

# Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM153337	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Matheus de Souza Cabral de Oliveira	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	--	----------------------------

## 1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 72157283153	Nome do cliente: ALEXANDROS DIAMANDIS ZAZELIS
Endereço do Imóvel:	Rua 15, Qd 35 Lote 12 - Parque Sol Nascente, Luziania/GO, CEP:72855-803

## 2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

## 3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

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

#### 4. TERRENO

Forma: Irregular	Topografia: Plano	Situação: Em esquina	Superfície: Seco	Fração Ideal: 100%
Area: 352,27 m <sup>2</sup>	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Terreno murado? Sim		Caso afirmativo: Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				

#### 5. EDIFICAÇÃO

Tipo: Casa	Uso: Residencial	Posição: Aos Fundos	Nº Pavimentos: 1 Pavimento	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Unidade:	Área real privativa: 80,40 m <sup>2</sup>	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
Estacionamento:					
Descrição da divisão interna:  Sala de Estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço e quarto possuem piso cerâmico, paredes pintadas e teto direto nas telhas. Banheiro possui piso cerâmico, paredes azulejadas e teto direto na telha.					
Padrão de Acabamento: Baixo			Estado de Conservação: Regular		
Fechamento das Paredes: Alvenaria			Idade aparente do Imóvel: 10 anos		

## 6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 222.623,47	Valor de Avaliação:	R\$ 200.400,00
Extenso:			
Duzentos mil e quatrocentos reais.			
Nível de Rigor:		Metodologia	
Grau de Fundamentação I		Método Evolutivo	

## Diagnóstico de mercado:

Desempenho do mercado: Normal	Absorção pelo mercado: Demorada	Nºmero de ofertas: Baixo	Nível da demanda: Baixa
----------------------------------	------------------------------------	-----------------------------	----------------------------

## 7. INFORMAÇÕES

O imóvel, como um todo, apresenta 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?
---

#### 9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 88.067	Ofício 1º Registro de Imóveis	Comarca Luziânia/GO
-----------------------------	----------------------------------	------------------------

Outros documentos:

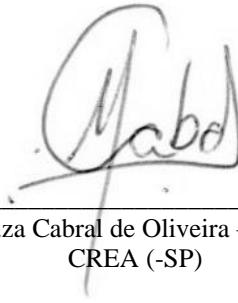
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imovel vistoriado?	Não
---	-----

Em caso negativo, citar a divergência aparente:

Foi verificado em vistoria e também presente no IPTU, uma área construída de 80,40 m<sup>2</sup> que não consta na matrícula apresentada.

## 10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO SERVIÇOS DE TELEATENDIMENTO LTDA	
CNPJ	Data 25/06/2021



Matheus de Souza Cabral de Oliveira – Engenheiro Civil  
CREA (-SP)



72157283153  
(ALEXANDROS DIAMANDIS ZAZELIS)

**IMAGENS ANEXADAS**



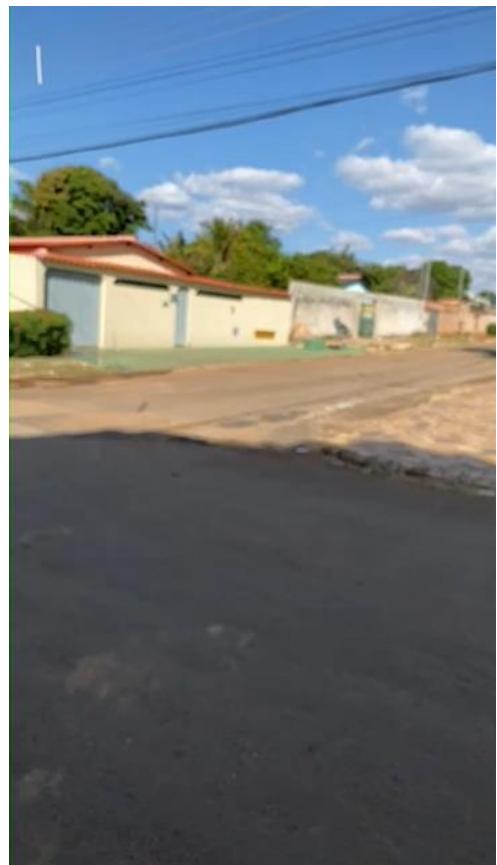
Fachada Loja - Rua 15



Logradouro - Rua 15



Logradouro - Rua 15



Logradouro - Rua 3



Logradouro - Rua 3



Fachada - Rua 3



Relógio Imóvel



Jardim



Área de Serviço



Sala de Estar



Cozinha



Sala de Jantar



Quarto/Suíte



Banheiro



Loja - Vista 1



Loja - Vista 2



Fachada - Rua 15

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

	Amostra n.º	<b>1</b>	Código	Data	Junho 2021
	Referencia:				
	Endereço:	Avenida Jk, Quadra 16, Lotes 02 e 03.			
	Bairro:	JK-MANDU	Cidade:	Luziânia	UF: GO
	Fonte/ telefone:	João Luiz Imóveis / (61) 3601-2152 ou (61) 99956-3527			
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
	0	Acessibilidade	Direta	Esquina	Seco
	Área Terreno (m²)	394,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
	N.º dormitório	N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 165.000,00 R\$/ m² construção	R\$ 418,78	Status	Á venda
Obs.: <a href="https://joaoluizimoveis.com.br/lotes-venda-jk-mandu-luziania-go-1106">https://joaoluizimoveis.com.br/lotes-venda-jk-mandu-luziania-go-1106</a>					
	Amostra n.º	<b>2</b>	Código	Data	Junho 2021
	Referencia:				
	Endereço:	Avenida Goiânia, Quadra 64, Lote 28.			
	Bairro:	SETOR LESTE	Cidade:	Luziânia	UF: GO
	Fonte/ telefone:	João Luiz Imóveis / (61) 3601-2152 ou (61) 99956-3527	0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
	0	Acessibilidade		Esquina	Seco
	Área Terreno (m²)	450,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
	N.º dormitório	N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 170.000,00 R\$/ m² construção	R\$ 377,78	Status	Á venda
Obs.: <a href="https://joaoluizimoveis.com.br/lotes-venda-setor-leste-luziania-go-1040">https://joaoluizimoveis.com.br/lotes-venda-setor-leste-luziania-go-1040</a>					
	Amostra n.º	<b>3</b>	Código	Data	Junho 2021
	Referencia:				
	Endereço:	Avenida Sarah Kubistcheck, Quadra 100, Lotes 17,18,19 e 28.			
	Bairro:	PARQUE ALVORADA I	Cidade:	Luziânia	UF: GO
	Fonte/ telefone:	João Luiz Imóveis / (61) 3601-2152 ou (61) 99956-3527	0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
	0	Acessibilidade		Esquina	Seco
	Área Terreno (m²)	1.440,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
	N.º dormitório	N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 320.000,00 R\$/ m² construção	R\$ 222,22	Status	Á venda
Obs.: <a href="https://joaoluizimoveis.com.br/lotes-venda-parque-alvorada-i-luziania-go-1008">https://joaoluizimoveis.com.br/lotes-venda-parque-alvorada-i-luziania-go-1008</a>					
	Amostra n.º	<b>4</b>	Código	Data	Junho 2021
	Referencia:				
	Endereço:	Rua Doutor João Teixeira, Quadra 71 B , Lote 02			
	Bairro:	Centro	Cidade:	Luziânia	UF: GO
	Fonte/ telefone:	João Luiz Imóveis / (61) 3601-2152 ou (61) 99956-3527	0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
	0	Acessibilidade		Esquina	Seco
	Área Terreno (m²)	360,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
	N.º dormitório	N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 300.000,00 R\$/ m² construção	R\$ 833,33	Status	Á venda
Obs.: <a href="https://joaoluizimoveis.com.br/lotes-venda-centro-luziania-go-989">https://joaoluizimoveis.com.br/lotes-venda-centro-luziania-go-989</a>					
	Amostra n.º	<b>5</b>	Código	Data	Junho 2021
	Referencia:				
	Endereço:	Avenida Dr. Neilor Rolim, Quadra 12, Lote 13			
	Bairro:	Parque JK - Setor Mandu	Cidade:	Luziânia	UF: GO
	Fonte/ telefone:	João Luiz Imóveis / (61) 3601-2152 ou (61) 99956-3527	0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
	0	Acessibilidade		Esquina	Seco
	Área Terreno (m²)	394,20	Área comum(m²)		Área total(m²)
	N.º dormitório	N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 120.000,00 R\$/ m² construção	R\$ 304,41	Status	Á venda
Obs.: <a href="https://joaoluizimoveis.com.br/lotes-venda-parque-jk--setor-mandu-luziania-go-743">https://joaoluizimoveis.com.br/lotes-venda-parque-jk--setor-mandu-luziania-go-743</a>					
	Amostra n.º	<b>6</b>	Código	Data	Junho 2021
	Referencia:				
	Endereço:	Rua Plácido de Paiva			
	Bairro:	Centro	Cidade:	Luziânia	UF: GO
	Fonte/ telefone:	João Luiz Imóveis / (61) 3601-2152 ou (61) 99956-3527	0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
	0	Acessibilidade		Esquina	Seco
	Área Terreno (m²)	369,000	Área comum(m²)		Área total(m²)
	N.º dormitório	N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 320.000,00 R\$/ m² construção	R\$ 867,21	Status	Á venda
Obs.: <a href="https://joaoluizimoveis.com.br/lotes-venda-centro-luziania-go-988">https://joaoluizimoveis.com.br/lotes-venda-centro-luziania-go-988</a>					

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO**

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator esquina	Fator Topografia	Fator local	Fator Consistencia	V.U.Final
1	R\$ 418,78	0,90		1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 382,22
2	R\$ 377,78	0,90		1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 420,68
3	R\$ 222,22	0,90		1,19	1,00	1,00	1,20	1,00	R\$ 372,04
4	R\$ 833,33	0,90		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 526,43
5	R\$ 304,41	0,90		1,01	1,00	1,00	1,20	1,30	R\$ 433,45
6	R\$ 867,21	0,90		1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 426,96

limite superior = + 30% R\$ 555,05

limite inferior = - 30% R\$ 298,87

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 61,22362477

Coef. Variância 0,143393588

CV% 14%

Numero de dados 5,00

Grau de Liberdade (n-1) 4,00

Intervalo de confiança 0,80

195000 Nivel de Confiança 0,20

Distribuição t 1,53

t\*S/Raiz(n-1) 46,934223

Área construída real (m²)	80,40
Área construída averbada (m²)	0,00
Área construída não averbada (m²)	80,40
30% da área construída não averbada (m²)	24,12
AC Averbada + 30% AC não averbada	24,12
Valor unitário área construída (padrão normal)	R\$ 2.994,09
Valor total da benfeitoria	R\$ 72.217,54
Área do terreno (m²)	352,27
Valor unitário área terreno	R\$ 426,96
Valor total do terreno	R\$ 150.405,93
Valor total do imóvel	R\$ 222.623,47
Desconto deflator (10%)	0,90
Valor total do imóvel	R\$ 200.361,12
<b>Valor total adotado</b>	<b>R\$ 200.400,00</b>