



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM161171	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Raquel Marion Franceschi	Tipo da Vistoria 2
--	---------------------	---------	---------------------------------------	-----------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente:	
Nome do cliente:	
Endereço do Imóvel:	Travessa Nunes, 63 - Neves (Neves), Sao Goncalo/RJ, CEP:24425-340

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
O Imóvel foi ampliado, proprietária informou durante vistoria que a avaliação seria referente à 82,00m ² , que seria a parcela do imóvel que possui habite-se e averbação.

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar	Infra-estrutura Urbana Água, Energia Elétrica, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Telefone, Esgoto Sanitário, Iluminação Pública	Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo, Comércio, Lazer, 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: 1/3
Area: 122,50m ²	Frente: 8,50m	Lado Direito: 16,20m	Lado Esquerdo: 16,20m	Fundos: 8,50m
Terreno murado? Sim		Caso afirmativo: Muro de Divisa		
Observações do engenheiro Durante a vistoria alegou que só foi solicitada avaliação da parte da casa que possui habite-se e encontra-se averbada, referiu serem 82m ² . Não estando inclusas as áreas do Segundo pavimento e a ampliação da edícula.				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo: Sobrado	Uso: Residencial	Posição: Frente	Nº Pavimentos: 2 Pavimentos	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Unidade: Estacionamento:	Área real privativa: 82	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
Descrição da divisão interna: Sala e dormitórios com piso e meia parede em cerâmica, teto em laje e pintura na parte superior das paredes. Banheiro com piso e paredes em cerâmica e teto em PVC. Cozinha com piso e paredes em cerâmica e teto em laje. Edícula com paredes pintadas e piso cerâmico, teto em laje.					
Padrão de Acabamento: Baixo			Estado de Conservação: Bom		
Fechamento das Paredes: Alvenaria			Idade aparente do Imóvel: 30		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 137.700,00	Valor de Avaliação:	R\$ 138.000,00
Extenso:			
Cento e Trinta e Oito Mil Reais.			
Nível de Rigor:	Metodologia		
Grau de Fundamentação 2	Método Comparativo Direto		

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: 10.069	Ofício 2º Ofício de São Gonçalo	Comarca São Gonçalo - RJ
Outros documentos:		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?	Não	
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		

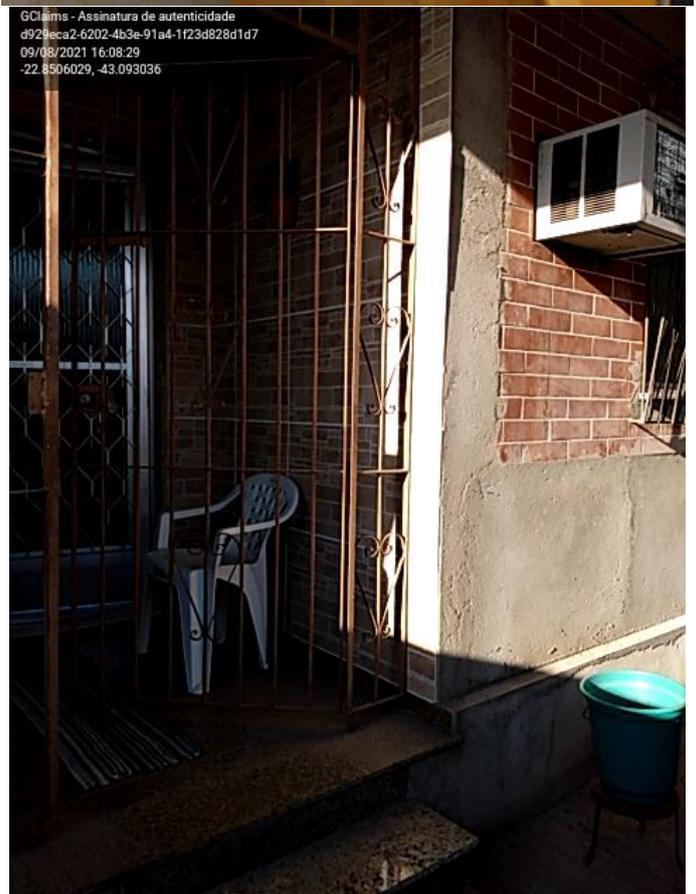
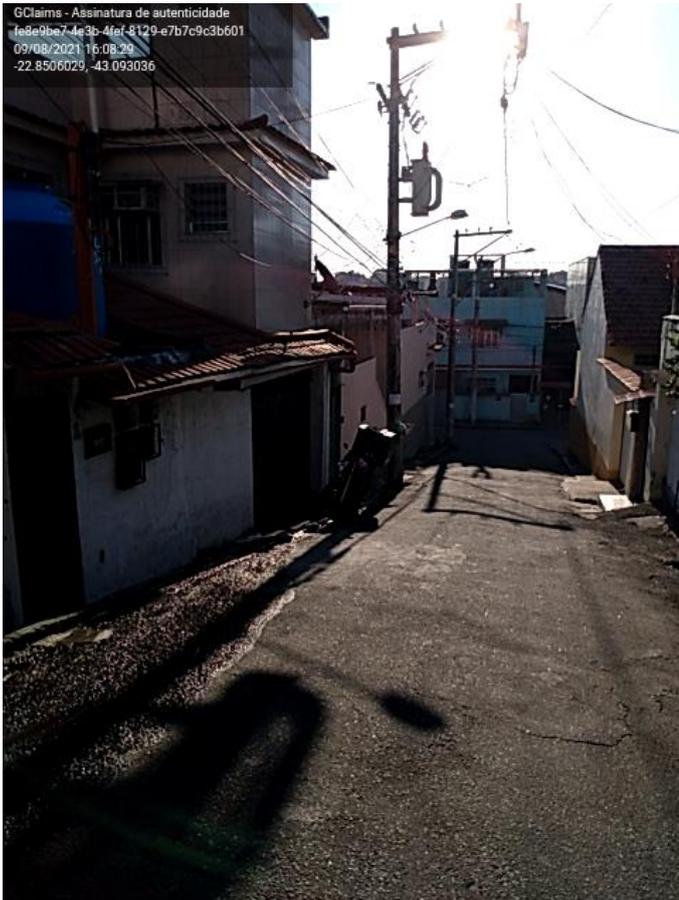
10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO SERVIÇOS DE TELEATENDIMENTO LTDA	
CNPJ	Data 10/08/2021



Raquel Marion Franceschi – Engenheira Civil

IMAGENS ANEXADAS



GClaims - Assinatura de autenticidade
d1f1525e-0736-4973-a752-8d48bf3798d3
09/08/2021 16:08:03
-22.8506029, -43.093036



GClaims - Assinatura de autenticidade
cad28751-4d2b-422b-9e13-0e5ee4dd2ea4
09/08/2021 16:08:09
-22.8506029, -43.093036



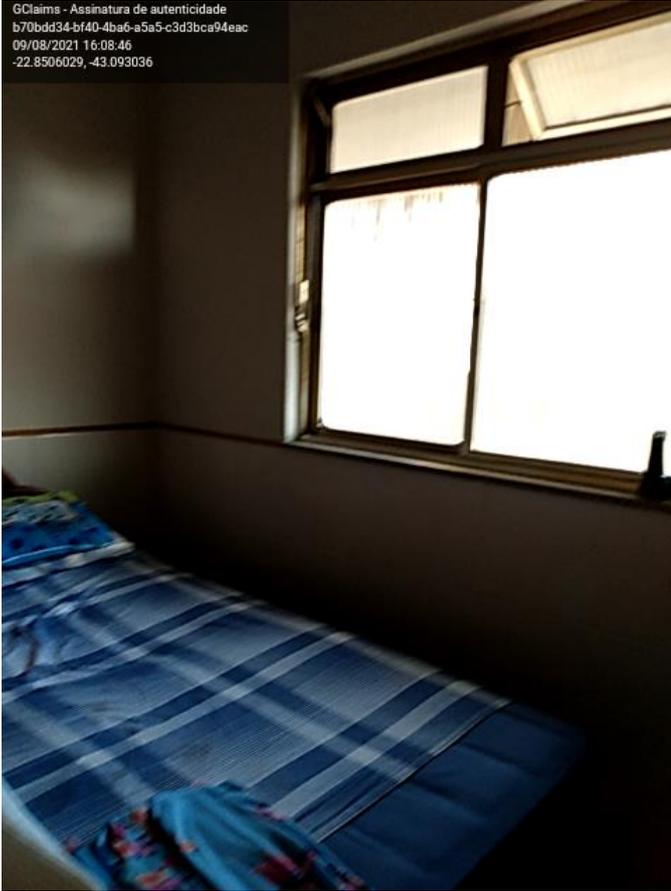
GClaims - Assinatura de autenticidade
ca196b3c-8606-4ac9-b825-01311e9f4dd5
09/08/2021 16:08:10
-22.8506029, -43.093036



GClaims - Assinatura de autenticidade
c38b96e0-1ecc-4966-a1aa-44d2b1ab4289
09/08/2021 16:08:00
-22.8506029, -43.093036



GClaims - Assinatura de autenticidade
b70bdd34-bf40-4ba6-a5a5-c3d3bca94eac
09/08/2021 16:08:46
-22.8506029, -43.093036



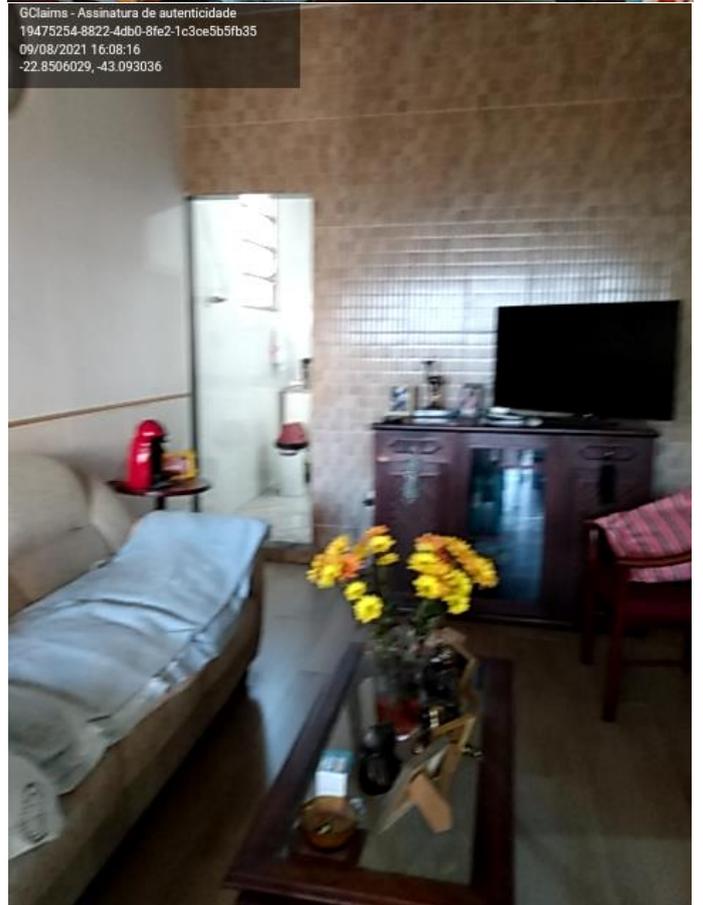
GClaims - Assinatura de autenticidade
b4a1991b-190b-4573-8e57-0c6dba404898
09/08/2021 16:08:24
-22.8506029, -43.093036



GClaims - Assinatura de autenticidade
ab486bb9-4efb-4050-92af-3ef093c32195
09/08/2021 16:08:32
-22.8506089, -43.0930336



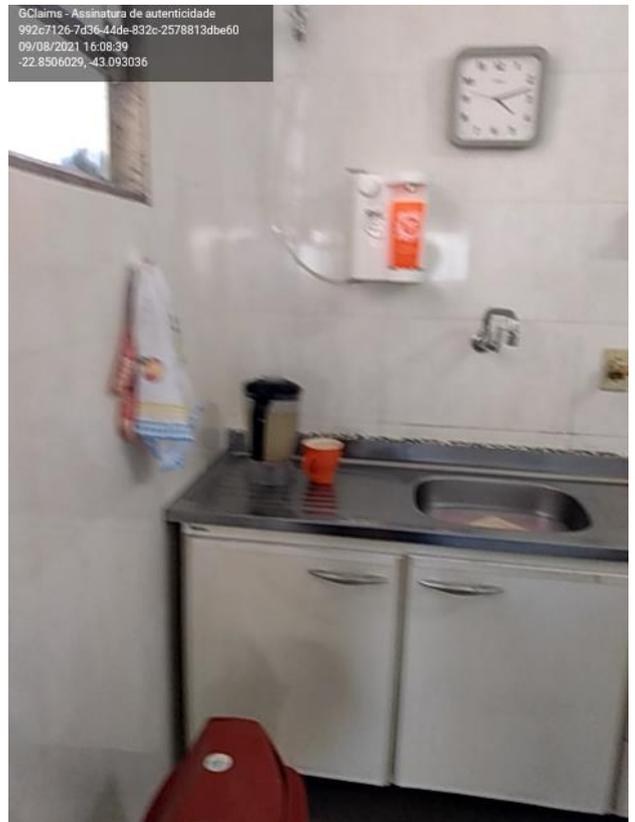
GClaims - Assinatura de autenticidade
19475254-8822-4db0-8fe2-1c3ce5b5fb35
09/08/2021 16:08:16
-22.8506029, -43.093036



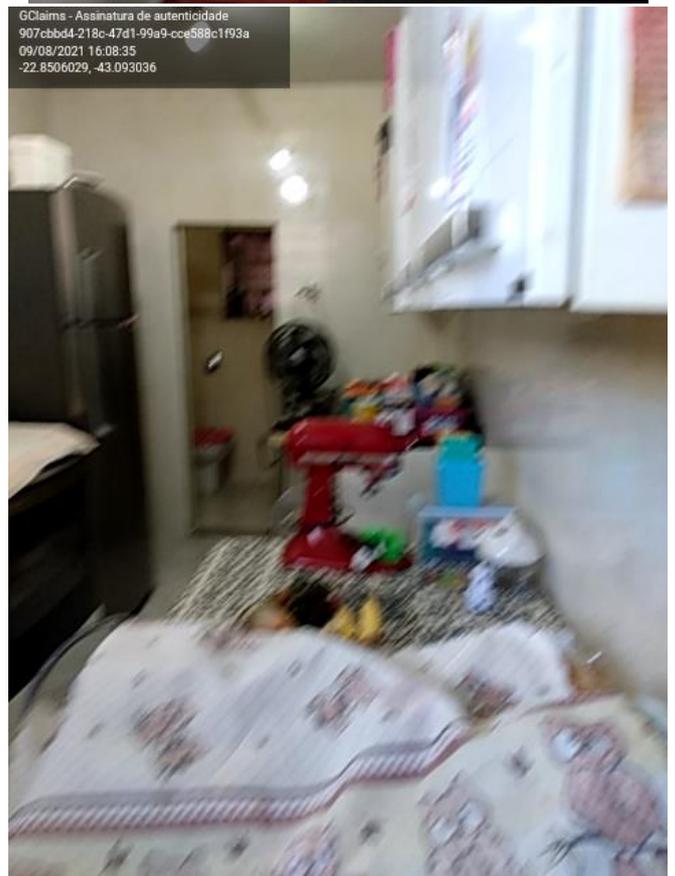
GClaims - Assinatura de autenticidade
61857d8d-f023-4787-8065-7b830850be03
09/08/2021 16:08:33
-22.8506029, -43.093036



GClaims - Assinatura de autenticidade
992c7126-7d36-44de-832c-2578813dbe60
09/08/2021 16:08:39
-22.8506029, -43.093036



GClaims - Assinatura de autenticidade
907cbbd4-218c-47d1-99a9-ccc588c1f93a
09/08/2021 16:08:35
-22.8506029, -43.093036



GClaims - Assinatura de autenticidade
52769acb-d63c-41ea-84d7-fe85d5b8c338
09/08/2021 16:08:54
-22.8506089, -43.0930336



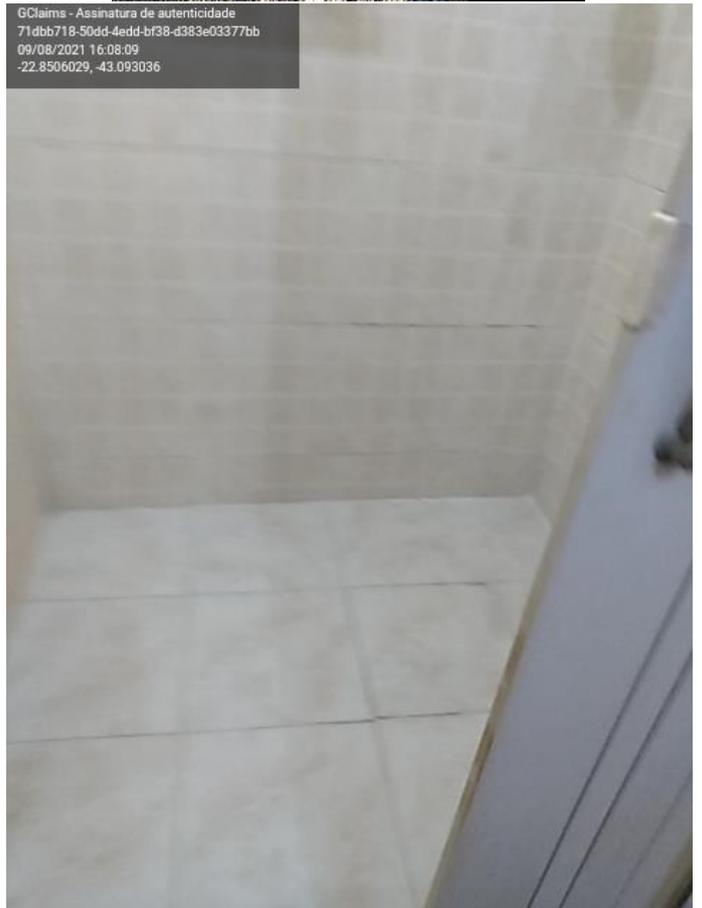
GClaims - Assinatura de autenticidade
768b9936-850a-47f3-b8c5-c428c49192ef
09/08/2021 16:08:59
-22.8506029, -43.093036



GClaims - Assinatura de autenticidade
96d445a-18a-496a-g17-e53468460a7e
09/08/2021 16:08:12
-22.8506029, -43.093036



GClaims - Assinatura de autenticidade
71dbb718-50dd-4ecd-bf38-d383e03377bb
09/08/2021 16:08:09
-22.8506029, -43.093036



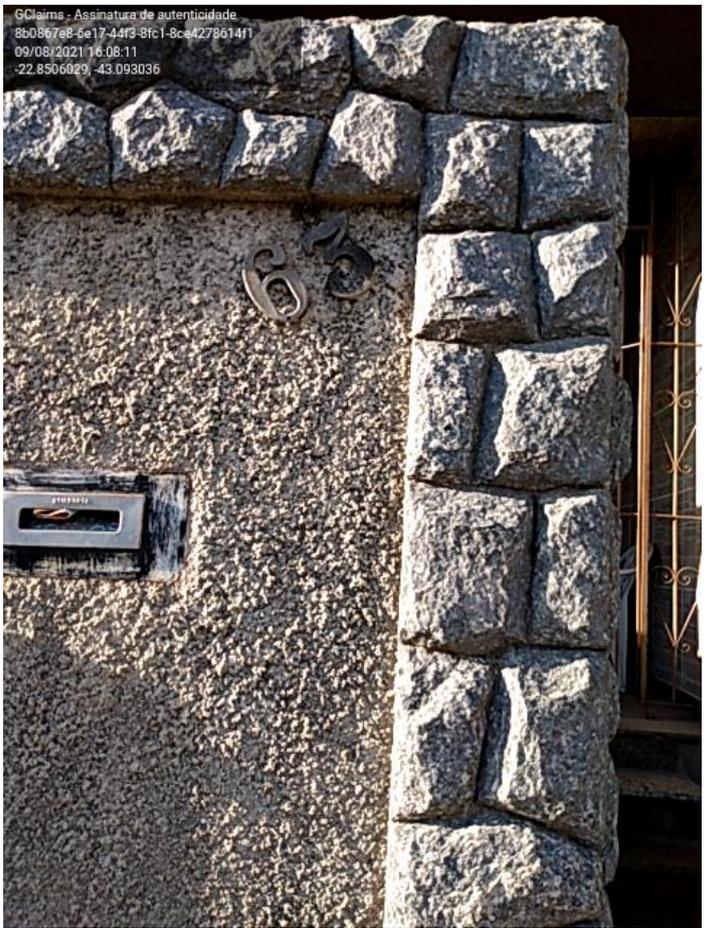
GClaims - Assinatura de autenticidade
99a3190d-5029-405e-bc2e-84f9177bfe9
09/08/2021 16:08:48
-22.8506032, -43.093036



GClaims - Assinatura de autenticidade
12cbc1d3-8214-4756-b1a3-719389329f09
09/08/2021 16:08:01
-22.8506089, -43.0930336



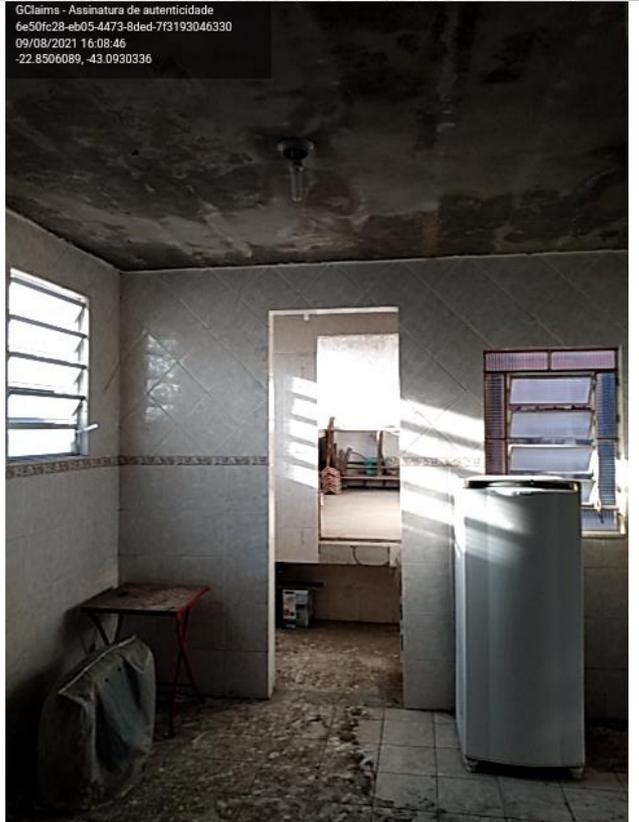
GClaims - Assinatura de autenticidade
8b0867e8-6e17-44f3-3fc1-8ca4278614f1
09/08/2021 16:08:11
-22.8506089, -43.0930336



GClaims - Assinatura de autenticidade
9efc6664-7c8d-4404-8bf4-3e299c8a671c
09/08/2021 16:08:32
-22.8506089, -43.0930336



GClaims - Assinatura de autenticidade
6e50fc28-eb05-4473-8ded-7f3193046330
09/08/2021 16:08:46
-22.8506089, -43.0930336



GClaims - Assinatura de autenticidade
3c72f1f7-7d5d-413a-8e9e-f84326cc951f
09/08/2021 16:08:50
-22.8506032, -43.093036



GClaims - Assinatura de autenticidade
2e286b95-3994-4cd3-8216-6a71bd1558b0
09/08/2021 16:08:35
-22.8506089, -43.0930336



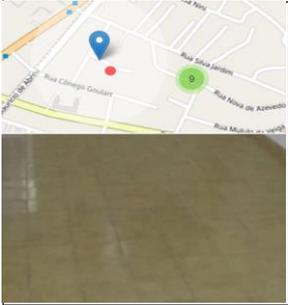
GClaims - Assinatura de autenticidade
1d9e4985-ac58-445b-9287-8af00a82e066
09/08/2021 16:08:30
-22.8506029, 43.093036



GClaims - Assinatura de autenticidade
0da8b85b-bdbb-4819-9986-543f6e2423cb
09/08/2021 16:08:57
-22.8506032, -43.093036



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

	Amostra n.º	1	Código	Data	Agosto 2021	
	Referência:					
	Endereço:	Travessa Nunes				
	Bairro:	Neves	Cidade:	São Gonçalo	UF: RJ	
	Fonte/ telefone:	Diluan Imóveis/(21)2391-7858			Idade aparente :	20
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Simplex	Estado de conservação	Bom
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	2,00	Esquina	Não
	Área Construída (m²)	100,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 280.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 2.800,00	Status	A venda
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-armario-de-cozinha-neves-sao-gon				
		Amostra n.º	2	Código	Data	Agosto 2021
Referência:						
Endereço:		Marechal Floriano Peixoto				
Bairro:		Neves	Cidade:	São Gonçalo	UF: RJ	
Fonte/ telefone:		Lopes Self/ (21) 3505-0500			Idade aparente :	30
Tipo:		Casa	Padrão de construção:	Simplex	Estado de conservação	Regular
Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	2,50	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\$ 200.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 1.666,67	Status	A venda
Obs.:		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-copa-neves-sao-goncalo-rj-120m2-				
		Amostra n.º	3	Código	Data	Agosto 2021
	Referência:					
	Endereço:	Rua Roberto de Souza Coelho				
	Bairro:	Lindo Parque	Cidade:	São Gonçalo	UF: RJ	
	Fonte/ telefone:	Carlos de Souza Barbosa/ (21) 96430-6927, (21) 99937-9465			Idade aparente :	25
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Simplex	Estado de conservação	Bom
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	1,50	Esquina	Não
	Área Construída (m²)	101,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 230.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 2.277,23	Status	A venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-lindo-parque-bairros-sao-goncalo-com-garagem-10				
		Amostra n.º	4	Código	Data	Agosto 2021
Referência:						
Endereço:		Travessa Nunes				
Bairro:		Covanca	Cidade:	São Gonçalo	UF: RJ	
Fonte/ telefone:		Vivamapio			Idade aparente :	30
Tipo:		Casa	Padrão de construção:		Estado de conservação	Bom
Área Terreno (m²)			Nota Padrão:		Esquina	Não
Área Construída (m²)		100,00	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\$ 2.200,00	Status	Inativo
Obs.:		https://vivamapio.com/detalhe/8087947/#google_vignette				
		Amostra n.º	5	Código	Data	Agosto 2021
	Referência:					
	Endereço:	Travessa Leda Silvares, 15				
	Bairro:	Paraíso	Cidade:	São Gonçalo	UF: RJ	
	Fonte/ telefone:	Cátia Regina Silva Pinto/ (21) 97532-7430, (24) 98834-3682			Idade aparente :	30
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Simplex	Estado de conservação	Bom
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	2,00	Esquina	Não
	Área Construída (m²)	94,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 190.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 2.021,28	Status	A venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-paraíso-bairros-sao-goncalo-94m2-venda-RS1900				
		Amostra n.º	6	Código	Data	Agosto 2021
Referência:						
Endereço:		Rua Itanuna				
Bairro:		Trindade	Cidade:	São Gonçalo	UF: RJ	
Fonte/ telefone:		Jessé Santana da Silva/ (21) 3933-1161, (21) 99710-6030			Idade aparente :	20
Tipo:		Casa	Padrão de construção:	Simplex	Estado de conservação	Bom
Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	2,50	Esquina	Não
Área Construída (m²)		80,000	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\$ 2.750,00	Status	A venda
Obs.:		https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-trindade-bairros-sao-goncalo-com-garagem-80m2-				

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\$ 2.800,00	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	0,722	R\$ 1.865,14
2	R\$ 1.666,67	0,90	1,05	1,00	1,00	1,10	1,00	1,000	R\$ 1.730,43
3	R\$ 2.277,23	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	0,832	R\$ 1.750,19
4	R\$ 2.200,00	0,90	1,03	1,00	1,00	1,10	1,00	1,000	R\$ 2.232,70
5	R\$ 2.021,28	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 1.850,47
6	R\$ 2.750,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,722	R\$ 1.781,44
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel								Média =	R\$ 1.868,40
Valor Terreno	R\$	138.000,00						limite superior = + 30%	R\$ 2.428,92
Valor Benfeitoria	R\$	-						limite inferior = - 30%	R\$ 1.307,88
Area Benfeitoria		82,00	R\$/m²	R\$	-			amostra fora da média	Não há
Area Terreno		122,30	R\$/m²	R\$	1.868,40			Desvio Padrão	186,3431558

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Construida		82,00
Área	R\$/m²	R\$ 1.868,40
Valor total	R\$	153.208,56
Valor adotado		R\$ 153.000,00
Coefficiente deflator		0,90
Valor total	R\$	137.700,00
Valor adotado		R\$ 138.000,00

Coef. Variância	0,099734236
CV%	10%
Numero de dados	6,00
Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Intervalo de confiança	0,80
179400 Nivel de Confiança	0,20
Distribuição t	1,48
t*S/Raiz(n-1)	122.99308