

# 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 Imóvel:  Trav. Primeira, LT 2.136, Qd 21		

## 2. OBJETO:

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

## 3. CARACTERIZAÇÃO

Usos Predominantes Industrial	Infra-estrutura Urbana  Água, 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:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Irregular	Plano	Meio de quadra	Seco	%
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
18.804 m²	92,50m	223,04m	223,25m	m
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de Divisa		
Observações				
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.				
Foi aplicado, de acordo com políticas Wimo, um coeficiente deflator de 20% ao valor de avaliação do imóvel.				

## 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:	Absorção pelo mercado:	Nºmero de ofertas:	Nível da demanda:
Recessivo	Demorada	Baixo	Baixa

## 7. INFORMAÇÕES

O imóvel, como um todo, aparenta 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 aparenta 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:		

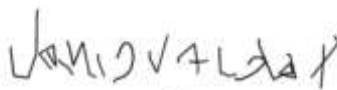
## 10. OBSERVAÇÕES

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





Vista rua



Vista rua



Identificação



Identificação



SClams - Assessoria de sustentabilidade  
a75848f3-a694-41c2-bce6-38baeff72edf  
06/09/2021 13:09:53  
-1.3710893, -48.3459134



Lote

SClams - Assessoria de sustentabilidade  
a84171a2-5a42-4b96-9b5-afac3118ac1d  
06/09/2021 13:09:53  
-1.3710893, -48.3459134



Edificação

SClams - Assessoria de sustentabilidade  
c08392d4-f271-4a89-a21a-9513a3b710d1  
06/09/2021 14:09:40  
-1.3710202, -48.3459428



Edificação

SClams - Assessoria de sustentabilidade  
39c5d08a-a8f1-4b0f-b89a-5a08324a42a  
06/09/2021 14:09:53  
-1.3710202, -48.3459428



Edificação





Edificação



Edificação/lote



Edificação



Edificação



Edificação



Edificação



Edificação



Edificação



SCImex - Associação de Imobiliária  
ab6589e-0381-4c17-a778-6685c6124ab  
06/09/2021 14:09:51  
1.371144, -48.343881



Lote

SCImex - Associação de Imobiliária  
ab7801e-0104-4f49-b25f-4a67ec02855  
06/09/2021 14:09:10  
1.3711536, -48.3483154



Lote

SCImex - Associação de Imobiliária  
9f463ae-0572-43ee-8c79-3c0a61a253d  
06/09/2021 14:09:48  
1.3715272, -48.3455541



Lote

SCImex - Associação de Imobiliária  
a825e49a-50c4-4948-b946-9a0c1288c6b  
06/09/2021 14:09:48  
1.3715327, -48.3455541



Lote





Edificação - piscina



Edificação - piscina



Edificação - piscina



Edificação





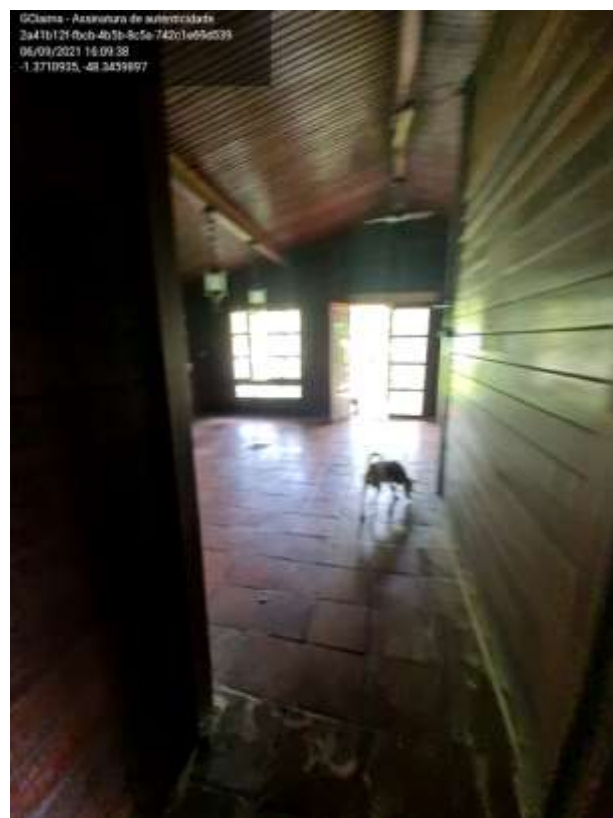
Edificação



Edificação



Edificação



Edificação



Edificação



Edificação



Edificação



Lote



Lote



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



Amostra n.º	<b>1</b>	Código		Data	Setembro 2021
Referência:	Br. 316 km				
Endereço:					
Bairro:		Cidade:	Marituba	UF:	PA
Fonte/ telefone:	Marcos/ 98370-0111				
Tipo:	Terreno	Topografia		Consistência	Seca
0		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.:	<a href="https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/terrenos/vende-se-grande-terreno-27-000-m2-na-br-316-km-636">https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/terrenos/vende-se-grande-terreno-27-000-m2-na-br-316-km-636</a>				



Amostra n.º	<b>2</b>	Código		Data	Setembro 2021
Referência:	frente para a BR 316				
Endereço:					
Bairro:	Coqueiro	Cidade:	Ananindeua	UF:	PA
Fonte/ telefone:	Consultoria de Imóveis				
Tipo:	Terreno	Topografia		Consistência	Seca
0		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.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-marituba-23000m2-venda-RS4800000-id-2522121998">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-marituba-23000m2-venda-RS4800000-id-2522121998</a>				



Amostra n.º	<b>3</b>	Código		Data	Setembro 2021
Referência:	Terreno Mario Covas próximo a Independência				
Endereço:	Rodovia BR-316				
Bairro:		Cidade:	Ananindeua	UF:	PA
Fonte/ telefone:	Consultoria de Imóveis				
Tipo:	Terreno	Topografia		Consistência	Seca
0		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.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-coqueiro-bairros-ananindeua-venda-RS6200000-id-24">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-coqueiro-bairros-ananindeua-venda-RS6200000-id-24</a>				



Amostra n.º	<b>4</b>	Código		Data	Setembro 2021
Referência:	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				
Tipo:	Terreno	Topografia		Consistência	Seca
0		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.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-coqueiro-bairros-ananindeua-6135m2-venda-RS2050">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-coqueiro-bairros-ananindeua-6135m2-venda-RS2050</a>				



Amostra n.º	<b>5</b>	Código		Data	Setembro 2021
Referência:					
Endereço:					
Bairro:	Centro	Cidade:	Ananindeua	UF:	PA
Fonte/ telefone:	Valeria P. Franco/ (91) 3344-4444				
Tipo:	Terreno	Topografia		Consistência	Seca
0		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.:	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-centro-2952794249.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-centro-2952794249.html</a>				



Amostra n.º	<b>6</b>	Código		Data	Setembro 2021
Referência:					
Endereço:					
Bairro:		Cidade:	Marituba	UF:	PA
Fonte/ telefone:					
Tipo:	Terreno	Topografia		Consistência	Seca
0		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	1,00	1,000	R\$ 209,25
2	R\$ 208,70	0,90	1,03	1,00	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	1,00	1,000	R\$ 269,41
4	R\$ 334,15	0,90	0,87	1,00	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	1,000	R\$ 258,88
6	#DIV/0!	0,90	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel

Valor Terreno R\$ 3.586.000,00

Valor Terreno 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
Área R\$/m²	R\$ 238,32
Valor total	R\$ 4.481.595,82
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 4.482.000,00</b>
<b>Coefficiente de liquidez (Liq. Imediata)</b>	<b>0,80</b>
Valor total	R\$ 3.585.600,00
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 3.586.000,00</b>

Média = R\$ 238,32

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

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

amostra fora da média Não há

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 Nivel de Confiança 0,20

Distribuição t 1,48

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