

# Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2020WIZHOM113910	Status:	Versão:	Prestador Ricardo Nakano	Tipo da Vistoria Remota
--	---------	---------	-----------------------------	----------------------------

## 1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente:
------------------------

Nome do cliente:
------------------

Endereço do Imóvel:	Rua Vinte e Quatro, 37 - Rio Corrente, Petrolina/PE, CEP:56312-650
---------------------	--

## 2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
----------------------

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

### 3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes	Infra-estrutura Urbana	Serviços Públicos e Comunitários
Residencial unifamiliar, Comercial	Agua, Energia Elétrica, Pavimentação, Esgoto Sanitário, Esgoto Pluvial, Telefone, Iluminação Pública	Segurança, Saúde, Rede Bancária, Lazer, Transporte Coletivo, Comércio, Coleta de Lixo, Escola
Imóvel Pertence a Condomínio?		Não
Nome Síndico:		Telefone da Portaria:
Telefone do Síndico:		Telefone ADM Condomínio:
Email Administradora do Condomínio:		

### 4. TERRENO

Forma: Regular	Topografia: Plano	Situação: Meio de quadra	Superfície: Seco	Fração Ideal: 100,00%			
Area: 140,00 m <sup>2</sup>	Frente: 7,00 m	Lado Direito: 20,00 m	Lado Esquerdo: 20,00 m	Fundos: 7,00 m			
Terreno murado?		Caso afirmativo: Muro de Divisa					
Observações do engenheiro							
<p>Trata-se de um imóvel térreo misto, composta de parte comercial destinada a Salão de cabeleireiro e estética e parte residencial.</p> <p>Em matrícula do imóvel encontra-se averbado somente 20m<sup>2</sup> da edificação, porem durante a realização da vistoria foi contatada a área aproximada de 127,00m<sup>2</sup>, sendo 20m<sup>2</sup> de área averbada em matrícula e aproximadamente 107,00 m<sup>2</sup> de área não averbada.</p> <p>De acordo com política de Credito e Garantia da Wimo, para fins de avaliação será considerado: Valor do terreno + Valor da área averbada + 30% do valor da área não averbada.</p>							

### 5. EDIFICAÇÃO

Tipo: Casa	Uso: Residencial	Posição: Frente	Nº Pavimentos: 1 Pavimento	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Unidade:	Área real privativa: 127,00 m <sup>2</sup>	Área real total: 127,00 m <sup>2</sup>	Área (outras):		Nº de vagas:
Estacionamento:					

Descrição da divisão interna:

Residencial:

Sala de estar, dormitório 1 e dormitório suíte: Piso cerâmico, paredes pintadas, teto em forro de gesso e esquadrias em alumínio.

Cozinha, banheiro social e banheiro suíte: Piso cerâmico, paredes em revestimento cerâmico, teto em forro de gesso e esquadrias em alumínio.

Comercial

Salas: piso cerâmico, paredes pintadas, teto em forro de gesso e esquadrias em alumínio e vidro.

Banheiro: piso cerâmico, parede em revestimento cerâmico, teto em forro de gesso e esquadrias em alumínio.

Padrão de Acabamento:	Estado de Conservação:
Normal	Bom
Fechamento das Paredes:	Idade aparente do Imóvel:
Alvenaria	20 anos

## 6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 181.387,11	Valor de Avaliação:	R\$ 154.180,00
Extenso:			
Cento e Cinquenta e Quatro Mil Reais			
Nível de Rigor:		Metodologia	
Grau de Fundamentação I		Método Evolutivo	

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 apresenta 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: 31.360	Ofício 1º RI	Comarca Petrolina - PE
Outros documentos:		
Acompanhante da vistoria: MANOEL MESSIAS DOS SANTOS		
As áreas constantes da documentação apresentada, apresenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?	Sim	
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		
Em matrícula do imóvel encontra-se averbado somente 20m <sup>2</sup> da edificação, porém durante a realização da vistoria foi contatada a área aproximada de 127,00m <sup>2</sup> , sendo 20m <sup>2</sup> de área averbada em matrícula e aproximadamente 107,00 m <sup>2</sup> de área não averbada.		

## 10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO Serviços de Teleatendimento Ltda	
CNPJ	Data 04/12/2020



---

Ricardo Nakano – Engenheiro Civil



---

68434111420  
(MANOEL MESSIAS DOS SANTOS)

## IMAGENS ANEXADAS



Fachada - vista 1



Fachada - vista 2



Logradouro - vista 1



Logradouro - vista 2

04/12/2020 13:12:21  
43962667 40 54812026

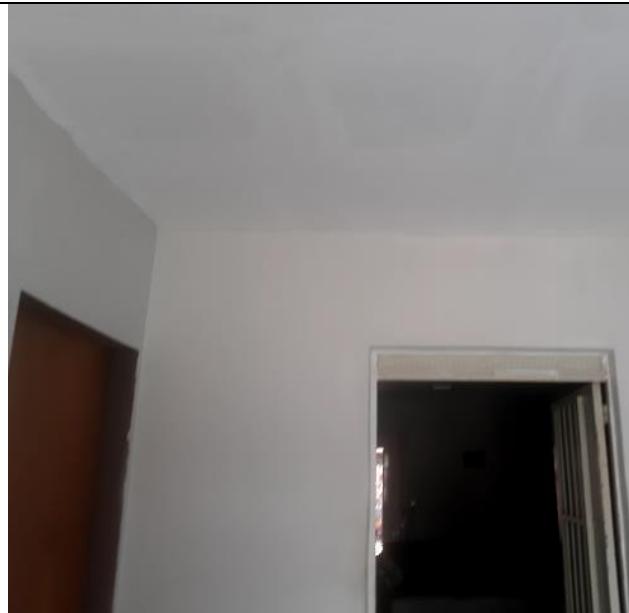
04/12/2020 13:12:29  
43962667 40 54812026

GClaims - Assinatura de autenticidade  
ab982bb2-8274-45ea-b7ca-0746989d9983  
04/12/2020 13:12:56  
9.3962667, -40.5482026



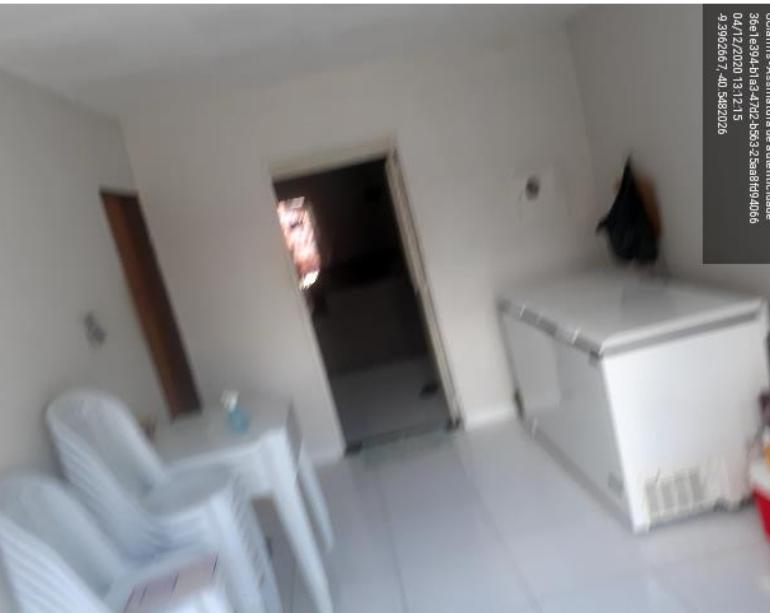
Área de entrada - acesso ao imóvel

04/12/2020 13:12:56  
9.3962667, -40.5482026



Área de entrada - acesso ao imóvel

04/12/2020 13:12:29  
9.3962667, -40.5482026



Área de entrada - acesso ao imóvel



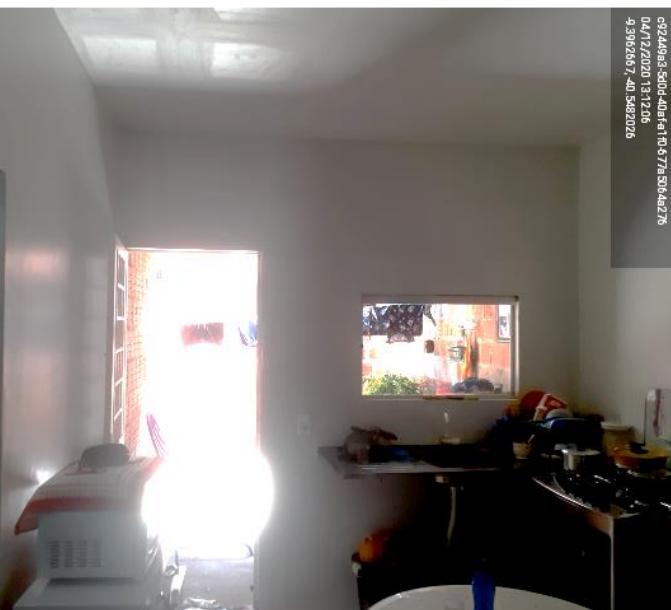
Área de entrada - acesso ao imóvel



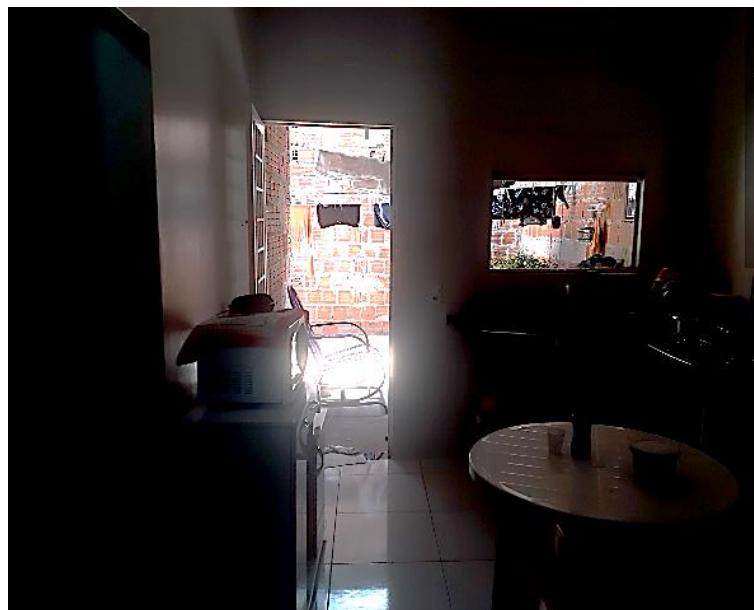
## Sala de estar - vista 1



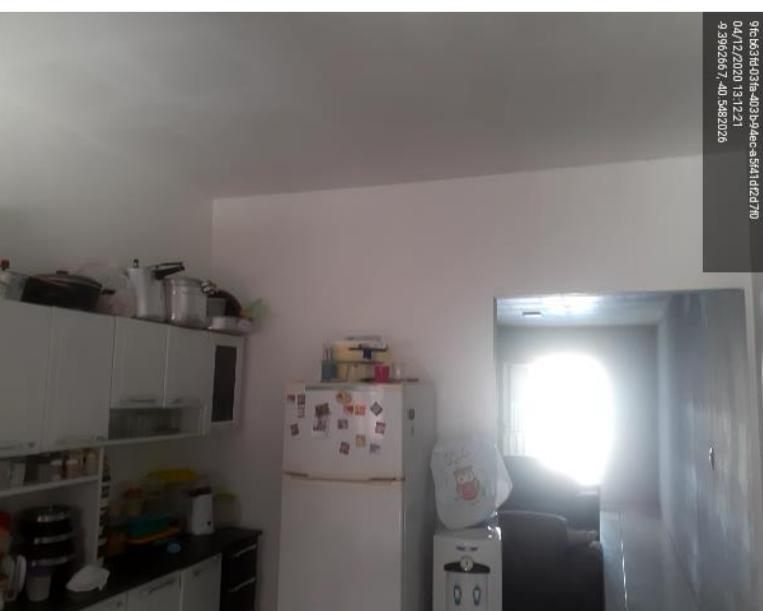
Sala de estar - vista 2



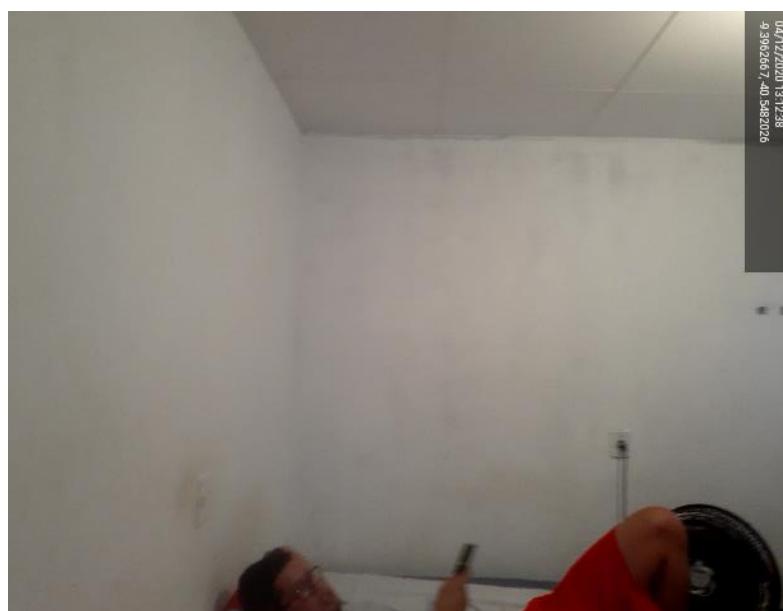
## Cozinha- vista 1



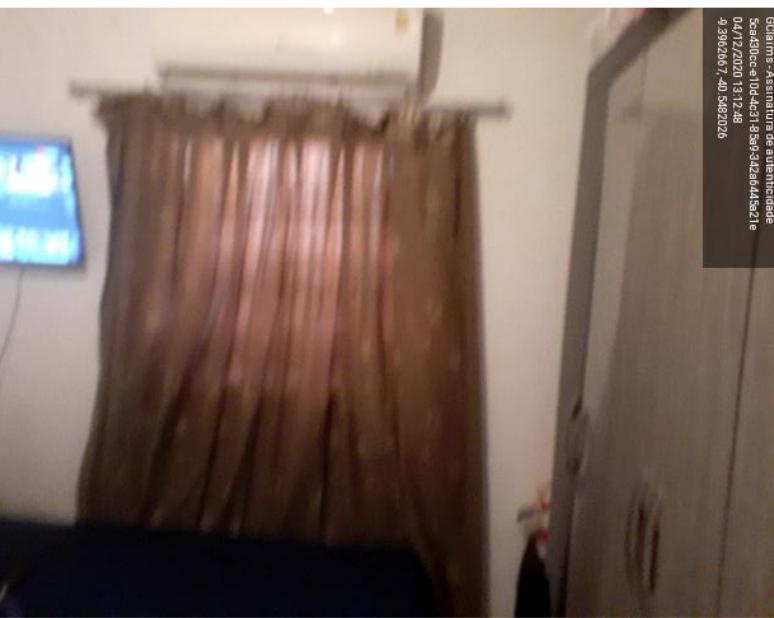
Cozinha- vista 2



Cozinha- vista 3



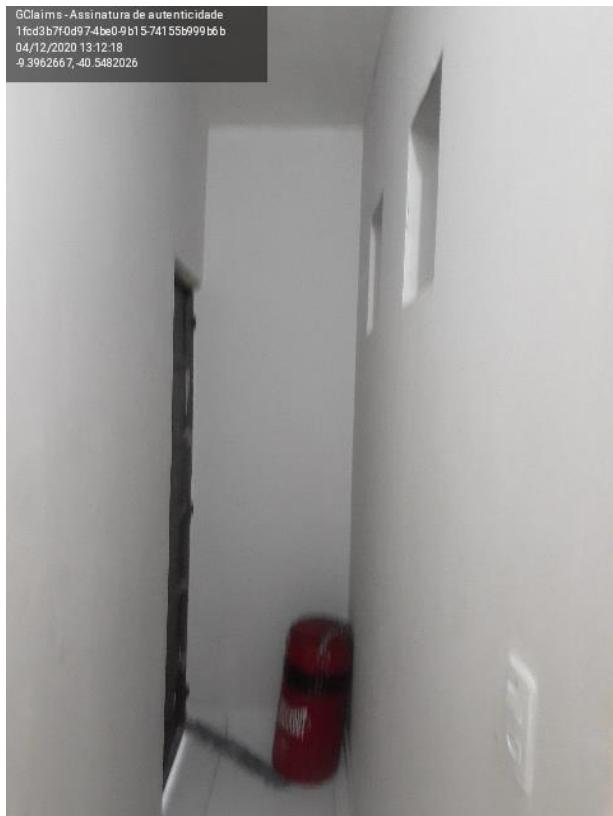
Dormitório 1 - vista 1



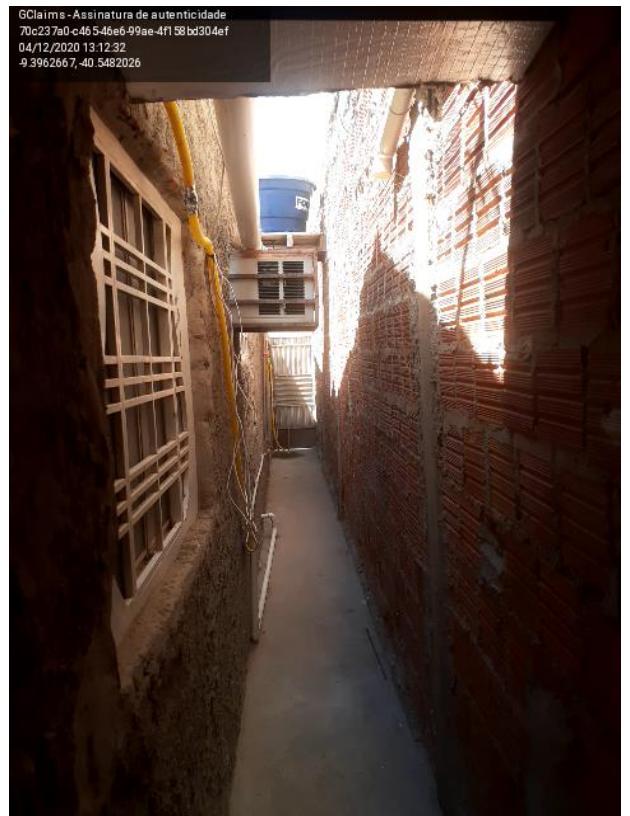
Dormitório 1 - vista 2



Dormitório 1 - vista 3

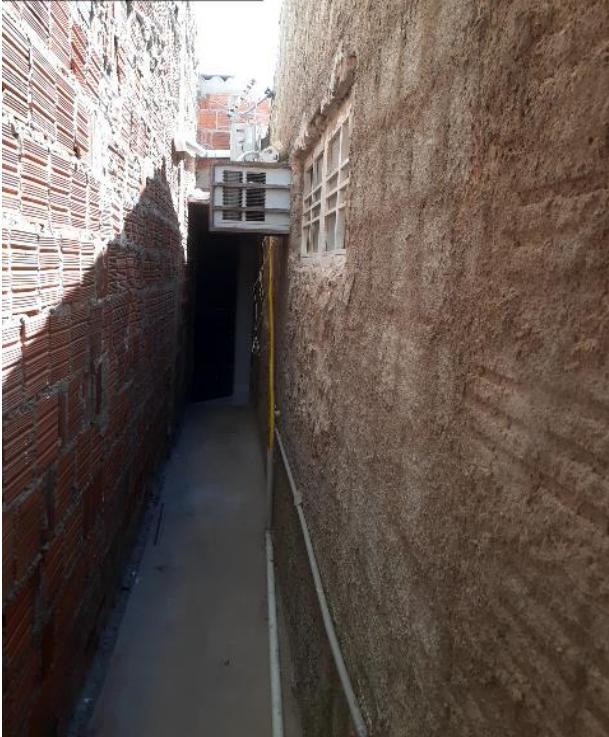


Corredor



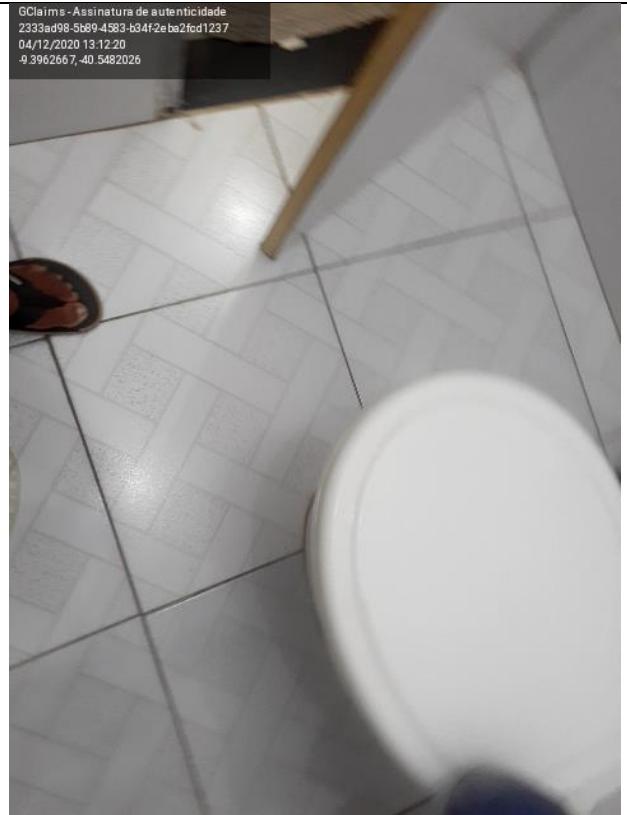
Saída lateral esquerda do imóvel

GClaims - Assinatura de autenticidade  
ebe37c5d566-40e3-9603-0eba139dd244  
04/12/2020 13:12:50  
-9.3962667,-40.5482026



Saída lateral esquerda do imóvel

GClaims - Assinatura de autenticidade  
2333ad98-5b89-4583-b34f-2eba2fc1237  
04/12/2020 13:12:20  
-9.3962667,-40.5482026



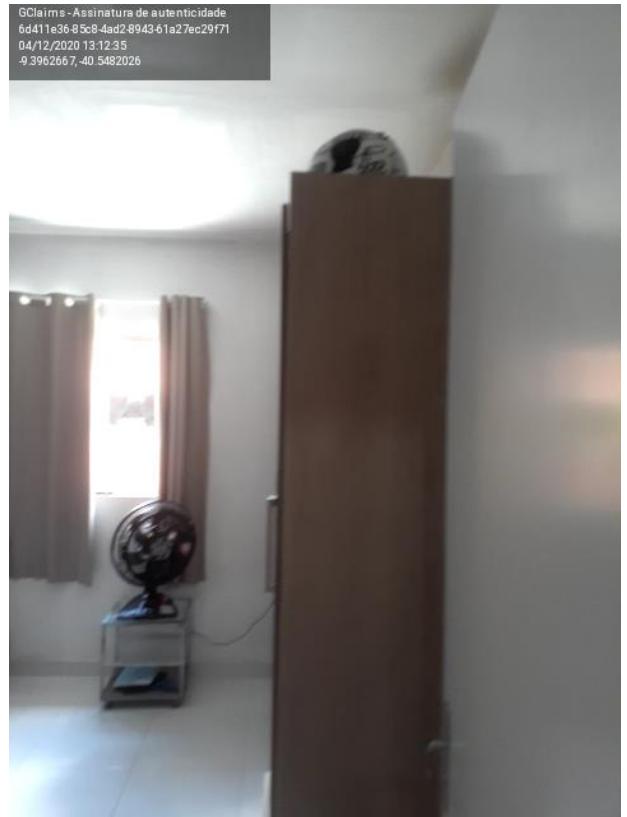
Banheiro social

GClaims - Assinatura de autenticidade  
4c128fb7-0342-443c-a4a4-f3b3c635da72  
04/12/2020 13:12:34  
-9.3962667,-40.5482026



Dormitório suíte - imagem 1

GClaims - Assinatura de autenticidade  
6d411e36-85c8-4ad2-8943-61a27ec29f71  
04/12/2020 13:12:35  
-9.3962667,-40.5482026



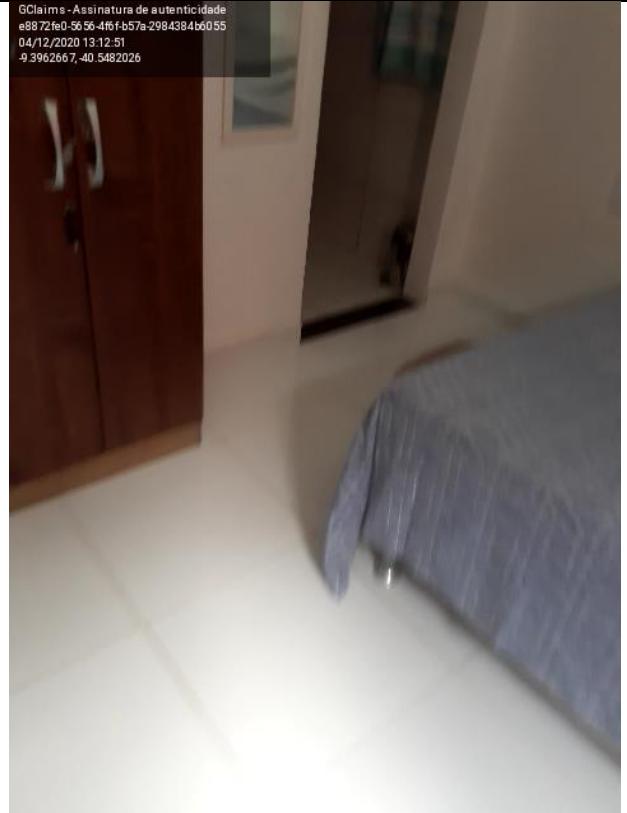
Dormitório suíte - imagem 2

GClaims - Assinatura de autenticidade  
d69e09ad-c289-4972-9cb5-4711de4db0bf  
04/12/2020 13:12:48  
-9.3962667,-40.5482026



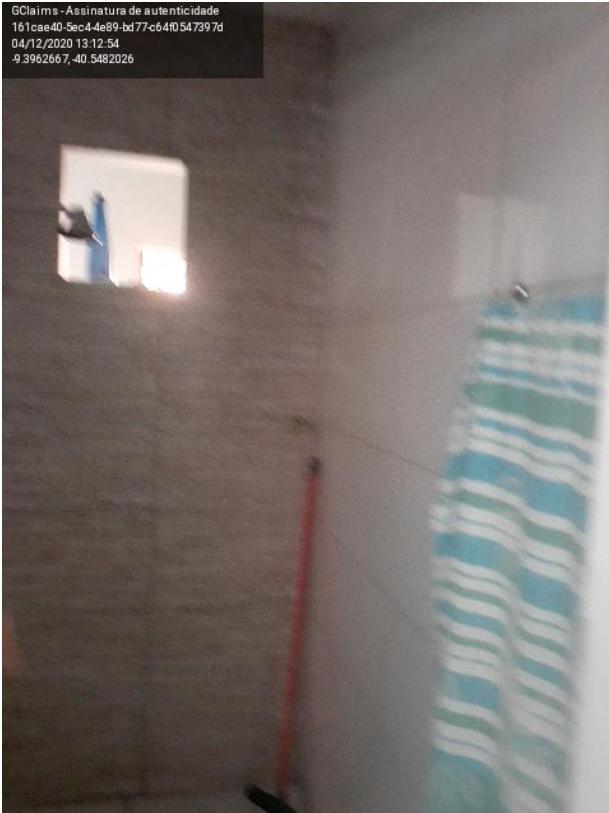
Dormitório suíte - imagem 3

GClaims - Assinatura de autenticidade  
e8872fe0-5656-46ff-b57a-2984384b6055  
04/12/2020 13:12:51  
-9.3962667,-40.5482026



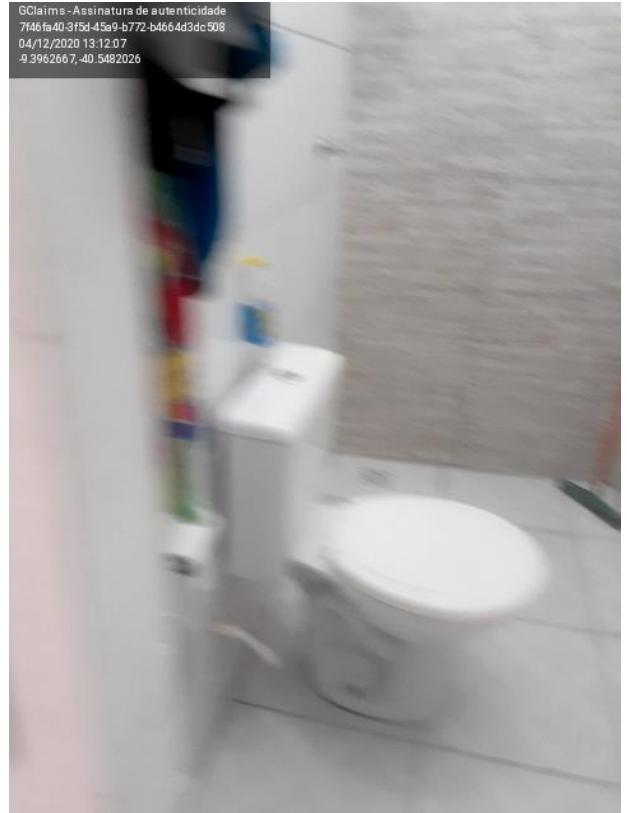
Dormitório suíte - imagem 4

GClaims - Assinatura de autenticidade  
161ca40-5ec4-4e89-bd77-c640547397d  
04/12/2020 13:12:54  
-9.3962667,-40.5482026



Banheiro suíte - imagem 1

GClaims - Assinatura de autenticidade  
7f46fa40-3f5d-45a9-b772-b4664d3dc508  
04/12/2020 13:12:07  
-9.3962667,-40.5482026



Banheiro suíte - imagem 2



Área descoberta fundos do imóvel



Área descoberta fundos do imóvel



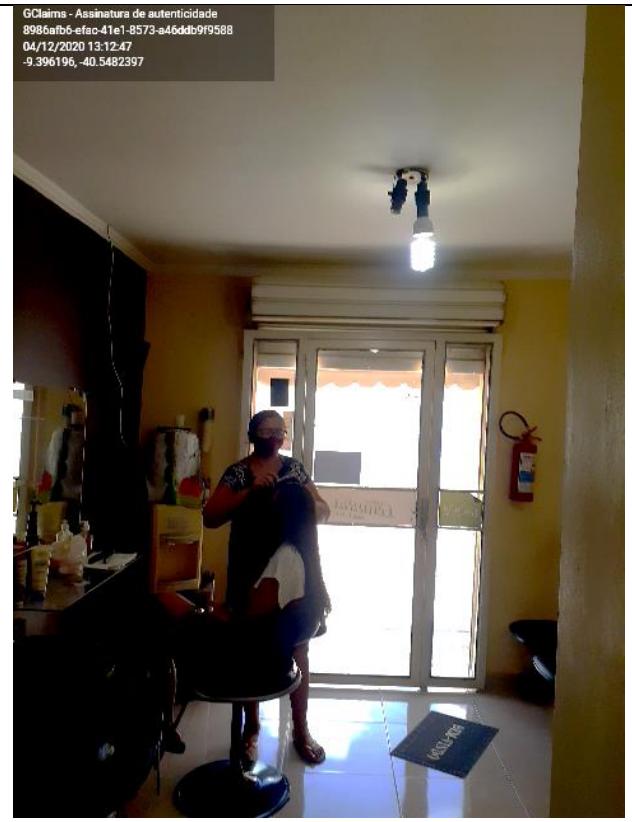
Área de serviços

GClaims - Assinatura de autenticidade  
34fcf5d7-34f9-4f81-adf4-a4ee1e22485e  
04/12/2020 13:12:34  
-9.396196, -40.5482397



Comercial - Salão vista 1

GClaims - Assinatura de autenticidade  
8986fb6-e-fac-41e1-8573-a46ddb9f9588  
04/12/2020 13:12:47  
-9.396196, -40.5482397



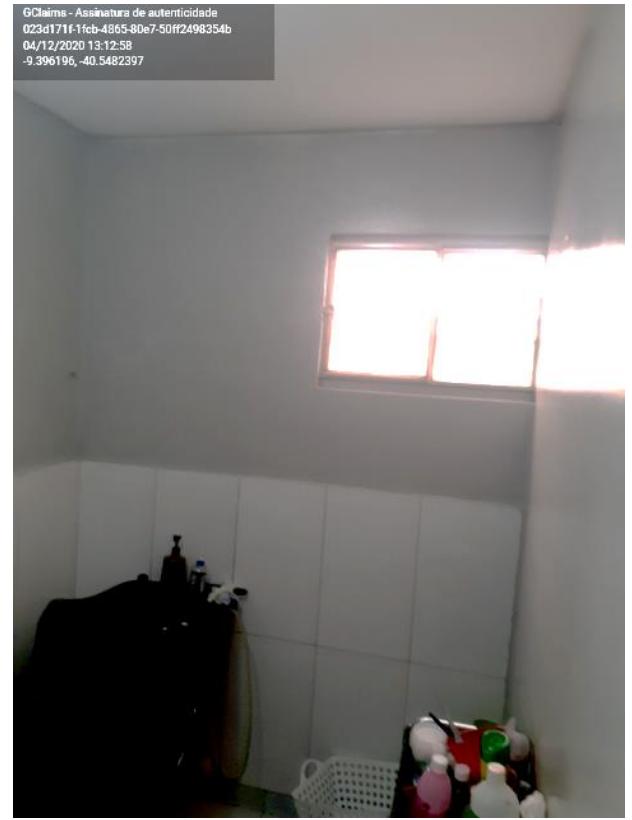
Comercial - Salão vista 2

GClaims - Assinatura de autenticidade  
cc8fe9dd-75fb-4351-87e8-e7b7ea1723d5  
04/12/2020 13:12:56  
-9.396196, -40.5482397



Comercial - Sala 2 - imagem 1

GClaims - Assinatura de autenticidade  
023d171f-1cb-4865-80e7-50ff2498354b  
04/12/2020 13:12:58  
-9.396196, -40.5482397



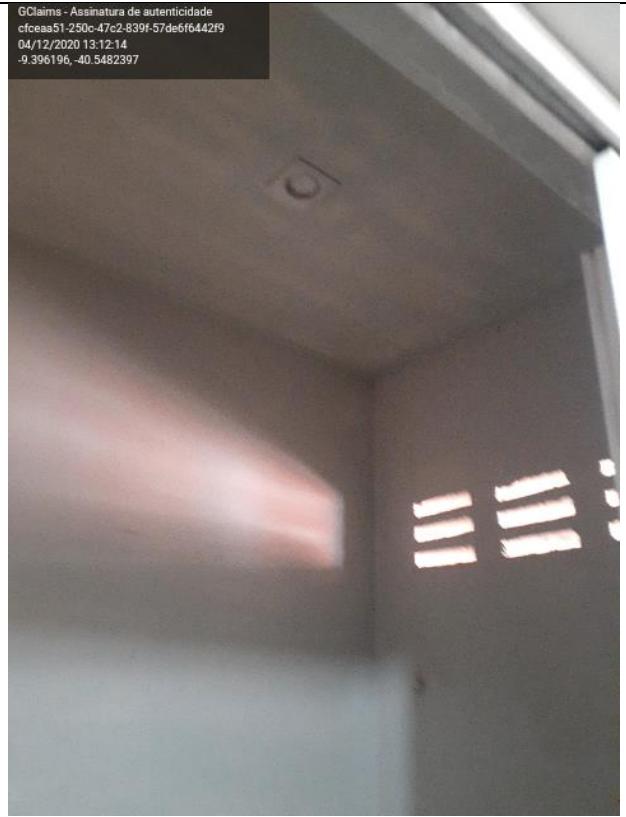
Comercial - Sala 2 - imagem 2

GClaims - Assinatura de autenticidade  
ed7ff292-690c-416b-bf46-1d7afe29d692  
04/12/2020 13:12:11  
-9.396196, -40.5482397



Comercial - Banheiro imagem 1

GClaims - Assinatura de autenticidade  
cfceaa51-250c-47c2-839f-57de6f6442f9  
04/12/2020 13:12:14  
-9.396196, -40.5482397



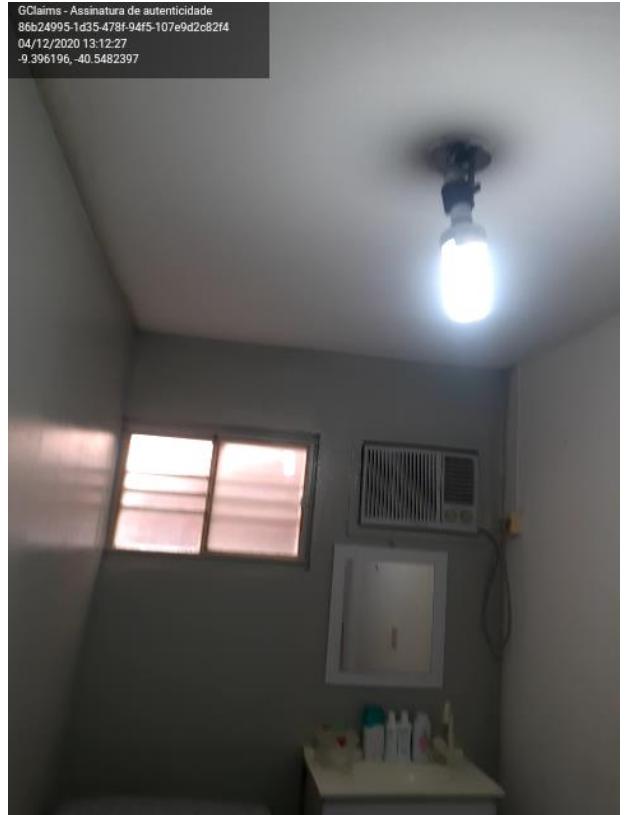
Comercial - Banheiro imagem 2

GClaims - Assinatura de autenticidade  
c1f2035f-833d-4604-a663-2f67db290384  
04/12/2020 13:12:24  
-9.396196, -40.5482397



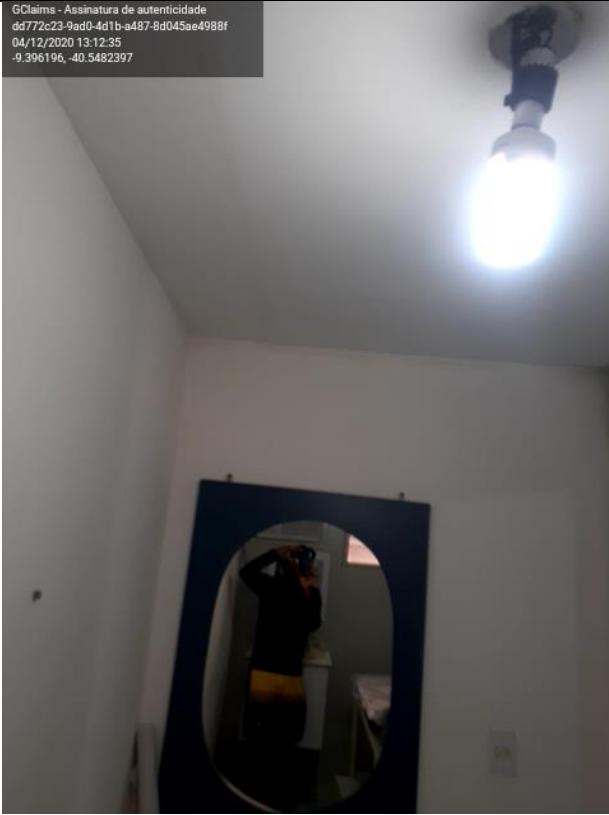
Comercial - Sala 3 - imagem 1

GClaims - Assinatura de autenticidade  
86624995-1d35-478f-94f5-107e9d2c82f4  
04/12/2020 13:12:27  
-9.396196, -40.5482397



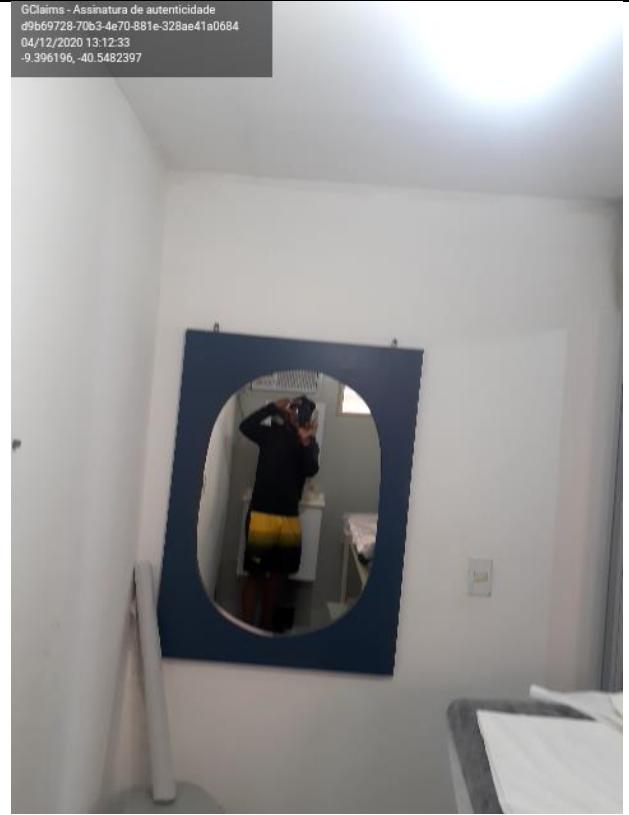
Comercial - Sala 3 - imagem 2

GClaims - Assinatura de autenticidade  
dd772c23-9ad0-4d1b-a487-8d045ae4988f  
04/12/2020 13:12:35  
-9.396196, -40.5482397



Comercial - Banheiro - vista 1

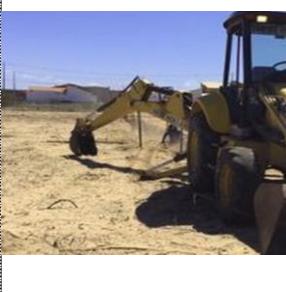
GClaims - Assinatura de autenticidade  
d9b69728-70b3-4e70-881e-328ae41a0684  
04/12/2020 13:12:33  
-9.396196, -40.5482397



Comercial - Banheiro - vista 2



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

	Amostra n.º	1	Código	242042097	Data	Dezembro 2020
	Referencia					
	Endereço:	Rua Castro Alves				
	Bairro:	Vila Marcela	Cidade:	Petrolina	UF:	PE
	Fonte/ telefone:	Leo Campello/(87) 99637-9050				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade	Boa	Esquina	
	Área Terreno (m²)	100,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	N.º suite		Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 44.900,00	R\$/ m² construção	R\$ 449,00	Status	A venda
	Obs.:	<a href="https://pe.mgimoveis.com.br/terreno-10x20-loteamento-vila-sao-francisco-venda-pe-petrolina-242042">https://pe.mgimoveis.com.br/terreno-10x20-loteamento-vila-sao-francisco-venda-pe-petrolina-242042</a>				
	Amostra n.º	2	Código	238400597	Data	Dezembro 2020
	Referencia					
	Endereço:	Avenida Presidente Tancredo Neve				
	Bairro:	Centro	Cidade:	Petrolina	UF:	PE
	Fonte/ telefone:	RAIRES ROCHA IMÓVEIS/(87) 98844-4637				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade	Boa	Esquina	
	Área Terreno (m²)	240,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	N.º suite		Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 120.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 500,00	Status	A venda
	Obs.:	<a href="https://pe.mgimoveis.com.br/loteamento-recife-3-venda-pe-petrolina-recife-iii-r-metragem-residencial-238400597">https://pe.mgimoveis.com.br/loteamento-recife-3-venda-pe-petrolina-recife-iii-r-metragem-residencial-238400597</a>				
	Amostra n.º	3	Código		Data	Dezembro 2020
	Referencia					
	Endereço:					
	Bairro:	Henrique Leite	Cidade:	Petrolina	UF:	PE
	Fonte/ telefone:	Moacir Mesquita Lopes Filho/87-981113945				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade	Boa	Esquina	
	Área Terreno (m²)	200,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	N.º suite		Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 89.999,00	R\$/ m² construção	R\$ 450,00	Status	A venda
	Obs.:	<a href="https://www.campainha.com.br/imoveis/venda-terreno-henrique-leite-petrolina-pe-32a0d101-50e9-41c">https://www.campainha.com.br/imoveis/venda-terreno-henrique-leite-petrolina-pe-32a0d101-50e9-41c</a>				
	Amostra n.º	4	Código	238400565	Data	Dezembro 2020
	Referencia					
	Endereço:					
	Bairro:	Centro	Cidade:	Petrolina	UF:	PE
	Fonte/ telefone:	RAIRES ROCHA IMÓVEIS/(87) 98844-4637				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade	Boa	Esquina	
	Área Terreno (m²)	240,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	N.º suite		Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 96.120,00	R\$/ m² construção	R\$ 400,50	Status	A venda
	Obs.:	<a href="https://pe.mgimoveis.com.br/loteamento-recife-3-venda-pe-petrolina-recife-iii-r-metragem-do-lote-com">https://pe.mgimoveis.com.br/loteamento-recife-3-venda-pe-petrolina-recife-iii-r-metragem-do-lote-com</a>				
	Amostra n.º	5	Código	817010244	Data	Dezembro 2020
	Referencia					
	Endereço:	Rua Doutor João Pessoa				
	Bairro:	Dom avelar	Cidade:	Petrolina	UF:	PE
	Fonte/ telefone:	Samyr/(87) 98844-6150				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade	Boa	Esquina	
	Área Terreno (m²)	400,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	N.º suite		Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 180.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 450,00	Status	A venda
	Obs.:	<a href="https://pe.mgimoveis.com.br/venda-excelente-terreno-venda-pe-petrolina-boa-vista-estrada-das-pedrinhas">https://pe.mgimoveis.com.br/venda-excelente-terreno-venda-pe-petrolina-boa-vista-estrada-das-pedrinhas</a>				
	Amostra n.º	6	Código	818197388	Data	Dezembro 2020
	Referencia					
	Endereço:					
	Bairro:	Ouro Preto	Cidade:	Petrolina	UF:	PE
	Fonte/ telefone:	Galeria Romana/(87) 99988-2031				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade	Boa	Esquina	
	Área Terreno (m²)	400,000	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	N.º suite		Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 160.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 400,00	Status	A venda
	Obs.:	<a href="https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/terrenos/terreno-barato-em-petrolina-818197388">https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/terrenos/terreno-barato-em-petrolina-818197388</a>				

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator acesso	Fator Local	Fator Topograf	Fator Idade e Conservação	V.U.Final
1	R\$ 449,00	1,00		0,96	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 430,51
2	R\$ 500,00	1,00		1,07	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 534,85
3	R\$ 450,00	1,00		1,05	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 470,51
4	R\$ 400,50	1,00		1,07	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 428,41
5	R\$ 450,00	1,00		1,14	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 513,10
6	R\$ 400,00	1,00		1,14	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 456,09
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel Média = R\$ 472,25

Valor Terreno R\$ 66.114,38

Valor Benfeitoria R\$ 115.272,72

Área Terreno 140,00 R\$/m<sup>2</sup> 472,2455791

Área Benfeitoria 20,00 R\$/m<sup>2</sup> 5763,6362

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

Área Construída		140,00
Área R\$/m <sup>2</sup>		R\$ 472,25
Valor total	R\$	66.114,38
<b>Valor adotado</b>		<b>R\$ 66.000,00</b>
<i>Coeficiente de liquidez (Liq. Imediata)</i>		1,00
Valor total		R\$ 66.000,00
<b>Valor adotado</b>		<b>R\$ 66.000,00</b>

limite superior = + 30% R\$ 613,92

limite inferior = - 30% R\$ 330,57

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 43,624972

Coef. Variância 0,092377724

CV% 9%

Numero de dados 6,00

Grau de Liberdade (n-1) 5,00

Intervalo de confiança 0,80

201221,4194 Nível de Confiança 0,20

Distribuição t 1,48

t\*S/Raiz(n-1) 28,794026

Área construída real (m <sup>2</sup> )	20,00
Área construída averbada (m <sup>2</sup> )	20,00
Área construída não averbada (m <sup>2</sup> )	127,00
30% da área construída não averbada (m <sup>2</sup> )	38,10
AC Averbada + 30% AC não averbada	58,10
Valor unitário área construída (R1-N)	R\$ 1.984,04
Valor total da benfeitoria	R\$ 115.272,72
Área do terreno (m <sup>2</sup> )	140,00
Valor unitário área terreno	R\$ 472,25
Valor total do terreno	R\$ 66.114,38
Valor total do imóvel	R\$ 181.387,11
Desconto deflator (15%)	0,85
Valor total do imóvel	R\$ 154.179,04
<b>Valor de avaliação</b>	<b>R\$ 154.180,00</b>