



# 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  Residencial unifamiliar, Comercial	Infra-estrutura Urbana  Água, Energia Elétrica, Pavimentação, Esgoto Sanitário, Esgoto Pluvial, Telefone, Iluminação Pública	Serviços Públicos e Comunitários  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%
Área:  140,00 m²	Frente:  7,00 m	Lado Direito:  20,00 m	Lado Esquerdo:  20,00 m	Fundos:  7,00 m
Terreno murado?  Sim		Caso afirmativo:  Muro de Divisa		
<p>Observações do engenheiro</p> <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 20m² da edificação, porém durante a realização da vistoria foi contatada a área aproximada de 127,00m², sendo 20m² de área averbada em matrícula e aproximadamente 107,00 m² de área não averbada.</p> <p>De acordo com política de Crédito 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 m²	Área real total:  127,00 m²	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 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

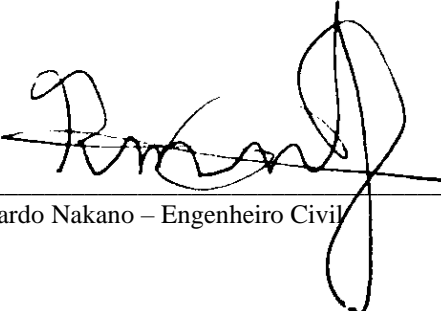
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

## 9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 31.360	Ofício 1° RI	Comarca Petrolina - PE
Outros documentos:		
Acompanhante da vistoria: MANOEL MESSIAS DOS SANTOS		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?		Sim
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		
Em matrícula do imóvel encontra-se averbado somente 20m² da edificação, porem durante a realização da vistoria foi contatada a área aproximada de 127,00m², sendo 20m² de área averbada em matrícula e aproximadamente 107,00 m² 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

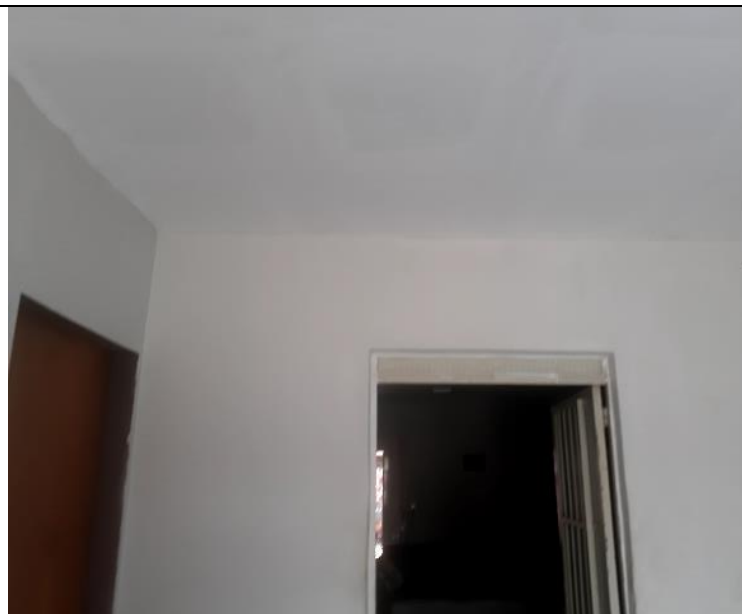


Logradouro - vista 2

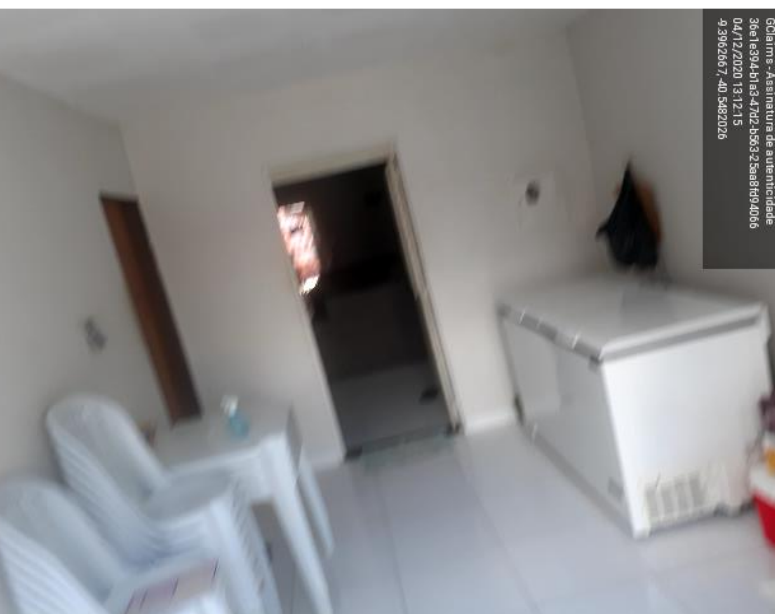
GClaims - Assinatura de autenticidade  
a6982bb2-8274-45ea-b7ca-0746989d9983  
04/12/2020 13:12:56  
-9.3962667,-40.5482026



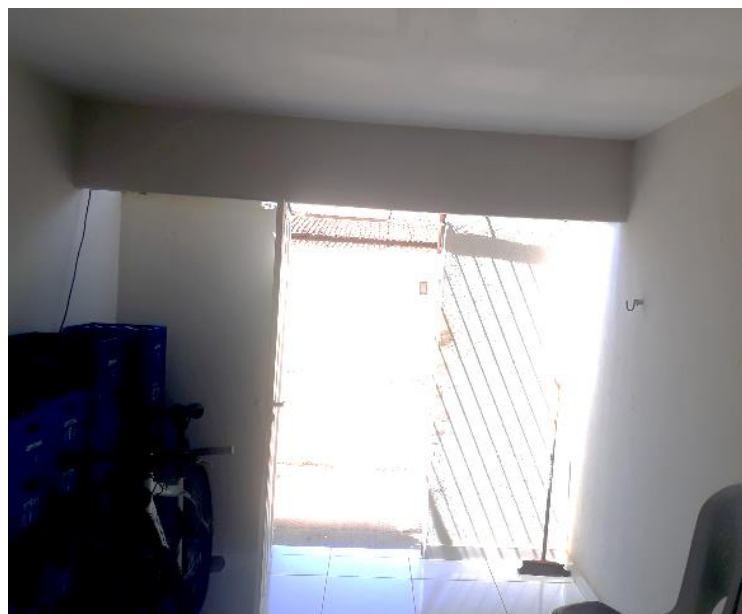
Área de entrada - acesso ao imóvel



Área de entrada - acesso ao imóvel



Área de entrada - acesso ao imóvel



Área de entrada - acesso ao imóvel

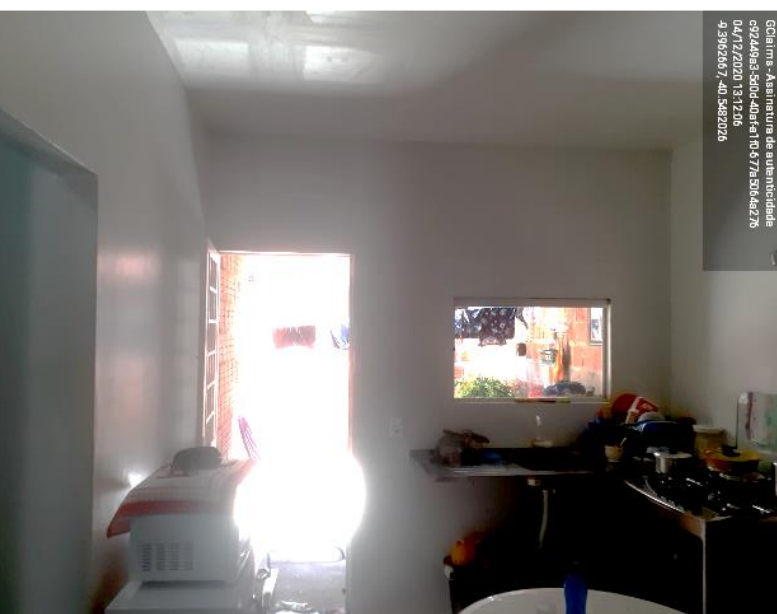




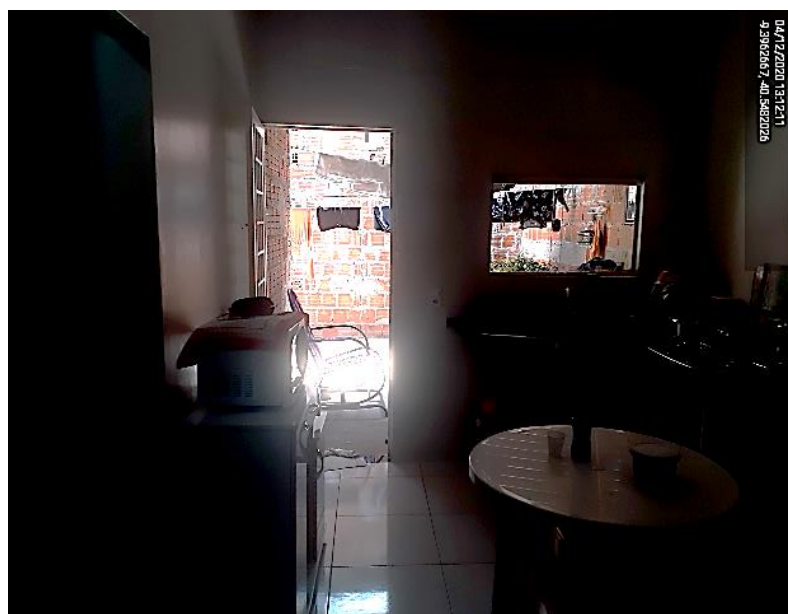
Sala de estar - vista 1



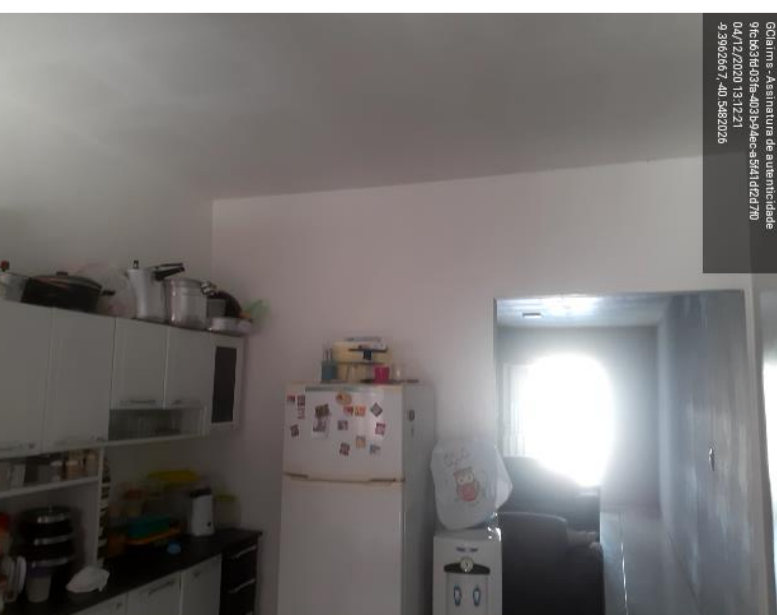
Sala de estar - vista 2



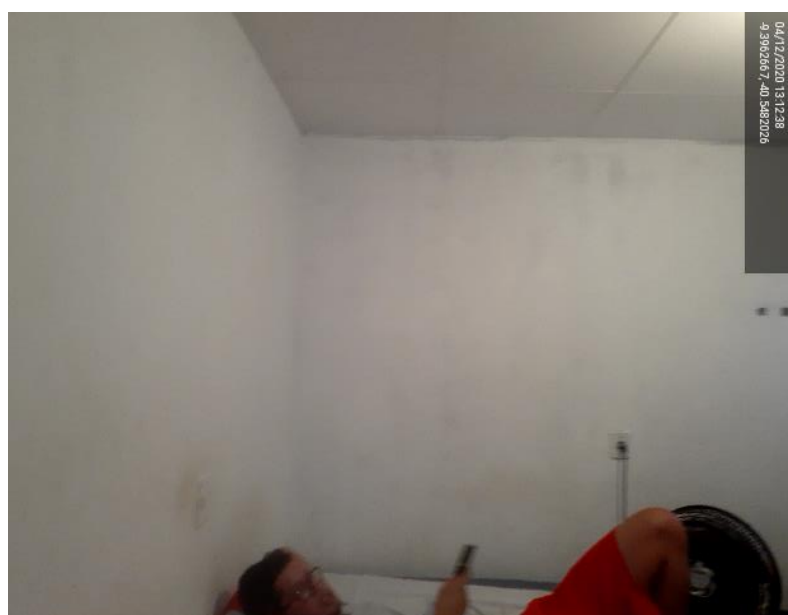
Cozinha- vista 1



Cozinha- vista 2

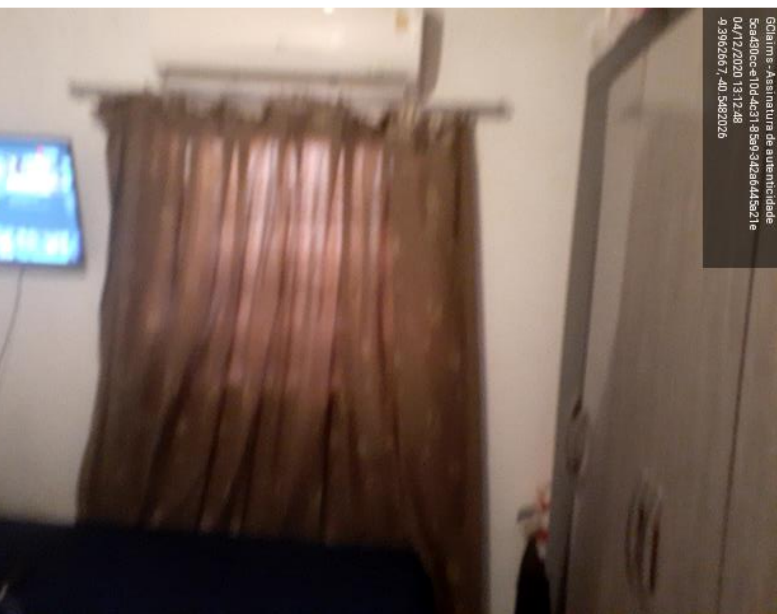


Cozinha- vista 3

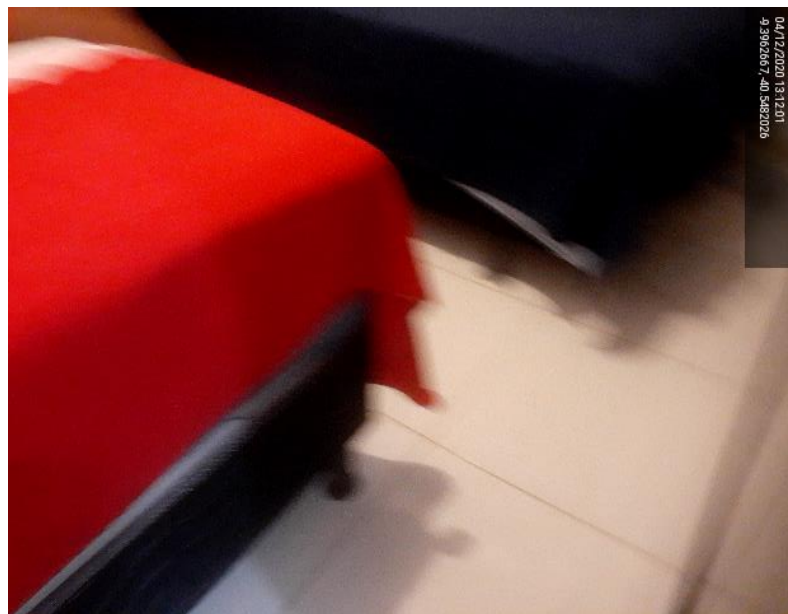


Dormitório 1 - vista 1

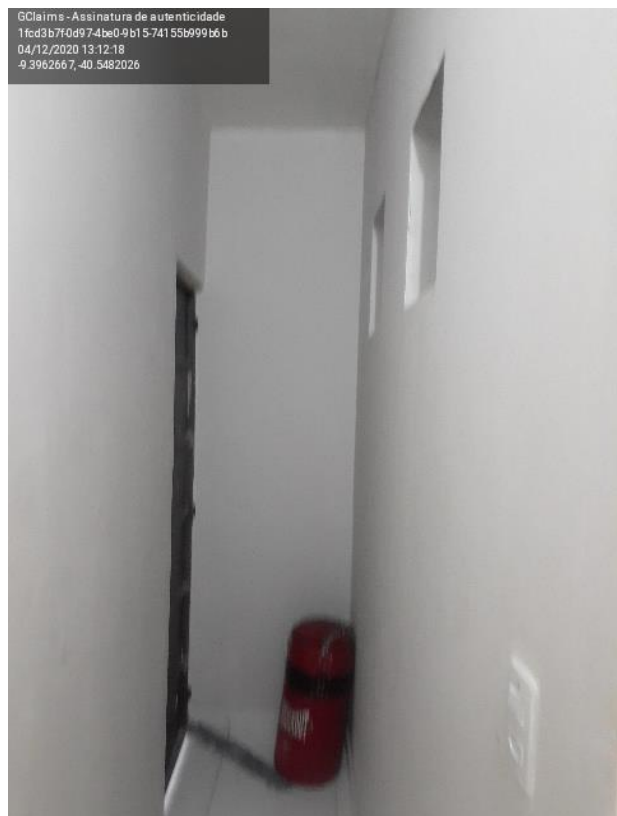




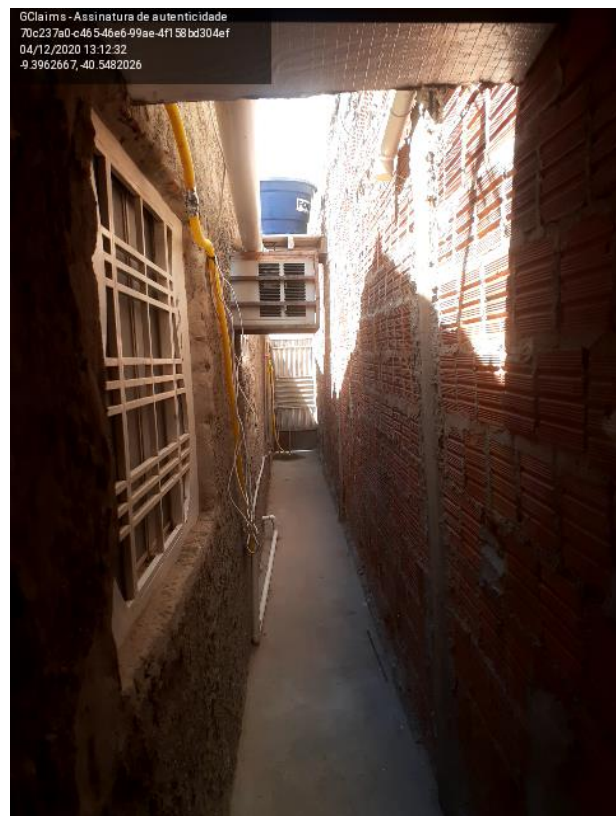
Dormitório 1 - vista 2



Dormitório 1 - vista 3



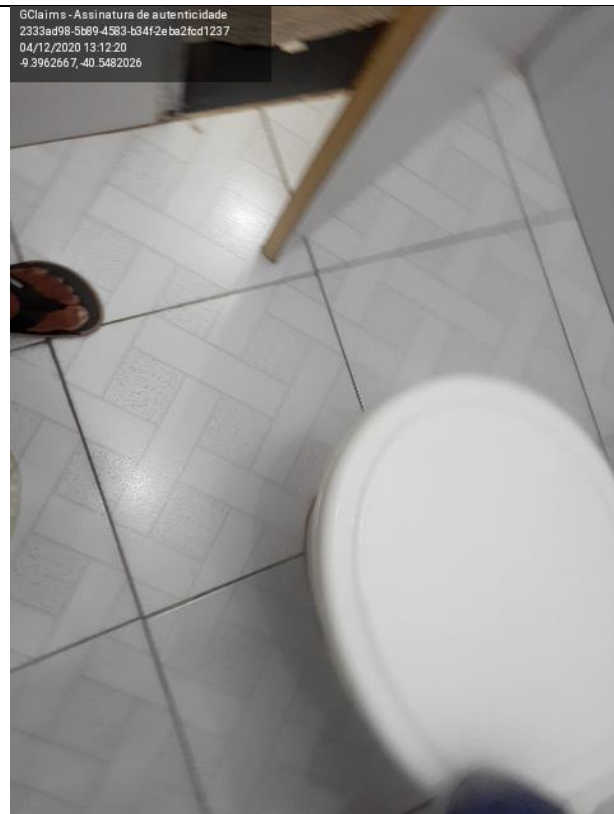
Corredor



Saída lateral esquerda do imóvel



Saída lateral esquerda do imóvel



Banheiro social



Dormitório suíte - imagem 1



Dormitório suíte - imagem 2

GCclaims - Assinatura de autenticidade  
d69e09ad-c289-4972-9cb5-4711de4db0bf  
04/12/2020 13:12:48  
+9 3962667,40.5482026



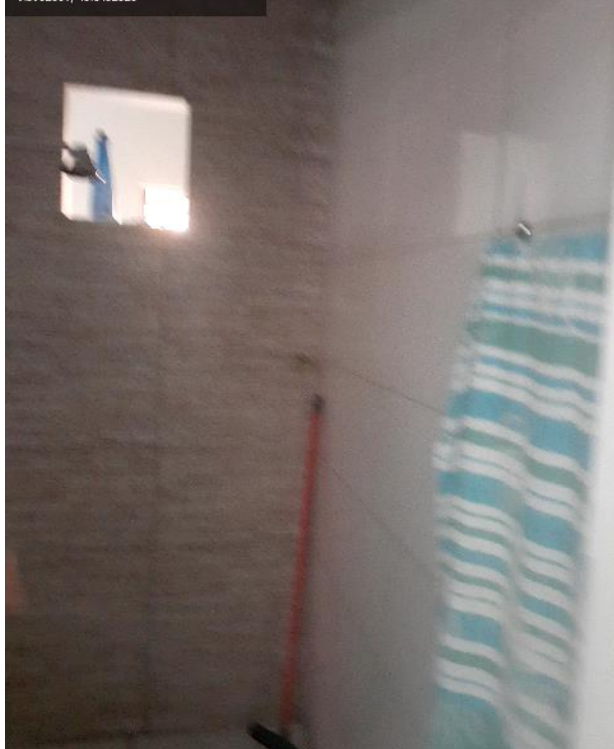
Dormitório suíte - imagem 3

GCclaims - Assinatura de autenticidade  
e8872fe0-5656-4f6f-b57a-2984384b6055  
04/12/2020 13:12:51  
+9 3962667,40.5482026



Dormitório suíte - imagem 4

GCclaims - Assinatura de autenticidade  
161cae40-5ec4-4e89-bd77-c64f0547397d  
04/12/2020 13:12:54  
+9 3962667,40.5482026



Banheiro suíte - imagem 1

GCclaims - Assinatura de autenticidade  
7f46fa40-3f5d-45e9-b772-b4664d3dc508  
04/12/2020 13:12:57  
+9 3962667,40.5482026



Banheiro suíte - imagem 2





Área descoberta fundos do imóvel



Área descoberta fundos do imóvel



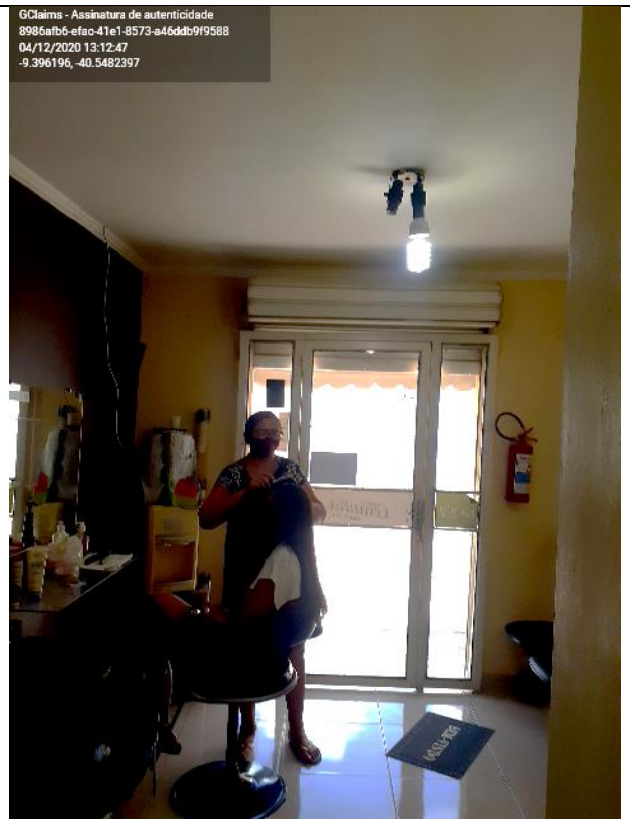
Área de serviços

GCclaims - Assinatura de autenticidade  
34fc5d7-34f9-4f81-adf4-a4ee1e22485e  
04/12/2020 13:12:34  
-9.396196,-40.5482397



Comercial - Salão vista 1

GCclaims - Assinatura de autenticidade  
8986afb6-efac-41e1-8573-a46ddb9f9588  
04/12/2020 13:12:47  
-9.396196,-40.5482397



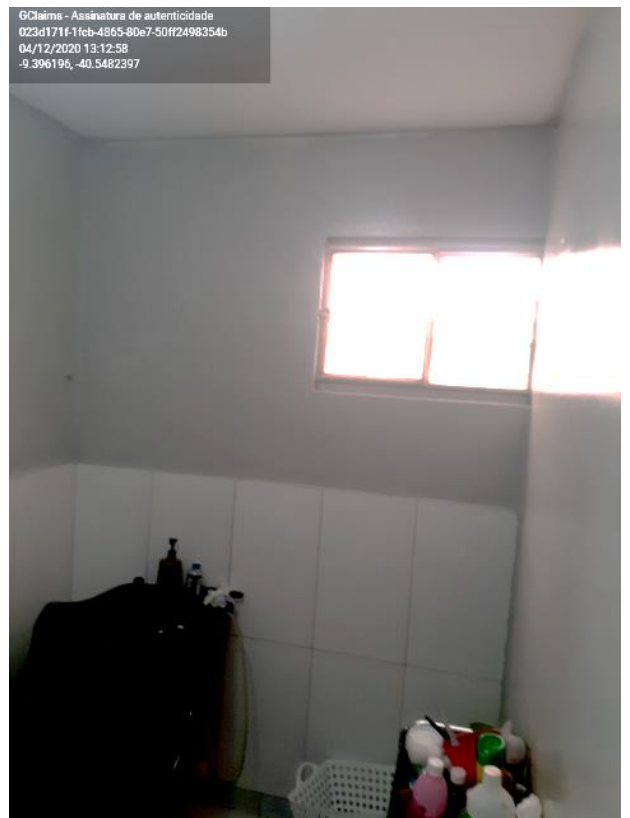
Comercial - Salão vista 2

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



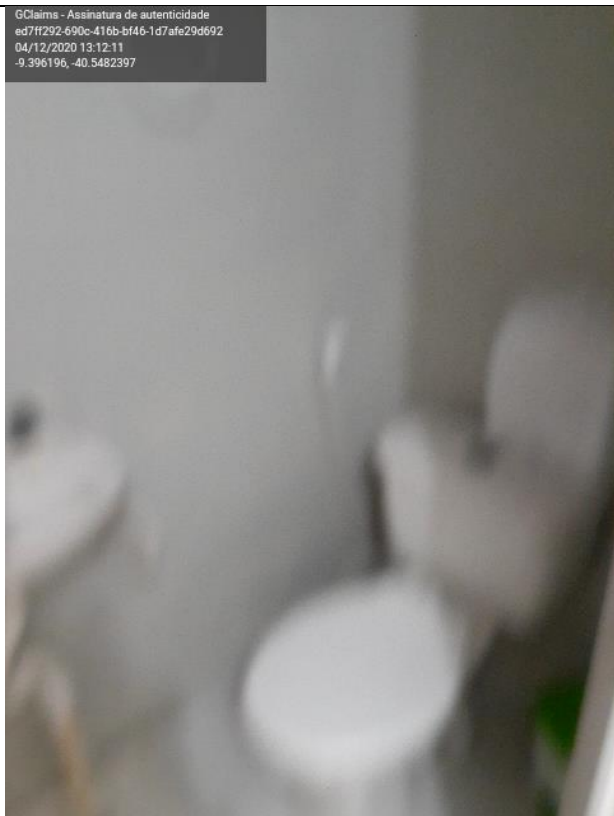
Comercial - Sala 2 - imagem 1

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



Comercial - Sala 2 - imagem 2

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



Comercial - Banheiro imagem 1

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



Comercial - Banheiro imagem 2

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



Comercial - Sala 3 - imagem 1

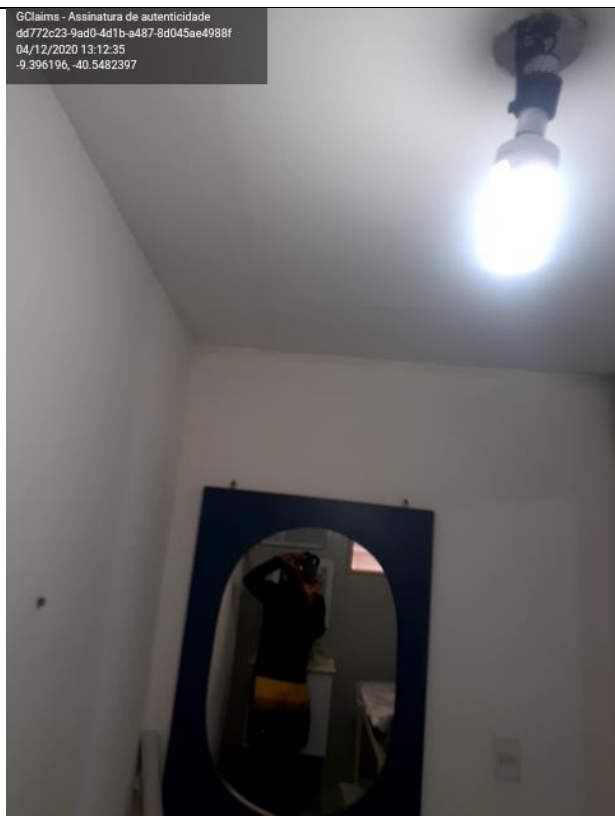
GCclaims - Assinatura de autenticidade  
86b24995-1d35-478f-94f5-107e9d2c82f4  
04/12/2020 13:12:27  
-9.396196, -40.5482397



Comercial - Sala 3 - imagem 2

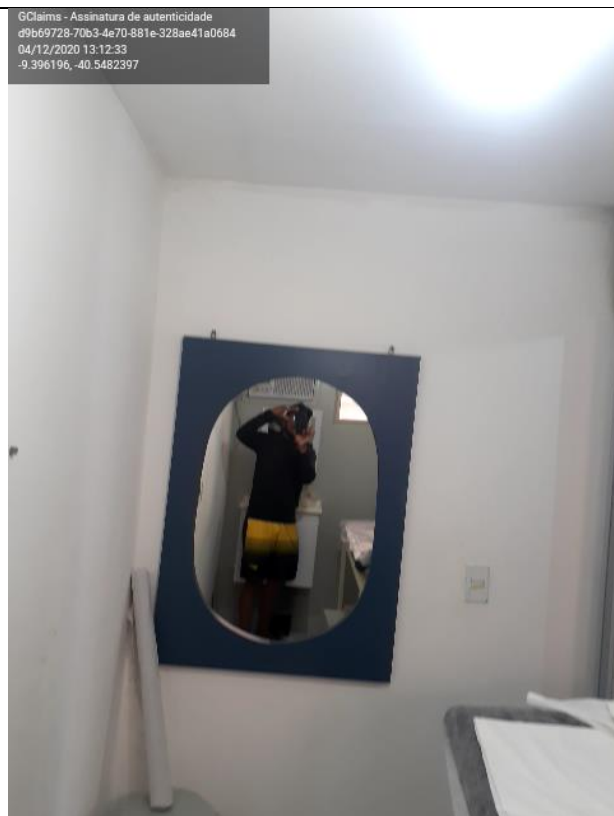


GCclaims - Assinatura de autenticidade  
dd772c23-9ad0-4d1b-a487-8d045ae4988f  
04/12/2020 13:12:35  
-9.396196,-40.5482397



Comercial - Banheiro - vista 1

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



Comercial - Banheiro - vista 2





**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	1,00	1,000	R\$ 430,51
2	R\$ 500,00	1,00	1,07	1,00	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	1,00	1,000	R\$ 470,51
4	R\$ 400,50	1,00	1,07	1,00	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	1,00	1,000	R\$ 513,10
6	R\$ 400,00	1,00	1,14	1,00	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						limite superior = + 30%	R\$ 613,92
Valor Benfeitoria	R\$	115.272,72						limite inferior = - 30%	R\$ 330,57
Area Terreno		140,00	R\$/m²	472,2455791				amostra fora da média	Não há
Area Benfeitoria		20,00	R\$/m²	5763,6362				Desvio Padrão	43,624972

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

Area Construida		140,00
Área	R\$/m²	R\$ 472,25
Valor total	R\$	66.114,38
<b>Valor adotado</b>		<b>R\$ 66.000,00</b>
<b>Coefficiente de liquidez (Liq. Imediata)</b>		<b>1,00</b>
Valor total		R\$ 66.000,00
<b>Valor adotado</b>		<b>R\$ 66.000,00</b>

201221,4194	Numero de dados	6,00
	Grau de Liberdade (n-1)	5,00
	Intervalo de confiança	0,80
	Nível de Confiança	0,20
	Distribuição t	1,48
	t*S/Raiz(n-1)	28,794026

Área construída real (m²)	20,00
Área construída averbada (m²)	20,00
Área construída não averbada (m²)	127,00
30% da área construída não averbada (m²)	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 (m²)	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>