



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM228100	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Gabriela Villoslada	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	----------------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 79300430106	
Nome do cliente:	JULHO CEZAR DE ALMEIDA
Endereço do Imóvel:	Rua Professor André Avelino Ribeiro, 300, Q 11 L 02 - CIDADE ALTA , Cuiaba/MT, CEP:78030-410

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
Casa fora de condomínio

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, Saúde, Segurança
Imóvel Pertence a Condomínio?	Não	

4. TERRENO

Forma:	Topografia: Declive	Situação: Meio de quadra	Superfície: Seco	Fração Ideal: 100%
Area: 370,00 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? Sim		Caso afirmativo: Muro de Divisa		
Observações do engenheiro Sobre o terreno existe uma edificação com área de construção averbada de 115,00 m ² . De acordo com a Política de Crédito e Garantia da Wimo, foi considerado desconto deflador de 10% sobre o valor de avaliação.				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso: Residencial	Posição: Frente	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Unidade: Estacionamento:	Área real privativa: 115,00 m ²	Área real total: 115,00 m ²	Área (outras):	Nº de vagas:	
Descrição da divisão interna: Salas: piso cerâmico, paredes e teto pintados, esquadria das janelas em alumínio e porta de ferro; Cozinha: piso e paredes com revestimento cerâmico, teto pintado, esquadria das janelas em alumínio e porta de ferro; Dormitórios: piso cerâmico, paredes e teto pintados, esquadria das janelas em alumínio e porta de madeira; Banheiros: piso e paredes com revestimento cerâmico, teto pintado, esquadria das janelas em alumínio e porta de madeira.					
Padrão de Acabamento: Normal			Estado de Conservação: Regular		
Fechamento das Paredes: Alvenaria			Idade aparente do Imóvel: 15		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 298.000,00	Valor de Avaliação:	R\$ 268.000,00
Extenso:			
Duzentos e sessenta e oito mil reais.			
Nível de Rigor:	Metodologia		
Grau de Fundamentação 2	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		
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?	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?	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

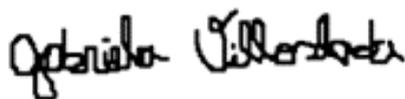
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 14.228	Ofício Sétimo Ofício	Comarca Cuiabá - MT
Outros documentos:		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?	Sim	
Em caso negativo, citar a divergência aparente: 100% da área construída está averbada em matrícula. LTV permitido 50% (cinquenta por cento)		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa Wiz BPO Serviços de Teleatendimento - LTDA	
CNPJ 31.081.948/0001-42	Data 26/04/2022



Gabriela Villoslada – Engenheira Civil
CREA (SP)



79300430106
(JULHO CEZAR DE ALMEIDA)

IMAGENS ANEXADAS



Fachada



Fachada



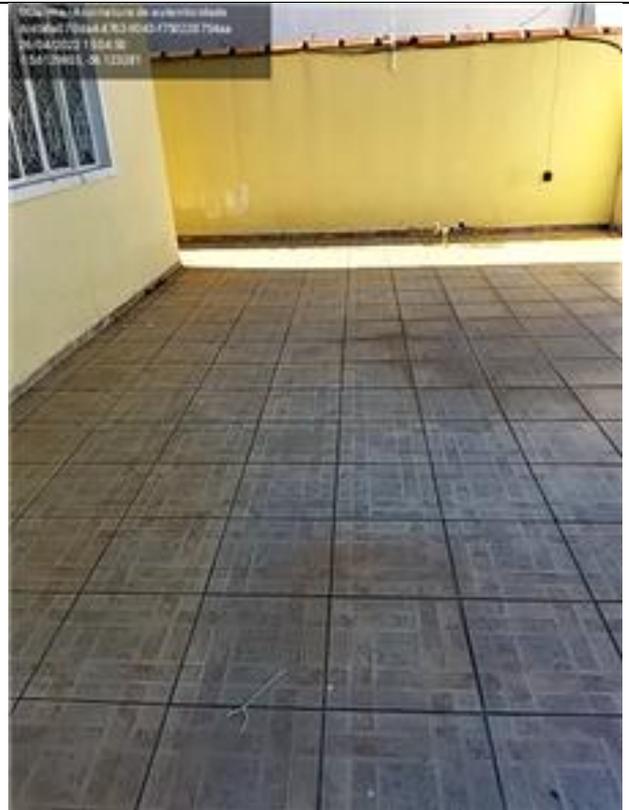
Logradouro



Logradouro



Identificação



Garagem



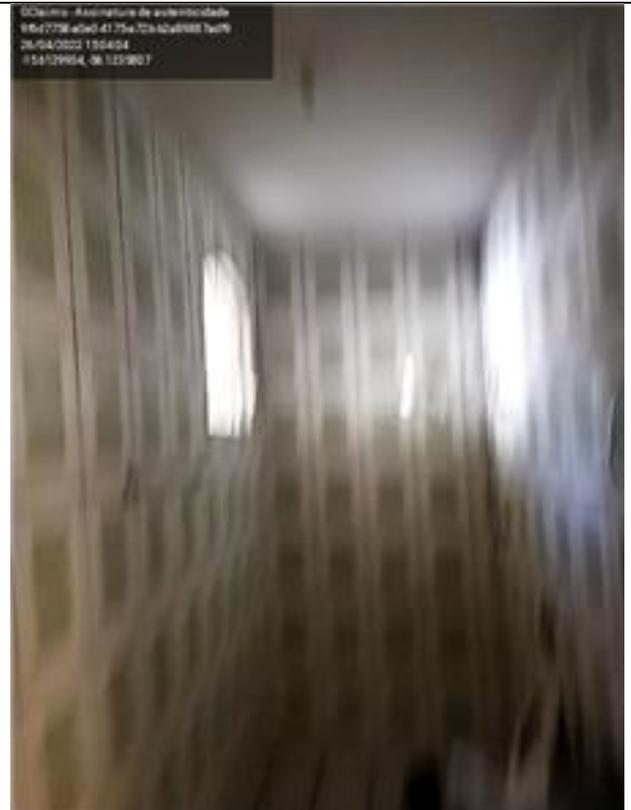
Sala externa



Sala



Corredor



Banheiro



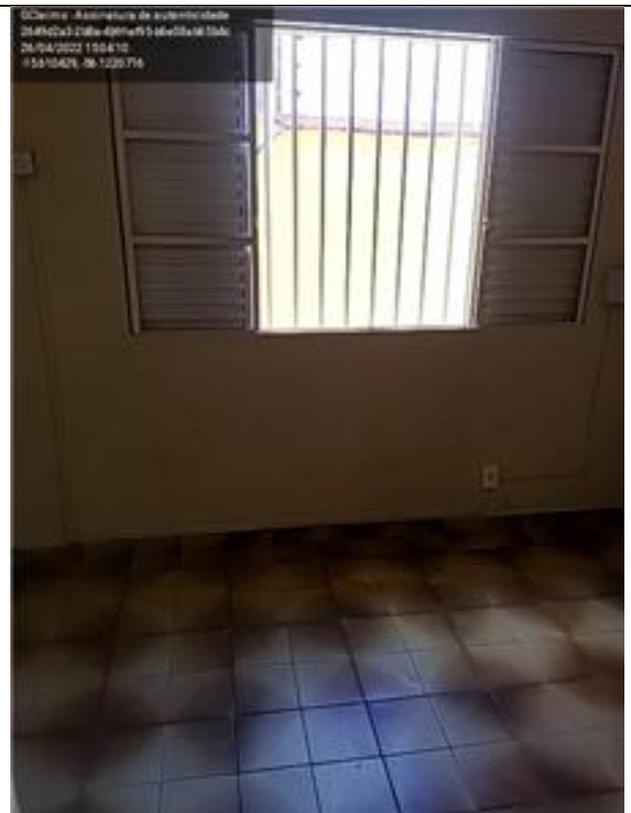
Dormitório



Banheiro



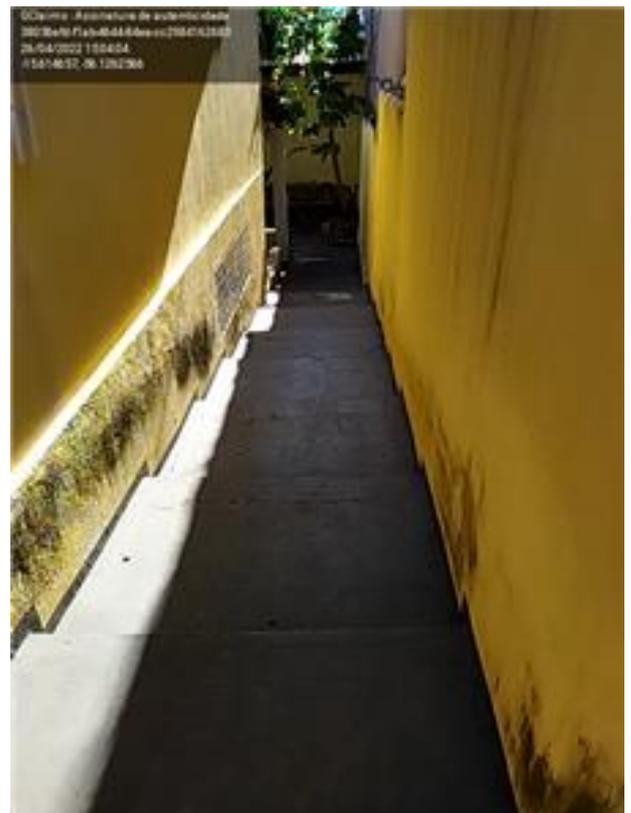
Dormitório



Dormitório



Cozinha



Recuo lateral



Recuo lateral



Fundos



Cozinha



Fundos



Dormitório



Banheiro



Cozinha



Vista geral



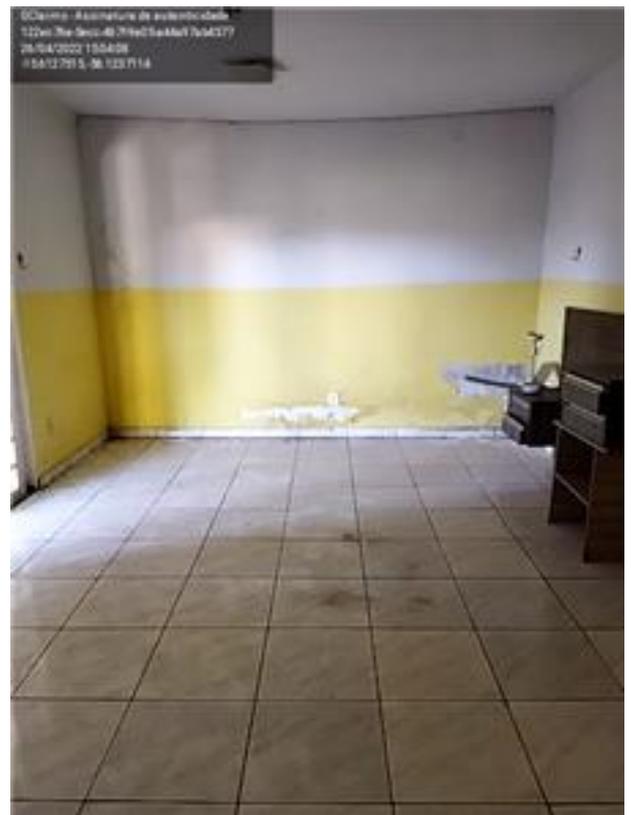
Churrasqueira



Sala



Banheiro



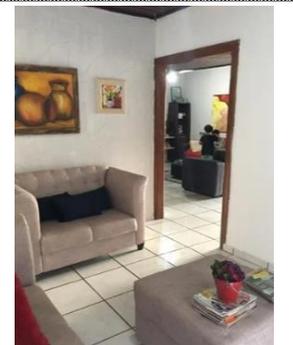
Sala



Fachada posterior da casa

	Amostra n.º	1		Código	6629686		Data	Abril 2022		
	Referencia:									
	Endereço:									
	Bairro:	Cidade Alta			Cidade:	Cuiabá		UF:	MT	
	Fonte/ telefone:	LD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS/(65) 99981-2999					Idade aparente :	12		
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo		
	Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	1,50		Esquina	Não		
	Área Construída (m²)	200,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório	5		N.º suíte	2		Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 650.000,00		R\$/ m² construção	R\$ 3.250,00		Status	A venda		
Obs.:	https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/casa-5-quartos-a-venda-no-cidade-alta-cuiaba-mt/6629									

	Amostra n.º	2		Código	2538012817		Data	Abril 2022		
	Referencia:									
	Endereço:									
	Bairro:	Cidade Alta			Cidade:	Cuiabá		UF:	MT	
	Fonte/ telefone:	Panorama Imobiliária e construtora/(65) 99216-2382					Idade aparente :	17		
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo		
	Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	2,00		Esquina	Não		
	Área Construída (m²)	190,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório	3		N.º suíte	1		Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 550.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 2.894,74		Status	A venda		
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-alta-bairros-cuiaba-com-garagem-190m2-v									

	Amostra n.º	3		Código	2539371683		Data	Abril 2022		
	Referencia:									
	Endereço:									
	Bairro:	Cidade Alta			Cidade:	Cuiabá		UF:	MT	
	Fonte/ telefone:	JULIO DA SILVA PEREIRA NETO/(65) 98415-2061					Idade aparente :	15		
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Medio		Estado de conservação	Novo		
	Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	2,00		Esquina	Não		
	Área Construída (m²)	140,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório	3		N.º suíte			Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 380.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 2.714,29		Status	A venda		
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-alta-bairros-cuiaba-com-garagem-140m2-v									

	Amostra n.º	4		Código	255546962		Data	Abril 2022		
	Referencia:									
	Endereço:									
	Bairro:	Cidade Alta			Cidade:	Cuiabá		UF:	MT	
	Fonte/ telefone:	JOSELIA CACERES MARTINS/(65) 99952-0397					Idade aparente :	10		
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo		
	Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	1,50		Esquina	Não		
	Área Construída (m²)	222,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório	6		N.º suíte			Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 480.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 2.162,16		Status	A venda		
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-cidade-alta-bairros-cuiaba-com-garagem-222m2-v									

	Amostra n.º	5		Código	8530620		Data	Abril 2022		
	Referencia:									
	Endereço:									
	Bairro:	Cidade Alta			Cidade:	Cuiabá		UF:	MT	
	Fonte/ telefone:	Rosa Imóveis/(65) 3314-4500					Idade aparente :	5		
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo		
	Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	1,00		Esquina	Não		
	Área Construída (m²)	298,24		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório	5		N.º suíte	3		Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 900.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 3.017,70		Status	A venda		
Obs.:	https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/casa-5-quartos-a-venda-no-cidade-alta-cuiaba-mt/8530									

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\$ 3.250,00	0,90	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	0,941	R\$ 2.949,56
2	R\$ 2.894,74	0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,025	R\$ 2.843,36
3	R\$ 2.714,29	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 2.503,67
4	R\$ 2.162,16	0,90	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	0,925	R\$ 1.954,25
5	R\$ 3.017,70	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	0,881	R\$ 2.695,43
6									
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel Média = R\$ 2.589,25

Valor Terreno R\$ 268.000,00

Valor Benfeitoria R\$ -

Area Benfeitoria	115,00	R\$/m²	R\$ -
Area Terreno	370,00	R\$/m²	R\$ 2.589,25

limite superior = + 30% R\$ 3.366,03

limite inferior = - 30% R\$ 1.812,48

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 392,4997413

Coef. Variância 0,1587956

CV% 15%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Construida	115,00
Área R\$/m²	R\$ 2.589,25
Valor total R\$	297.764,23
Valor adotado	R\$ 298.000,00
Coeficiente de liquidez (10%)	0,90
Valor total	R\$ 268.200,00
Valor adotado	R\$ 268.000,00

Numero de dados 6,00

Grau de Liberdade (n-1) 5,00

Intervalo de confiança 0,80

348400 Nível de Confiança 0,20

Distribuição t 1,48

t*S/Raiz(n-1) 259,06373

IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO GOOGLE EARTH

