

Laudo Avaliação - LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZWPJ159085	Status: Aprovado	Versão:
--	---------------------	---------

1. IDENTIFICAÇÃO

Número do sinistro: 2021WIZWPJ159085	Número IRB	Solicitante: Wimo PJ
CPF / CNPJ do cliente:	Grupo:	
Nome do cliente: LOTE EMPREENDIMENTOS	Cota:	
Endereço do Imovel: Rua Chicó Conrado, 3500 - Residencial Bella Cosipi – Lote 10 - Santa Rosa, Teresina - PI, CEP:64012-590		

2. OBJETO:

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

3. CARACTERIZAÇÃO

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

4. Terreno

Forma: Irregular	Topografia: Plano	Situação: Meio de quadra	Superfície: Seco	Fração Ideal: 0,00476
Area: 190,73 m ²	Frente: 10,00 m	Lado Direito: 19,18 m	Lado Esquerdo: 18,97 m	Fundos: 10,00 m
Terreno murado?	Caso afirmativo:			
Não				
Observações Terreno sem benfeitorias				

5. EDIFICAÇÃO:

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
Estacionamento:					
Divisão Interna:					
Terreno sem benfeitorias, plano com vegetação rasteira.					
Padrão de Acabamento:	Estado de Conservação:				
Fechamento das Paredes:	Idade aparente do Imóvel:				

6. Avaliação

Valor Total	R\$ 59.734,07	Valor de Avaliação:	R\$ 54.000,00
Extenso:			
Cinquenta e Quatro Mil Reais			
Nível de Rigor:		Metodologia	
Grau de Fundamentação 2		Metodo Comparativo Direto de Dados do Mercado	

Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado:	Absorção pelo mercado:	Nºmero de ofertas:	Nível da demanda:
Recessivo	Demorada	Alto	Média

7. INFORMAÇÕES

O imóvel, como um todo, apresenta condições de estabilidade e solidez?	
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	Nenhum

fatores significativamente	
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

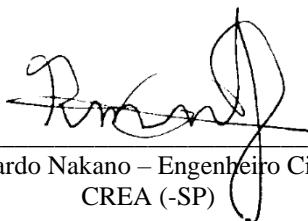
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 158.909	Ofício 2º RI	Comarca Teresina - PI
Outros documentos:		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?		Sim
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO Serviços de Teleatendimento Ltda	
CNPJ	Data 19/07/2021



Ricardo Nakano – Engenheiro Civil
CREA (-SP)

Não foi possível coletar a assinatura do
Proponente devido à falha de conectividade.

(LOTE EMPREENDIMENTOS)

Imagens Anexadas



Lote 11 - Vista 4



Lote 10 - Vista 1



Lote 10 - Vista 2



Lote 10 - Vista 3



Visão geral dos lotes



Logradouro - vista 1



Logradouro - vista 2



Lote 05 - Vista 2



Área de lazer - vista 2



Área de lazer - vista 1



Portaria - vista interna



Área de lazer - vista 3



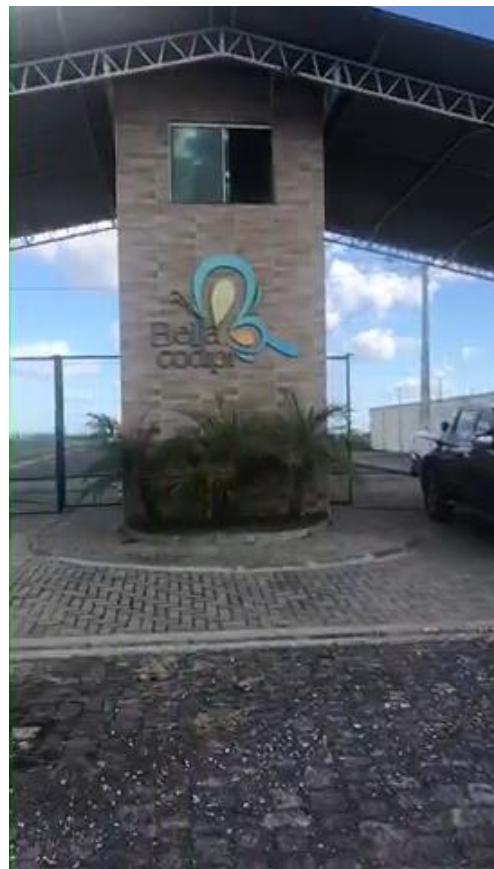
Identificação do condomínio - vista 1



Estacionamento para visitantes



Logradouro de acesso ao condomínio



Identificação do condomínio - vista 2

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

	Amostra n.º	1	Código	2523620664	Data	Julho 2021	
	Referencia:						
	Endereço:	Avenida Doutor Josué de Moura Santos					
	Bairro:	Pedra mole	Cidade:	Terezina	UF:	PI	
	Fonte/ telefone:	IMOBILIÁRIA EVALDO MATOS/(86) 99985-0018					
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco	
			Acessibilidade		Esquina	Não	
	Área Terreno (m²)	225,00	Área comum(m²)		Área total(m²)		
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 65.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 288,89	Status	À venda	
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-pedra-mole-teresina-pi-225m2-id-2523620664					
	Amostra n.º	2	Código	2490247763	Data	Julho 2021	
	Referencia:						
	Endereço:	Avenida Doutor Josué de Moura Santos					
	Bairro:	Pedra mole	Cidade:	Terezina	UF:	PI	
	Fonte/ telefone:	GLAUCO CASTRO BEZERRA/(86) 99911-410					
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco	
	0		Acessibilidade		Esquina	Não	
	Área Terreno (m²)	200,00	Área comum(m²)		Área total(m²)		
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 53.400,00	R\$/ m² construção	R\$ 267,00	Status	À venda	
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-aroeiras-teresina-pi-id-2490247763					
	Amostra n.º	3	Código	2525085804	Data	Julho 2021	
	Referencia:						
	Endereço:	Avenida João XXIII, 1907					
	Bairro:	Uruguai	Cidade:	Terezina	UF:	PI	
	Fonte/ telefone:	VICENTE RESENDE/(86) 99973-00760					
	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\$ 58.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 232,00	Status	À venda	
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-uruguai-teresina-pi-250m2-id-2525085804					
	Amostra n.º	4	Código	2523620664	Data	Julho 2021	
	Referencia:						
	Endereço:	Avenida Doutor Josué de Moura Santos					
	Bairro:	Pedra mole	Cidade:	Terezina	UF:	PI	
	Fonte/ telefone:	IMOBILIÁRIA EVALDO MATOS/(86) 99985-00180					
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco	
	0		Acessibilidade		Esquina	Não	
	Área Terreno (m²)	225,00	Área comum(m²)		Área total(m²)		
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 65.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 288,89	Status	À venda	
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-pedra-mole-teresina-pi-225m2-id-2523620664					
	Amostra n.º	5	Código	2496867267	Data	Julho 2021	
	Referencia:						
	Endereço:	Avenida Doutor Nicanor Barreto, 2536					
	Bairro:	Verde Lar	Cidade:	Terezina	UF:	PI	
	Fonte/ telefone:	Lucas Castelo Branco de Deus/(86) 98804-8400					
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco	
	0		Acessibilidade		Esquina	Não	
	Área Terreno (m²)	283,00	Área comum(m²)		Área total(m²)		
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 105.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 371,02	Status	À venda	
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-verde-lar-teresina-pi-283m2-id-2496867267					

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator esquina	Fator Topografia	Fator Acesso	Fator Consistencia	V.U.Final
1	R\$ 288,89	0,90		1,02	1,00	1,00	1,05	1,15	1,000 R\$ 320,50
2	R\$ 267,00	0,90		1,01	1,00	1,00	1,05	1,20	1,000 R\$ 304,58
3	R\$ 232,00	0,90		1,03	1,00	1,00	1,05	1,25	1,000 R\$ 283,48
4	R\$ 288,89	0,90		1,02	1,00	1,00	1,05	1,10	1,000 R\$ 306,57
5	R\$ 371,02	0,90		1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000 R\$ 350,81
6									
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel		Média =	R\$ 313,19
Valor Terreno	R\$ 54.000,00	limite superior = + 30%	R\$ 407,14
Valor Terreno	R\$ -	limite inferior = - 30%	R\$ 219,23
Area Terreno	190,73 R\$/m ²	amostra fora da média	Não há
Area Terreno	R\$ 313,19	Desvio Padrão	24,84536892
		Coef. Variância	0,079330896
		CV%	8%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Terreno	190,73	190,73	Numero de dados	6,00
Área R\$/m ²		R\$ 313,19	Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Valor total	R\$	59.734,07	Intervalo de confiança	0,80
Valor adotado		R\$ 60.000,00	70200 Nivel de Confiança	0,20
<i>Coeficiente de liquidez (Liq. Imediata)</i>		0,90	Distribuição t	1,48
Valor total		R\$ 54.000,00	t*S/Raiz(n-1)	16,398823
Valor adotado		R\$ 54.000,00		