



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM163501	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Gabriel da Silva Benetti	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	---------------------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 03540599479	
Nome do cliente:	Roberto Jorge de Moura Silva
Endereço do Imóvel:	Avenida Durval de Góes Monteiro, 4448, lado ímpar - Tabuleiro do Martins, Maceió/AL, CEP:57061-000

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
Casa fora de condomínio / Comercio (Imóvel misto)

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

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

4. TERRENO

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Regular	Plano	Meio de quadra	Seco	100,00%
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
10.000,00 m ²	50,00 m	200,00	200,00	50,00 m
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Casa/Escritório	Comercial/Residencial	Frente	1 Pavimento		
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
Estacionamento:	2.972,94 m ²				
Descrição da divisão interna:					
<p>Atualmente, o avaliando é do ramo comercial referente ao segmento de peças para manutenção de tratores e outros equipamentos agrícolas.</p> <p>Possui 4 construções em alvenaria, correspondente ao escritório, estoque, área de lazer e casa residencial. Além destes possui coberturas metálicas e coberturas estruturada em madeira e telha de fibrocimento e de barro.</p> <p>As construções ficam assim descrito e caracterizada</p> <p>Escritório (fechamento em alvenaria)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sala 1, depósito: piso cerâmico, parede pintada e azulejo e laje pintada; - Sala 2 e 3: piso cerâmico, parede pintada e laje pintada; - 2 Banheiros: piso cerâmico, parede azulejada e laje pintada. <ul style="list-style-type: none"> - Cobertura metálica (vaga de garagem): piso cerâmico, parede azulejada e cobertura metálica. - Pátio: piso de pedra/concreto. - Estoque (fechamento em alvenaria): piso concreto, parede pintada e cobertura metálica. - Área de lazer/varanda: piso cerâmico, parede azulejada e telha de barro <p>Casa Residencial</p> <p>Sala: piso cerâmico, parede pintura e tijolinho aparente e laje pintada;</p> <p>Quarto 1, Quarto 2 (suite), Quarto 3 (suite): piso cerâmico, parede pintada e laje pintada;</p> <p>Jardim de inverno</p> <p>Banheiro social, banheiro suite 1, banheiro suite 2, cozinha: piso cerâmico, parede azulejada e laje pintada.</p>					

Padrão de Acabamento: Normal	Estado de Conservação: Regular
Fechamento das Paredes: Alvenaria	Idade aparente do Imóvel:

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 5.933.751,59	Valor de Avaliação:	R\$ 4.747.000,00
Extenso: Quatro milhões, setecentos e quarenta e sete mil reais.			
Nível de Rigor: Grau de Fundamentação I	Metodologia Método Evolutivo		

Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado: Normal	Absorção pelo mercado: Demorada	Nºmero de ofertas: Médio	Nível da demanda: 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?	Sim
Caso afirmativo, relacionar: Identificado áreas com umidade na construção residencial, sendo depreciado em seu estado de conservação, dano devido a provável falta de manutenção do imóvel.	
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

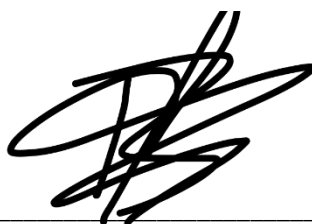
Matrícula no RGI: 366	Ofício 1º Registro de imóveis	Comarca Maceió / AL
Outros documentos: Vistoria acompanhada da sra Rubiana.		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?		Não
Em caso negativo, citar a divergência aparente: Na matrícula não foi identificada área construída averbada, desta forma, para efeito de cálculo, será considerado o valor do terreno somado a 30% da área construída não averbada, conforme política Wimo.		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO SERVIÇOS DE TELEATENDIMENTO LTDA	
CNPJ	Data 19/08/2021



Gabriel da Silva Benetti – Engenheiro Civil



03540599479
(Roberto Jorge de Moura Silva)

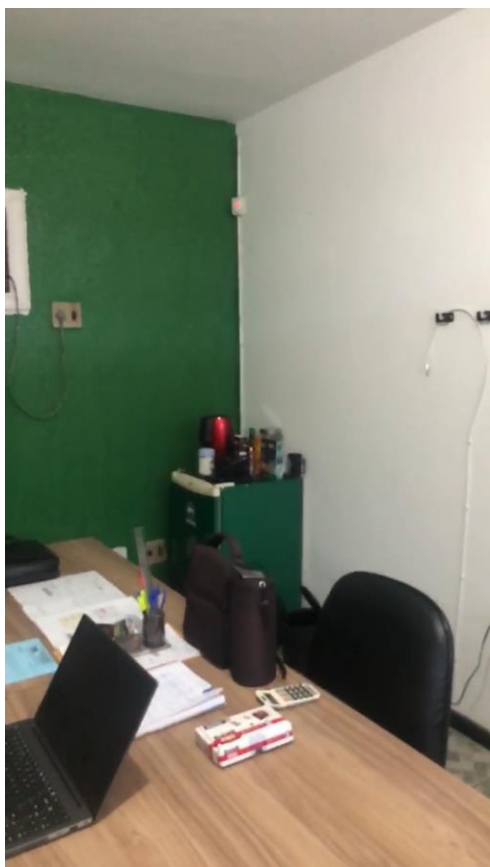
IMAGENS ANEXADAS



Fachada escritório



Sala 1



Sala 2



Sala 3



Banheiro 1 (escritorio)



Banheiro 2 (escritorio)



Deposito Escritorio



Frente cobertura metalica



Espaço cobertura metálica



Vista geral patio



Vista geral patio



Vista geral patio



Frente construção 2 (estoque)



Vista Geral Estoque



Vista Geral Estoque



Vista geral espaço coberto



Vista geral espaço coberto



Vista geral espaço coberto



Vista geral espaço coberto



Vista geral espaço coberto



Vista geral espaço coberto



Vista geral espaço coberto



Vista geral espaço coberto



22de3a34-2c80-490a-9a4f-91c700c1a5a1.png



Vista geral espaço coberto



Vista geral espaço coberto



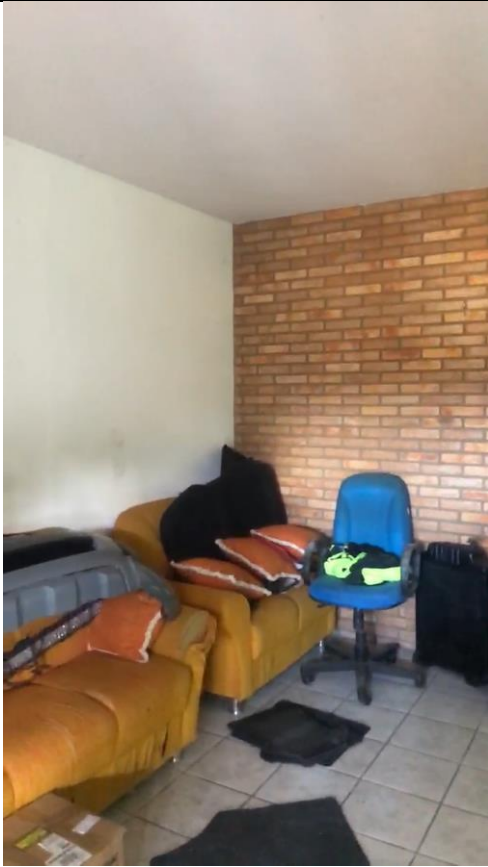
Fachada área de lazer com varanda



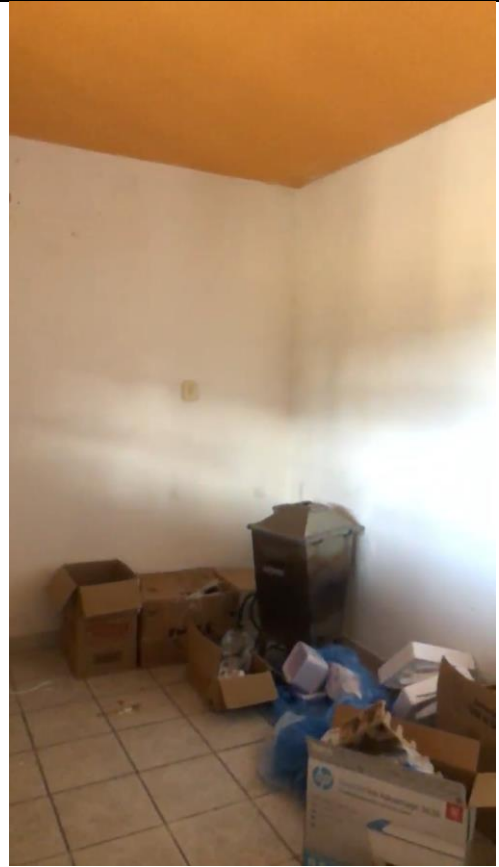
Fachada casa residencial



Fachada casa residencial



Sala



Quarto 1



Quarto 2 (suíte)



Banheiro suite 1



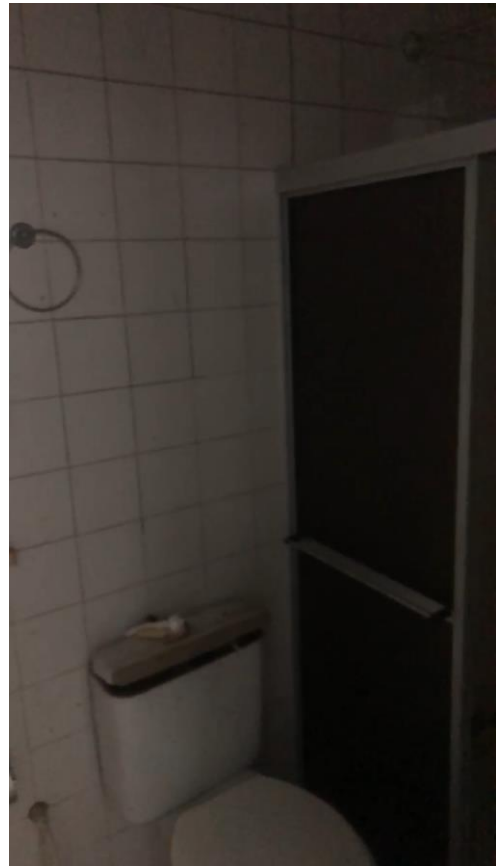
Jardim de inverno



Quarto 3 (suíte)



Cozinha



Banheiro social

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



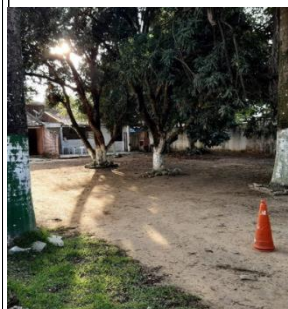
Amostra n.º	1	Código	Data	Agosto 2021
Referência:				
Endereço:	Rua Empresário Humberto Antonio Omena, 105			
Bairro:	Antares	Cidade:	Maceió	UF: AL
Fonte/ telefone:	Daniel Carnaúba - (82) 99173-7775			
Tipo:	Terreno	Topografia	Plana	Consistência
				Seca
		Acessibilidade	Direta	Esquina
				Não
Área Terreno (m²)	3.700,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 1.900.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 513,51	Status
				A venda
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-antares-maceio-al-3700m2-id-2			



Amostra n.º	2	Código	Data	Agosto 2021
Referência:				
Endereço:	Rua Ceara, 196			
Bairro:	Serraria	Cidade:	Maceió	UF: AL
Fonte/ telefone:	Daniel Araujo - (82) 99933-4950			
Tipo:	Terreno	Topografia	Plana	Consistência
				Seca
		Acessibilidade	Direta	Esquina
				Não
Área Terreno (m²)	2.500,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 1.600.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 640,00	Status
				A venda
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-serraria-maceio-al-2500m2-id-2			



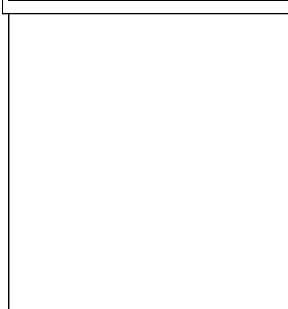
Amostra n.º	3	Código	Data	Agosto 2021
Referência:				
Endereço:				
Bairro:	Tabuleiro do Martins	Cidade:	Maceió	UF: AL
Fonte/ telefone:	Marcio Raposo Imoveis - (82) 2121-1234			
Tipo:	Terreno	Topografia	Plana	Consistência
				Seca
		Acessibilidade	Direta	Esquina
				Não
Área Terreno (m²)	1.900,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 1.200.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 631,58	Status
				A venda
Obs.:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-tabuleiro-do-martins-2949460667.ht			



Amostra n.º	4	Código	Data	Agosto 2021
Referência:				
Endereço:	Avenida Durval de Gois Monteiro			
Bairro:	Tabuleiro do Martins	Cidade:	Maceió	UF: AL
Fonte/ telefone:	Valdemir Gonçalves - (82) 99903-1903			
Tipo:	Terreno	Topografia	Plana	Consistência
				Seca
		Acessibilidade	Direta	Esquina
				Não
Área Terreno (m²)	1.600,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 1.600.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 1.000,00	Status
				A venda
Obs.:	https://al.olx.com.br/alagoas/terrenos/excelente-terreno-20x80-av-durval-gois-monteiro-798610931			



Amostra n.º	5	Código	Data	Agosto 2021
Referência:				
Endereço:	Avenida Durval de Gois Monteiro			
Bairro:	Tabuleiro do Martins	Cidade:	Maceió	UF: AL
Fonte/ telefone:	Clilton Resende - MGF Imóveis anuncio Digital			
Tipo:	Terreno	Topografia	Plana	Consistência
				Seca
		Acessibilidade	Direta	Esquina
				Não
Área Terreno (m²)	20.000,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 12.000.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 600,00	Status
				A venda
Obs.:	https://al.mgfimoveis.com.br/excelente-terreno-na-durval-gois-monteiro-venda-al-maceio-105604039			



Amostra n.º	6	Código	Data	Agosto 2021
Referência:				
Endereço:				
Bairro:		Cidade:	Maceió	UF: AL
Fonte/ telefone:				
Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência
				Seco
		Acessibilidade	Direta	Esquina
				Não
Área Terreno (m²)		Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
Preço de venda		R\$/ m2 construção	#DIV/0!	Status
				À venda
Obs.:				

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\$ 513,51	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$ 448,96
2	R\$ 640,00	0,90	0,84	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$ 532,79
3	R\$ 631,58	0,90	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 461,86
4	R\$ 1.000,00	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	R\$ 572,59
5	R\$ 600,00	0,90	1,09	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	R\$ 529,99
6									
7									
8									
9									
10									
11									

Média =	R\$ 509,24
limite superior = + 30%	R\$ 662,01
limite inferior = - 30%	R\$ 356,47
amostra fora da média	Não há
Desvio Padrão	52,14530439
Coef. Variância	0,10239818
CV%	10%
Numero de dados	6,00
Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Intervalo de confiança	0,80
6619600 Nível de Confiança	0,20
Distribuição t	1,48
t*S/Raiz(n-1)	34,417747

Área construída real (m²)	2972,94
Área construída averbada (m²)	0,00
Área construída não averbada (m²)	2972,94
30% da área construída não averbada (m²)	891,88
AC Averbada + 30% AC não averbada	891,88
Valor unitário área construída	R\$ 943,34
Valor total da benfeitoria	R\$ 841.346,18
Área do terreno (m²)	10.000,00
Valor unitário área terreno	R\$ 509,24
Valor total do terreno	5.092.405,41
Valor total do imóvel	5.933.751,59
Desconto deflator (20%)	0,80
Valor total do imóvel	R\$ 4.747.001,27
Valor total adotado	R\$ 4.747.000,00