

Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM235024	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Gabriela Villoslada	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	----------------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 48103926000	
Nome do cliente:	Juarez Gabana
Endereço do Imóvel:	Rua Delfino dos Santos Costa, 330 - Conservas, Lajeado/RS, CEP:95901-562

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
Imóvel Pertence a Condomínio?	Não	

4. TERRENO

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
	Plano	Meio de quadra	Seco	100%
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
365,706 m ²	Não constam informações em matrícula	Não constam informações em matrícula	Não constam informações em matrícula	Não constam informações em matrícula
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				
Sobre o terreno existe a construção de uma casa com 3 pavimentos, sendo eles subdivididos em: primeiro 88,24 m², segundo 95,50 m² e terceiro 27,31 m², totalizando 211,05 m² de área construída. De acordo com a Política de Crédito e Garantia da Wimo, foi considerado desconto deflator de 10% sobre o valor de avaliação.				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Casa	Residencial	Frente	3 Pavimentos		
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
	211,05 m ²	211,05 m ²			
Estacionamento:					
Descrição da divisão interna:					
Sala: piso cerâmico, paredes e teto pintados, esquadria das janelas em ferro e porta de madeira; Dormitórios: piso cerâmico, paredes e teto pintados, esquadria das janelas em ferro e porta de madeira; Cozinha: piso e paredes com revestimento cerâmico, teto pintado, esquadria das janelas em ferro e porta de madeira; Banheiros: piso e paredes com revestimento cerâmico, teto pintado, esquadria das janelas em ferro e porta de madeira.					
Padrão de Acabamento:			Estado de Conservação:		
Normal			Regular		
Fechamento das Paredes:			Idade aparente do Imóvel:		
Alvenaria			15		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 378.000,00	Valor de Avaliação:	R\$ 340.000,00
Extenso: Trezentos e quarenta mil reais			
Nível de Rigor: Grau de Fundamentação 2		Metodologia 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

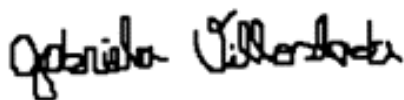
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

9. DOCUMENTAÇÃO

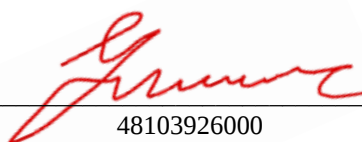
Matrícula no RGI: 79.554	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Lajeado - RS
Outros documentos: 100% da área de construção está averbada em matrícula.		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?		Sim
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa Wiz BPO Serviços de Teleatendimento - LTDA	
CNPJ 31.081.948/0001-42	Data 30/05/2022



Gabriela Villoslada – Engenheira Civil
CREA (SP)



48103926000
(Juarez Gabana)

IMAGENS ANEXADAS



Fachada



Logradouro



Logradouro



Fachada



Vista geral



Fundos



Cozinha



Cozinha



Sala



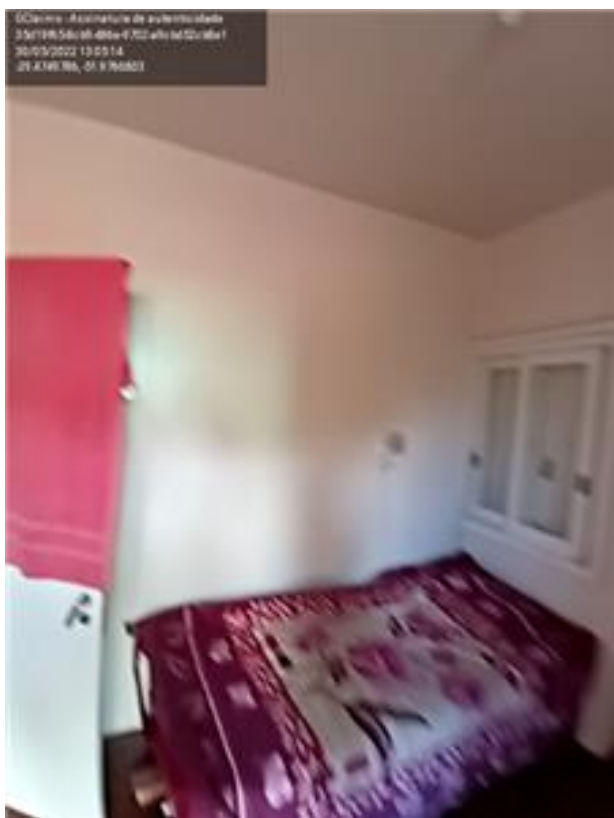
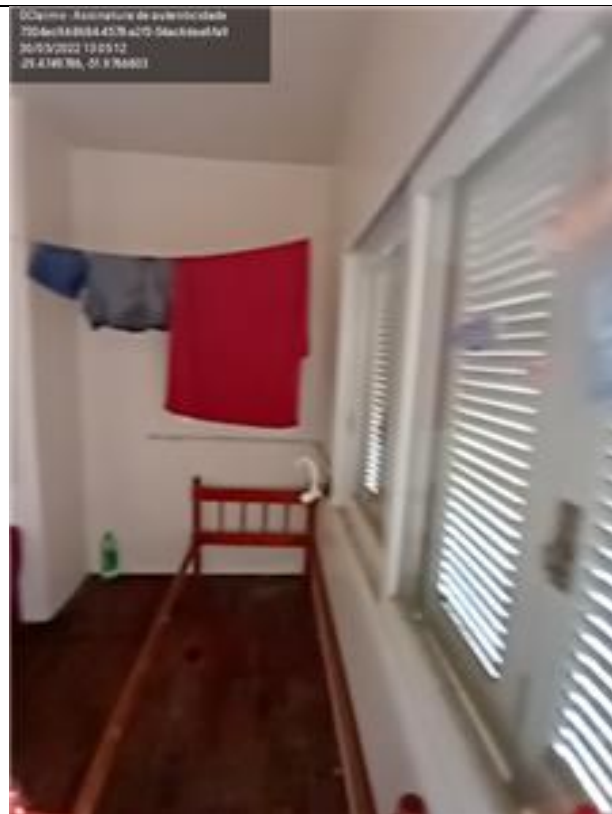
Varanda

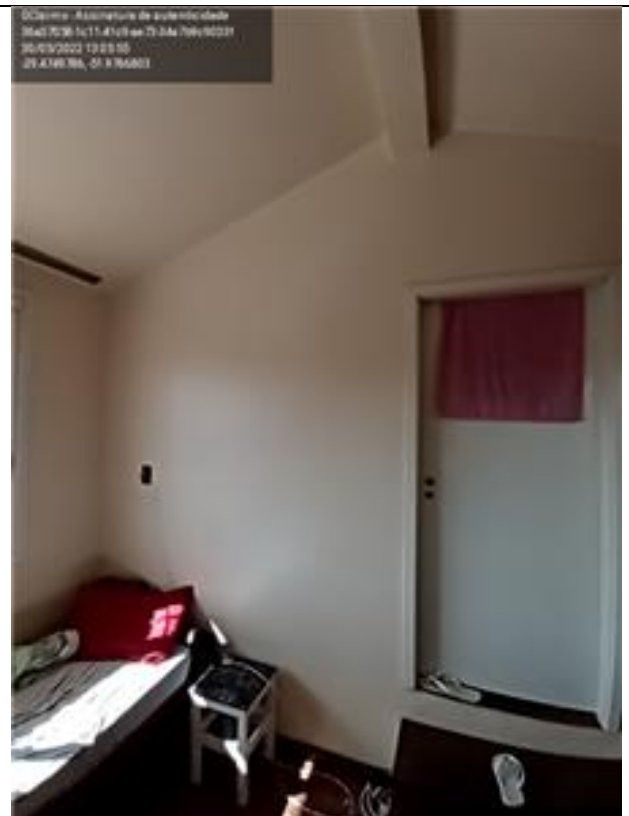


Identificação



Banheiro







Área de serviço



Banheiro



Garagem



Churrasqueira



Banheiro



Garagem



Banheiro



Garagem



Depósito



Garagem



Vista geral



Sala



Sala



Sala



Vista geral



Vista geral do terreno



Fachada posterior



Amostra n.º	1	Código	2538802875	Data	Maio 2022
Referencia:					
Endereço:					
Bairro:	Jardim do Cedro	Cidade:	Lajeado	UF:	RS
Fonte/ telefone:	Lajeado Imóveis/(51) 9437-0553	Idade aparente :	11		
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	2,00	Esquina	Não
Área Construída (m²)	103,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório		N.º suíte		Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 290.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 2.815,53	Status	A venda
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-do-cedro-lajeado-rs-378m2-id-25				



Amostra n.º	2	Código	2392	Data	Maio 2022
Referencia:					
Endereço:					
Bairro:	Morro Vinte e Cinco	Cidade:	Lajeado	UF:	RS
Fonte/ telefone:	Antares Imóveis/(51) 3714-1922	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)	95,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório		N.º suíte		Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 210.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 2.210,53	Status	A venda
Obs.:	https://imobiliariaantares.com.br/imovel/casas-4-dormitorios-morro-vingte-e-cinco-lajeado-v2392/				



Amostra n.º	3	Código	2586	Data	Maio 2022
Referencia:					
Endereço:					
Bairro:	Jardim do Cedro	Cidade:	Lajeado	UF:	RS
Fonte/ telefone:	LAJEADO IMOVEIS/(51) 9437-0553	Idade aparente :	5		
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Medio	Estado de conservação	Novo
Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	1,00	Esquina	Não
Área Construída (m²)	87,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório		N.º suíte		Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 202.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 2.321,84	Status	A venda
Obs.:	https://www.campinha.com.br/imoveis/91bea7f9-b19b-4820-9eef-b50e67ad0d2e				



Amostra n.º	4	Código	3813	Data	Maio 2022
Referencia:					
Endereço:					
Bairro:	Conservas	Cidade:	Lajeado	UF:	RS
Fonte/ telefone:	Berteli Imóveis/(51) 98269-0067	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)	110,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório		N.º suíte	3	Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 212.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 1.927,27	Status	A venda
Obs.:	https://www.berteli.net/imovel/casas-3-dormitorios-conservas-lajeado-v3813/				



Amostra n.º	5	Código	50124	Data	Maio 2022
Referencia:					
Endereço:					
Bairro:	Jardim do Cedro	Cidade:	Lajeado	UF:	RS
Fonte/ telefone:	Rosângela Jaques/(51) 99431-3035	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)	260,33	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório		N.º suíte		Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 530.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 2.035,88	Status	A venda
Obs.:	https://www.pedoiMOVEIS.com.br/imovel/casa-4-dormitorios-a-venda-jardim-do-cedro-lajeado/50124				

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\$ 2.815,53	0,90	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	0,955	R\$ 2.212,40
2	R\$ 2.210,53	0,90	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,025	R\$ 1.845,56
3	R\$ 2.321,84	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,881	R\$ 1.647,94
4	R\$ 1.927,27	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,925	R\$ 1.478,95
5	R\$ 2.035,88	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	0,941	R\$ 1.770,01
6									
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel		Média =	R\$ 1.790,97
Valor Terreno	R\$ 340.000,00	limite superior = + 30%	R\$ 2.328,27
Valor Benfeitoria	R\$ -	limite inferior = - 30%	R\$ 1.253,68
Area Benfeitoria	211,05 R\$/m²	amostra fora da média	Não há
Area Terreno	365,71 R\$/m²	Desvio Padrão	273,3287192

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Construida	211,05
Área R\$/m²	R\$ 1.790,97
Valor total	R\$ 377.984,93
Valor adotado	R\$ 378.000,00
Coefficiente de liquidez (Liq. Imediata)	0,90
Valor total	R\$ 340.200,00
Valor adotado	R\$ 340.000,00

Coef. Variancia	0,152614619
CV%	15%
Numero de dados	6,00
Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Intervalo de confiança	0,80
442000 Nível de Confiança	0,20
Distribuição t	1,48
t*S/Raiz(n-1)	180,40663

IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO GOOGLE EARTH

