



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM210440	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Ricardo Nakano	Tipo da Vistoria 2
--	---------------------	---------	-----------------------------	-----------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 090.969.376-51	
Nome do cliente:	Tiago Felipe de Oliveira e Silva
Endereço do Imóvel:	Rua São José, 87 - Amazonas, Santos Dumont/MG, CEP:32240-000

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

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 Saúde, Segurança, 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: Irregular	Topografia: Plano	Situação: Meio de quadra	Superfície: Seco	Fração Ideal: 29,17%
Área: 235,20 m ²	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Terreno murado? Sim		Caso afirmativo: Muro de Divisa		
Observações do engenheiro Trata-se de uma edificação térrea de 93,00 m ² , sobre um terreno de 235,20 m ² .				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo: Casa	Uso: Residencial	Posição: Frente	Nº Pavimentos: 1 Pavimento	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Unidade: Estacionamento:	Área real privativa: 93,00 m ²	Área real total: 93,00 m ²	Área (outras):	Nº de vagas:	
Descrição da divisão interna: Sala de estar, dormitórios (1 e 2) e escritório : Piso cerâmico, paredes pintadas, teto em forro de madeira e esquadrias em ferro. Cozinha, banheiro e sala de jantar: Piso cerâmico, paredes em revestimento cerâmico, teto em laje e esquadrias em ferro.					

Padrão de Acabamento: Normal	Estado de Conservação: Regular
Fechamento das Paredes: Alvenaria	Idade aparente do Imóvel: 27 anos

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 215.747,14	Valor de Avaliação:	R\$ 194.000,00
Extenso: Cento e noventa e quatro mil reais			
Nível de Rigor: Grau de Fundamentação 2	Metodologia Método Comparativo Direto de Dados do Mercado		

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?	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

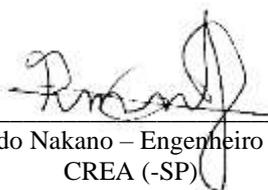
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 12472	Ofício 1° RI	Comarca Santos Dumont - MG
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 09/02/2022

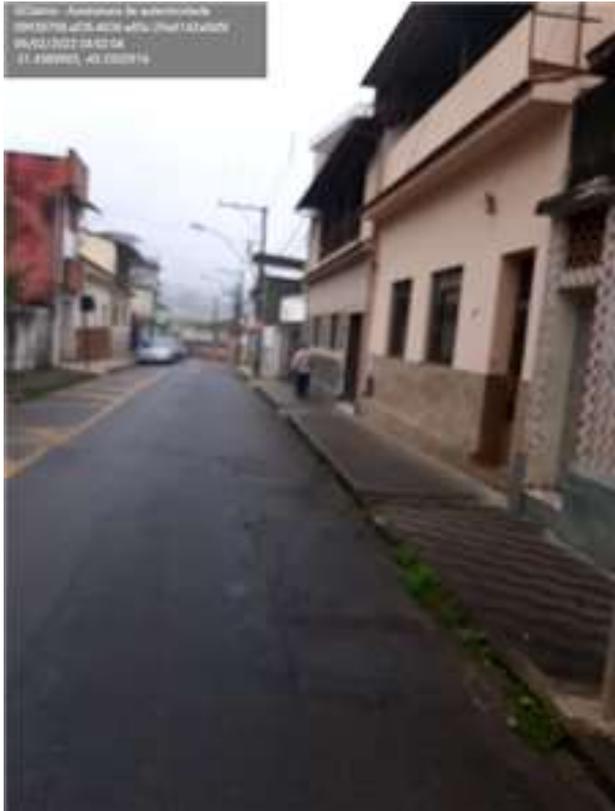


Ricardo Nakano – Engenheiro Civil
CREA (-SP)

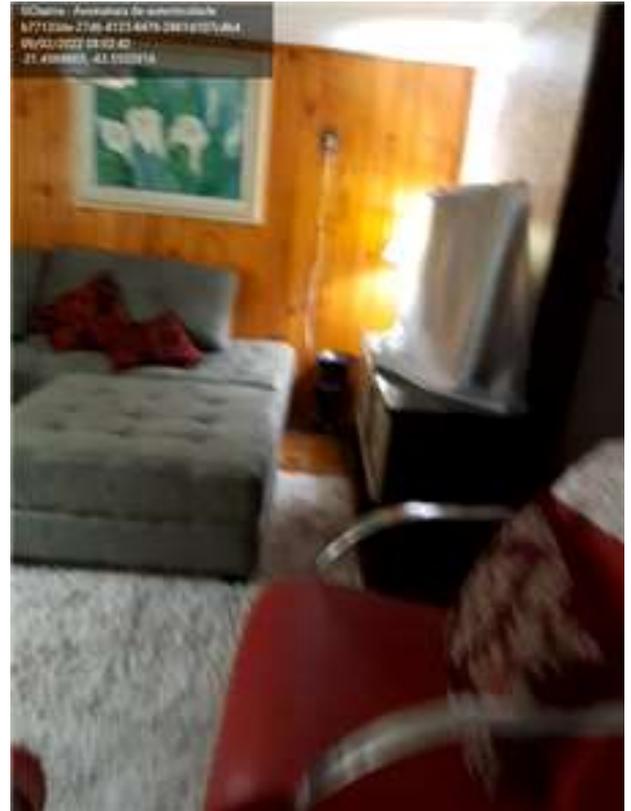


090.969.376-51
(Tiago Felipe de Oliveira e Silva)

IMAGENS ANEXADAS



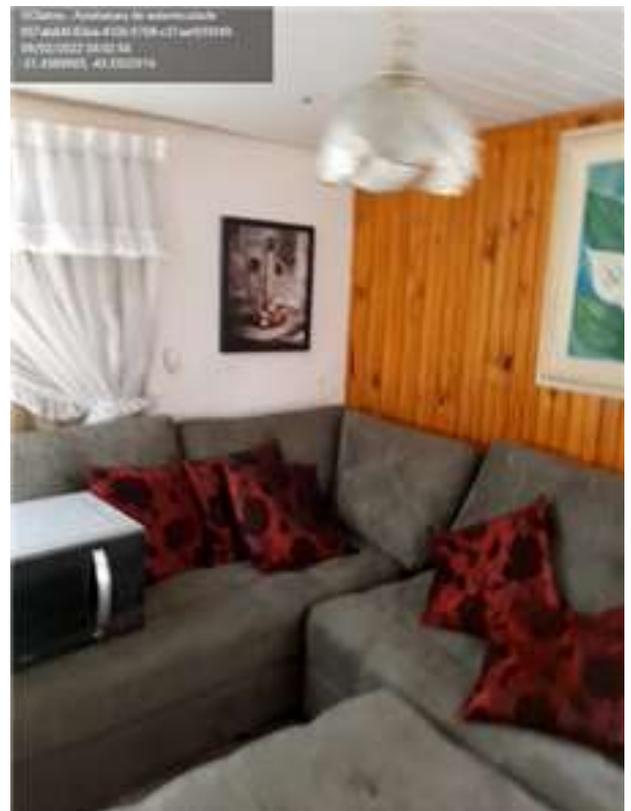
Logradouro



Sala de estar - vista 1



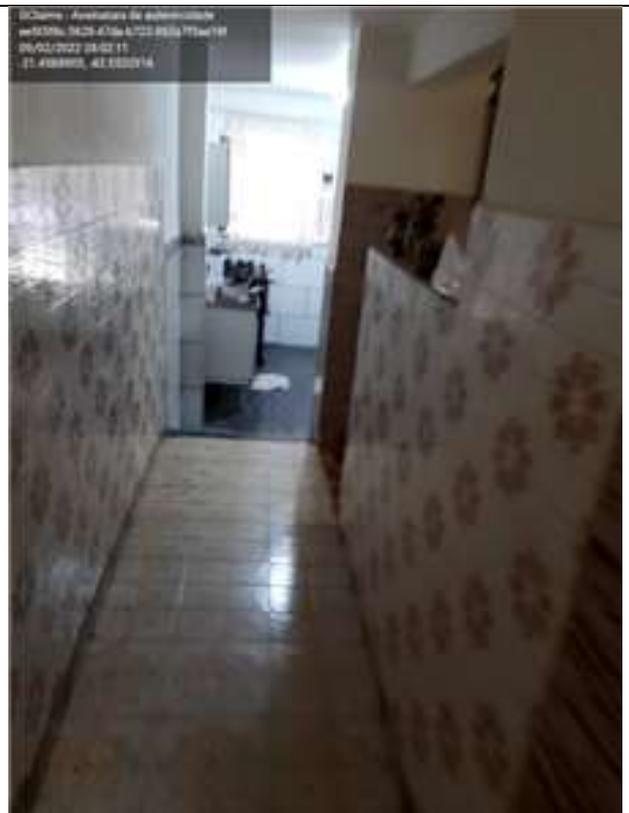
Dormitório 1



Sala de estar - vista 2



Escritório



Corredor



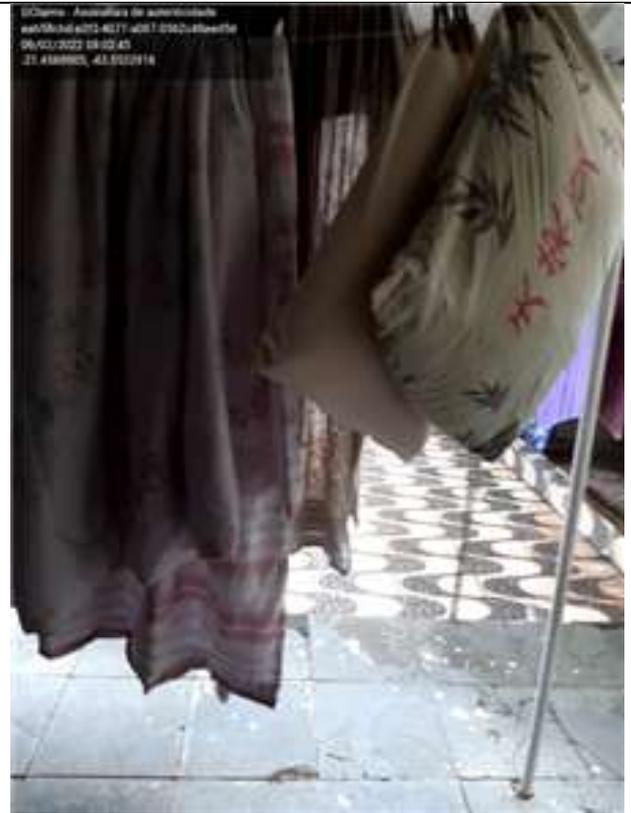
Cozinha



Banheiro social - vista 1



Sala de jantar - vista 2



Área de serviços- vista 1



Quintal - fundos - vista 1



Quintal - fundos - vista 2



Área de serviços- vista 2



Área de serviços- vista 3



Área de serviços - vista 4

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

	Amostra n.º	1		Código	270028421		Data	Fevereiro 2022		
	Referencia:									
	Endereço:									
	Bairro:	Patrimônio da Serra			Cidade:	Santos Dumont		UF:	MG	
	Fonte/ telefone:	Kelly/(32) 99115-2847			Idade aparente :	32				
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo		
	Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	2,50		Esquina	Não		
	Área Construída (m²)	100,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório			N.º suite			Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 200.000,00		R\$/ m² construção	R\$ 2.000,00		Status	A venda		
<p align="center">https://mg.mgfimoveis.com.br/casa-venda-mg-santos-dumont-2-casas-em-terreno-500mt2-casa-1-1-</p>										
	Amostra n.º	2		Código	272263793		Data	Fevereiro 2022		
	Referencia:									
	Endereço:	Rua Técnico Panamá,162								
	Bairro:				Cidade:	Santos Dumont		UF:	MG	
	Fonte/ telefone:	Paulo Vieira/(32) 3251-6666 / (32) 3251-4624 / (32) 3251-6137			Idade aparente :	25				
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo		
	Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	2,00		Esquina	Não		
	Área Construída (m²)	70,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório	2		N.º suite			Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 230.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 3.285,71		Status	A venda		
<p align="center">Obs.: https://mg.mgfimoveis.com.br/vendo-casa-em-santos-dumont-mg-venda-mg-santos-dumont-area-ser</p>										
	Amostra n.º	3		Código			Data	Fevereiro 2022		
	Referencia:									
	Endereço:	Rua Constantino Horta 574								
	Bairro:	Depósito			Cidade:	Santos Dumont		UF:	MG	
	Fonte/ telefone:	Paulo Vieira/(32) 3251-6666 / (32) 3251-4624 / (32) 3251-6137			Idade aparente :	27				
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Medio		Estado de conservação	Novo		
	Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	2,00		Esquina	Não		
	Área Construída (m²)	100,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório	3		N.º suite			Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 250.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 2.500,00		Status	A venda		
<p align="center">Obs.: https://www.grupopauloveira.com.br/casas-para-venda/casa-no-quarto-deposito-</p>										
	Amostra n.º	4		Código			Data	Fevereiro 2022		
	Referencia:									
	Endereço:	Rua Dr. Gustavo Luiz Abry, n°310								
	Bairro:	Nossa Sra. Aparecida			Cidade:	Santos Dumont		UF:	MG	
	Fonte/ telefone:	Paulo Vieira/(32) 3251-6666 / (32) 3251-4624 / (32) 3251-6137			Idade aparente :	30				
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo		
	Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	2,00		Esquina	Não		
	Área Construída (m²)	100,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório	3		N.º suite	3		Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 200.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 2.000,00		Status	A venda		
<p align="center">Obs.: Retrieving data. Wait a few seconds and try to cut or copy again.</p>										
	Amostra n.º	5		Código			Data	Fevereiro 2022		
	Referencia:									
	Endereço:	Rua São José, 207								
	Bairro:	Centro			Cidade:	Santos Dumont		UF:	MG	
	Fonte/ telefone:	Paulo Vieira/(32) 3251-6666 / (32) 3251-4624 / (32) 3251-6137			Idade aparente :	30				
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo		
	Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	2,50		Esquina	Não		
	Área Construída (m²)	120,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório	2		N.º suite			Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 238.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 1.983,33		Status	A venda		
<p align="center">Obs.: https://www.grupopauloveira.com.br/casas-para-venda/casa-na-rua-sao-jose</p>										
	Amostra n.º	6		Código			Data	Fevereiro 2022		
	Referencia:									
	Endereço:	Rua São José,122 Fundos								
	Bairro:	Centro			Cidade:	Santos Dumont		UF:	MG	
	Fonte/ telefone:	Paulo Vieira/(32) 3251-6666 / (32) 3251-4624 / (32) 3251-6137			Idade aparente :	20				
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Medio		Estado de conservação	Novo		
	Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	2,00		Esquina	Não		
	Área Construída (m²)	180,000		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório	3		N.º suite			Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 650.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 3.611,11		Status	A venda		
<p align="center">Obs.: https://www.grupopauloveira.com.br/casas-para-venda/casa-na-rua-sao-jose-em-santos-dumont-mg</p>										

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator esquina	Fator Local	Fator Padrão	Fator Idade e Conservação	V.U.Final
1	R\$ 2.000,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,161	R\$ 2.108,84
2	R\$ 3.285,71	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,965	R\$ 2.754,08
3	R\$ 2.500,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 2.270,50
4	R\$ 2.000,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,059	R\$ 1.923,57
5	R\$ 1.983,33	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,05	1,122	R\$ 2.170,99
6	R\$ 3.611,11	0,90	1,09	1,00	1,00	1,00	0,85	0,897	R\$ 2.691,18
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel Média = R\$ 2.319,86

Valor Terreno R\$ 194.000,00

Valor Benfeitoria R\$ -

Area Benfeitoria	93,00	R\$/m²	R\$ -
------------------	-------	--------	-------

Area Terreno	235,20	R\$/m²	R\$ 2.319,86
--------------	--------	--------	--------------

limite superior = + 30%	R\$ 3.015,82
-------------------------	--------------

limite inferior = - 30%	R\$ 1.623,90
-------------------------	--------------

amostra fora da média	Não há
-----------------------	--------

Desvio Padrão	332,445595
---------------	------------

Coef. Variância	0,143304055
-----------------	-------------

CV%	14%
-----	-----

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Construida	93,00
-----------------	-------

Area R\$/m²	R\$ 2.319,86
-------------	--------------

Valor total R\$	215.747,14
-----------------	------------

Valor adotado	R\$ 216.000,00
----------------------	-----------------------

Coefficiente de liquidez (Liq. Imediata)	0,90
---	-------------

Valor total	R\$ 194.400,00
-------------	----------------

Valor adotado	R\$ 194.000,00
----------------------	-----------------------

Numero de dados	6,00
-----------------	------

Grau de Liberdade (n-1)	5,00
-------------------------	------

Intervalo de confiança	0,80
------------------------	------

252200 Nivel de Confiança	0,20
---------------------------	------

Distribuição t	1,48
----------------	------

t*/Raiz(n-1)	219,42587
--------------	-----------