



# Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM241626	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Gabriela Villoslada	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	----------------------------------	----------------------------

## 1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 12821909705	
Nome do cliente:	Evelin da Silva
Endereço do Imóvel:	Rodovia Governador Mário Covas, 289, Casa 11, Condomínio Nova Itaboraí - Quadra 14 - Caluge, Itaboraí/RJ, CEP:24808-500

## 2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
Casa de condomínio

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

## 3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar	Infra-estrutura Urbana Água, Pavimentação, Energia Elétrica, Esgoto Sanitário, Telefone, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública	Serviços Públicos e Comunitários Segurança, Saúde, Rede Bancária, Transporte Coletivo, Lazer, Escola, Comércio, Coleta de Lixo
Imóvel Pertence a Condomínio?	Sim	

#### 4. TERRENO

Forma: Irregular	Topografia: Plano	Situação: Em esquina	Superfície: Seco	Fração Ideal: 100%
Area: 234,63 m <sup>2</sup>	Frente: 14,85 m	Lado Direito: 15,00 m	Lado Esquerdo: 20,00 m	Fundos: 12,00 m
Terreno murado? Sim		Caso afirmativo: Muro de Divisa		
<p>Observações do engenheiro</p> <p>Sobre o terreno existe uma edificação com área construída estimada em 346,91 m<sup>2</sup>, conforme indicado no IPTU.</p> <p>De acordo com a Política de Crédito e Garatia da Wimo, foi considerado desconto deflator de 15% sobre o valor de avaliação.</p>				

#### 5. EDIFICAÇÃO

Tipo: Casa	Uso: Residencial	Posição: Frente	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Unidade: Estacionamento:	Área real privativa: 346,91 m <sup>2</sup>	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
<p>Descrição da divisão interna:</p> <p>Sala: piso cerâmico, paredes pintadas, teto com forro de madeira, janelas e portas de madeira;          Cozinha: piso e paredes com revestimento cerâmico, teto com forro de madeira, janelas e portas de madeira;          Dormitórios: piso cerâmico, paredes pintadas, teto com forro de madeira, janelas e portas de madeira;          Banheiros: piso e paredes com revestimento cerâmico, teto com forro de madeira, janelas e portas de madeira.</p>					
Padrão de Acabamento: Normal			Estado de Conservação: Regular		
Fechamento das Paredes: Alvenaria			Idade aparente do Imóvel: 18		

## 6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 587.000,00	Valor de Avaliação:	R\$ 499.000,00
Extenso:			
Quatrocentos e noventa e nove mil reais			
Nível de Rigor:	Metodologia		
Grau de Fundamentação 2	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: 54902	Ofício Primeira Circunscrição	Comarca Itaboraí - RJ
Outros documentos:  Vistoria realizada em 10/06/2022 às 15:30h e acompanhada pela sra. Evelin da Silva.		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?		Não
Em caso negativo, citar a divergência aparente:  9,50 % da área construída está averbada em matrícula.		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa Wiz BPO Serviços de Teleatendimento - LTDA	
CNPJ 31.081.948/0001-42	Data 10/06/2022

Gabriela Villoslada – Engenheira Civil  
CREA (SP)

12821909705  
(Evelin da Silva)

IMAGENS ANEXADAS



Fachada



Logradouro



Fachada



Logradouro



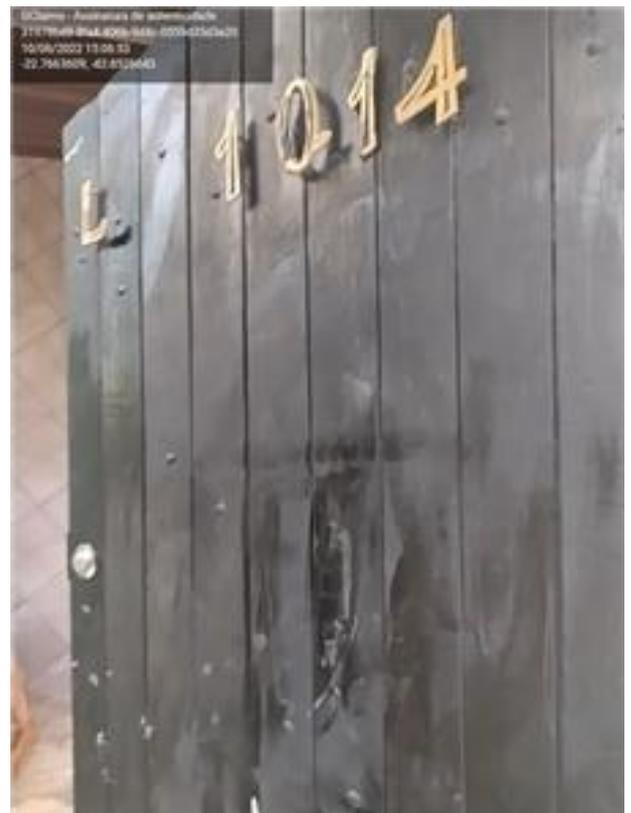
Logradouro



Fachada



Logradouro



Identificação



Vista geral



Sala



Sala



Cozinha

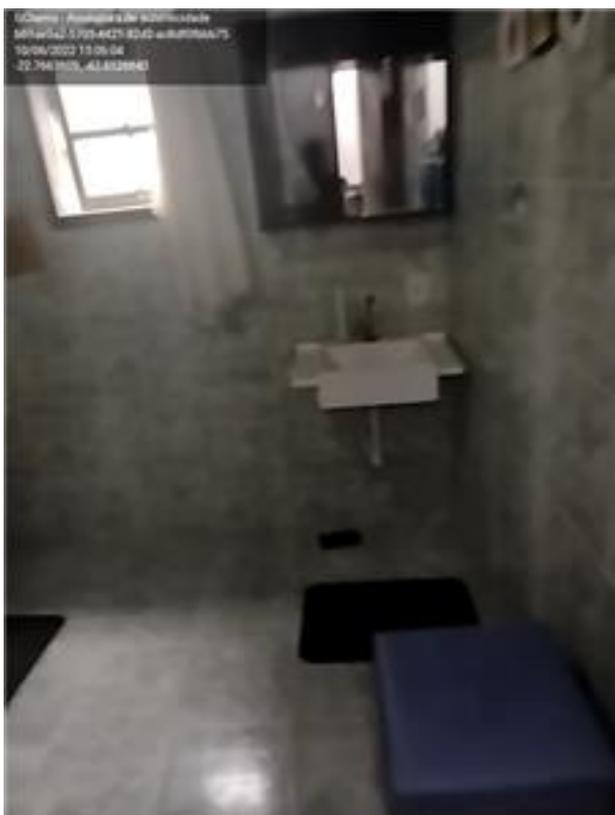




Varanda



Dormitório



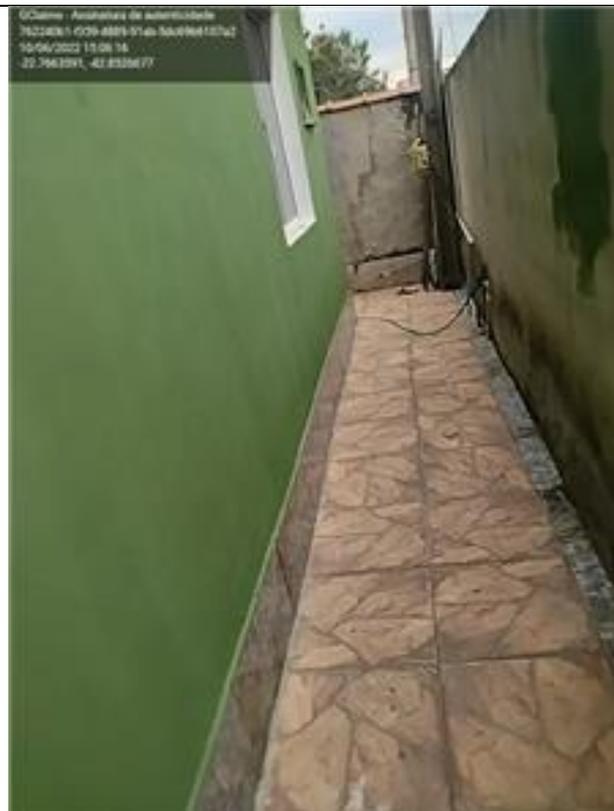
Banheiro



Dormitório



Dormitório



Corredor



Banheiro





Amostra n.º	1	Código	2559157449	Data	Junho 2022
Referencia:					
Endereço:	Condomínio Nova Itaboraí				
Bairro:	Caluge	Cidade:	Itaboraí	UF:	RJ
Fonte/ telefone:	Carlos Chavao/(21) 97179-9216			Idade aparente :	15
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	re novo e regu
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 suite		Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 295.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 2.681,82	Status	A venda
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-caluge-bairros-itaborai-com-garage">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-caluge-bairros-itaborai-com-garage</a>				



Amostra n.º	2	Código	929	Data	Junho 2022
Referencia:					
Endereço:	Condomínio Nova Itaboraí				
Bairro:	Caluge	Cidade:	Itaboraí	UF:	RJ
Fonte/ telefone:	Marins Rodrigues Imóveis/(21) 2639-4438			Idade aparente :	18
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Regular
Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	2,00	Esquina	Não
Área Construída (m²)	120,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório		N.º suite		Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 300.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 2.500,00	Status	A venda
Obs.:	<a href="https://www.marinsrodriguesimoveis.com.br/929/imoveis/venda-casa-2-dormitorios-ampliacao-itabora">https://www.marinsrodriguesimoveis.com.br/929/imoveis/venda-casa-2-dormitorios-ampliacao-itabora</a>				



Amostra n.º	3	Código	951238567	Data	Junho 2022
Referencia:					
Endereço:					
Bairro:	Centro	Cidade:	Itaboraí	UF:	RJ
Fonte/ telefone:	SANTOS IMOVEIS/(21) 2635-3420			Idade aparente :	11
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Medio	Estado de conservação	Regular
Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	2,00	Esquina	Não
Área Construída (m²)	400,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório		N.º suite		Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 670.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 1.675,00	Status	A venda
Obs.:	<a href="https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/imoveis/itaborai-casa-de-condominio-centro-951238567">https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/imoveis/itaborai-casa-de-condominio-centro-951238567</a>				



Amostra n.º	4	Código	286506952	Data	Junho 2022
Referencia:					
Endereço:					
Bairro:	Sossego	Cidade:	Itaboraí	UF:	RJ
Fonte/ telefone:	WD Imobiliária			Idade aparente :	10
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	re novo e regu
Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	1,50	Esquina	Não
Área Construída (m²)	216,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório		N.º suite	3	Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 450.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 2.083,33	Status	A venda
Obs.:	<a href="https://rj.mgimoveis.com.br/linda-casa-duplex-condominio-para-venda-216m-3-qtos-em-itaborai-rj-28">https://rj.mgimoveis.com.br/linda-casa-duplex-condominio-para-venda-216m-3-qtos-em-itaborai-rj-28</a>				



Amostra n.º	5	Código		Data	Junho 2022
Referencia:					
Endereço:	Condomínio Nova Itaboraí				
Bairro:	Caluge	Cidade:	Itaboraí	UF:	RJ
Fonte/ telefone:	Lessa Imóveis			Idade aparente :	18
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Regular
Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	2,00	Esquina	Não
Área Construída (m²)	113,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório		N.º suite		Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 220.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 1.946,90	Status	A venda
Obs.:	<a href="https://www.attria.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-rodovia-governador-mario-covas-itaborai-rj-n">https://www.attria.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-rodovia-governador-mario-covas-itaborai-rj-n</a>				

**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\$ 2.681,82	0,90	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	0,941	R\$ 1.967,47
2	R\$ 2.500,00	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 1.970,39
3	R\$ 1.675,00	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,922	R\$ 1.414,88
4	R\$ 2.083,33	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,893	R\$ 1.578,09
5	R\$ 1.946,90	0,90	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 1.522,98
6									
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel Média = R\$ 1.690,76

Valor Terreno R\$ 499.000,00

Valor Benfeitoria R\$ -

Area Benfeitoria	346,91	R\$/m²	R\$ -
Area Terreno	234,63	R\$/m²	R\$ 1.690,76

limite superior = + 30% R\$ 2.197,99

limite inferior = - 30% R\$ 1.183,53

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 260,6337534

Coef. Variância 0,154151554

CV% 15%

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

Area Construida	346,91
Area R\$/m²	R\$ 1.690,76
Valor total	R\$ 586.542,61
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 587.000,00</b>
<b>Coefficiente de liquidez (Liq. Imediata)</b>	<b>0,85</b>
Valor total	R\$ 498.950,00
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 499.000,00</b>

Numero de dados 6,00

Grau de Liberdade (n-1) 5,00

Intervalo de confiança 0,80

648700 Nivel de Confiança 0,20

Distribuição t 1,48

t\*S/Raiz(n-1) 172,02751