



# Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM221534	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Gabriela Villoslada	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	----------------------------------	----------------------------

## 1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 098.885.001-04	
Nome do cliente:	Narcelio Alves Menezes
Endereço do Imóvel:	SMPW/SUL QUADRA 22, CONJUNTO 03, LOTE 03, FRAÇÃO D - PARKWAY, Brasília/DF, CEP:70297-400

## 2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
Terreno em condomínio

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

## 3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar	Infra-estrutura Urbana Água, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública, Energia Elétrica	Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo, Transporte Coletivo
Imóvel Pertence a Condomínio?	Sim	

#### 4. TERRENO

Forma: Nehum	Topografia: Plano	Situação: Meio de quadra	Superfície: Seco	Fração Ideal: 0,125%
Area: 2.125,00 m <sup>2</sup>	Frente: Não constam informações em matrícula	Lado Direito: Não constam informações em matrícula	Lado Esquerdo: Não constam informações em matrícula	Fundos: Não constam informações em matrícula
Terreno murado? Não		Caso afirmativo:		
Observações do engenheiro  Terreno sem benfeitorias.  O terreno não possuía numeração de identificação no momento da vistoria.  De acordo com a Política de Crédito e Garantia da Wimo, foi considerado desconto deflator de 20% sobre o valor de avaliação.				

#### 5. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 1.343.000,00	Valor de Avaliação:	R\$ 1.074.000,00
Extenso:  Um milhão e setenta e quatro mil reais.			
Nível de Rigor:  Grau de Fundamentação 2		Metodologia  Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	
Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado: Normal	Absorção pelo mercado: Demorada	Nºmero de ofertas: Médio	Nível da demanda: Média

#### 6. 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?	Não
O imóvel aparenta condições de habitabilidade?	Não
Em caso negativo, justificar:	
Terreno sem edificação existente.	
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:	

#### 7. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

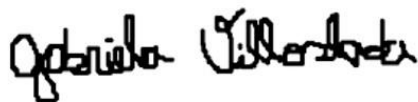
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

#### 8. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 107406	Ofício 4º Ofício de Registro de Imóveis	Comarca Distrito Federal
Outros documentos:		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?		Sim
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		
Terreno sem edificação existente. LTV permitido 35% (trinta e cinco por cento).		

## 9. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa Wiz BPO Serviços de Teleatendimento - LTDA	
CNPJ 31.081.948/0001-42	Data 23/03/2022



Gabriela Villoslada – Engenheiro Civil

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

098.885.001-04  
(Narcelio Alves Menezes)

### IMAGENS ANEXADAS



Logradouro condomínio



Logradouro condomínio



Vista geral lote D








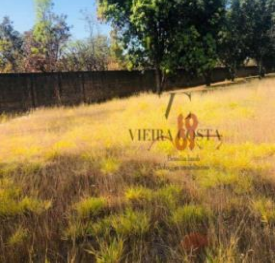
Logradouro lote D



Vista geral lote D



Vista geral lote D

	Amostra n.º	1		Código	446010		Data	Março 2022		
	Referencia:									
	Endereço:	SMPW Quadra 22 Conjunto 1								
	Bairro:					Cidade:	Park Way		UF:	DF
	Fonte/ telefone:	TNB/(61) 98626-8384								
	Tipo:	Terreno	Topografia		Plano		Consistencia	Seco		
			Acessibilidade				Esquina	Não		
	Área Terreno (m²)	2.050,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório			N.º suite		Testada (m)				
	Preço de venda	R\$1.280.000,00		R\$/ m² construção		R\$ 624,39		Status	À venda	
Obs.:	<a href="https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra-">https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra-</a>									
	Amostra n.º	2		Código	443942		Data	Março 2022		
	Referencia:									
	Endereço:	SMPW Quadra 4 Conjunto 1								
	Bairro:					Cidade:	Park Way		UF:	DF
	Fonte/ telefone:	Kojima Imóveis/(61) 99819-5029								
	Tipo:	Terreno	Topografia		Plano		Consistencia	Seco		
			Acessibilidade				Esquina	Não		
	Área Terreno (m²)	2.500,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório			N.º suite		Testada (m)				
	Preço de venda	R\$1.600.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 640,00		Status	À venda	
Obs.:	<a href="https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra-">https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra-</a>									
	Amostra n.º	3		Código	239225		Data	Março 2022		
	Referencia:									
	Endereço:	SMPW Quadra 5 Conjunto 8								
	Bairro:					Cidade:	Park Way		UF:	DF
	Fonte/ telefone:	AMS Negócios Imobiliários/(61) 99338-2014								
	Tipo:	Terreno	Topografia		Plano		Consistencia	Seco		
			Acessibilidade				Esquina	Não		
	Área Terreno (m²)	2.500,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório			N.º suite		Testada (m)				
	Preço de venda	R\$1.900.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 760,00		Status	À venda	
Obs.:	<a href="https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra-">https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra-</a>									
	Amostra n.º	4		Código	381343		Data	Março 2022		
	Referencia:									
	Endereço:	SMPW Quadra 18								
	Bairro:					Cidade:	Park Way		UF:	DF
	Fonte/ telefone:	Prontos DF/(61) 98624-2010								
	Tipo:	Terreno	Topografia		Plano		Consistencia	Seco		
			Acessibilidade				Esquina	Não		
	Área Terreno (m²)	2.125,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório			N.º suite		Testada (m)				
	Preço de venda	R\$1.500.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 705,88		Status	À venda	
Obs.:	<a href="https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra-">https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra-</a>									
	Amostra n.º	5		Código	228065		Data	Março 2022		
	Referencia:									
	Endereço:	SMPW Quadra 5								
	Bairro:					Cidade:	Park Way		UF:	DF
	Fonte/ telefone:	Jackson & Jackson/(61) 99959-9555								
	Tipo:	Terreno	Topografia		Plano		Consistencia	Seco		
			Acessibilidade				Esquina	Não		
	Área Terreno (m²)	2.500,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório			N.º suite		Testada (m)				
	Preço de venda	R\$1.700.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 680,00		Status	À venda	
Obs.:	<a href="https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra-">https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra-</a>									
	Amostra n.º	6		Código	472625		Data	Março 2022		
	Referencia:									
	Endereço:	SMPW Quadra 26 Conjunto 3								
	Bairro:					Cidade:	Park Way		UF:	DF
	Fonte/ telefone:	Vieira Costa Imobiliária/(61) 98211-8791								
	Tipo:	Terreno	Topografia		Plano		Consistencia	Seco		
			Acessibilidade				Esquina	Não		
	Área Terreno (m²)	1.875,000		Área comum(m²)				Área total(m²)		
	N.º dormitório			N.º suite		Testada (m)				
	Preço de venda	R\$1.300.000,00		R\$/ m2 construção		693,3333333		Status	À venda	
Obs.:	<a href="https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra-">https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-park-way-brasilia-df-smpw-quadra-</a>									

**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\$ 624,39	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	
2	R\$ 640,00	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 587,82
3	R\$ 760,00	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 698,04
4	R\$ 705,88	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 635,29
5	R\$ 680,00	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 624,56
6	R\$ 693,33	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 614,31
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel		Média =	R\$ 632,01
Valor Terreno	R\$ 1.074.000,00	limite superior = + 30%	R\$ 821,61
Valor Terreno	R\$ -	limite inferior = - 30%	R\$ 442,40
Area Terreno	2125,00 R\$/m²	amostra fora da média	Não há
Area Terreno	2125,00 R\$/m²	Desvio Padrão	40,90158091
		Coef. Variância	0,064717165
		CV%	6%

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

Area Terreno	2.125,00
Área R\$/m²	R\$ 632,01
Valor total	R\$ 1.343.010,93
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 1.343.000,00</b>
<b>Coefficiente deflator (20%)</b>	<b>0,80</b>
Valor total	R\$ 1.074.400,00
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 1.074.000,00</b>

Numero de dados	6,00
Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Intervalo de confiança	0,80
1396200 Nivel de Confiança	0,20
Distribuição t	1,48
t*S/Raiz(n-1)	26,996492