

# Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM287304	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Joao Pedro Peixoto Souza	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	---------------------------------------	----------------------------

## 1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente:	
Nome do cliente:	
Endereço do Imóvel:	Rua João Paranhos da Rocha, 1306, apt 102, Residencial Valdir Alves - Nossa Senhora da Conceição, Caxias do Sul/RS, CEP:95110-480

## 2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

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



Localização do Segurado

### 3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar	Infra-estrutura Urbana Água, Energia Elétrica, Pavimentação, Gás Canalizado, Esgoto Sanitário, Telefone, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública	Serviços Públicos e Comunitários Segurança, Saúde, Rede Bancária, Transporte Coletivo, Lazer, Escola, 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: Regular	Topografia: Plano	Situação: Meio de quadra	Superfície: Seco	Fração Ideal: 5,0315 %
Área: 660,00 m <sup>2</sup>	Frente: Não Consta Informação	Lado Direito: Não Consta Informação	Lado Esquerdo: Não Consta Informação	Fundos: Não Consta Informação
Terreno murado? Sim		Caso afirmativo: Muro de Divisa		
Observações do engenheiro Trata-se de um apartamento residencial, situado em condomínio, onde o mesmo conta com 2 quartos e 1 banheiro ao total				

### 5. EDIFICAÇÃO

Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	Posição: Frente	Nº Pavimentos: 4 Pavimentos	Nº Unids/Forro: 4	Nº Elevadores: Não se Aplica
Unidade: Estacionamento:	Área real privativa: 52,84 m <sup>2</sup> Não Consta	Área real total: 72,8521 m <sup>2</sup> Não Consta	Área (outras): Não Consta	Nº de vagas: 1	
Descrição da divisão interna: O imóvel como um todo possui o mesmo padrão, sendo esse padrão, piso em cerâmica, paredes pintadas, teto em laje com rebaixo em gesso, portas em madeira e janelas em alumínio, diferenciando apenas as áreas molhadas por terem paredes em revestimento cerâmico e os quartos por possuírem piso laminado imitando madeira.					

Padrão de Acabamento: Normal	Estado de Conservação: Bom
Fechamento das Paredes: Alvenaria	Idade aparente do Imóvel: 1 Ano

## 6. AVALIAÇÃO

### Itemizada (R\$)

	Terreno	Edificação	Benfeitorias	Global (R\$)
Área (m2)	0	52,84	0	
Valor (m2)	0	3.190,61	0	
Produto	0	168.591,83	0	168.591,83

Valor Total	R\$ 169.000,00	Valor de Avaliação:	R\$ 152.000,00
Extenso: Cento e cinquenta e dois 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: Demorado	Nºmero de ofertas: Médio	Nível da demanda: Media

## 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: 17.992	Ofício 2º Tabelionato de Notas	Comarca Caxias do Sul - RS
Outros documentos:		
Valor considerado sem descontos: R\$ 169.000,00;		
Valor considerado com desconto deflator de 10%: R\$ 152.000,00.		
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 Concept Serviços de Tele Atendimento	
CNPJ 31.081.948/0001-42	Data 21/12/2022



---

Rodrigo Américo Cavallaro – Engenheiro Civil  
CREA (-SP)

IMAGENS ANEXADAS



Sala - Vista 02



Sala - Vista 03



Varanda - Vista 01



Varanda - Vista 02



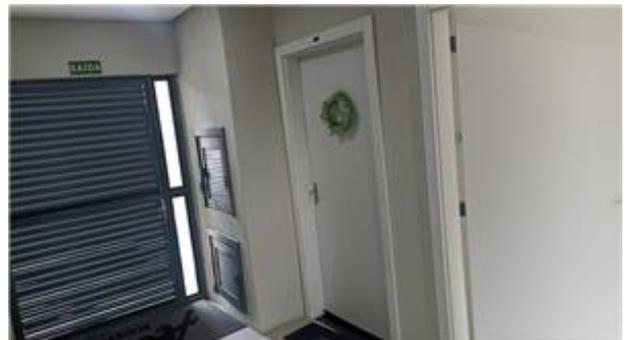
Fachada do Imóvel - Vista 01



Portaria - Vista 01



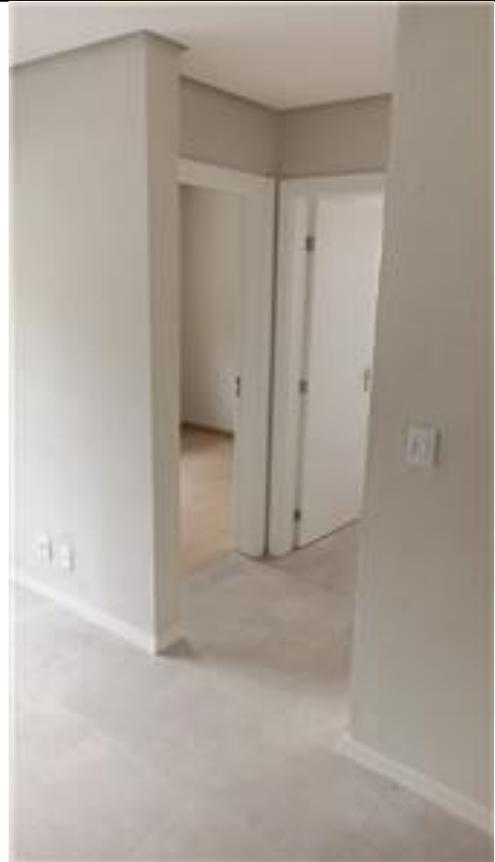
Vaga de Garagem - Vista 02



Porta de Entrada - Vista 01



Vaga de Garagem - Vista 01



Hall dos Quartos - Vista 01



Sala - Vista 02



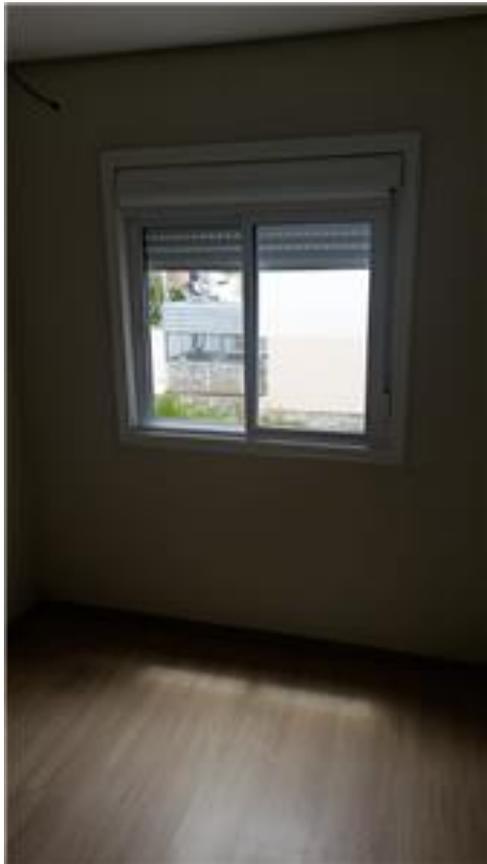
Quarto 02 - Vista 01



Banheiro - Vista 01



Cozinha - Vista 01

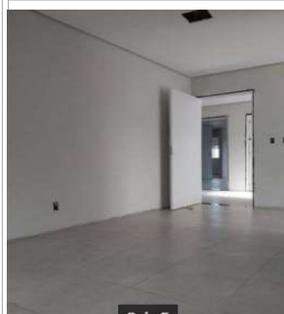


Quarto 01 - Vista 01

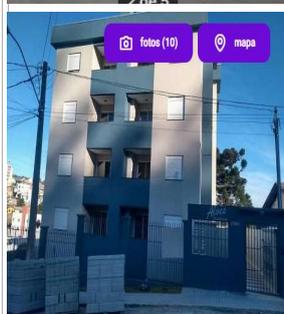
**ELEMENTOS COMPARATIVOS COM FOTOS - "INSERIR QUANTOS ELEMENTOS FOREM NECESSÁRIOS DE ACORDO COM A NORMA "**



Amostra n.º	1		Código	Data	Julho 2022	
Empreendimento:	Residencial valdir alves					
Endereço:	Rua João Paranhos da Rocha					
Bairro:	Desvio Rizzo	Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS	
Fonte/ telefone:	TerraNossa Imobiliária (54) 3029-1220 (54) 9997-0777			Idade aparente :	1	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
Andar	Superior	Nota Padrão:	2,00		0	
Área útil (m²)	53,00	Área comum(m²)		Área total(m²)		
N.º dormitório		N.º suíte		N.º vagas	1	
Preço de venda	R\$ 195.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 3.679,25	Status	A venda	
Obs.:	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-desvio-rizzo-caxias-do-sul-rs-53m2-id-2561830422/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-desvio-rizzo-caxias-do-sul-rs-53m2-id-2561830422/</a>					



Amostra n.º	2		Código	Data	Julho 2022	
Empreendimento:	Residencial valdir alves					
Endereço:	Rua João Paranhos da Rocha					
Bairro:	Desvio Rizzo	Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS	
Fonte/ telefone:	Bolsa de Imóveis Caxias (54) 3221-6777			Idade aparente :	1	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
Andar	Superior	Nota Padrão:	2,00		0	
Área útil (m²)	53,00	Área comum(m²)		Área total(m²)		
N.º dormitório		N.º suíte		N.º vagas	1	
Preço de venda	R\$ 195.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 3.679,25	Status	A venda	
Obs.:	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-desvio-rizzo-caxias-do-sul-rs-53m2-id-2585995869/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-desvio-rizzo-caxias-do-sul-rs-53m2-id-2585995869/</a>					



Amostra n.º	3		Código	Data	Julho 2022	
Empreendimento:	Residencial valdir alves					
Endereço:	Rua João Paranhos da Rocha					
Bairro:	Desvio Rizzo	Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS	
Fonte/ telefone:	Inovação Negócios Imobiliários (54) 99175-7838 (54) 99124-6065			Idade aparente :	1	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
Andar	Superior	Nota Padrão:	2,00		0	
Área útil (m²)	53,00	Área comum(m²)		Área total(m²)		
N.º dormitório		N.º suíte		N.º vagas	1	
Preço de venda	R\$ 169.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 3.188,68	Status	A venda	
Obs.:	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-area-de-servico-desvio-rizzo-caxias-do-sul-rs-53m2-id-2511886245/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-area-de-servico-desvio-rizzo-caxias-do-sul-rs-53m2-id-2511886245/</a>					



Amostra n.º	4		Código	Data	Julho 2022	
Empreendimento:	Residencial valdir alves					
Endereço:	Rua João Paranhos da Rocha					
Bairro:	Desvio Rizzo	Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS	
Fonte/ telefone:	Broker UP (51) 99441-7306 (51) 99164-1043			Idade aparente :	1	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
Andar	Superior	Nota Padrão:	2,00		0	
Área útil (m²)	53,00	Área comum(m²)		Área total(m²)		
N.º dormitório		N.º suíte		N.º vagas	1	
Preço de venda	R\$ 150.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 2.830,19	Status	A venda	
Obs.:	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-desvio-rizzo-caxias-do-sul-rs-53m2-id-2582898332/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-desvio-rizzo-caxias-do-sul-rs-53m2-id-2582898332/</a>					



Amostra n.º	5		Código	Data	Julho 2022	
Empreendimento:	Residencial valdir alves					
Endereço:	Rua João Paranhos da Rocha					
Bairro:	Desvio Rizzo	Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS	
Fonte/ telefone:	Veron Imóveis (54) 3025-6444 (54) 99933-6444			Idade aparente :	1	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
Andar	Superior	Nota Padrão:	2,00		0	
Área útil (m²)	60,00	Área comum(m²)		Área total(m²)		
N.º dormitório		N.º suíte		N.º vagas	1	
Preço de venda	R\$ 245.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 4.083,33	Status	A Venda	
Obs.:	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-desvio-rizzo-caxias-do-sul-rs-60m2-id-2548467649/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-desvio-rizzo-caxias-do-sul-rs-60m2-id-2548467649/</a>					



Amostra n.º	6		Código	Data	Julho 2022	
Empreendimento:	Residencial valdir alves					
Endereço:	Rua João Paranhos da Rocha					
Bairro:	Desvio Rizzo	Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS	
Fonte/ telefone:	Imperador dos Imóveis (54) 3041-3891 (54) 99678-5946			Idade aparente :	1	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
Andar	Superior	Nota Padrão:	2,00		0	
Área útil (m²)	43,000	Área comum(m²)		Área total(m²)		
N.º dormitório		N.º suíte		N.º vagas	1	
Preço de venda	R\$ 165.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 3.837,21	Status	A venda	
Obs.:	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-salao-de-festas-desvio-rizzo-caxias-do-sul-rs-43m2-id-2571239498/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-salao-de-festas-desvio-rizzo-caxias-do-sul-rs-43m2-id-2571239498/</a>					

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO**

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Vaga	Fator Andar	Fator Local	Fator Padrão	Fator Idade e Conservação	V.U.Final
1	R\$ 3.679,25	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 3.312,57
2	R\$ 3.679,25	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 3.312,57
3	R\$ 3.188,68	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 2.870,90
4	R\$ 2.830,19	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 2.548,13
5	R\$ 4.083,33	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 3.733,84
6	R\$ 3.837,21	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 3.365,67
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 3.190,61

limite superior = + 30% R\$ 4.147,80

limite inferior = - 30% R\$ 2.233,43

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 417,2504193

Coef. Variância 0,130774342

CV% 13%

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

Área m <sup>2</sup>	52,84
Área R\$/m <sup>2</sup>	R\$ 3.190,61
Valor total	R\$ 168.592,03
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 169.000,00</b>
<b>Coefficiente deflator (10%)</b>	<b>0,90</b>
Valor total	R\$ 152.100,00
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 152.000,00</b>

Numero de dados 6,00

Grau de Liberdade (n-1) 5,00

Intervalo de confiança 0,80

Nível de Confiança 0,20

Distribuição t 1,48

t\*S/Raiz(n-1) 275,40005