

Laudo Avaliação - LA

| | | |
|--|---------------------|---------|
| Nº Solicitação de serviço: 2021WIZWPJ167038 | Status: Aprovado | Versão: |
|--|---------------------|---------|

1. IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---|------------|-------------------------|
| Número do sinistro: 2021WIZWPJ167038 | Número IRB | Solicitante: Wimo PJ |
| CPF / CNPJ do cliente: | Grupo: | |
| Nome do cliente: OLC COMERCIO ATACADISTA E VAREJISTA DE MERCADORIAS EM GERAL EIRELI | Cota: | |
| Endereço do Imovel: Trav. Primeira, LT 2.136, Qd 21 | | |

2. OBJETO:

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

3. CARACTERIZAÇÃO

| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| Usos Predominantes Industrial | Infra-estrutura Urbana Agua, Energia Elétrica, Iluminação Pública, Telefone | Serviços Públicos e Comunitários 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: Irregular | Topografia: Plano | Situação: Meio de quadra | Superfície: Seco | Fração Ideal: % |
| Area: 18.804 m ² | Frente: 92,50m | Lado Direito: 223,04m | Lado Esquerdo: 223,25m | Fundos: m |
| Terreno murado? | | Caso afirmativo: Muro de Divisa | | |
| Sim | | | | |
| <p>Observações</p> <p>Existem edificações no lote, as quais não ocupam 10% do lote, dessa forma, de acordo com políticas Wimo, não considerou-se tais edificações no cálculo de avaliação.</p> <p>Foi aplicado, de acordo com políticas Wimo, um coeficiente deflator de 20% ao valor de avaliação do imóvel.</p> | | | | |

5. EDIFICAÇÃO:

| | | | | | |
|--------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------|-----------------|----------------|
| Tipo: N/A | Uso: | Posição: | Nº Pavimentos: | Nº Unids/Forro: | Nº Elevadores: |
| Unidade: N/A | Área real privativa: | Área real total: | Área (outras): | Nº de vagas: | |
| Divisão Interna: | | | | | |
| N/A | | | | | |
| Padrão de Acabamento: N/A | | Estado de Conservação: N/A | | | |
| Fechamento das Paredes: N/A | | Idade aparente do Imóvel: N/A | | | |

6. Avaliação

| | | | |
|---|-----------------|---------------------------|-----------------|
| Valor Total | R\$4.481.595,82 | Valor de Avaliação: | R\$3.586.000,00 |
| Extenso: | | | |
| Três milhões oitocentos e sessenta mil reais. | | | |
| Nível de Rigor: | | Metodologia | |
| Grau de Fundamentação 2 | | Método comparativo direto | |

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

7. INFORMAÇÕES

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

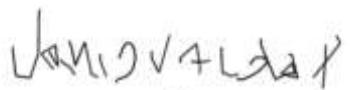
| | | |
|---|--|--------------------------|
| Matrícula no RGI: 2.201 | Ofício 2º Ofício de Registro de Imóveis | Comarca Marituba - PA |
| Outros documentos: | | |
| As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado? | | Sim |
| Em caso negativo, citar a divergência aparente: | | |

10. OBSERVAÇÕES

| | |
|---|--------------------|
| Nome da empresa WIZ BPO Serviços de Teleatendimento Ltda | |
| CNPJ 31.081.948/0001-42 | Data 06/09/2021 |



Raquel Marion de Franceschi – Engenheira Civil



Imagens Anexadas



Vista rua



Vista rua



Vista rua



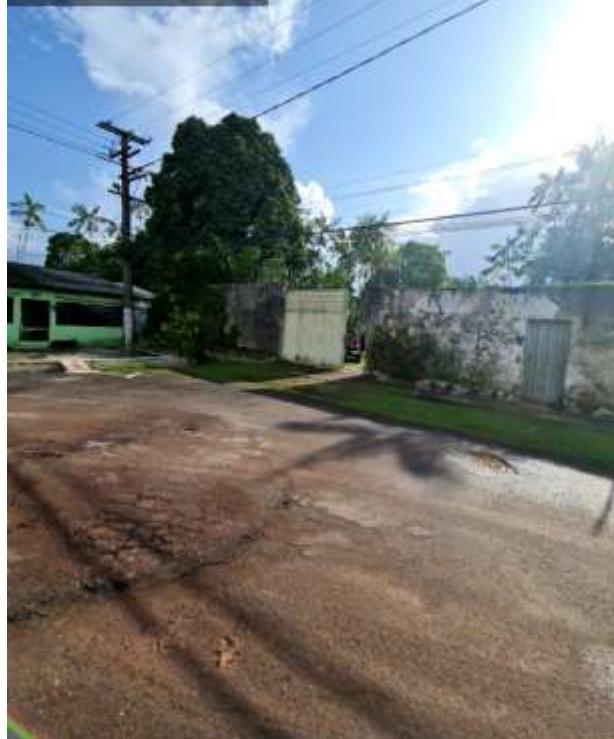
Vista rua

OChima - Assinatura de autenticidade
72a0d9f7-4ef4-4900-8311-4e6d32822681
06/09/2021 15:09:11
1.371047E-48.345910W



Vista rua

OChima - Assinatura de autenticidade
efae01f8-d7f2-44e4-6cha-ed65ff0476d8
06/09/2021 15:09:14
1.371047E-48.345910W



Vista rua

OChima - Assinatura de autenticidade
4f623a5e-9395-41c7-9510-64072c038821
06/09/2021 15:09:39
1.371047E-48.34591134



Identificação

OChima - Assinatura de autenticidade
05e0d91a-1741-477a-910e-582436847981
06/09/2021 15:09:40
1.371047E-48.34591134



Identificação

OCima - Assinatura de autenticidade
e7548f3-a694-41c7-8ca9-38ba0ff2ebf
06/09/2021 15:09:03
1.378885-48.3491134



Lote

OCima - Assinatura de autenticidade
ee4f17a2-5a47-4b96-9b5-afaa2118bc1b
06/09/2021 15:09:03
1.378885-48.3491134



Edificação

OCima - Assinatura de autenticidade
e683920d-f2f1-4e49-a2fa-9333c3b710d1
06/09/2021 16:00:40
1.3710202-48.3431820



Edificação

OCima - Assinatura de autenticidade
39cfc50a-aef1-4bd1-8ff0-5a69824a41a
06/09/2021 16:00:40
1.3710202-48.3431820



Edificação

OCelma - Assinatura de autenticidade
63abfbef1fcd4a5d83ad70445be80234
06/09/2021 16:09:11
-13710768,-48.3439920



Edificação

OCelma - Assinatura de autenticidade
fbaf520e-e8c1-4463-98ff-33ee10997a70
06/09/2021 16:09:13
-13710768,-48.3439920



Edificação/lote

OCelma - Assinatura de autenticidade
191a4205-1bd0-4cde-bcfc-0fb1fbd6d494
06/09/2021 16:09:10
-13710768,-48.3439810



Edificação

OCelma - Assinatura de autenticidade
193510c6-7036-4381-9241-ee42b6100915
06/09/2021 16:09:02
-13710768,-48.3439770



Edificação

GClaims - Assinatura de autenticidade
95e51ba4-cd71-4522-87ce-90Geff1d0e3a8
06/09/2021 16:09:54
-1.3710761, -48.3439971



Edificação

GClaims - Assinatura de autenticidade
6888095-65cc-4fde-a102-8fcacffed33
06/09/2021 16:09:57
-1.3710761, -48.3439971



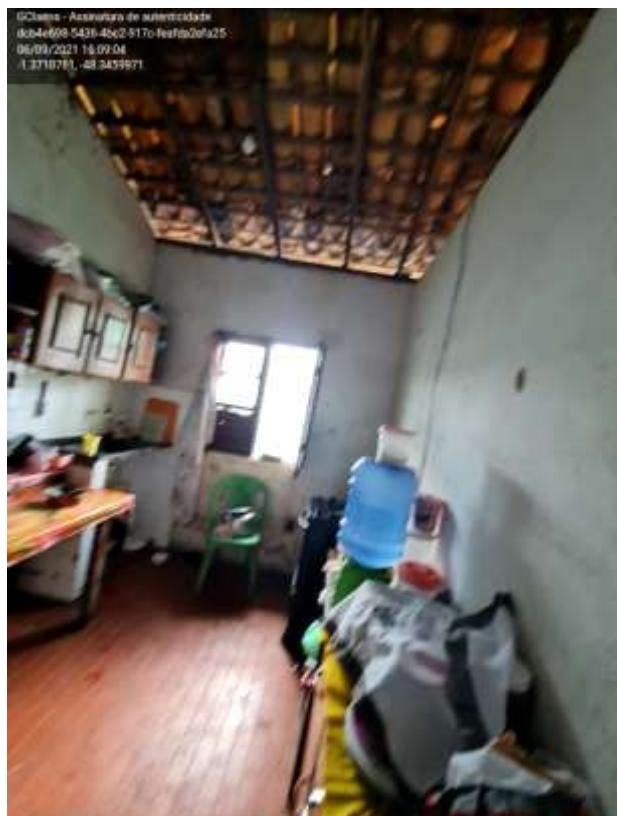
Edificação

GClaims - Assinatura de autenticidade
41481871-7301-431d-b6df-3c3916843a4a
06/09/2021 16:09:01
-1.3710761, -48.3439971



Edificação

GClaims - Assinatura de autenticidade
dcb44ef09-543b-48c2-917e-fef7da2fa25
06/09/2021 16:09:04
-1.3710761, -48.3439971



Edificação

©Cilium - Assinatura de autenticidade
ab6589fe-8381-4c17-a778-66036e61244ab
06/09/2021 16:09:50
1.3771144, -48.3493881



Lote

©Cilium - Assinatura de autenticidade
cb7f63d6-f604-4643-b253-4ae67fbc5263
06/09/2021 16:09:10
1.3771136, -48.3492154



Lote

©Cilium - Assinatura de autenticidade
97400aae-0711-45ee-8c75-3234a9112524
06/09/2021 16:09:48
1.3771537, -48.3493541



Lote

©Cilium - Assinatura de autenticidade
1ec2cd9b-50a4-45b5-b695-3021288e000
06/09/2021 16:09:48
1.3771537, -48.3493541



Lote

GClaims - Assinatura de autenticidade
259f544a-d944-41a1-a8e8-21877cded5
06/09/2021 16:09:37
-1.3709051, -48.3443302



Edificação - piscina

GClaims - Assinatura de autenticidade
c49d07e3-e84c-47e4-a8f9-773ace546290
06/09/2021 16:09:39
-1.3709051, -48.3443302



Edificação - piscina

GClaims - Assinatura de autenticidade
3c696626-c03c-4731-8be4-040d52cc0b79
06/09/2021 16:09:45
-1.3709051, -48.34432181



Edificação - piscina

GClaims - Assinatura de autenticidade
f0d9c37-9815-4a10-9e50-339e648ef94
06/09/2021 16:09:53
-1.3709051, -48.34438883



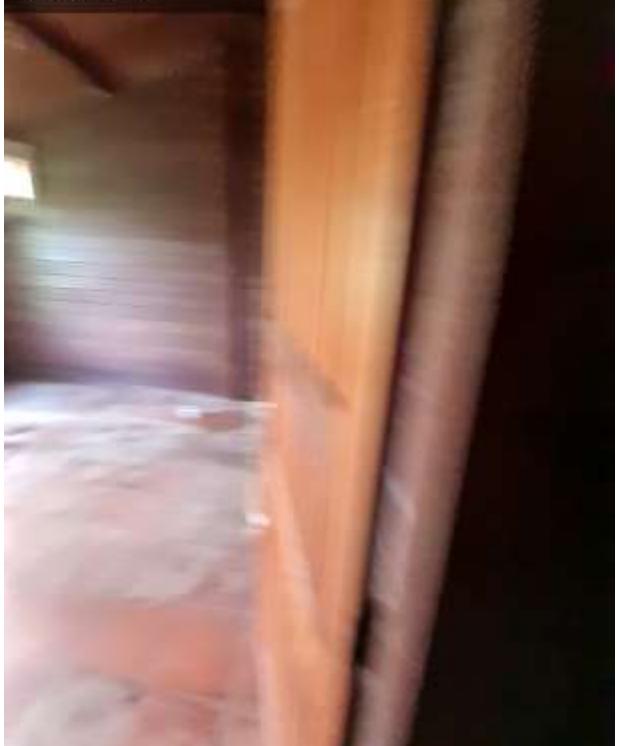
Edificação

GClaims - Assinatura de autenticidade
9fb44eecc7f4452e6c5-8d4449b0-e720
06/09/2021 16:09:01
-1.3709881, -48.3459887



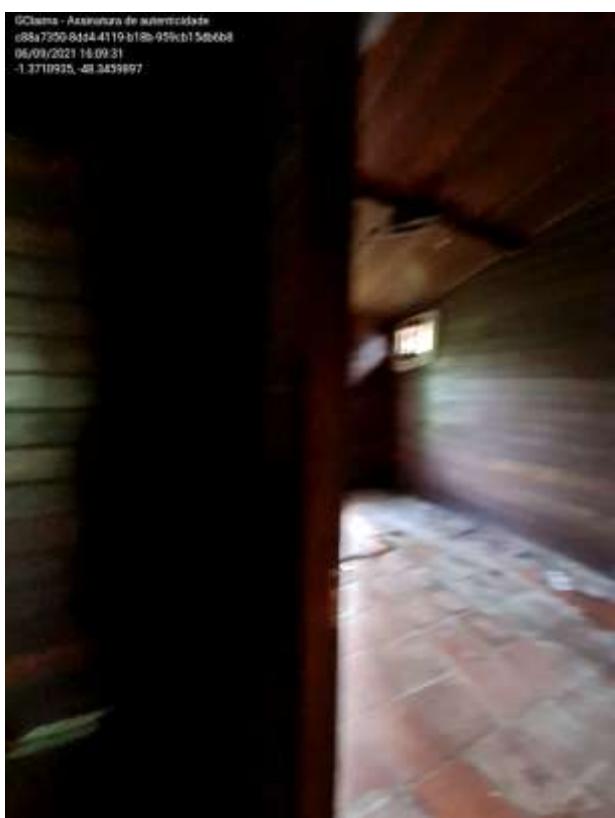
Edificação

GClaims - Assinatura de autenticidade
2a41b12f-f0cb-4b3b-8c5e-742c1e69e539
06/09/2021 16:09:28
-1.3710935, -48.3459887



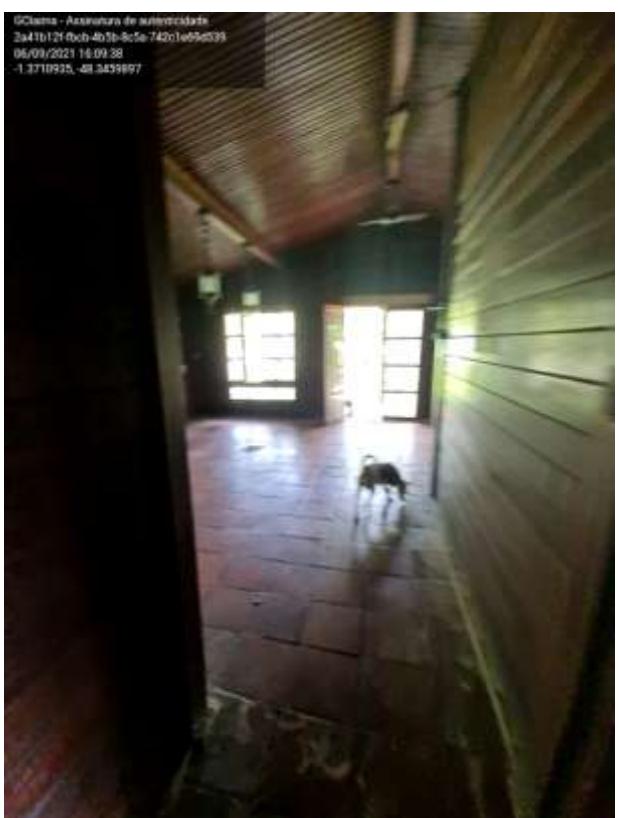
Edificação

GClaims - Assinatura de autenticidade
c88a7350-84f4-4119-b18b-959cb15486b8
06/09/2021 16:09:31
-1.3710935, -48.3459887



Edificação

GClaims - Assinatura de autenticidade
2a41b12f-f0cb-4b3b-8c5e-742c1e69e539
06/09/2021 16:09:38
-1.3710935, -48.3459887



Edificação

GClaims - Assinatura de autenticidade
9e2f5810-7051-46d9-e213-8037947256d8
06/09/2021 16:09:47
-1.3710743, -48.3446202



Edificação

GClaims - Assinatura de autenticidade
ba96d84d-2e6b-4161-aa20-5f8320c8dd1d
06/09/2021 16:09:42
-1.3710935, -48.3439897



Edificação

GClaims - Assinatura de autenticidade
4ce824bc-1e7b-4074-909e-d5eb4366323f
06/09/2021 16:09:40
-1.3710935, -48.3439897



Edificação

GClaims - Assinatura de autenticidade
8d86ca9c-c115-4e4d-be2e-5592e69215e8
06/09/2021 16:09:17
-1.3710943, -48.3440256



Lote

GClaims - Assinatura de autenticidade
fb5cc0c-c794-4476-acb9-c69e2f1b4-a62
06/09/2021 16:09:18
-1.3718162, -48.3445833



Lote

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

| | | | | | |
|--|-------------------|---|--------------------|--------------|----------------|
| | Amostra n.º | 1 | Código | Data | Setembro 2021 |
| | Referencia: | Br. 316 km | | | |
| | Endereço: | | | | |
| | Bairro: | | Cidade: | Marituba | UF: PA |
| | Fonte/ telefone: | Marcos/ 98370-0111 | | | |
| | Tipo: | Terreno | Topografia | Consistencia | Seca |
| | | | Acessibilidade | Direta | Esquina |
| | Área Terreno (m²) | 27.000,00 | Área comum(m²) | | Área total(m²) |
| | N.º dormitório | N.º suíte | | Testada (m) | |
| | Preço de venda | R\$ 6.000.000,00 | R\$/ m² construção | R\$ 222,22 | Status A venda |
| | Obs.: | https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/terrenos/vende-se-grande-terreno-27-000-m2-na-br-316-km-630 | | | |
| | Amostra n.º | 2 | Código | Data | Setembro 2021 |
| | Referencia: | frente para a BR 316 | | | |
| | Endereço: | | | | |
| | Bairro: | Coqueiro | Cidade: | Ananindeua | UF: PA |
| | Fonte/ telefone: | Consultoria de Imóveis | | 0 | |
| | Tipo: | Terreno | Topografia | Consistencia | Seca |
| | | | Acessibilidade | Direta | Esquina |
| | Área Terreno (m²) | 23.000,00 | Área comum(m²) | | Área total(m²) |
| | N.º dormitório | N.º suíte | | Testada (m) | |
| | Preço de venda | R\$ 4.800.000,00 | R\$/ m² construção | R\$ 208,70 | Status A venda |
| | Obs.: | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-marituba-23000m2-venda-RS4800000-id-2522121998 | | | |
| | Amostra n.º | 3 | Código | Data | Setembro 2021 |
| | Referencia: | Terreno Mario Covas próximo a Independência | | | |
| | Endereço: | Rodovia BR-316 | | | |
| | Bairro: | | Cidade: | Ananindeua | UF: PA |
| | Fonte/ telefone: | Consultoria de Imóveis | | 0 | |
| | Tipo: | Terreno | Topografia | Consistencia | Seca |
| | | | Acessibilidade | Direta | Esquina |
| | Área Terreno (m²) | 21.000,00 | Área comum(m²) | | Área total(m²) |
| | N.º dormitório | N.º suíte | | Testada (m) | 78 |
| | Preço de venda | R\$ 6.200.000,00 | R\$/ m² construção | R\$ 295,24 | Status A venda |
| | Obs.: | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-coqueiro-bairros-ananindeua-venda-RS6200000-id-24 | | | |
| | Amostra n.º | 4 | Código | Data | Setembro 2021 |
| | Referencia: | Próximo de vários condomínios como SummerVille, Chácaras Rosa do Campo e Ecoville | | | |
| | Endereço: | | | | |
| | Bairro: | Coqueiro | Cidade: | Ananindeua | UF: PA |
| | Fonte/ telefone: | Valeria P. Franco/ (91) 3344-4444 | | 0 | |
| | Tipo: | Terreno | Topografia | Consistencia | Seca |
| | | | Acessibilidade | Direta | Esquina |
| | Área Terreno (m²) | 6.134,89 | Área comum(m²) | | Área total(m²) |
| | N.º dormitório | N.º suíte | | Testada (m) | 60 |
| | Preço de venda | R\$ 2.050.000,00 | R\$/ m² construção | R\$ 334,15 | Status A venda |
| | Obs.: | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-coqueiro-bairros-ananindeua-6135m2-venda-RS2050 | | | |
| | Amostra n.º | 5 | Código | Data | Setembro 2021 |
| | Referencia: | | | | |
| | Endereço: | | | | |
| | Bairro: | Centro | Cidade: | Ananindeua | UF: PA |
| | Fonte/ telefone: | Valeria P. Franco/ (91) 3344-4444 | | 0 | |
| | Tipo: | Terreno | Topografia | Consistencia | Seca |
| | | | Acessibilidade | | Esquina |
| | Área Terreno (m²) | 14.852,00 | Área comum(m²) | | Área total(m²) |
| | N.º dormitório | N.º suíte | | Testada (m) | 152 |
| | Preço de venda | R\$ 5.500.000,00 | R\$/ m² construção | R\$ 370,32 | Status A venda |
| | Obs.: | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-centro-2952794249.html | | | |
| | Amostra n.º | 6 | Código | Data | Setembro 2021 |
| | Referencia: | | | | |
| | Endereço: | | | | |
| | Bairro: | | Cidade: | Marituba | UF: PA |
| | Fonte/ telefone: | | | 0 | |
| | Tipo: | Terreno | Topografia | Consistencia | Seca |
| | | | Acessibilidade | Direta | Esquina |
| | Área Terreno (m²) | | Área comum(m²) | | Área total(m²) |
| | N.º dormitório | N.º suíte | | Testada (m) | |
| | Preço de venda | | R\$/ m² construção | #DIV/0! | Status A venda |
| | Obs.: | | | | |

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\$ 222,22 | 0,90 | | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | R\$ 209,25 |
| 2 | R\$ 208,70 | 0,90 | | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | R\$ 192,61 |
| 3 | R\$ 295,24 | 0,90 | | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | R\$ 269,41 |
| 4 | R\$ 334,15 | 0,90 | | 0,87 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | R\$ 261,45 |
| 5 | R\$ 370,32 | 0,90 | | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | R\$ 258,88 |
| 6 | #DIV/0! | 0,90 | | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | |
| 7 | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | |

Valor Imovel

Média = R\$ 238,32

Valor Terreno

limite superior = + 30% R\$ 309,82

Valor Terreno

limite inferior = - 30% R\$ 166,82

Area Terreno

amostra fora da média Não há

R\$ 3.586.000,00

R\$ -

Area Terreno

18805,00

R\$/m²

R\$ -

Area Terreno

0,00

R\$/m²

R\$ 238,32

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

| | | |
|---|--------------------|-------------------------|
| Area Terreno | 18.805,00 | 18.805,00 |
| Área | R\$/m ² | R\$ 238,32 |
| Valor total | R\$ | 4.481.595,82 |
| Valor adotado | | R\$ 4.482.000,00 |
| <i>Coefficiente de liquidez (Liq. Imediata)</i> | | 0,80 |
| Valor total | | R\$ 3.585.600,00 |
| Valor adotado | | R\$ 3.586.000,00 |

| | |
|----------------------------|-------------|
| Desvio Padrão | 34,84960862 |
| Coef. Variância | 0,146230699 |
| CV% | 15% |
| Numero de dados | 6,00 |
| Grau de Liberdade (n-1) | 5,00 |
| Intervalo de confiança | 0,80 |
| 4661800 Nível de Confiança | 0,20 |
| Distribuição t | 1,48 |

t*S/Raiz(n-1) 23,001976