

Laudo Avaliação - LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZPOC159109	Status: Aprovado	Versão:
--	---------------------	---------

1. IDENTIFICAÇÃO

Número do sinistro: 2021WIZPOC159109	Número IRB	Solicitante: Wimo PJ
CPF / CNPJ do cliente:		
Nome do cliente: FORNACE EMPREENDIMENTOS LTDA		
Endereço do Imóvel: Rua Petunia, Área 03 - Padre Martinho Stein, Timbo/SC, CEP:89120-000		

2. OBJETO:

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

3. CARACTERIZAÇÃO

Usos Predominantes Residencial	Infra-estrutura Urbana Água, Energia Elétrica, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública	Serviços Públicos e Comunitários 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:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Irregular	Plano	Meio de quadra	Seco	100%
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
5.533,23 m ²	28,01 m	195,82 m	199,41 m	28,35 m
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Não				
Observações				
Terreno sem benfeitoria, com vegetação densa margeando o logradouro e vegetação rasteira em seu interior, delimitado por piquetes. Tem planejamento de construção de empreendimento residencial (Green Park).				

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:					
Não há benfeitorias edificadas sobre o terreno avaliando.					
Padrão de Acabamento:			Estado de Conservação:		
Fechamento das Paredes:			Idade aparente do Imóvel:		

6. Avaliação

Valor Total	R\$ 3.690.000,00	Valor de Avaliação:	R\$ 2.952.000,00
Extenso:			
Um milhão, quatrocentos e sessenta e um mil reais.			
Nível de Rigor:		Metodologia	
Grau de Fundamentação 2		Método Comparativo Direto	

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?	NA
O imóvel apresenta indícios de recalque de fundação?	NA
Caso afirmativo, descrever:	
O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes?	NA
Caso afirmativo, relacionar:	
O imóvel apresenta defeitos aparentes em função do uso e desgaste e/ou falta de conservação?	NA
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?	NA
O imóvel aparenta condições de habitabilidade?	NA
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: 21.763	Ofício 1º Registro de Imóveis	Comarca Timbó - SC
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 16/07/2021



GABRIEL DA SILVA BENETTI
(Engenheiro Civil)

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

FORNACE EMPREENDIMENTOS LTDA
(Cliente)



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Vista geral



Vista geral



Logradouro



Vista geral

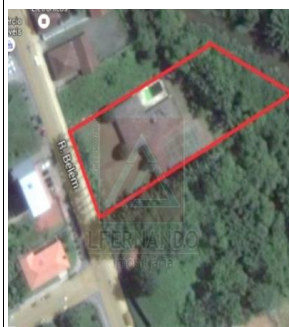


Coletor aguas pluviais



Vista geral

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



Amostra n.º	1	Código	Data	Julho 2021
Referência:	Próximo ao Forum e Prefeitura			
Endereço:				
Bairro:	Capitais	Cidade:	Timbó	UF: SC
Fonte/ telefone:	L Fernando - (47) 98852-7810 / (47) 3035-7200			
Tipo:	Terreno	Topografia	Plana	Consistência
		Acessibilidade	Direta	Esquina
Área Terreno (m²)	4.163,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 3.250.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 780,69	Status A venda
Obs.:	https://www.imoveis-sc.com.br/timbo/comprar/terreno/capitais/terreno-timbo-capitais-642842.html			



Amostra n.º	2	Código	Data	Julho 2021
Referência:	Próximo a escola Ruy Barbosa			
Endereço:				
Bairro:	Capitais	Cidade:	Timbó	UF: SC
Fonte/ telefone:	CSP Imóveis - (47) 99162-8007 / (47) 3019-1212			
Tipo:	Terreno	Topografia	Plana	Consistência
		Acessibilidade	Direta	Esquina
Área Terreno (m²)	6.998,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 4.800.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 685,91	Status A venda
Obs.:	https://www.imoveis-sc.com.br/timbo/comprar/terreno/capitais/terreno-timbo-capitais-722466.html			



Amostra n.º	3	Código	Data	Julho 2021
Referência:	Próximo ao Supermercado Schtze			
Endereço:	Rua Italia			
Bairro:	Imigrantes	Cidade:	Timbó	UF: SC
Fonte/ telefone:	Schneider Investimento - (47) 99929-1819 / (47) 3382-7302			
Tipo:	Terreno	Topografia	Active	Consistência
		Acessibilidade	Direta	Esquina
Área Terreno (m²)	2.000,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 1.650.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 825,00	Status A venda
Obs.:	https://www.imoveis-sc.com.br/timbo/comprar/terreno/imigrantes/terreno-timbo-imigrantes-866896.html			



Amostra n.º	4	Código	Data	Julho 2021
Referência:	Avenida Sete de Setembro com Rua Manaus			
Endereço:				
Bairro:	Centro	Cidade:	Timbó	UF: SC
Fonte/ telefone:	Schneider Investimento - (47) 99929-1819 / (47) 3382-7302			
Tipo:	Terreno	Topografia	Plana	Consistência
		Acessibilidade	Direta	Esquina
Área Terreno (m²)	2.222,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 3.000.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 1.350,14	Status A venda
Obs.:	https://www.imoveis-sc.com.br/timbo/comprar/terreno/centro/terreno-timbo-centro-761507.html			



Amostra n.º	5	Código	Data	Julho 2021
Referência:	Avenida Aristilano Ramos com Rua São Paulo			
Endereço:				
Bairro:	Capitais	Cidade:	Timbó	UF: SC
Fonte/ telefone:	Schneider Investimento - (47) 99929-1819 / (47) 3382-7302			
Tipo:	Terreno	Topografia	Plana	Consistência
		Acessibilidade	Direta	Esquina
Área Terreno (m²)	2.056,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 2.200.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 1.070,04	Status A venda
Obs.:	https://www.imoveis-sc.com.br/timbo/comprar/terreno/capitais/terreno-timbo-capitais-895793.html			



Amostra n.º	6	Código	Data	Julho 2021
Referência:	Rua Bolívia			
Endereço:				
Bairro:	Centro	Cidade:	Timbó	UF: SC
Fonte/ telefone:	Schneider Investimento - (47) 99929-1819 / (47) 3382-7302			
Tipo:	Terreno	Topografia	Plana	Consistência
		Acessibilidade	Direta	Esquina
Área Terreno (m²)	1.349,000	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 1.700.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 1.260,19	Status A venda
Obs.:	https://www.imoveis-sc.com.br/timbo/comprar/terreno/centro/terreno-timbo-centro-761452.html			

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\$ 780,69	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	0,90	1,000	R\$ 610,26
2	R\$ 685,91	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 635,71
3	R\$ 825,00	0,90	0,88	1,00	1,00	1,10	0,90	1,000	R\$ 647,27
4	R\$ 1.350,14	0,90	0,89	1,00	1,00	1,00	0,80	1,000	
5	R\$ 1.070,04	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	0,80	1,000	R\$ 680,75
6	R\$ 1.260,19	0,90	0,84	1,00	1,00	1,00	0,80	1,000	R\$ 760,59
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel

Valor Terreno R\$ 2.952.000,00

Valor Terreno R\$ -

Area Terreno	5533,23	R\$/m²	R\$ -
Area Terreno	0,00	R\$/m²	R\$ 666,92

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Terreno	5.533,23
Área R\$/m²	R\$ 666,92
Valor total	R\$ 3.690.201,05
Valor adotado	R\$ 3.690.000,00
Coefficiente de liquidez (Liq. Imediata)	0,80
Valor total	R\$ 2.952.000,00
Valor adotado	R\$ 2.952.000,00

Média =	R\$ 666,92
limite superior = + 30%	R\$ 866,99
limite inferior = - 30%	R\$ 466,84
amostra fora da média	Não há
Desvio Padrão	58,16995664
Coef. Variância	0,08722228
CV%	9%

Numero de dados	6,00
Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Intervalo de confiança	0,80
3837600 Nível de Confiança	0,20
Distribuição t	1,48

t*S/Raiz(n-1) 38,394231