

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 9 - 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: | Topografia: | Situação: | Superfície: | Fração Ideal: |
| Irregular | Plano | Meio de quadra | Seco | 0,00471 |
| Area: | Frente: | Lado Direito: | Lado Esquerdo: | Fundos: |
| 188,67 m ² | 10,00 m | 18,97 m | 18,76 m | 10,00 m |
| Terreno murado? | | Caso afirmativo: | | |
| Não | | | | |
| Observações | | | | |
| Terreno sem benfeitorias | | | | |

5. EDIFICAÇÃO:

| | | | | | |
|---|----------------------|------------------|---------------------------|-----------------|----------------|
| Tipo: | Uso: | Posição: | Nº Pavimentos: | Nº Unids/Forro: | Nº Elevadores: |
| Unidade: | Área real privativa: | Área real total: | Área (outras): | Nº de vagas: | |
| Estacionamento: | | | | | |
| 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\$ 59.169,17 | Valor de Avaliação: | R\$ 53.000,00 |
| Extenso: Cinquenta e Três 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

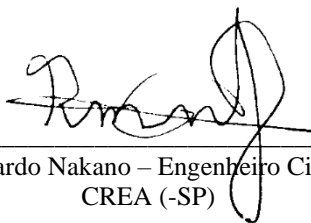
| | |
|---|-----|
| Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia? | Sim |
|---|-----|

9. DOCUMENTAÇÃO

| | | |
|---|-----------------|--------------------------|
| Matrícula no RGI: 158.908 | Ofício 2º 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 09 - Vista 1



Lote 09 - Vista 2



Lote 09 - Vista 3



Logradouro - vista 1



Visão geral dos lotes



Lote 05 - Vista 2



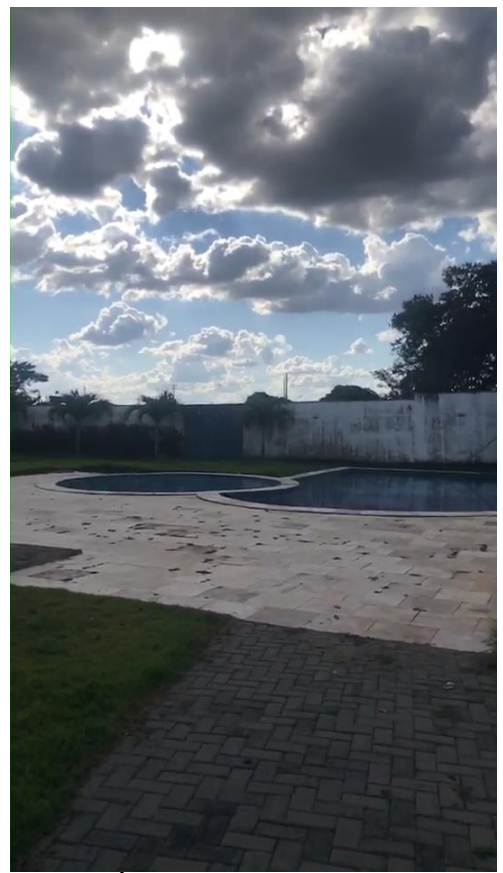
Logradouro - vista 2



Área de lazer - vista 1



Área de lazer - vista 2



Área de lazer - vista 3



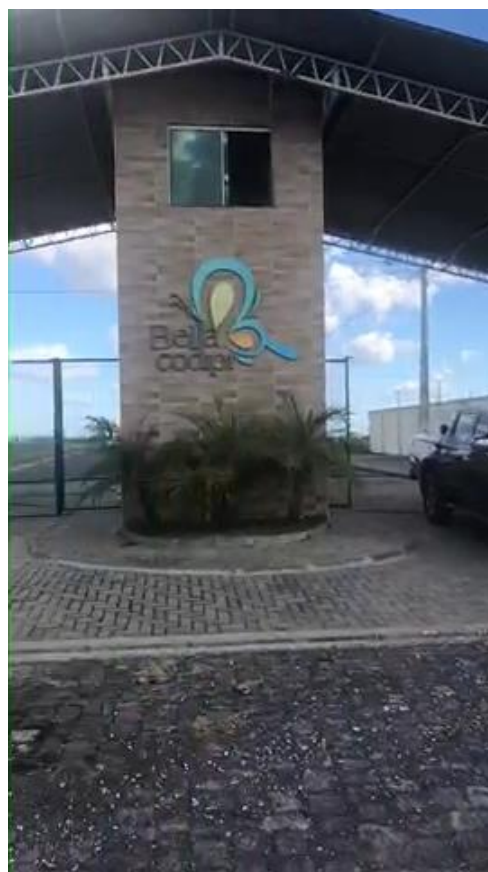
Portaria - vista interna



Estacionamento para visitantes



Identificação do condomínio - vista 1




Identificação do condomínio - vista 2





Logradouro de acesso ao condomínio


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\$ 320,94 |
| 2 | R\$ 267,00 | 0,90 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,20 | 1,000 | R\$ 304,99 |
| 3 | R\$ 232,00 | 0,90 | 1,04 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,25 | 1,000 | R\$ 283,86 |
| 4 | R\$ 288,89 | 0,90 | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,000 | R\$ 306,98 |
| 5 | R\$ 371,02 | 0,90 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | R\$ 351,28 |
| 6 | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | |

| | | | |
|---------------|---------------|-------------------------|------------|
| Valor Imovel | | Média = | R\$ 313,61 |
| Valor Terreno | R\$ 53.000,00 | limite superior = + 30% | R\$ 407,70 |
| Valor Terreno | R\$ - | limite inferior = - 30% | R\$ 219,53 |
| Area Terreno | 188,67 | R\$/m² | R\$ - |
| Area Terreno | 188,67 | R\$/m² | R\$ 313,61 |

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

| | | | |
|-----------------|-------------|-----------------------|--------|
| Desvio Padrão | 24,87911742 | amostra fora da média | Não há |
| Coef. Variancia | 0,079330896 | | |
| CV% | 8% | | |

| | |
|---|---------------|
| Area Terreno | 188,67 |
| Área R\$/m² | R\$ 313,61 |
| Valor total | R\$ 59.169,17 |
| Valor adotado | R\$ 59.000,00 |
| Coeficiente de liquidez (Liq. Imediata) | 0,90 |
| Valor total | R\$ 53.100,00 |
| Valor adotado | R\$ 53.000,00 |

| | |
|--------------------------|-----------|
| Numero de dados | 6,00 |
| Grau de Liberdade (n-1) | 5,00 |
| Intervalo de confiança | 0,80 |
| 68900 Nivel de Confiança | 0,20 |
| Distribuição t | 1,48 |
| t*S/Raiz(n-1) | 16,421099 |