



# Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM173091	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Marcus Vinicius Costa	Tipo da Vistoria 2
--	---------------------	---------	------------------------------------	-----------------------

## 1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 885.261.430-34	
Nome do cliente:	Luiz Eduardo Soares Ribeiro
Endereço do Imóvel:	Rua Doutor Arnaldo da Silva Ferreira, 439, AP 104 - Fragata943, Pelotas/RS, CEP:96040-050

## 2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

## 3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar	Infra-estrutura Urbana Iluminação Pública, Esgoto Pluvial, Telefone, Esgoto Sanitário, Pavimentação, Energia Elétrica, Agua	Serviços Públicos e Comunitários Saúde, Segurança, Rede Bancária, Transporte Coletivo, Lazer, Escola, Comércio, Coleta de Lixo
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: Plano	Situação: Meio de quadra	Superfície: Seco	Fração Ideal: 0,006635
Area: 13.508,68 m <sup>2</sup>	Frete:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Terreno murado? Sim		Caso afirmativo: Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				

#### 5. EDIFICAÇÃO

Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	Posição: Frente	Nº Pavimentos: 1 Pavimento	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Unidade:	Área real privativa: 73,010 m <sup>2</sup>	Área real total: 73,010 m <sup>2</sup>	Área (outras):	Nº de vagas:	
Estacionamento:					
Descrição da divisão interna: Sala de Estar, Sala de Jantar e Dormitórios: Piso em revestimento cerâmico, parede pintada e laje pintada. Cozinha, Área de Serviço e Banheiro: Piso, parede em revestimento cerâmico e laje pintada.					
Padrão de Acabamento: Normal			Estado de Conservação: Regular		
Fechamento das Paredes: Alvenaria			Idade aparente do Imóvel: 10		

## 6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 227.218,51	Valor de Avaliação:	R\$ 204.000,00
Extenso:			
Duzentos e quatro mil reais.			
Nível de Rigor:	Metodologia		
Grau de Fundamentação 2	Método Comparativo Direto		
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: 69.333	Ofício 1ºR.I	Comarca Pelotas - RS
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 BPO Serviços de Teleatendimento Ltda	
CNPJ	Data 19/10/2021



---

Marcus Vinicius Costa – Engenheiro Civil  
CREA (-SP)



---

885.261.430-34  
(Luiz Eduardo Soares Ribeiro)

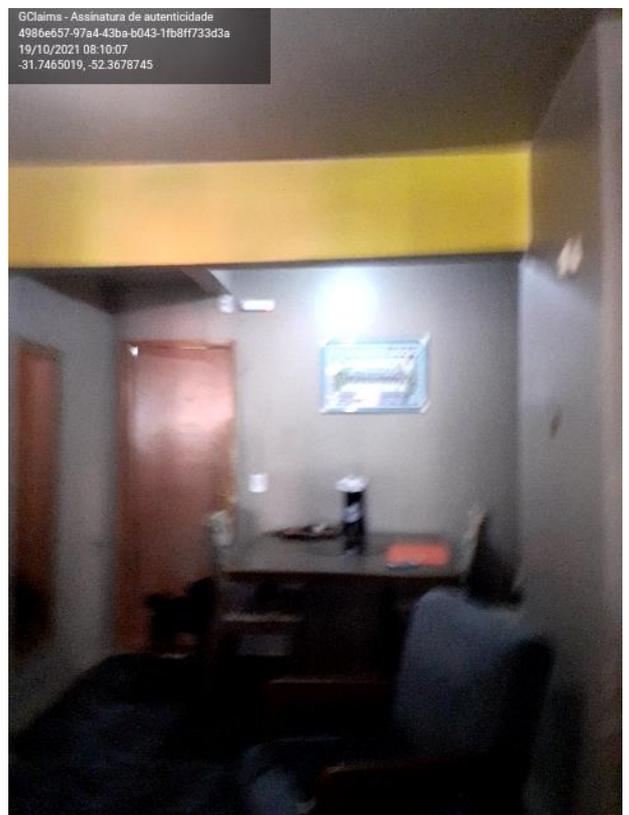
IMAGENS ANEXADAS



Nº Imóvel

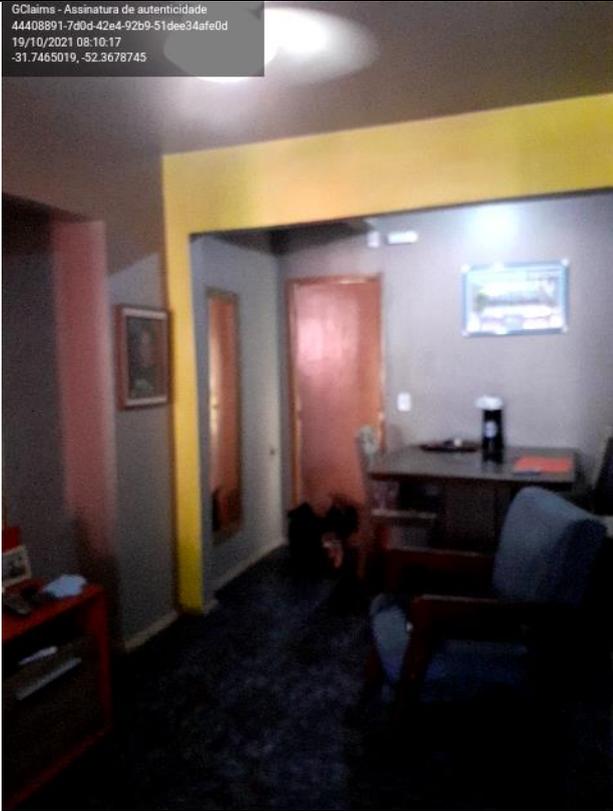


Garagem



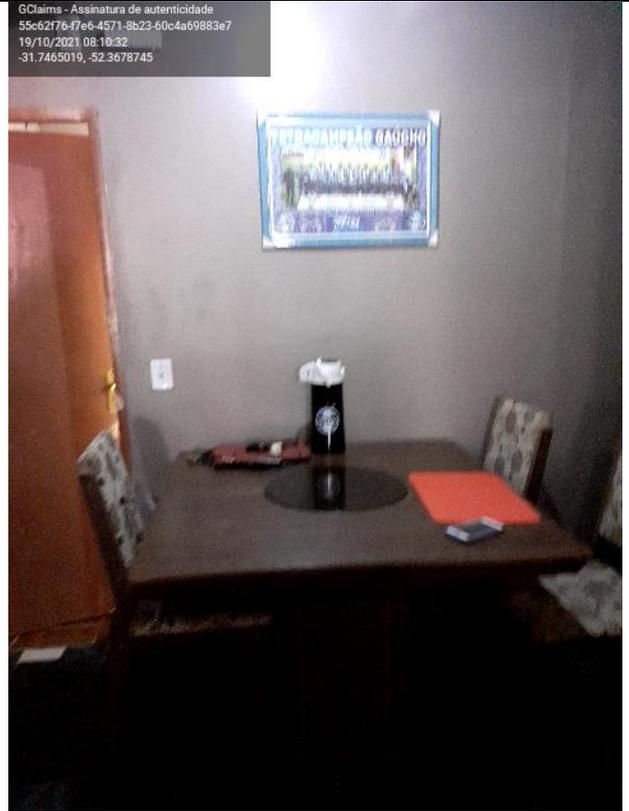
Sala de Estar - Vista 01

GClaims - Assinatura de autenticidade  
44408891-7d0d-42e4-92b9-51dee34afe0d  
19/10/2021 08:10:17  
-31.7465019, -52.3678745



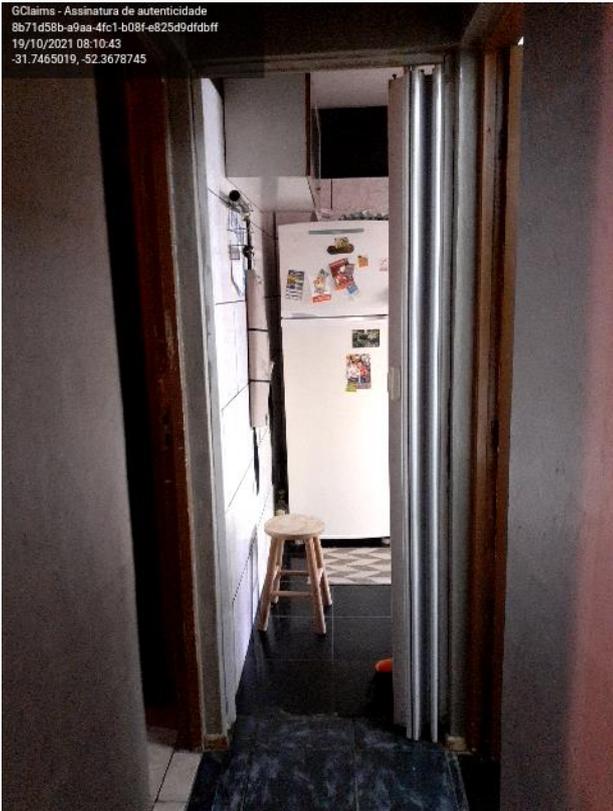
Sala de Estar - Vista 02

GClaims - Assinatura de autenticidade  
55c62f76-f7e6-4571-8b23-60c4a69883e7  
19/10/2021 08:10:32  
-31.7465019, -52.3678745



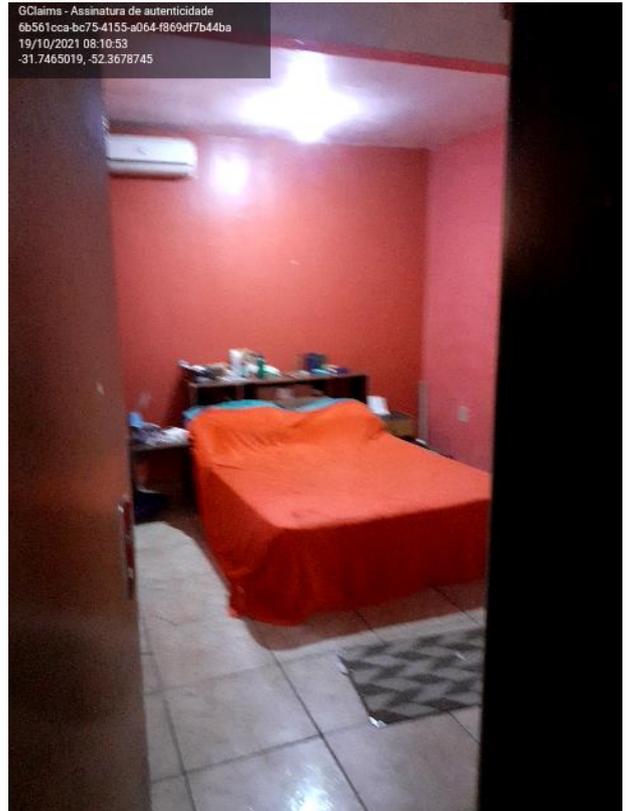
Sala de Jantar

GClaims - Assinatura de autenticidade  
8b71d58b-a9aa-4fc1-b08f-e825d9dfdbff  
19/10/2021 08:10:43  
-31.7465019, -52.3678745



Corredor

GClaims - Assinatura de autenticidade  
6b561cca-bc75-4155-a064-f869df7b44ba  
19/10/2021 08:10:53  
-31.7465019, -52.3678745



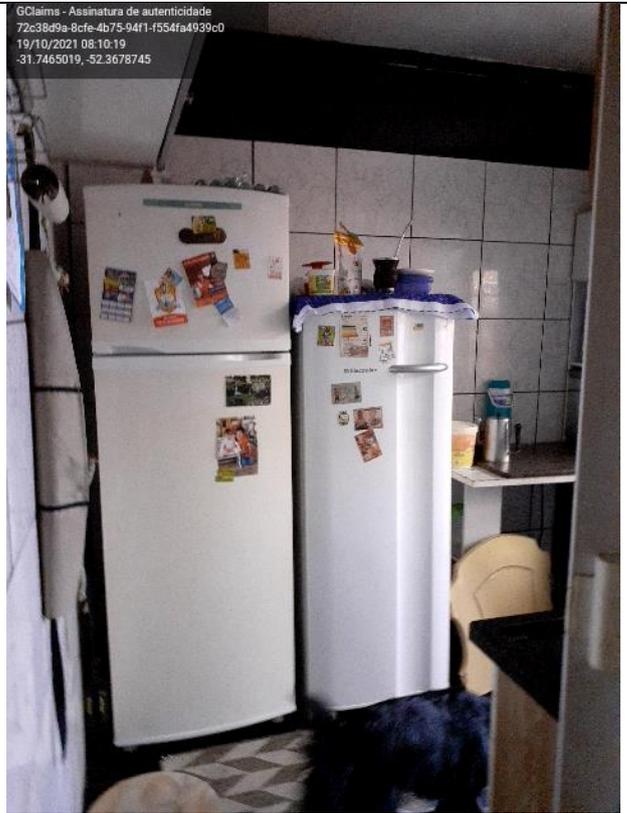
Dormitório 01

GClaims - Assinatura de autenticidade  
eb3d46fc-af69-4e3b-82ac-e0725db9584f  
19/10/2021 08:10:10  
-31.7465019, -52.3678745



Lavabo

GClaims - Assinatura de autenticidade  
72c38d9a-8cfe-4b75-94f1-1554fa4939c0  
19/10/2021 08:10:19  
-31.7465019, -52.3678745



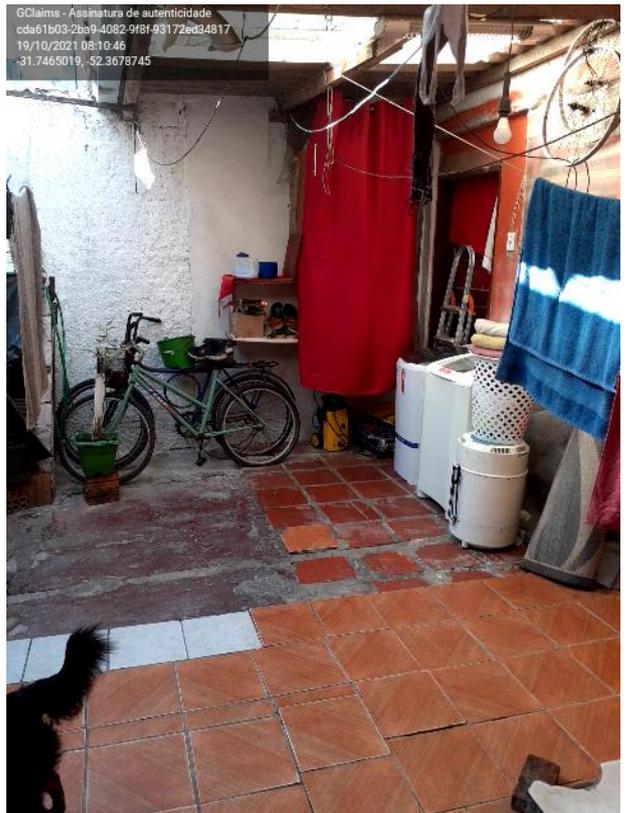
Cozinha

GClaims - Assinatura de autenticidade  
56dec07a-fd8f-44e6-ac32-6c6a65187256  
19/10/2021 08:10:32  
-31.7465019, -52.3678745



Quintal Fundos

GClaims - Assinatura de autenticidade  
cda61b03-2ba9-4082-98f-93172e834817  
19/10/2021 08:10:46  
-31.7465019, -52.3678745



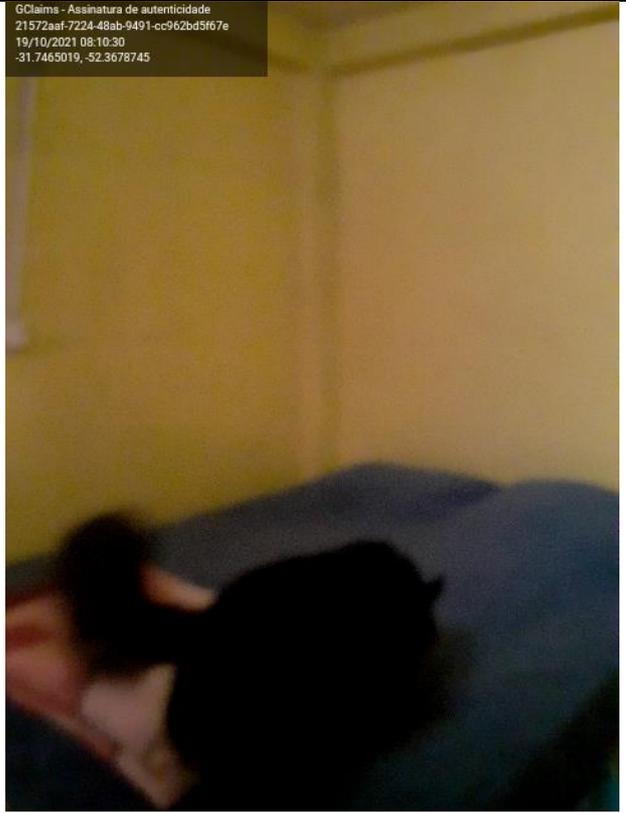
Área de Serviço

GClaims - Assinatura de autenticidade  
7624b6d3-e28a-4b4f-90a7-285ebdf7cf66  
19/10/2021 08:10:12  
-31.7465019, -52.3678745



Sala 02

GClaims - Assinatura de autenticidade  
21572aaf-7224-48ab-9491-cc962bd5f67e  
19/10/2021 08:10:30  
-31.7465019, -52.3678745



Dormitório 02

GClaims - Assinatura de autenticidade  
eda1a7e9-d3bd-4147-8c45-1bae446f27b1  
19/10/2021 08:10:14  
-31.7465019, -52.3678745



Fachada

GClaims - Assinatura de autenticidade  
21e47a3a-d897-4d48-8c10-fe4ac0630f16  
19/10/2021 08:10:24  
-31.7465019, -52.3678745



Logradouro Direita

GClaims - Assinatura de autenticidade  
026a2ad7-6985-4966-8ed6-6e64b56ad633  
19/10/2021 08:10:28  
-31.7465019, -52.3678745



Logradouro Esquerda

GClaims - Assinatura de autenticidade  
1c1d2b5f-12b0-44da-b27b-f3415723396b  
19/10/2021 08:10:55  
-31.7465019, -52.3678745



Dormitório 03

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



Amostra n.º	1			Código	2509927259	Data	Outubro 2021
Empreendimento:							
Endereço:							
Bairro:	Fragata			Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Fonte/ telefone:	MAP Corretores/(53) 99950-7051(53) 98118-4290				Idade aparente :	10	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo		
Andar	Superior		Nota Padrão:	1,50			
Área útil (m²)	72,00		Área comum(m²)		Área total(m²)		
N.º dormitório	3	N.º suíte	1	N.º vagas			
Preço de venda	R\$	265.000,00	R\$/ m² construção	R\$	3.680,56	Status	A venda
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fragata-bairros-pelotas-72m2-venda-RS265000-id-2509927259/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fragata-bairros-pelotas-72m2-venda-RS265000-id-2509927259/</a>						



Amostra n.º	2			Código	2531014979	Data	Outubro 2021
Empreendimento:							
Endereço:							
Bairro:	Fragata			Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Fonte/ telefone:	Villar Negócios Imobiliários/(53) 3302-6649(53) 98105-2404				Idade aparente :	10	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo		
Andar	Superior		Nota Padrão:	1,50	0		
Área útil (m²)	74,00		Área comum(m²)		Área total(m²)		
N.º dormitório	3	N.º suíte	1	N.º vagas	1		
Preço de venda	R\$	287.000,00	R\$/ m2 construção	R\$	3.878,38	Status	A venda
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fragata-bairros-pelotas-com-garagem-74m2-venda-RS287000-id-2531014979/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fragata-bairros-pelotas-com-garagem-74m2-venda-RS287000-id-2531014979/</a>						



Amostra n.º	3			Código	2532701386	Data	Outubro 2021
Empreendimento:							
Endereço:							
Bairro:	Fragata			Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Fonte/ telefone:	SERGIO CORREA IMOVEIS/(53) 3227-3544(53) 98115-9513				Idade aparente :	10	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo		
Andar	Superior		Nota Padrão:	1,50	0		
Área útil (m²)	71,00		Área comum(m²)		Área total(m²)		
N.º dormitório	3	N.º suíte	1	N.º vagas			
Preço de venda	R\$	220.000,00	R\$/ m2 construção	R\$	3.098,59	Status	A venda
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fragata-bairros-pelotas-71m2-venda-RS220000-id-2532701386/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fragata-bairros-pelotas-71m2-venda-RS220000-id-2532701386/</a>						



Amostra n.º	4			Código	2532367755	Data	Outubro 2021
Empreendimento:							
Endereço:							
Bairro:	Fragata			Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Fonte/ telefone:	Villar Negócios Imobiliários/(53) 3302-6649(53) 98105-2404				Idade aparente :	10	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo		
Andar	Superior		Nota Padrão:	1,50	0		
Área útil (m²)	71,00		Área comum(m²)		Área total(m²)		
N.º dormitório	3	N.º suíte	1	N.º vagas			
Preço de venda	R\$	205.000,00	R\$/ m2 construção	R\$	2.887,32	Status	A venda
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fragata-bairros-pelotas-71m2-venda-RS205000-id-2532367755/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fragata-bairros-pelotas-71m2-venda-RS205000-id-2532367755/</a>						



Amostra n.º	5			Código	2492850809	Data	Outubro 2021
Empreendimento:							
Endereço:							
Bairro:	Fragata			Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Fonte/ telefone:	Casarão Imóveis - Vendas Pelotas/(53) 3284-0808(53) 98117-1800				Idade aparente :	10	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo		
Andar	Superior		Nota Padrão:	1,50	0		
Área útil (m²)	72,00		Área comum(m²)		Área total(m²)		
N.º dormitório	2	N.º suíte	1	N.º vagas			
Preço de venda	R\$	260.000,00	R\$/ m2 construção	R\$	3.611,11	Status	A Venda
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fragata-bairros-pelotas-72m2-venda-RS260000-id-2492850809/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fragata-bairros-pelotas-72m2-venda-RS260000-id-2492850809/</a>						



Amostra n.º	6			Código	2492850675	Data	Outubro 2021
Empreendimento:							
Endereço:							
Bairro:	Fragata			Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Fonte/ telefone:	Casarão Imóveis - Vendas Pelotas/(53) 3284-0808(53) 98117-1800				Idade aparente :	10	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo		
Andar	Superior		Nota Padrão:	1,50			
Área útil (m²)	74,00		Área comum(m²)		Área total(m²)		
N.º dormitório	3	N.º suíte	1	N.º vagas			
Preço de venda	R\$	270.000,00	R\$/ m2 construção	R\$	3.648,65	Status	A venda
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fragata-bairros-pelotas-74m2-venda-RS270000-id-2492850675/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fragata-bairros-pelotas-74m2-venda-RS270000-id-2492850675/</a>						

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO**

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Vaga	Fator Andar	Fator Local	Fator Padrão	Fator Idade e Conservação	V.U.Final
1	R\$ 3.680,56	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 3.306,74
2	R\$ 3.878,38	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 3.496,42
3	R\$ 3.098,59	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 2.779,02
4	R\$ 2.887,32	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 2.589,54
5	R\$ 3.611,11	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,000	R\$ 3.211,90
6	R\$ 3.648,65	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 3.289,32
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 3.112,16

limite superior = + 30% R\$ 4.045,80

limite inferior = - 30% R\$ 2.178,51

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 349,5616294

Coef. Variância 0,112321373

CV% 11%

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

Área m <sup>2</sup>	73,01
Área R\$/m <sup>2</sup>	R\$ 3.112,16
Valor total	R\$ 227.218,51
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 227.000,00</b>
<b>Coeficiente de liquidez (Liq. Imediata)</b>	<b>0,90</b>
Valor total	R\$ 204.300,00
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 204.000,00</b>

Numero de dados 6,00

Grau de Liberdade (n-1) 5,00

Intervalo de confiança 0,80

Nível de Confiança 0,20

Distribuição t 1,48

t\*S/Raiz(n-1) 230,723054