



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM139527	Status: Aprovada	Versão:	Prestador Gabriel da Silva Benetti	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	---------------------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 71250166268	
Nome do cliente:	ANTONIO MARINHO SILVA JUNIOR
Endereço do Imóvel:	Rua Raniere Marinho, 19 C - ICUI GUAJARA, Ananindeua/PA, CEP:67120-000

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

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

4. TERRENO

Forma: Irregular	Topografia: Plano	Situação: Meio de quadra	Superfície: Seco	Fração Ideal: 100,00%
Area: 210,37 m ²	Frente: 14,70 m	Lado Direito: 15,00 m	Lado Esquerdo: 15,00 m	Fundos: 13,35 m
Terreno murado? Sim		Caso afirmativo: Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo: Sobrado	Uso: Residencial	Posição: Frente	Nº Pavimentos: 2 Pavimentos	Nº Unids/Forro: 1	Nº Elevadores: 0
Unidade: Estacionamento:	Área real privativa: 100,00 m ²	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
<p>Descrição da divisão interna:</p> <p>Imóvel do tipo sobrado residencial com 2 pavimentos, de padrão construtivo médio e estado de conservação regular, assim descrito e caracterizado:</p> <p>Cozinha, quarto 1 (suíte), quarto 2, quarto 3, quarto 4 e quarto 5: piso cerâmico, parede pintada e laje pintada Banheiro suíte, banheiro social: piso cerâmico, parede azulejada e laje pintada</p>					
Padrão de Acabamento: Normal		Estado de Conservação: Entre regular e reparo simples			
Fechamento das Paredes: Alvenaria		Idade aparente do Imóvel: 20 anos			

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 223.258,50	Valor de Avaliação:	R\$ 200.900,00
Extenso: Duzentos mil e novecentos reais			

Nível de Rigor:	Metodologia
Grau de Fundamentação I	Método Evolutivo

Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado: Recessivo	Absorção pelo mercado: Demorada	Nºmero de ofertas: Médio	Nível da demanda: Baixa

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:	
No banheiro apresenta revestimento soltando, nos ambientes do piso térreo, na parede apresenta manchas de umidade, porém, não compromete a habitabilidade e a segurança do imóvel, sendo depreciado em seu estado de conservação.	
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

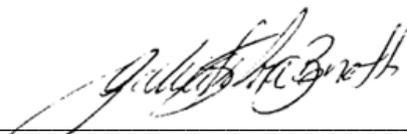
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 45.923	Ofício 1º Registro de Imóveis	Comarca Ananindeua - PA
Outros documentos: Foi identificado que o imóvel não possui área construída averbada em sua totalidade, desta forma, foi considerado pra fins de cálculo 30% da área construída, conforme política Wimo.		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?		Não
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO SERVIÇO DE TELEATENDIMENTO LTDA	
CNPJ	Data 12/04/2021



Gabriel da Silva Benetti – Engenheiro Civil
CREA (CREA SP 5069411933-SP)

71250166268
(ANTONIO MARINHO SILVA JUNIOR)

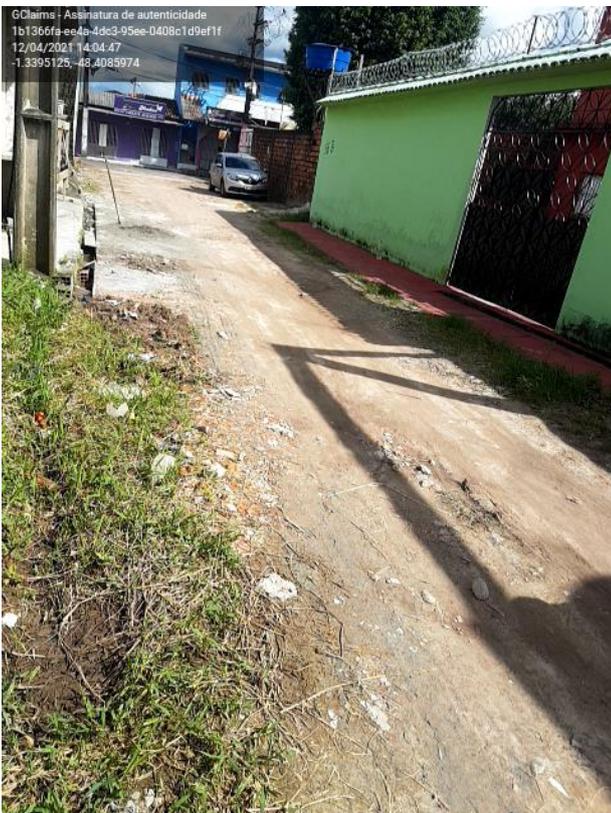
IMAGENS ANEXADAS



Acesso sobrado



Vista geral



Logradouro



Identificação

GClaims - Assinatura de autenticidade
990a0ece-b178-454c-a9bb-743934e0ff14
12/04/2021 14:04:22
-1.3395113, -48.4084056



Fachada

GClaims - Assinatura de autenticidade
20637ef8-162f-47e2-a491-17cc6abe8895
12/04/2021 14:04:35
-1.339602, -48.4084922



Fachada

GClaims - Assinatura de autenticidade
5e9a6323-669d-4e72-b836-80b6d41cf2ca
12/04/2021 15:04:14
-1.3395044, -48.4086286



Acesso à casa

GClaims - Assinatura de autenticidade
71a810f1-2a9e-4425-8960-ae9be498ef65
12/04/2021 15:04:50
-1.3395044, -48.4086286



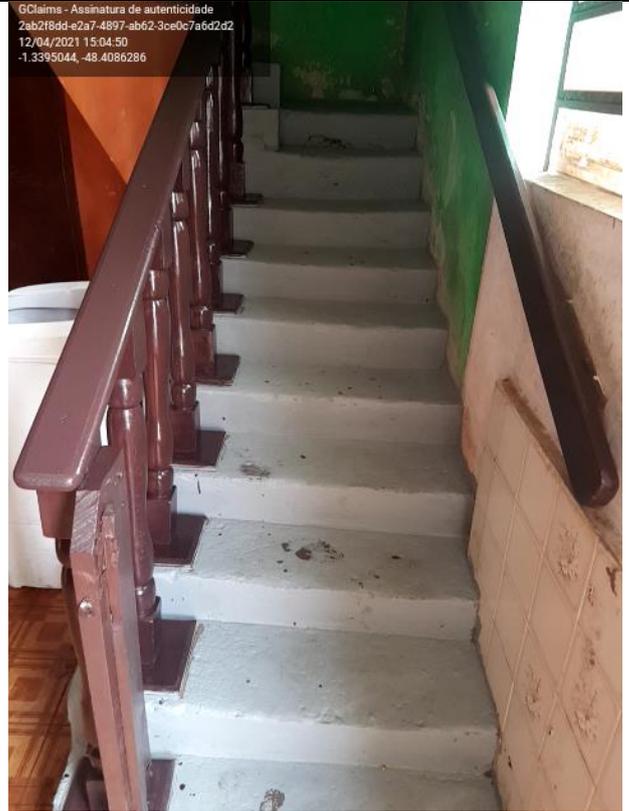
Sala jantar/Cozinha

GClaims - Assinatura de autenticidade
f34522e3-0baf-4dc8-9221-27c393466c80
12/04/2021 15:04:03
-1.3395044,-48.4086286



Sala

GClaims - Assinatura de autenticidade
2ab2f8dd-e2a7-4897-ab62-3ce0c7a6d2d2
12/04/2021 15:04:50
-1.3395044,-48.4086286



Acesso ao piso superior

GClaims - Assinatura de autenticidade
13fdba6f-3756-4f70-91dc-24d49f091e18
12/04/2021 15:04:02
-1.3395193,-48.4086814



Quarto 1 suite

GClaims - Assinatura de autenticidade
31647587-4db8-4a47-b97f-91534d8c3efe
12/04/2021 15:04:02
-1.3395193,-48.4086814



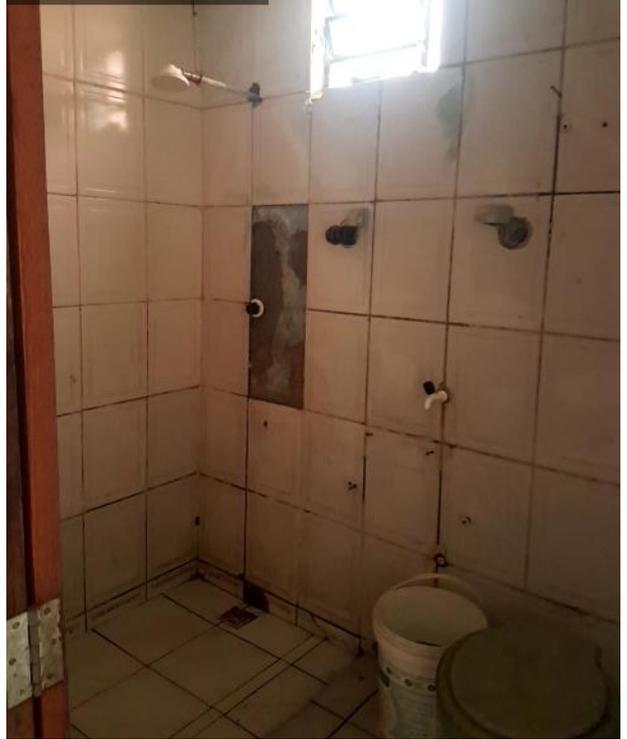
Fachada

GCclaims - Assinatura de autenticidade
d2a84f14-ee21-4ea2-b616-c6be202157ae
12/04/2021 15:04:22
-1.3395193, -48.4086814



Acesso aos quartos

GCclaims - Assinatura de autenticidade
3bcf8ada-c245-4ee5-afa6-8ea4bcf34966
12/04/2021 15:04:48
-1.3395451, -48.4085838



Banheiro social

GCclaims - Assinatura de autenticidade
081743dc-1a1e-4c59-96b6-2b7ce274f8e6
12/04/2021 15:04:22
-1.3395193, -48.4086814



Cozinha

GCclaims - Assinatura de autenticidade
eab7e8cf-0f95-4286-a15c-497bd41c51b0
12/04/2021 15:04:13
-1.3395193, -48.4086814



Quarto 2

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

foto	Amostra n.º	1			Código	Data			Abril 2021	
	Referência:									
	Endereço:	Travessa A, 08								
	Bairro:	Agua Branca			Cidade:	Ananindeua		UF: PA		
	Fonte/ telefone:	Seabra Imóveis - (91) 98188-4717(91) 99367-4717								
	Tipo:	Terreno	Topografia		Plano		Consistência		Seco	
		0	Acessibilidade		Direta		Esquina		Não	
	Área Terreno (m²)	309,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório	N.º suíte		Testada (m)						
	Preço de venda	R\$ 304.000,00		R\$/ m² construção		R\$ 983,82		Status		À venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aguas-brancas-bairros-ananindeua-com-qaragem-309									
	Amostra n.º	2			Código	Data			Abril 2021	
	Referência:									
	Endereço:									
	Bairro:	Jardim Marselha			Cidade:	Ananindeua		UF: PA		
	Fonte/ telefone:	Gleyson Ereiro - (91) 98174-8076 / (91) 98481-8479								
	Tipo:	Terreno	Topografia		Plano		Consistência		Seco	
		0	Acessibilidade		Direta		Esquina		Não	
	Área Terreno (m²)	230,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório	N.º suíte		Testada (m)						
	Preço de venda	R\$ 130.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 565,22		Status		À venda
Obs.:	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/terrenos/jardins-marselha-865991329#									
	Amostra n.º	3			Código	Data			Abril 2021	
	Referência:									
	Endereço:	Rua Massaranduba								
	Bairro:	Atalaia			Cidade:	Ananindeua		UF: PA		
	Fonte/ telefone:	Daniel Athayde - (91) 98284-4796•(91) 99183-1392•								
	Tipo:	Terreno	Topografia		Plano		Consistência		Seco	
		0	Acessibilidade		Direta		Esquina		Não	
	Área Terreno (m²)	500,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório	N.º suíte		Testada (m)						
	Preço de venda	R\$ 290.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 580,00		Status		À venda
Obs.:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/daniel-athayde-vende-no-residencial-castanheira-295421									
	Amostra n.º	4			Código	Data			Abril 2021	
	Referência:									
	Endereço:	Avenida Nova Independencia								
	Bairro:	Coqueiro			Cidade:	Ananindeua		UF: PA		
	Fonte/ telefone:	Salomão Mendes Imóveis - (91) 98147-8844								
	Tipo:	Terreno	Topografia		Plano		Consistência		Seco	
		0	Acessibilidade		Direta		Esquina		Não	
	Área Terreno (m²)	320,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório	N.º suíte		Testada (m)						
	Preço de venda	R\$ 250.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 781,25		Status		À venda
Obs.:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-coqueiro-2943309816.html									
	Amostra n.º	5			Código	Data			Abril 2021	
	Referência:									
	Endereço:	Rodovia Mario Covas								
	Bairro:	Levilandia			Cidade:	Ananindeua		UF: PA		
	Fonte/ telefone:	Mafra Imobiliaria - (91) 3278-9051 / (91) 98956-4238								
	Tipo:	Terreno	Topografia		Plano		Consistência		Seco	
		0	Acessibilidade		Direta		Esquina		Não	
	Área Terreno (m²)	600,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório	N.º suíte		Testada (m)						
	Preço de venda	R\$ 300.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 500,00		Status		À venda
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-levilandia-ananind									
	Amostra n.º	6			Código	Data			Abril 2021	
	Referência:									
	Endereço:	Rodovia Augusto Montenegro								
	Bairro:	Parque Verde			Cidade:	Belem		UF: PA		
	Fonte/ telefone:	Grupo Status - (91) 3073-2890								
	Tipo:	Terreno	Topografia		Plano		Consistência		Seco	
		0	Acessibilidade		Direta		Esquina		Não	
	Área Terreno (m²)	160,000		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório	N.º suíte		Testada (m)						
	Preço de venda	R\$ 100.500,00		R\$/ m2 construção		R\$ 628,13		Status		À venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imoveis-lancamento/bougainville-belem-2452629501/									

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\$ 983,82	0,90	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
2	R\$ 565,22	0,90	1,11	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	R\$ 637,90
3	R\$ 580,00	0,90	1,22	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 638,32
4	R\$ 781,25	0,90	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 813,16
5	R\$ 500,00	0,90	1,25	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$ 619,26
6	R\$ 628,13	0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$ 659,47
7									
8									
9									
10									
11									

Média =	R\$ 673,62
limite superior = + 30%	R\$ 875,71
limite inferior = - 30%	R\$ 471,54
amostra fora da média	Não há
Desvio Padrão	79,29100223
Coef. Variância	0,117708152
CV%	12%
Numero de dados	5,00
Grau de Liberdade (n-1)	4,00
Intervalo de confiança	0,80
87100 Nível de Confiança	0,20
Distribuição t	1,53
t*S/Raiz(n-1)	60,784731

Área construída real (m²)	100,00
Área construída averbada (m²)	0,00
Área construída não averbada (m²)	100,00
30% da área construída não averbada (m²)	30,00
AC Averbada + 30% AC não averbada	30,00
Valor unitário área construída (padrão normal)	R\$ 2.718,28
Valor total da benfeitoria	R\$ 81.548,28
Área do terreno (m²)	210,37
Valor unitário área terreno	R\$ 673,62
Valor total do terreno	141.710,22
Valor total do imóvel	223.258,50
Desconto deflator (10%)	0,90
Valor total do imóvel	R\$ 200.932,65
Valor total adotado	R\$ 200.900,00