cidade:	Barra do Garças	UF: MT	
	Fonte/ telefone:	Regional Negócios Imobiliários / (66) 99228-4395				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Consistência	Seca	
	0		Acessibilidade	Direta	Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	275,000	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 80.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 290,91	Status	A venda
Obs.:	https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/terreno-com-275m-no-sao-conrado-em-barra-do-garcas-mt-889132288					

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\$ 257,86	0,90	1,03	1,00	1,20	1,00	1,20	1,000	R\$ 345,08
2	R\$ 513,16	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	0,85	1,000	R\$ 384,36
3	R\$ 249,92	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,25	1,000	R\$ 303,08
4	R\$ 283,08	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,20	1,000	R\$ 312,04
5	R\$ 307,69	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,20	1,000	R\$ 326,42
6	R\$ 290,91	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,25	1,000	R\$ 307,73
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel								Média =	R\$ 329,78
Valor Terreno	R\$	133.000,00						limite superior = + 30%	R\$ 428,72
Valor Terreno	R\$	-						limite inferior = - 30%	R\$ 230,85
Área Terreno		450,00	R\$/m ²	R\$	-			amostra fora da média	Não há
Área Terreno		0,00	R\$/m ²	R\$	329,78			Desvio Padrão	30,78267343

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Terreno		450,00
Área R\$/m ²		R\$ 329,78
Valor total	R\$	148.402,56
Valor adotado		R\$ 148.000,00
Coefficiente deflator (10%)		0,90
Valor total	R\$	133.200,00
Valor adotado		R\$ 133.000,00

Coef. Variância	0,093342074
CV%	9%
Numero de dados	6,00
Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Intervalo de confiança	0,80
172900 Nivel de Confiança	0,20
Distribuição t	1,48
t*S/Raiz(n-1)	20,317655