



Laudo Avaliação – LA

| | | | | |
|------------------------------------------------|---------------------|---------|-----------------------------------------------------|----------------------------|
| Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM155695 | 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: 01586905678 | |
| Nome do cliente: | Pablo Santos Costa |
| Endereço do Imóvel: | Rua Joaquim Ferreira Rodrigues, 766 - Tocantins, Uberlândia/MG, CEP:38415-330 |

2. OBJETO

| |
|------------------------|
| CONSIDERAÇÕES GERAIS |
| Residencia Unifamiliar |

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

| | | |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Usos Predominantes Residencial unifamiliar | Infra-estrutura Urbana Água, Energia Elétrica, Pavimentação, Esgoto Sanitário, Telefone, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública | Serviços Públicos e Comunitários Segurança, Saúde, Rede Bancária, Transporte Coletivo, Lazer, Escola, Comércio, Coleta de Lixo |
| 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: 250,00 m ² | Frente: 10,00 m | Lado Direito: 25,00 m | Lado Esquerdo: 25,00 m | Fundos: 10,00 m |
| Terreno murado? Sim | | Caso afirmativo: Muro de Divisa | | |
| Observações do engenheiro Edificação de aproximadamente 147,83 m ³ edificada sobre terreno de 250,00 m ² . A edificação encontra-se não averbada em matrícula em sua totalidade. Para fins de avaliação conforme critérios e política de garantia da Wimo, foi considerado para o cálculo o valor do terreno + Valor de 30% da área edificada não averbada em matrícula. | | | | |

5. EDIFICAÇÃO

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|
| Tipo: Casa | Uso: Residencial | Posição: Frente | Nº Pavimentos: 1 Pavimento | Nº Unids/Forro: | Nº Elevadores: |
| Unidade: Estacionamento: | Área real privativa: 147,83 m ² | Área real total: 147,83 m ² | Área (outras): | Nº de vagas: | |
| Descrição da divisão interna: A casa em sua totalidade possui piso porcelanato e teto em laje pintada, exceto na área de serviço que possui piso cerâmico antiderrapante e teto direto na telha/tesoura. Possui uma ampliação na frente onde há uma cozinha, sala de jantar, escritório e um banheiro, sendo a cozinha e banheiro com as paredes azulejadas e sala de jantar e escritório com as paredes pintadas. Na casa principal, as duas suítes, sala de estar e sala de jantar possuem as paredes pintadas. A cozinha e os dois banheiros das suítes possuem as paredes azulejadas. | | | | | |
| Padrão de Acabamento: Alto | | | Estado de Conservação: Bom | | |
| Fechamento das Paredes: Alvenaria | | | Idade aparente do Imóvel: 10 anos | | |

6. AVALIAÇÃO

| | | | |
|---------------------------------|------------------------|---------------------|-------------------|
| Valor Total | R\$ 233.469,77 | Valor de Avaliação: | R\$ 210.100,00 |
| Extenso: | | | |
| Duzentos e dez mil e cem 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: 29.731 | Ofício 2º Registro de Imóveis | Comarca Uberlândia/MG |
| Outros documentos: | | |
| As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado? | Não | |
| Em caso negativo, citar a divergência aparente: Edificação de aproximadamente 147,83 m ³ edificada sobre terreno de 250,00 m ² . A edificação encontra-se não averbada em matrícula em sua totalidade. Para fins de avaliação conforme critérios e política de garantia da Wimo, foi considerado para o cálculo o valor do terreno + Valor de 30% da área edificada não averbada em matrícula. | | |

10. OBSERVAÇÕES

| | |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Nome da empresa WIZ BPO Serviços de Teletendimento Ltda | |
| CNPJ | Data 12/07/2021 |



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



01586905678
(Pablo Santos Costa)

IMAGENS ANEXADAS



Fachada



Logradouro



Logradouro



Identificação

GClaims - Assinatura de autenticidade
2523ee9e-5fa8484e-b271-c2c711c13151
12/07/2021 08:07:00
-18.8991074, -48.3406796



Relógio água

GClaims - Assinatura de autenticidade
a95d3d1a-b0b442e2-9be2-eb07a29223bd
12/07/2021 08:07:06
-18.8991074, -48.3406796



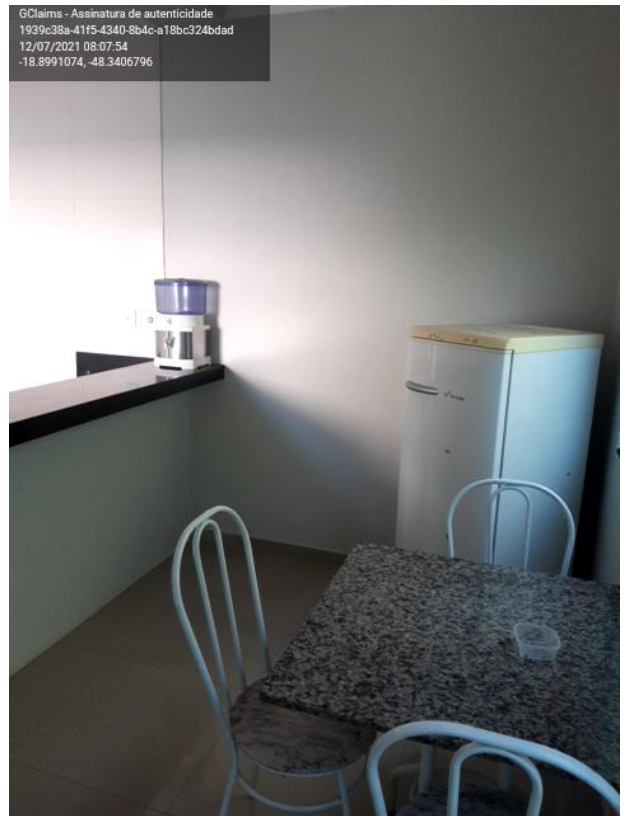
Relógio Luz

GClaims - Assinatura de autenticidade
c085883e-7ccc-4786-8df2-c7ba86c8685
12/07/2021 08:07:49
-18.8991074, -48.3406796



Cozinha (Ampliação)

GClaims - Assinatura de autenticidade
1939c38a-41f5-4340-9b4c-a18c324bdad
12/07/2021 08:07:54
-18.8991074, -48.3406796



Sala de Jantar (Ampliação)

GClaims - Assinatura de autenticidade
e4319bcb-77a4-4076-afd2-d438cbe20bd
12/07/2021 08:07:10
-18.8991074, -48.3406796



Banheiro (Ampliação)

GClaims - Assinatura de autenticidade
d54a9a91-69a4-4a3e-8bfe-e1e43a5aeb04
12/07/2021 08:07:12
-18.8991074, -48.3406796



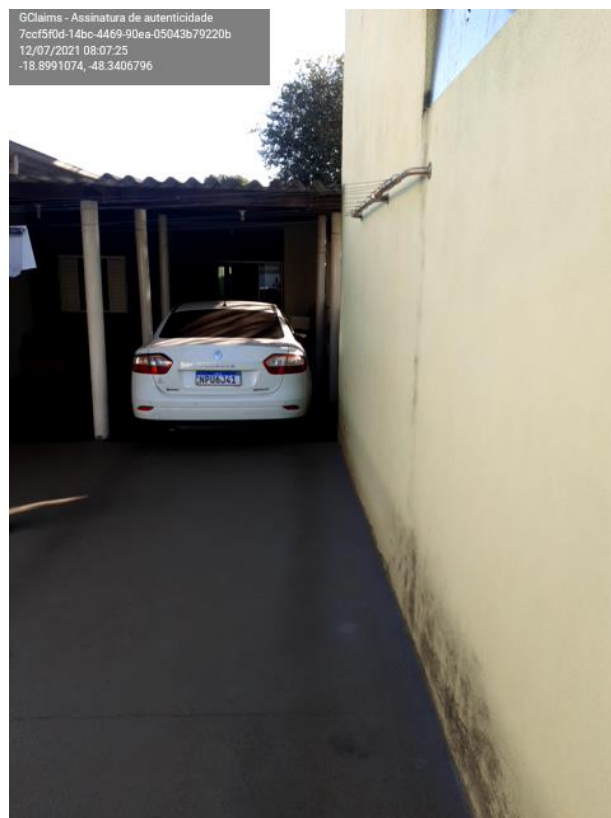
Escritório (Ampliação)

GClaims - Assinatura de autenticidade
3d114dd0-0139-401c-83d3-fba60f21201
12/07/2021 08:07:55
-18.8991074, -48.3406796



Área de Serviço

GClaims - Assinatura de autenticidade
7ccf5f0d-14bc-4469-90ea-05043b79220b
12/07/2021 08:07:25
-18.8991074, -48.3406796



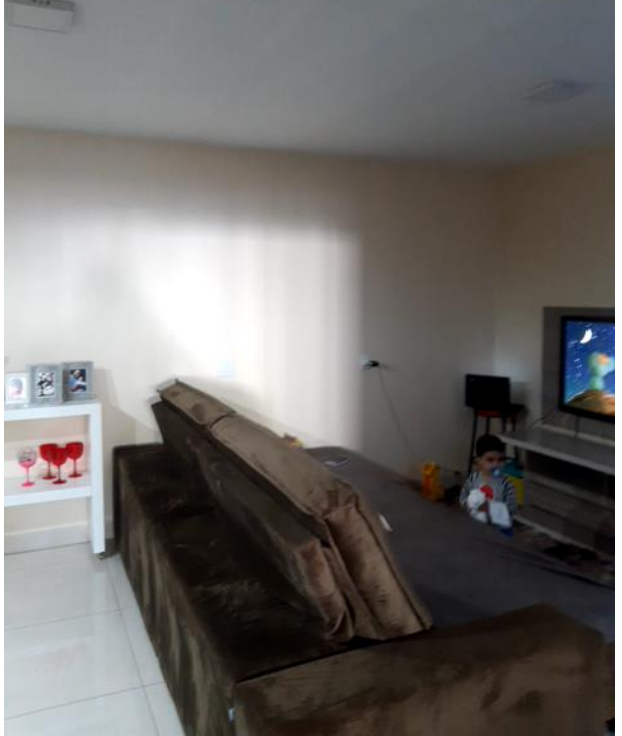
Garagem

GClaims - Assinatura de autenticidade
55744a56-08fc-479c-860c-6090c821935
12/07/2021 08:07:42
-18.8991074, -48.3406796



Jardim

GClaims - Assinatura de autenticidade
8c8498dc-04ac-4c89-9d92-2e52c730bed6
12/07/2021 08:07:25
-18.8991074, -48.3406796



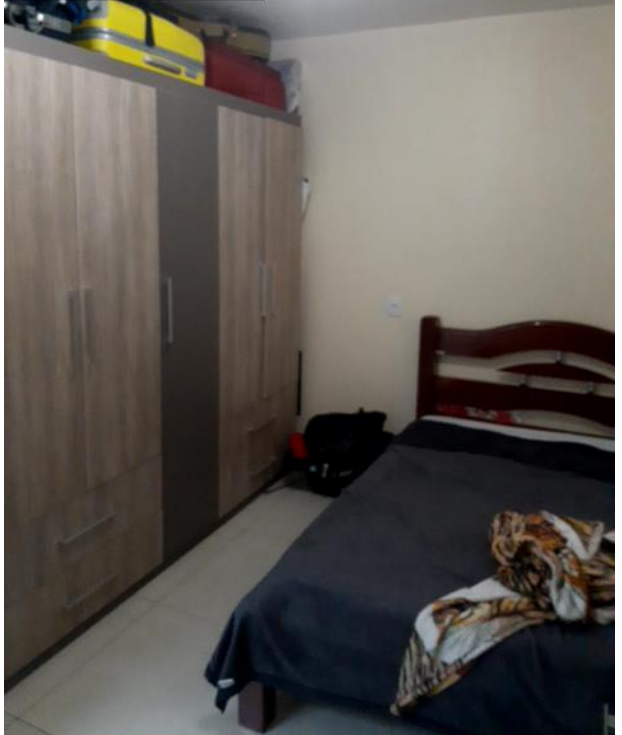
Sala de Estar

GClaims - Assinatura de autenticidade
728e8e86-0bae-4d72-9e2b-e7bc1e941416
12/07/2021 08:07:42
-18.8991074, -48.3406796



Banheiro Suíte 1

GClaims - Assinatura de autenticidade
665c3bae-b7a9-49bf-9601-130ea4515de6
12/07/2021 08:07:06
-18.8991074, -48.3406796



Suíte 1

GClaims - Assinatura de autenticidade
b27772f9-c69f-4bd3-a4aa-077e4074dab1
12/07/2021 08:07:18
-18.8991074, -48.3406796



Sala de Jantar/Cozinha

GClaims - Assinatura de autenticidade
c3734458-c250-4f17-b467-0bca4b785e25
12/07/2021 08:07:30
-18.8991074, -48.3406796



Cozinha

GClaims - Assinatura de autenticidade
5e9acdf64-2749-4a78-b626-b4ec9d6aa5ab
12/07/2021 08:07:42
-18.8991074, -48.3406796



Suíte 2

GClaims - Assinatura de autenticidade
046ddd1a-2048-4cf9-bc45-5aaaa4bb5e8e
12/07/2021 08:07:58
-18.8991074, -48.3406796



Banheiro Suíte 2

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

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--|--------------------|------------|----------------|------|--------------|---------|------|
|  | Amostra n.º | 1 | | Código | 2524144281 | | Data | Julho 2021 | | |
| | Referencia: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | | | | | | | | | |
| | Bairro: | Tocantins | | | Cidade: | Uberlândia | | UF: | MG | |
| | Fonte/ telefone: | MODULO IMÓVEIS VENDA/(34) 3233-3600(34) 99171-0405 | | | | | | | | |
| | Tipo: | Terreno | | Topografia | | Plano | | Consistencia | | Seco |
| | | 0 | | Acessibilidade | | Esquina | | Não | | |
| | Área Terreno (m²) | 250,00 | | Área comum(m²) | | Área total(m²) | | | | |
| | N.º dormitório | | | N.º suíte | | Testada (m) | | | | |
| | Preço de venda | R\$ 135.000,00 | | R\$/ m² construção | | R\$ 540,00 | | Status | À venda | |
| Obs.: | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tocantins-bairros-uberlandia-250m2-venda-RS135000 | | | | | | | | | |
|  | Amostra n.º | 2 | | Código | 2512983810 | | Data | Julho 2021 | | |
| | Referencia: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | Rua Itabira, 0 | | | | | | | | |
| | Bairro: | Daniel Fonseca | | | Cidade: | Uberlândia | | UF: | MG | |
| | Fonte/ telefone: | MICHEL MAKUL/(34) 99663-5661 | | | | | | | | |
| | 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 suíte | | Testada (m) | | | | |
| | Preço de venda | R\$ 190.000,00 | | R\$/ m2 construção | | R\$ 527,78 | | Status | À venda | |
| Obs.: | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-daniel-fonseca-bairros-uberlandia-360m2-venda-RS1 | | | | | | | | | |
|  | Amostra n.º | 3 | | Código | 2522540516 | | Data | Julho 2021 | | |
| | Referencia: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | Rua Antônio Rufino Borges, 0 | | | | | | | | |
| | Bairro: | Luizote de Freitas | | | Cidade: | Uberlândia | | UF: | MG | |
| | Fonte/ telefone: | Gilmar dos Imóveis/(34) 99689-1825 | | | | | | | | |
| | Tipo: | Terreno | | Topografia | | Plano | | Consistencia | | Seco |
| | | 0 | | Acessibilidade | | Esquina | | Não | | |
| | Área Terreno (m²) | 250,00 | | Área comum(m²) | | Área total(m²) | | | | |
| | N.º dormitório | | | N.º suíte | | Testada (m) | | | | |
| | Preço de venda | R\$ 120.900,00 | | R\$/ m2 construção | | R\$ 483,60 | | Status | À venda | |
| Obs.: | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-luizote-de-freitas-bairros-uberlandia-250m2-venda-RS | | | | | | | | | |
|  | Amostra n.º | 4 | | Código | 2513799497 | | Data | Julho 2021 | | |
| | Referencia: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | Rua Capri, 50 | | | | | | | | |
| | Bairro: | | | | Cidade: | Uberlândia | | UF: | MG | |
| | Fonte/ telefone: | Yardley Wagner Carfesan/(34) 99676-4468(34) 9236-0010 | | | | | | | | |
| | Tipo: | Terreno | | Topografia | | Plano | | Consistencia | | Seco |
| | | 0 | | Acessibilidade | | Esquina | | Não | | |
| | Área Terreno (m²) | 250,00 | | Área comum(m²) | | Área total(m²) | | | | |
| | N.º dormitório | | | N.º suíte | | Testada (m) | | | | |
| | Preço de venda | R\$ 145.000,00 | | R\$/ m2 construção | | R\$ 580,00 | | Status | À venda | |
| Obs.: | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-europa-bairros-uberlandia-250m2-venda-RS14 | | | | | | | | | |
|  | Amostra n.º | 5 | | Código | 2523098050 | | Data | Julho 2021 | | |
| | Referencia: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | | | | | | | | | |
| | Bairro: | Tubalina | | | Cidade: | Uberlândia | | UF: | MG | |
| | Fonte/ telefone: | Regiane Aparecida Duarte Pires/(34) 98851-0320 | | | | | | | | |
| | Tipo: | Terreno | | Topografia | | Plano | | Consistencia | | Seco |
| | | 0 | | Acessibilidade | | Esquina | | Não | | |
| | Área Terreno (m²) | 375,00 | | Área comum(m²) | | Área total(m²) | | | | |
| | N.º dormitório | | | N.º suíte | | Testada (m) | | | | |
| | Preço de venda | R\$ 225.000,00 | | R\$/ m2 construção | | R\$ 600,00 | | Status | À venda | |
| Obs.: | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tubalina-bairros-uberlandia-375m2-venda-RS225000- | | | | | | | | | |
|  | Amostra n.º | 6 | | Código | 2512254907 | | Data | Julho 2021 | | |
| | Referencia: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | | | | | | | | | |
| | Bairro: | Osvaldo Rezende | | | Cidade: | Uberlândia | | UF: | MG | |
| | Fonte/ telefone: | HABITUAL IMOVEIS ADMINISTRACAO E LOCACAO LTDA - EPP/(34) 3 0 | | | | | | | | |
| | Tipo: | Terreno | | Topografia | | Plano | | Consistencia | | Seco |
| | | 0 | | Acessibilidade | | Esquina | | Não | | |
| | Área Terreno (m²) | 360,000 | | Área comum(m²) | | Área total(m²) | | | | |
| | N.º dormitório | | | N.º suíte | | Testada (m) | | | | |
| | Preço de venda | R\$ 230.000,00 | | R\$/ m2 construção | | R\$ 638,89 | | Status | À venda | |
| Obs.: | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-osvaldo-rezende-bairros-uberlandia-360m2-venda-RS | | | | | | | | | |

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\$ 540,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | R\$ 486,00 |
| 2 | R\$ 527,78 | 0,90 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 1,00 | R\$ 596,58 |
| 3 | R\$ 483,60 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| 4 | R\$ 580,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | R\$ 574,20 |
| 5 | R\$ 600,00 | 0,90 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | R\$ 624,88 |
| 6 | R\$ 638,89 | 0,90 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | R\$ 662,00 |
| 7 | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | |

Média = R\$ 588,73

| | |
|-------------------------|------------|
| limite superior = + 30% | R\$ 765,35 |
| limite inferior = - 30% | R\$ 412,11 |
| amostra fora da média | Não há |

| | |
|-----------------|-------------|
| Desvio Padrão | 66,14603435 |
| Coef. Variância | 0,112353367 |
| CV% | 11% |

| | |
|---------------------------|------|
| Numero de dados | 5,00 |
| Grau de Liberdade (n-1) | 4,00 |
| Intervalo de confiança | 0,80 |
| 191100 Nivel de Confiança | 0,20 |
| Distribuição t | 1,53 |

t*S/Raiz(n-1) 50,707757

| | |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Área construída real (m²) | 147,83 |
| Área construída averbada (m²) | 0,00 |
| Área construída não averbada (m²) | 147,83 |
| 30% da área construída não averbada (m²) | 44,35 |
| AC Averbada + 30% AC não averbada | 44,35 |
| Valor unitário área construída (Residencial - Padrão Médio) | R\$ 1.945,63 |
| Valor total da benfeitoria | R\$ 86.286,74 |
| Área do terreno (m²) | 250,00 |
| Valor unitário área terreno | R\$ 588,73 |
| Valor total do terreno | 147.183,03 |
| Valor total do imóvel | R\$ 233.469,77 |
| Desconto deflator (10%) | 0,90 |
| Valor total do imóvel | R\$ 210.122,79 |
| Valor total adotado | R\$ 210.100,00 |

Para fins de cálculo da benfeitoria foi utilizado o valor unitário pré determinado de R\$ 1.945,63, correspondente a casa unifamiliar de padrão médio, conforme Política Wimo