

Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM283856	Status: Aprovado	Versão:	Prestador JOAO PEDRO PEIXOTO SOUZA	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	---------------------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

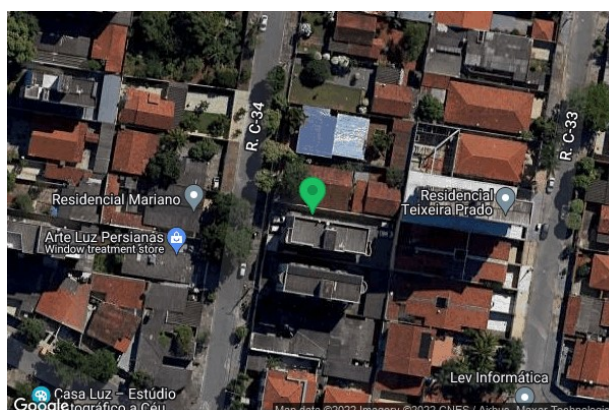
Número IRB:	Solicitante:	Área solicitante:
-------------	--------------	-------------------

CPF / CNPJ do cliente: 701.965.771-01	
Nome do cliente:	Bruno Dionisio Loiola da Costa
Endereço do Imóvel:	Rua C-34, Q15 L8 AP001 - Jardim América, Goiânia/GO, CEP:74265-240

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
Trata-se de um apartamento residencial, situado em condomínio

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



Localização do Cliente

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

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

4. TERRENO

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Não Consta	Plano	Meio de quadra	Seco	11,9563 %
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Não Consta	Não Consta Informação	Não Consta Informação	Não Consta Informação	Não Consta Informação
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				
Trata-se de um apartamento residencial, situado em condomínio, onde o mesmo conta com 3 quartos, sendo apenas 1 deles suíte e 2 banheiros ao total				
O mesmo não pode ser aceito como garantia, segundo políticas Wimo, por estar situado próximo a 1 posto de gasolina (276 metros aproximadamente)				
Geolocalização do Imóvel - -16.69856760025462, -49.28858964540928				
Geolocalização do Posto de Gasolina - -16.696152361775265, -49.288154327587556				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Apartamento	Residencial	Lado Esquerdo	4 Pavimentos	2	Não se Aplica
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
	71,00 m²	93,7395 m²			
Estacionamento:	12,50 m²	12,50 m²	Não Consta	1	
Descrição da divisão interna:					
O apartamento como um todo possui um padrão bem semelhante, sendo esse padrão, piso em cerâmica, teto em laje com moldura em gesso, paredes pintadas, portas em madeira e janelas em alumínio, apenas as áreas molhadas se diferenciando por possuírem paredes em revestimento cerâmico e os 2 banheiros, sala e cozinha por possuírem teto em laje com rebaixamento em gesso					

Padrão de Acabamento:	Estado de Conservação:
Normal	Bom
Fechamento das Paredes:	Idade aparente do Imóvel:
Alvenaria	10 Anos

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 235.699,88	Valor de Avaliação:	R\$ 212.000,00
Extenso: Duzentos e doze mil reais.			
Nível de Rigor:	Metodologia		
Grau de fundamentação II	Método comparativo direto		

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

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?	Sim
Caso afirmativo, próximo a:	Outros
Descrever:	

Como citado anteriormente, o imóvel se localiza próximo a 1 posto de gasolina	
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: 186.952	Ofício Registro de Imóveis da 1º Circunscrição	Comarca Goiânia - GO
Outros documentos:		
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 Concept Serviços de Tele Atendimento	
CNPJ 31.081.948/0001-42	Data 07/12/2022



Raquel Marion Franceschi – Engenheiro Civil



701.965.771-01
(Bruno Dionísio Loiola da Costa)



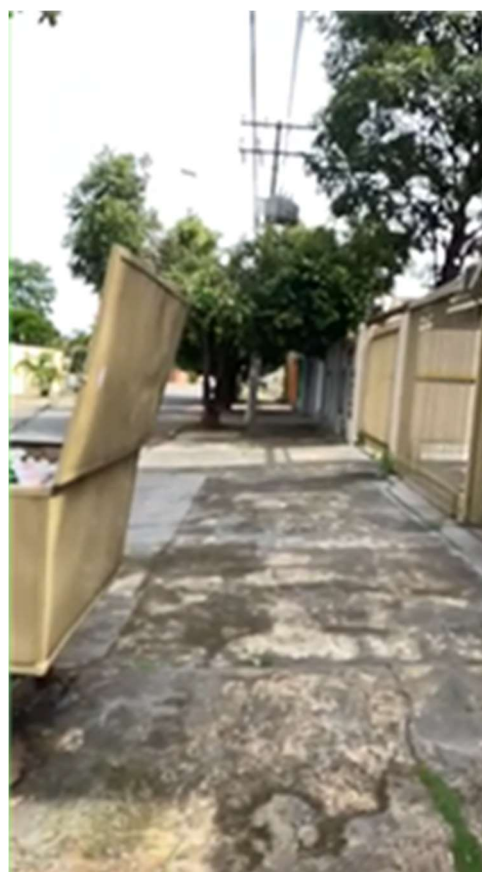
Porta de Entrada



Fachada do Condomínio



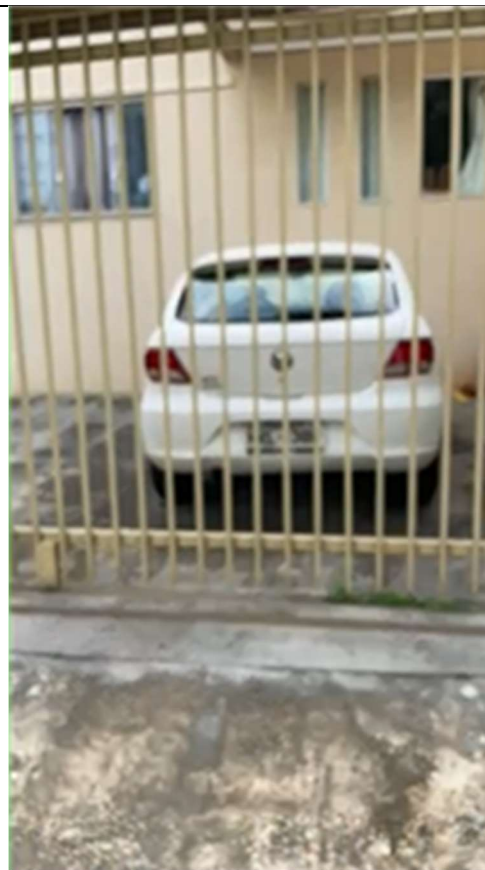
Fachada do Prédio



Logradouro - Vista 01



Logradouro - Vista 02



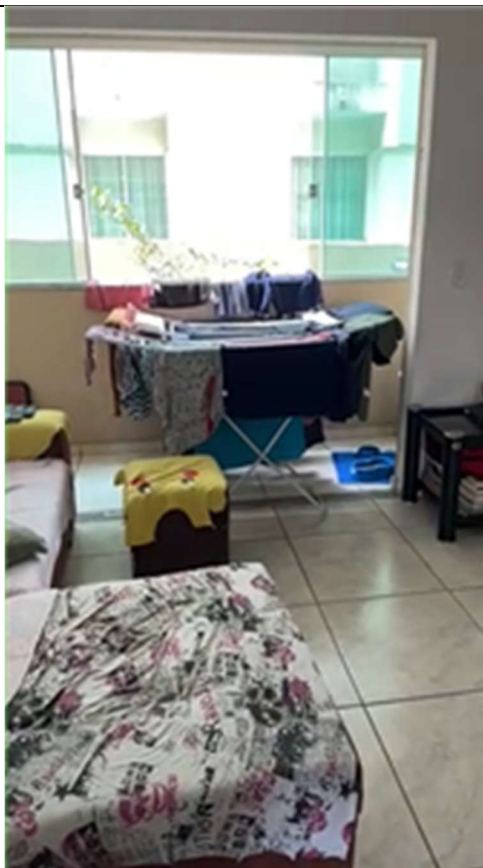
Vaga de Garagem



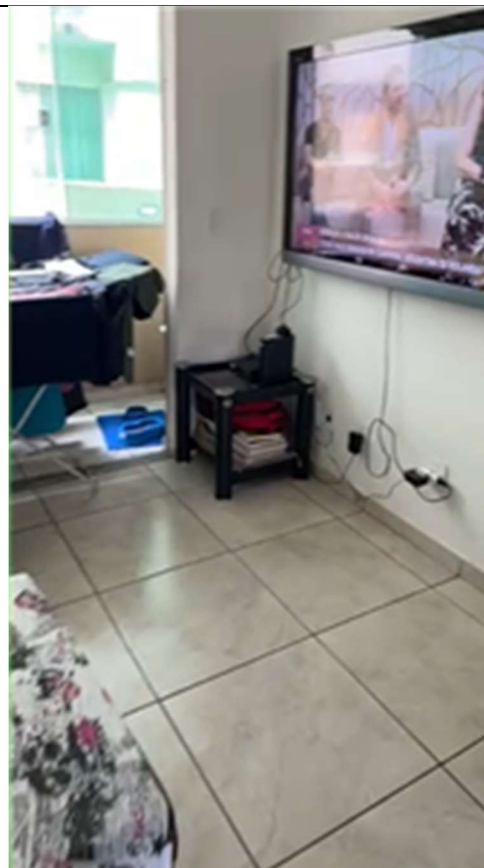
Sala - Vista 01



Sala - Vista 02



Sala - Vista 03



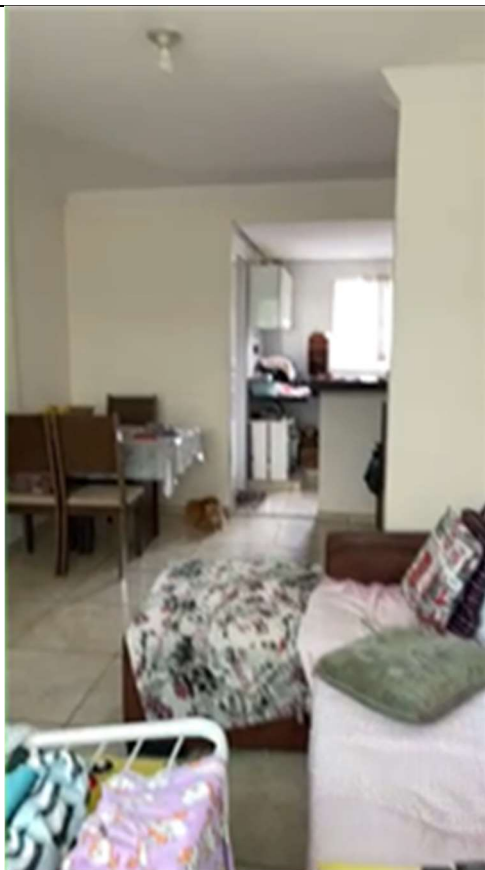
Sala - Vista 04



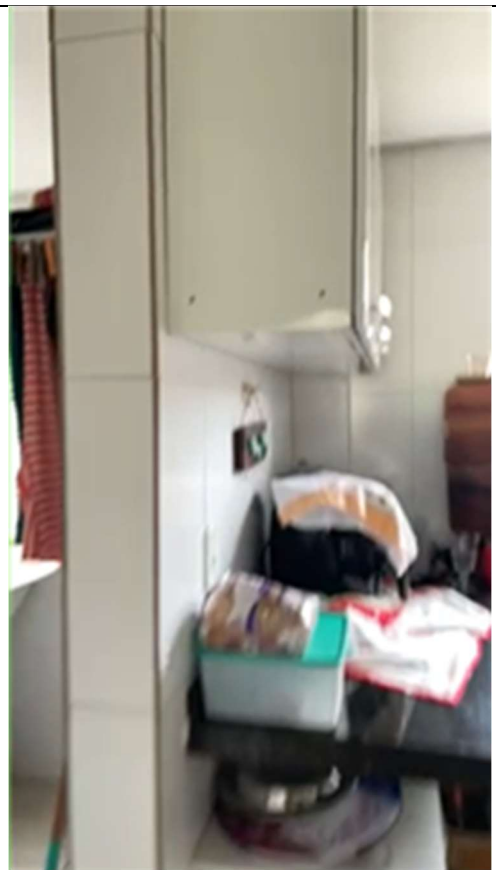
Sala - Vista 05



Sala - Vista 06



Sala - Vista 07



Cozinha - Vista 01



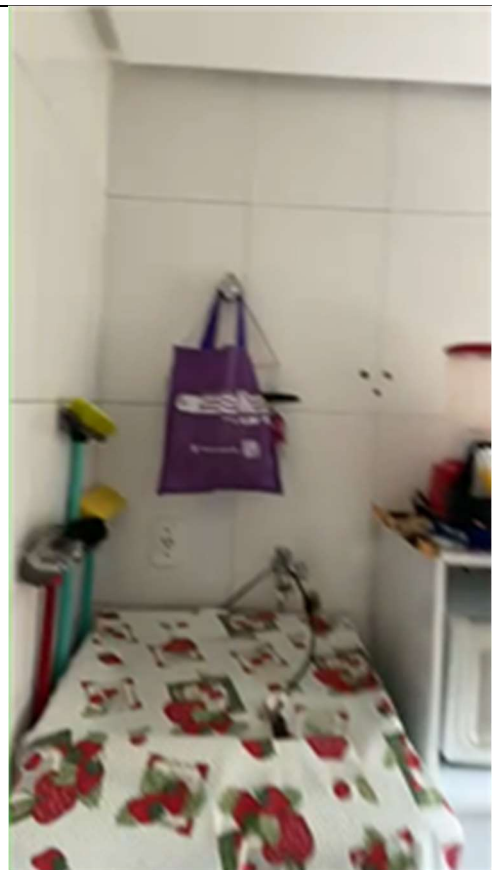
Cozinha - Vista 02



Cozinha - Vista 03



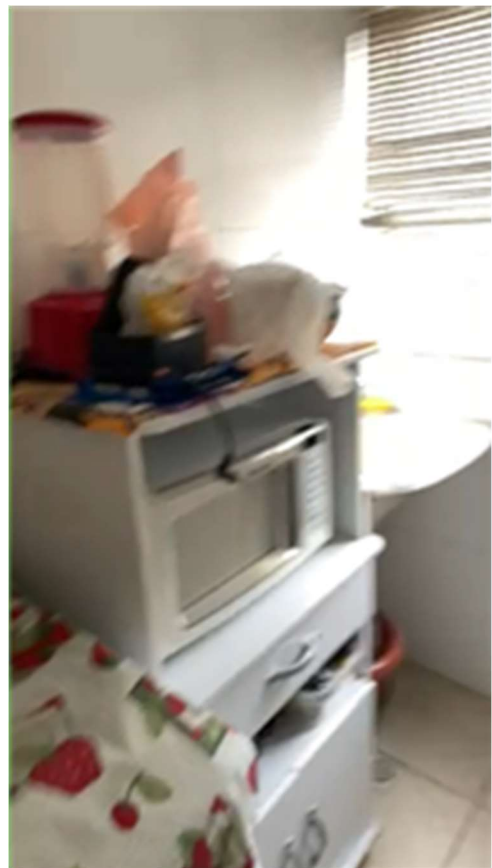
Cozinha - Vista 04



Área de Serviço - Vista 01



Área de Serviço - Vista 02



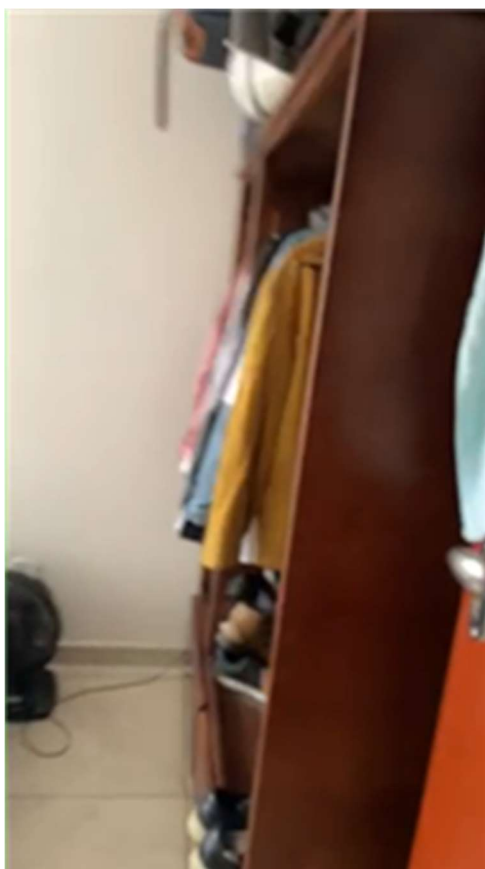
Área de Serviço - Vista 03



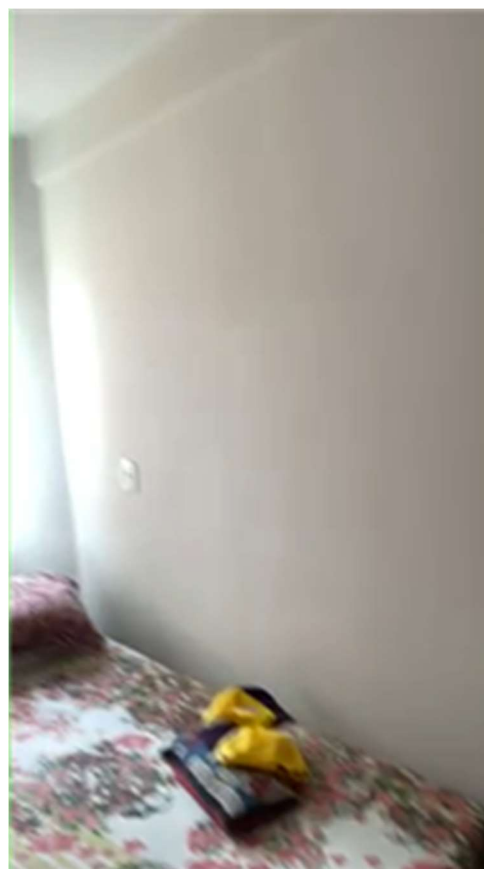
Área de Serviço - Vista 04



Quarto 01 - Vista 01



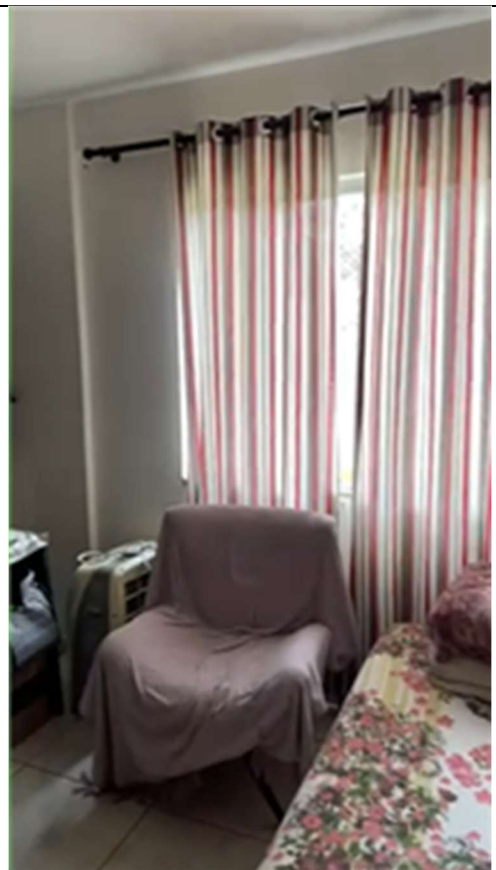
Quarto 01 - Vista 02



Quarto 01 - Vista 03



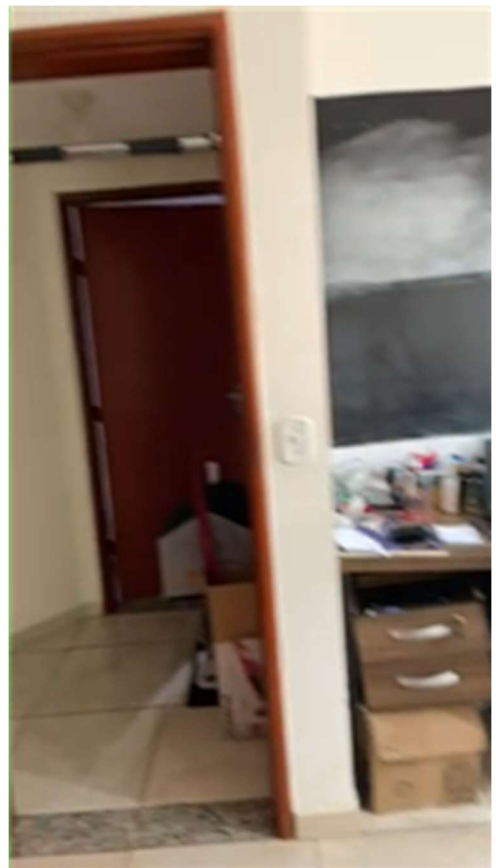
Quarto 01 - Vista 04



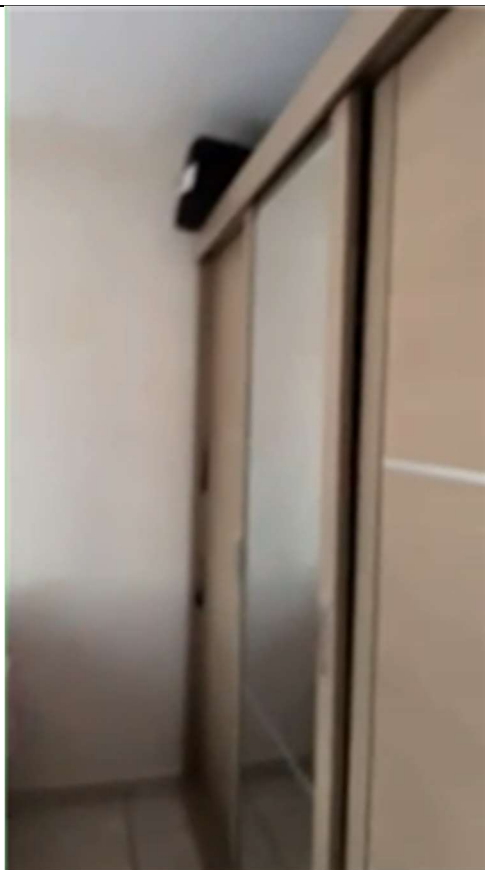
Quarto 01 - Vista 05



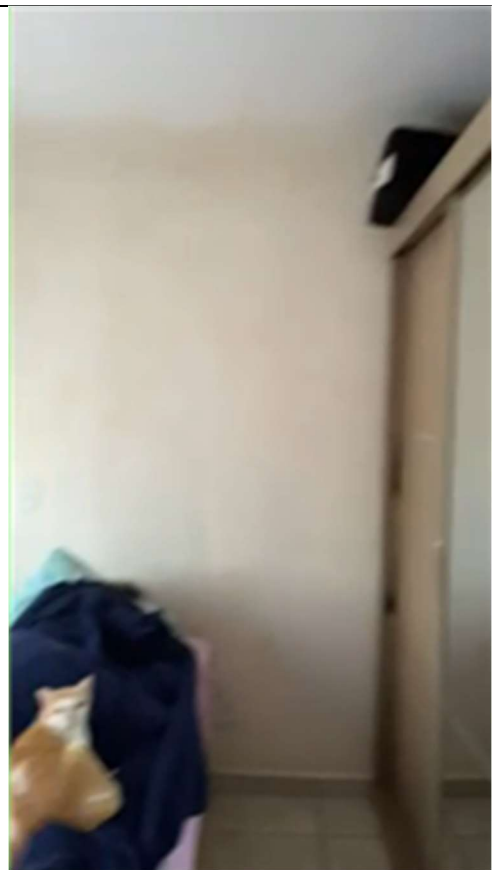
Quarto 01 - Vista 06



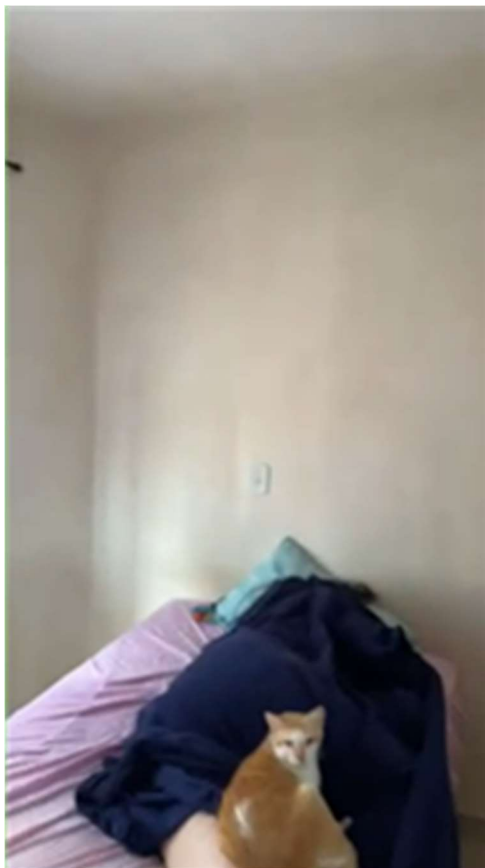
Quarto 01 - Vista 07



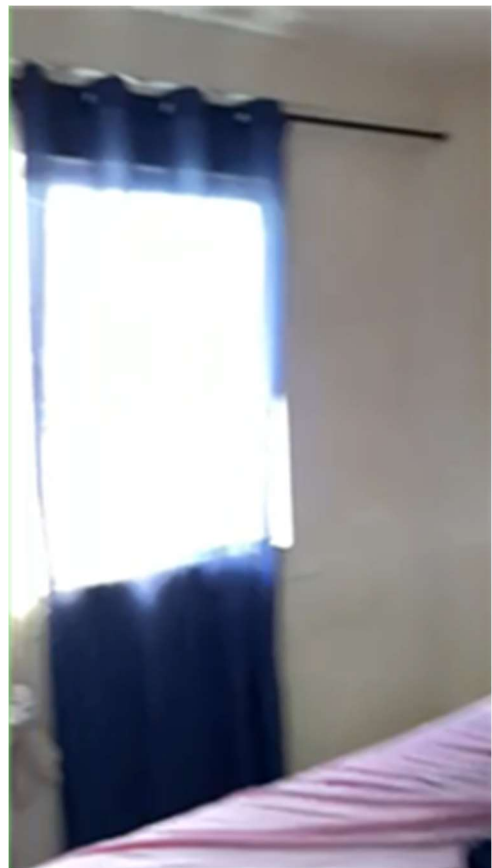
Quarto 02 - Vista 01



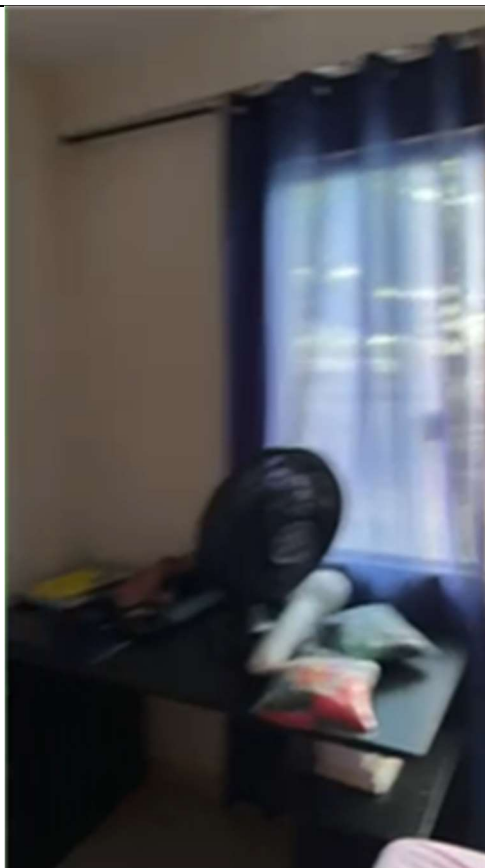
Quarto 02 - Vista 02



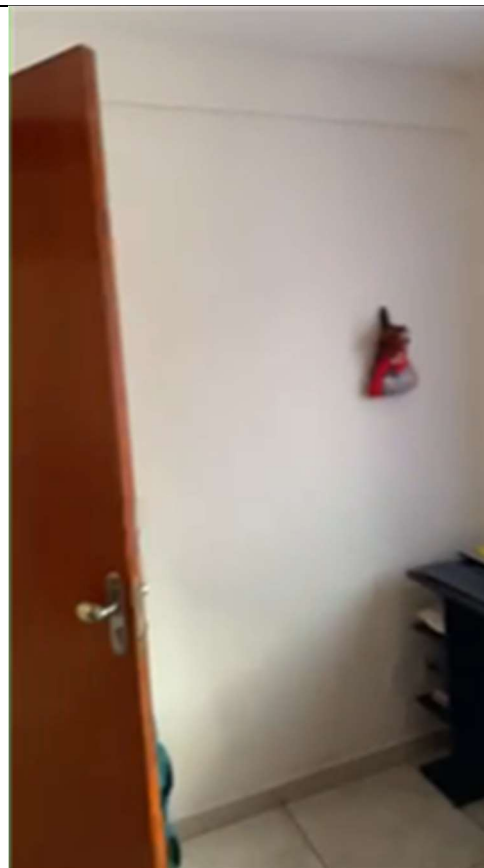
Quarto 02 - Vista 03



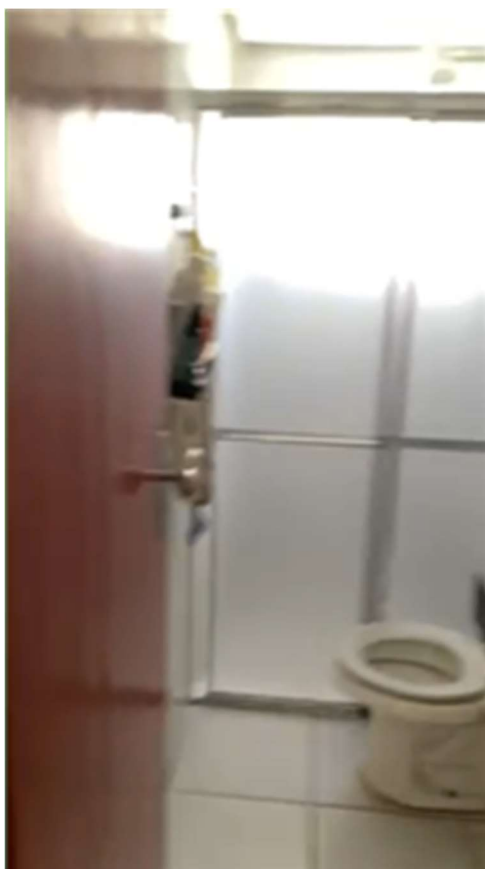
Quarto 02 - Vista 04



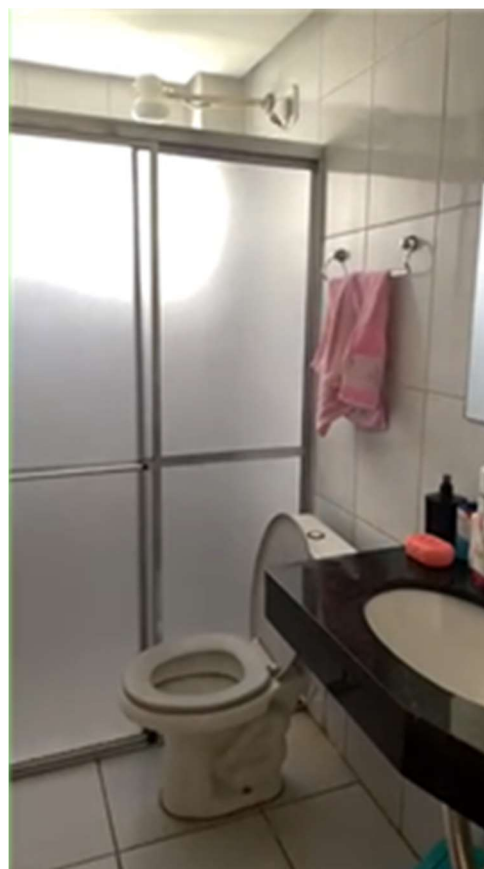
Quarto 02 - Vista 05



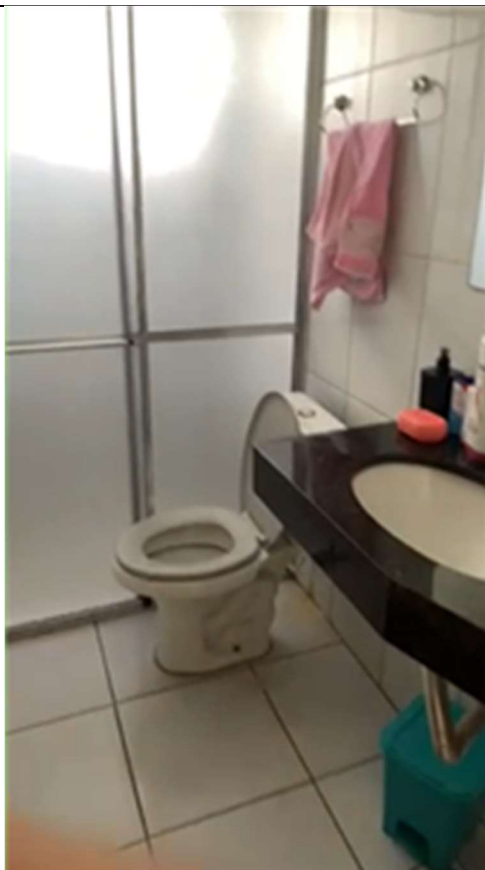
Quarto 02 - Vista 06



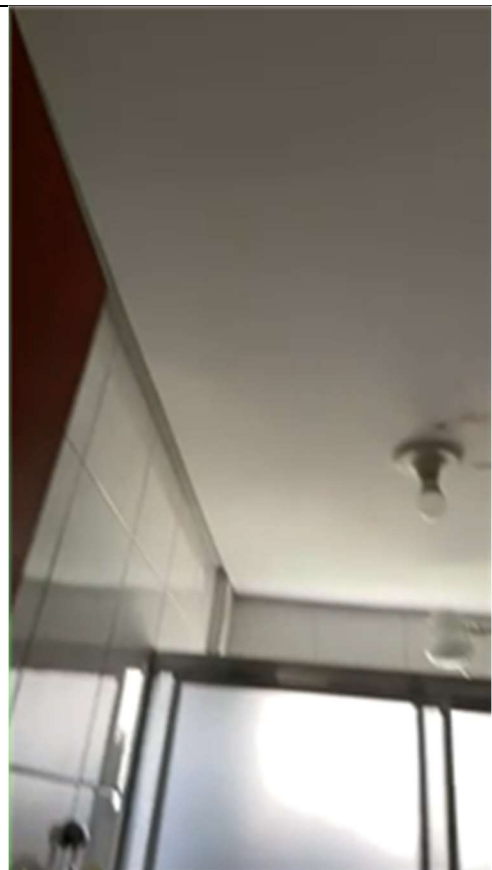
Banheiro 01 - Vista 01



Banheiro 01 - Vista 02



Banheiro 01 - Vista 03



Banheiro 01 - Vista 04



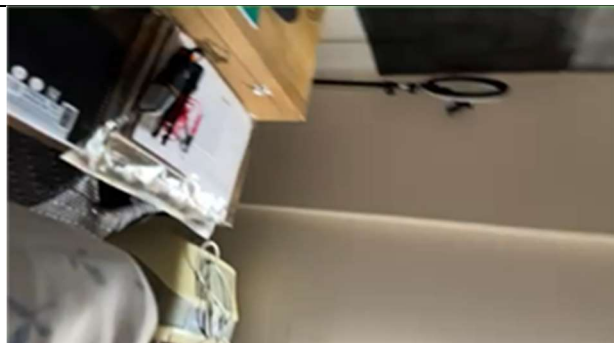
Banheiro 01 - Vista 05

Bruno Dionísio

Assinatura coletada na vistoria remota.



Quarto (Suíte) 03 - Vista 01



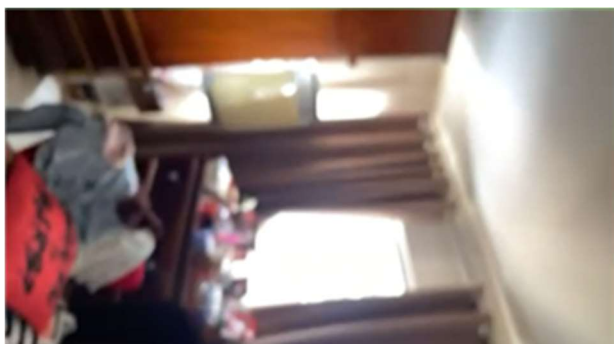
Quarto (Suíte) 03 - Vista 02



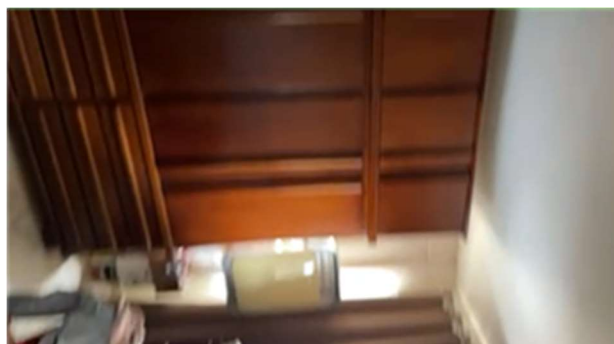
Quarto (Suíte) 03 - Vista 04



Quarto (Suíte) 03 - Vista 05



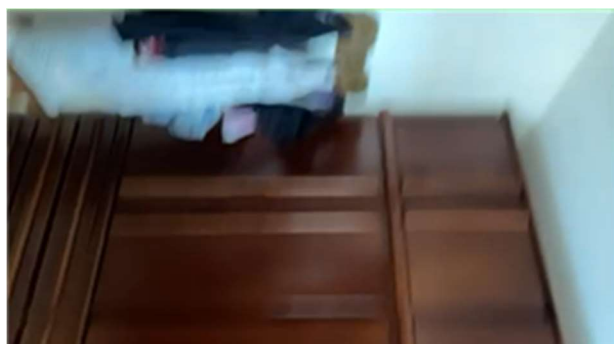
Quarto (Suíte) 03 - Vista 06



Quarto (Suíte) 03 - Vista 07



Quarto (Suíte) 03 - Vista 08



Quarto (Suíte) 03 - Vista 09



Banheiro 02 - Vista 01



Banheiro 02 - Vista 02



Banheiro 02 - Vista 03



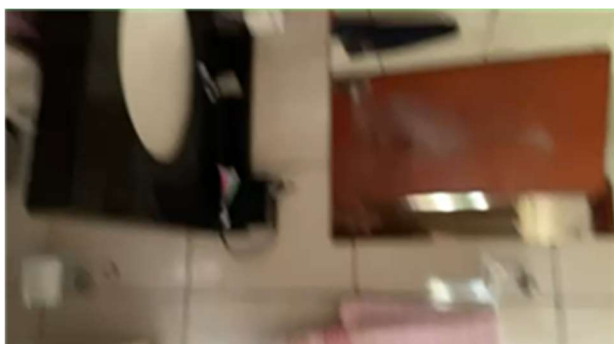
Banheiro 02 - Vista 04



Banheiro 02 - Vista 05



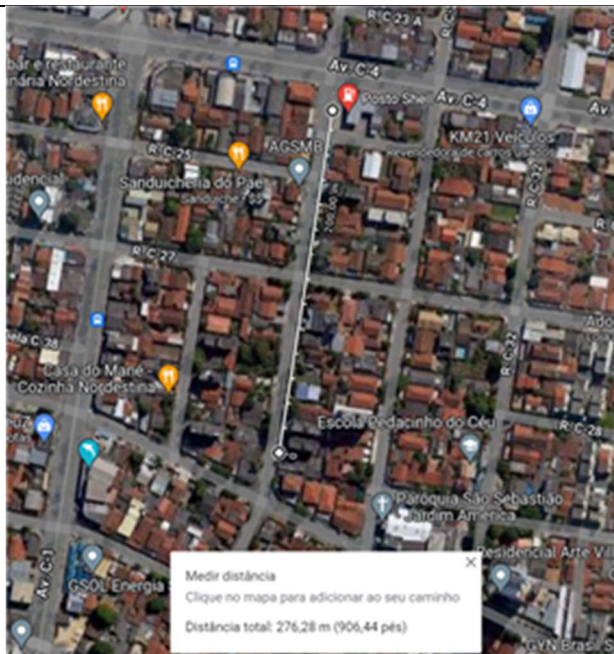
Banheiro 02 - Vista 06



Banheiro 02 - Vista 07



Banheiro 02 - Vista 08



Distância até o Posto

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



Amostra n.º1CódigoDataDezembro 2022

Referencia:

Endereço:

Rua C209, 95

Bairro:

Jardim América

Cidade:

Goiânia

UF:

GO

Fonte/ telefone:

BARRETO IMÓVEIS

Idade aparente :

20

Tipo:

Casa

Padrão de construção:

Simples

Estado de conservação

Bom

Área Terreno (m²)

Nota Padrão:

1,50

Esquina

Não

Área Construída (m²)

71,00

Área comum(m²)

Área total(m²)

N.º dormitório

N.º suíte

Testada (m)

Preço de venda

R\$ 230.000,00

R\$/ m² construção

R\$ 3.239,44

Status

A venda

Obs.:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-jardim-america-goiania-go-71m2>



Amostra n.º2CódigoDataDezembro 2022

Referencia:

Endereço:

Rua C149, 20

Bairro:

Jardim América

Cidade:

Goiânia

UF:

GO

Fonte/ telefone:

Luzia de Cássia

Idade aparente :

25

Tipo:

Casa

Padrão de construção:

Simples

Estado de conservação

Bom

Área Terreno (m²)

Nota Padrão:

1,50

Esquina

Não

Área Construída (m²)

79,00

Área comum(m²)

Área total(m²)

N.º dormitório

N.º suíte

Testada (m)

Preço de venda

R\$ 230.000,00

R\$/ m2 construção

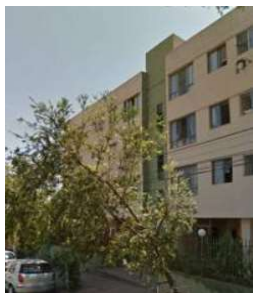
R\$ 2.911,39

Status

A venda

Obs.:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-jardim-america-goiania-go-79m2>



Amostra n.º3CódigoDataDezembro 2022

Referencia:

Endereço:

Rua C149, 20

Bairro:

Jardim América

Cidade:

Goiânia

UF:

GO

Fonte/ telefone:

Idade aparente :

25

Tipo:

Casa

Padrão de construção:

Simples

Estado de conservação

Bom

Área Terreno (m²)

Nota Padrão:

1,50

Esquina

Não

Área Construída (m²)

79,00

Área comum(m²)

Área total(m²)

N.º dormitório

N.º suíte

Testada (m)

Preço de venda

R\$ 230.000,00

R\$/ m2 construção

R\$ 2.911,39

Status

A venda

Obs.:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-jardim-america-goiania-go-79m2>



Amostra n.º4CódigoDataDezembro 2022

Referencia:

Endereço:

Rua C25, 339

Bairro:

Jardim América

Cidade:

Goiânia

UF:

GO

Fonte/ telefone:

Joel Porfírio

Idade aparente :

25

Tipo:

Casa

Padrão de construção:

Simples

Estado de conservação

Bom

Área Terreno (m²)

Nota Padrão:

1,50

Esquina

Não

Área Construída (m²)

61,00

Área comum(m²)

Área total(m²)

N.º dormitório

N.º suíte

Testada (m)

Preço de venda

R\$ 220.000,00

R\$/ m2 construção

R\$ 3.606,56

Status

A venda

Obs.:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-america-go-61m2>



Amostra n.º5CódigoDataDezembro 2022

Referencia:

Endereço:

Rua C 137, 975

Bairro:

Jardim América

Cidade:

Goiânia

UF:

GO

Fonte/ telefone:

Gabriel Soares

Idade aparente :

10

Tipo:

Casa

Padrão de construção:

Simples

Estado de conservação

Bom

Área Terreno (m²)

Nota Padrão:

1,50

Esquina

Não

Área Construída (m²)

54,00

Área comum(m²)

Área total(m²)

N.º dormitório

N.º suíte

Testada (m)

Preço de venda

R\$ 220.000,00

R\$/ m2 construção

R\$ 4.074,07

Status

A venda

Obs.:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-america-go-54m2>



Amostra n.º6CódigoDataDezembro 2022

Referencia:

Endereço:

Avenida C 171, 952

Bairro:

Jardim América

Cidade:

Goiânia

UF:

GO

Fonte/ telefone:

MGI IMÓVEIS

Idade aparente :

10

Tipo:

Casa

Padrão de construção:

Simples

Estado de conservação

Bom

Área Terreno (m²)

Nota Padrão:

1,50

Esquina

Não

Área Construída (m²)

68,000

Área comum(m²)

Área total(m²)

N.º dormitório

N.º suíte

Testada (m)

Preço de venda

R\$ 305.000,00

R\$/ m2 construção

R\$ 4.485,29

Status

A venda

Obs.:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-america-go-68m2>

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator esquina	Fator Local	Fator Padrão	Fator Idade e Conservação	V.U.Final
1	R\$ 3.239,44	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,049	R\$ 3.058,35
2	R\$ 2.911,39	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,208	R\$ 3.207,79
3	R\$ 2.911,39	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,208	
4	R\$ 3.606,56	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,208	R\$ 3.847,35
5	R\$ 4.074,07	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,858	R\$ 3.040,19
6	R\$ 4.485,29	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,858	R\$ 3.444,90
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel								Média =	R\$ 3.319,72
Valor Terreno	R\$	212.000,00						limite superior = + 30%	R\$ 4.315,63
Valor Benfeitoria	R\$	-						limite inferior = - 30%	R\$ 2.323,80
Area Benfeitoria		71,00	R\$/m²	R\$	-			amostra fora da média	Não há
Area Terreno		0,00	R\$/m²	R\$	3.319,72			Desvio Padrão	336,5405408
								Coef. Variância	0,101376284
								CV%	10%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Construida	71,00
Área R\$/m²	R\$ 3.319,72
Valor total	R\$ 235.699,88
Valor adotado	R\$ 236.000,00
Coeficiente deflator	0,90
Valor total	R\$ 212.400,00
Valor adotado	R\$ 212.000,00

Numero de dados	6,00
Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Intervalo de confiança	0,80
275600 Nivel de Confiança	0,20
Distribuição t	1,48
t*S/Raiz(n-1)	222,12867