

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 Água, 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 m²	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: Estacionamento:	Área real privativa: 80,40 m²	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
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
<p>Extenso:</p> <p>Duzentos mil e quatrocentos reais.</p>			
<p>Nível de Rigor:</p> <p>Grau de Fundamentação I</p>		<p>Metodologia</p> <p>Método Evolutivo</p>	
Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado:	Absorção pelo mercado:	Nºmero de ofertas:	Nível da demanda:
Normal	Demorada	Baixo	Baixa

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

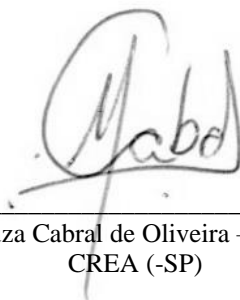
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	
---	--

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 imóvel vistoriado?		Não
Em caso negativo, citar a divergência aparente: Foi verificado em vistoria e também presente no IPTU, uma área construída de 80,40 m² 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)



Fachada Loja - Rua 15



Logradouro - Rua 15



Logradouro - Rua 15



Logradouro - Rua 3



Logradouro - Rua 3



Fachada - Rua 3



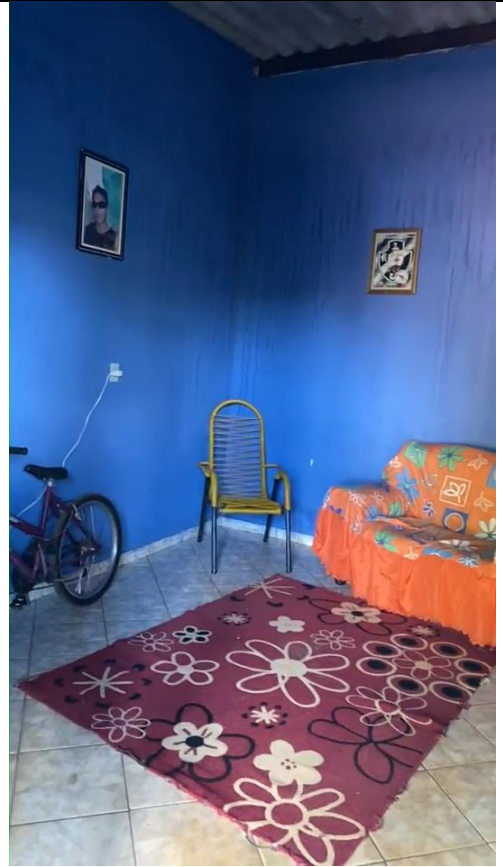
Relógio Imóvel



Jardim



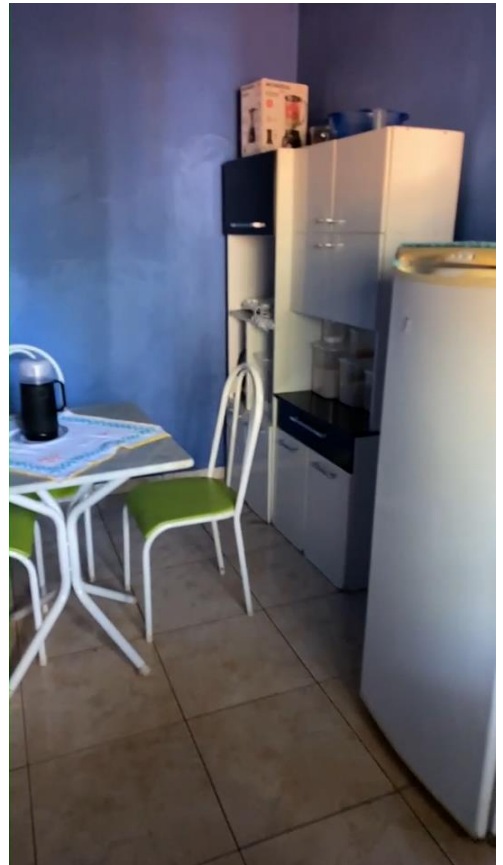
Área de Serviço



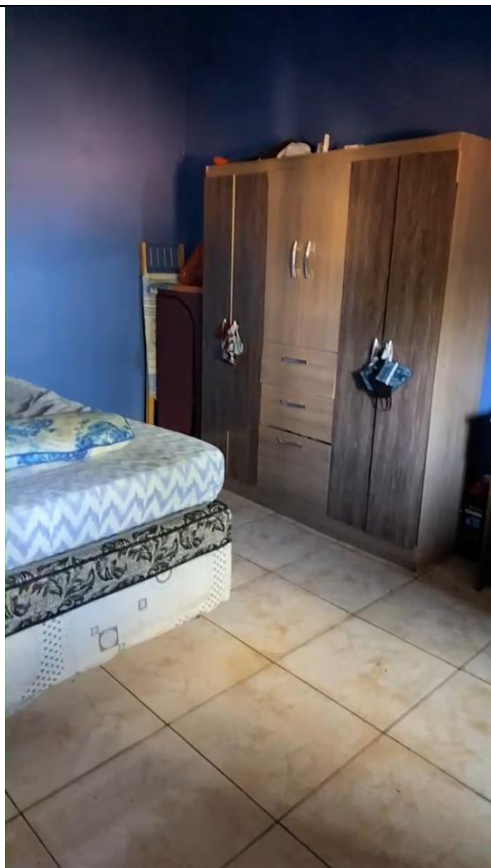
Sala de Estar



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		1		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		Seco
			Acessibilidade		Direta		Esquina		Não
Área Terreno (m²)		394,00		Área comum(m²)			Área total(m²)		
N.º dormitório			N.º suite		Testada (m)				
Preço de venda		R\$ 165.000,00		R\$/ m² construção		R\$ 418,78		Status	À venda
Obs.:		https://joaoluizimoveis.com.br/lotas-venda-jk-mandu-luziania-go-1106							



Amostra n.º		2		Código		Data		Junho 2021	
Referência:									
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		Seco
0			Acessibilidade				Esquina		Não
Área Terreno (m²)		450,00		Área comum(m²)			Área total(m²)		
N.º dormitório			N.º suite	Testada (m)					
Preço de venda		R\$ 170.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 377,78		Status	À venda
Obs.:		https://joaoluizimoveis.com.br/lotas-venda-setor-leste-luziania-go-1040							



Amostra n.º		3		Código		Data		Junho 2021	
Referência:									
Endereço:		Avenida Sarah Kubistheck,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		Seco
0				Acessibilidade				Esquina	Não
Área Terreno (m²)		1.440,00		Área comum(m²)			Área total(m²)		
N.º dormitório				N.º suite		Testada (m)			
Preço de venda		R\$ 320.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 222,22		Status	À venda
Obs.:		https://joaoluizimoveis.com.br/lotes-venda-parque-alvorada-i-luziania-go-1008							



Amostra n.º		4		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		Seco
0			Acessibilidade				Esquina		Não
Área Terreno (m²)		360,00		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\$ 833,33		Status	À venda
Obs.:		https://joaoluizimoveis.com.br/lotas-venda-centro-luziania-go-989							



Amostra n.º		5		Código		Data		Junho 2021		
Referencia:										
Endereço:		Avenida Dr. Neilor Rolim, Quadra 12, Lote 13								
Bairro:		Parque JK - Setor Mandú			Cidade:		Luziânia		UF: GO	
Fonte/ telefone:		João Luiz Imóveis / (61) 3601-2152 ou (61) 99956-3527					0			
Tipo:	Terreno		Topografia		Plano		Consistencia		Seco	
0				Acessibilidade				Esquina		Não
Área Terreno (m²)		394,20		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\$ 304,41		Status		À venda
Obs.:		https://joaoluizimoveis.com.br/lotes-venda-parque-jk--setor-mandu-luziania-go-743								



Amostra n.º	6			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		Seco
0				Acessibilidade				Esquina		Não
Área Terreno (m²)		369,000		Área comum(m²)					Área total(m²)	
N.º dormitório				N.º suite				Testada (m)		
Preço de venda		R\$ 320.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 867,21		Status		À venda
Obs:		https://joaoluizimoveis.com.br/lotes-venda-centro-luziania-go-988								

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	1,00	R\$ 382,22
2	R\$ 377,78	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	R\$ 420,68
3	R\$ 222,22	0,90	1,19	1,00	1,00	1,20	1,30	1,00	R\$ 372,04
4	R\$ 833,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	R\$ 526,43
5	R\$ 304,41	0,90	1,01	1,00	1,00	1,20	1,30	1,00	R\$ 433,45
6	R\$ 867,21	0,90	1,01	1,00	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
Valor total adotado	R\$ 200.400,00