

Laudo Avaliação - LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZWPJ159085	Status: Aprovado	Versão:
--	---------------------	---------

1. IDENTIFICAÇÃO

Número do sinistro: 2021WIZWPJ159085	Número IRB	Solicitante: Wimo PJ
CPF / CNPJ do cliente:	Grupo:	
Nome do cliente: LOTE EMPREENDIMENTOS	Cota:	
Endereço do Imóvel: Rua Chicó Conrado, 3500 - Residencial Bella Cosipi – Lote 5 - Santa Rosa, Teresina - PI, CEP:64012-590		

2. OBJETO:

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

3. CARACTERIZAÇÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar	Infra-estrutura Urbana Água, Energia Elétrica, Pavimentação, Iluminação Pública, Esgoto Pluvial	Serviços Públicos e Comunitários Saúde, Segurança, Rede Bancária, Comércio, Coleta de Lixo
Imóvel Pertence a Condomínio?		Sim
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: 0,00483
Area: 191,60 m ²	Frente: 10,00 m	Lado Direito: 19,06 m	Lado Esquerdo: 19,26 m	Fundos: 10,00 m
Terreno murado? Não		Caso afirmativo:		
Observações Terreno sem benfeitorias				

5. EDIFICAÇÃO:

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Unidade: Estacionamento:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
Divisão Interna: Terreno sem benfeitorias, plano com vegetação rasteira.					
Padrão de Acabamento:			Estado de Conservação:		
Fechamento das Paredes:			Idade aparente do Imóvel:		

6. Avaliação

Valor Total	R\$ 59.972,41	Valor de Avaliação:	R\$ 54.000,00
Extenso: Cinquenta e Quatro Mil Reais			
Nível de Rigor: Grau de Fundamentação 2		Metodologia Metodo Comparativo Direto de Dados do Mercado	

Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado: Recessivo	Absorção pelo mercado: Demorada	Nºmero de ofertas: Alto	Nível da demanda: Média

7. INFORMAÇÕES

O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?	
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

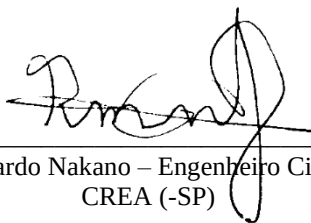
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 158.904	Ofício 2° RI	Comarca Teresina - PI
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 19/07/2021



Ricardo Nakano – Engenheiro Civil
CREA (-SP)

Não foi possível coletar a assinatura do
Proponente devido à falha de conectividade.

(LOTE EMPREENDIMENTOS)



Lote 05 - Vista 2



Lote 05 - Vista 1



Visão geral dos lotes



Lote 05 - Vista 3



Logradouro - vista 2



Logradouro - vista 1



Área de lazer - vista 2



Lote 05 - Vista 2



Portaria - vista interna



Área de lazer - vista 1



Identificação do condomínio - vista 1



Área de lazer - vista 3



Logradouro de acesso ao condomínio



Estacionamento para visitantes



Identificação do condomínio - vista 2

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

	Amostra n.º	1		Código	2523620664		Data	Julho 2021		
	Referencia:									
	Endereço:	Avenida Doutor Josué de Moura Santos								
	Bairro:	Pedra mole			Cidade:	Terezina		UF:	PI	
	Fonte/ telefone:	IMOBILIÁRIA EVALDO MATOS/(86) 99985-0018								
	Tipo:	Terreno		Topografia		Plano		Consistencia		Seco
				Acessibilidade				Esquina		Não
	Área Terreno (m²)	225,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório			N.º suíte		Testada (m)				
	Preço de venda	R\$ 65.000,00		R\$/ m² construção		R\$ 288,89		Status	À venda	
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-pedra-mole-teresina-pi-225m2										

	Amostra n.º	2		Código	2490247763		Data	Julho 2021		
	Referencia:									
	Endereço:	Avenida Doutor Josué de Moura Santos								
	Bairro:	Pedra mole			Cidade:	Terezina		UF:	PI	
	Fonte/ telefone:	GLAUCO CASTRO BEZERRA/(86) 99911-41 0								
	Tipo:	Terreno		Topografia		Plano		Consistencia		Seco
				Acessibilidade				Esquina		Não
	Área Terreno (m²)	200,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório			N.º suíte		Testada (m)				
	Preço de venda	R\$ 53.400,00		R\$/ m2 construção		R\$ 267,00		Status	À venda	
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-aroeiras-teresina-pi-id-2490247										

	Amostra n.º	3		Código	2525085804		Data	Julho 2021		
	Referencia:									
	Endereço:	Avenida João XXIII, 1907								
	Bairro:	Uruguai			Cidade:	Terezina		UF:	PI	
	Fonte/ telefone:	VICENTE RESENDE/(86) 99973-0076 0								
	Tipo:	Terreno		Topografia		Plano		Consistencia		Seco
				Acessibilidade				Esquina		Não
	Área Terreno (m²)	250,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório			N.º suíte		Testada (m)				
	Preço de venda	R\$ 58.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 232,00		Status	À venda	
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-uruguai-teresina-pi-250m2-id-2										

	Amostra n.º	4		Código	2523620664		Data	Julho 2021		
	Referencia:									
	Endereço:	Avenida Doutor Josué de Moura Santos								
	Bairro:	Pedra mole			Cidade:	Terezina		UF:	PI	
	Fonte/ telefone:	IMOBILIÁRIA EVALDO MATOS/(86) 99985-0018 0								
	Tipo:	Terreno		Topografia		Plano		Consistencia		Seco
				Acessibilidade				Esquina		Não
	Área Terreno (m²)	225,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório			N.º suíte		Testada (m)				
	Preço de venda	R\$ 65.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 288,89		Status	À venda	
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-pedra-mole-teresina-pi-225m2										

	Amostra n.º	5		Código	2496867267		Data	Julho 2021		
	Referencia:									
	Endereço:	Avenida Doutor Nicanor Barreto, 2536								
	Bairro:	Verde Lar			Cidade:	Terezina		UF:	PI	
	Fonte/ telefone:	Lucas Castelo Branco de Deus/(86) 98804-840 0								
	Tipo:	Terreno		Topografia		Plano		Consistencia		Seco
				Acessibilidade				Esquina		Não
	Área Terreno (m²)	283,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório			N.º suíte		Testada (m)				
	Preço de venda	R\$ 105.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 371,02		Status	À venda	
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-verde-lar-teresina										

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator esquina	Fator Topografia	Fator Acesso	Fator Consistencia	V.U.Final
1	R\$ 288,89	0,90	1,02	1,00	1,00	1,05	1,15	1,000	R\$ 320,32
2	R\$ 267,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,05	1,20	1,000	R\$ 304,41
3	R\$ 232,00	0,90	1,03	1,00	1,00	1,05	1,25	1,000	R\$ 283,32
4	R\$ 288,89	0,90	1,02	1,00	1,00	1,05	1,10	1,000	R\$ 306,39
5	R\$ 371,02	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 350,61
6									
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel

Valor Terreno

R\$ 54.000,00

Valor Terreno

R\$

-

Area Terreno

191,60

R\$/m²

R\$

-

Area Terreno

191,60

R\$/m²

R\$

313,01

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Terreno	191,60
Área R\$/m²	R\$ 313,01
Valor total	R\$ 59.972,41
Valor adotado	R\$ 60.000,00
Coeficiente de liquidez (Liq. Imediata)	0,90
Valor total	R\$ 54.000,00
Valor adotado	R\$ 54.000,00

Média =

R\$ 313,01

limite superior = + 30%

R\$ 406,91

limite inferior = - 30%

R\$ 219,11

amostra fora da média

Não há

Desvio Padrão

24,83123888

Coef. Variancia

0,079330896

CV%

8%

Numero de dados

6,00

Grau de Liberdade (n-1)

5,00

Intervalo de confiança

0,80

70200 Nível de Confiança

0,20

Distribuição t

1,48

t*S/Raiz(n-1)

16,389497