



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM226268	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Raquel Marion Franceschi	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	---------------------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 978.733.225-72	
Nome do cliente:	Edson Luiz Costa de Jesus
Endereço do Imóvel:	Caminho 24A, 10, CJ Feira 7 - Tomba, Feira de Santana/BA, CEP:44091-576

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
Casa fora de condominio

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

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 Coleta de Lixo, Comércio, Escola, Lazer
Imóvel Pertence a Condomínio?		Sim

4. TERRENO

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Irregular	Plano	Meio de quadra		
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
128,00m ²				
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de divisa		
Observações do engenheiro				
Foi aplicado um coeficiente deflator de 10% em relação ao valor de avaliação do imóvel, conforme políticas Wimo.				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
	Residencial	Frente	1 Pavimento		
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
Estacionamento:	102,00m ²				
Descrição da divisão interna:					
Padrão de Acabamento:			Estado de Conservação:		
Baixo			Regular		
Fechamento das Paredes:			Idade aparente do Imóvel:		
Alvenaria			10		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 137.281,14	Valor de Avaliação:	R\$ 123.000,00
Extenso: Cento e quinze mil reais.			
Nível de Rigor: Grau de Fundamentação 2		Metodologia Método comparativo direto	

Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado: Recessivo	Absorção pelo mercado: Demorada	Nºmero de ofertas: Baixo	Nível da demanda: Baixa

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?	Sim
Caso afirmativo, relacionar:	
Trincas e fissuras.	
O imóvel apresenta defeitos aparentes em função do uso e desgaste e/ou falta de conservação?	Sim
Caso afirmativo, relacionar:	
Pintura desgastada	
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?	Sim
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: 23.285	Ofício 2º Ofício de registro de imóveis e hipoteca	Comarca Feira de Santana - BA
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 Teletendimento Ltda	
CNPJ	Data 11/04/2022



Raquel Marion Franceschi – Engenheiro Civil



978.733.225-72
(Edson Luiz Costa de Jesus)

IMAGENS ANEXADAS



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Vista rua



Vista rua



Vista rua



Vista rua



Vista rua



Identificação



Lateral



Lateral



Lateral



Lateral



Frente



Frente



Frente



Lateral



Lateral



Fundos



Fundos



Fundos



Fundos



Fundos



Fundos



Banheiro externo



Banheiro externo



Fundos



Casa cachorro



Casa cachorro



Fundos



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha



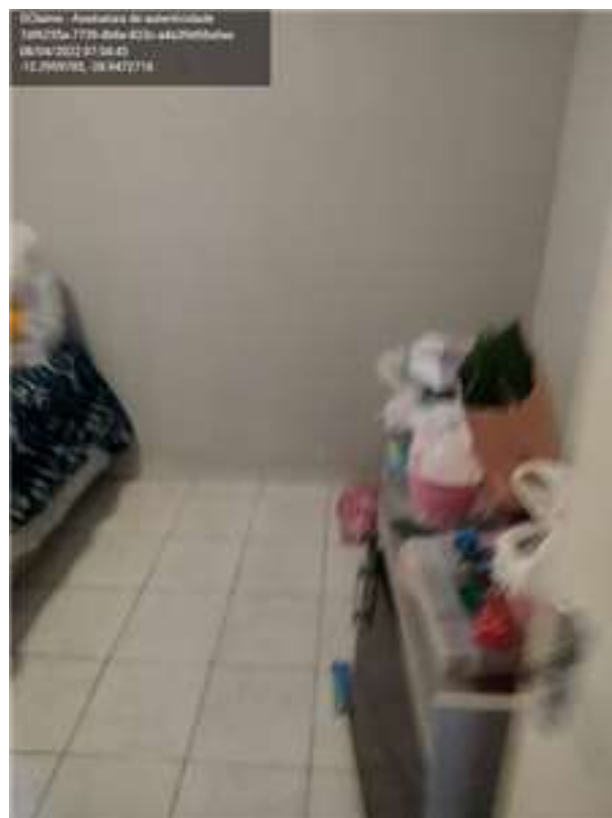
Cozinha



Cozinha



Cozinha



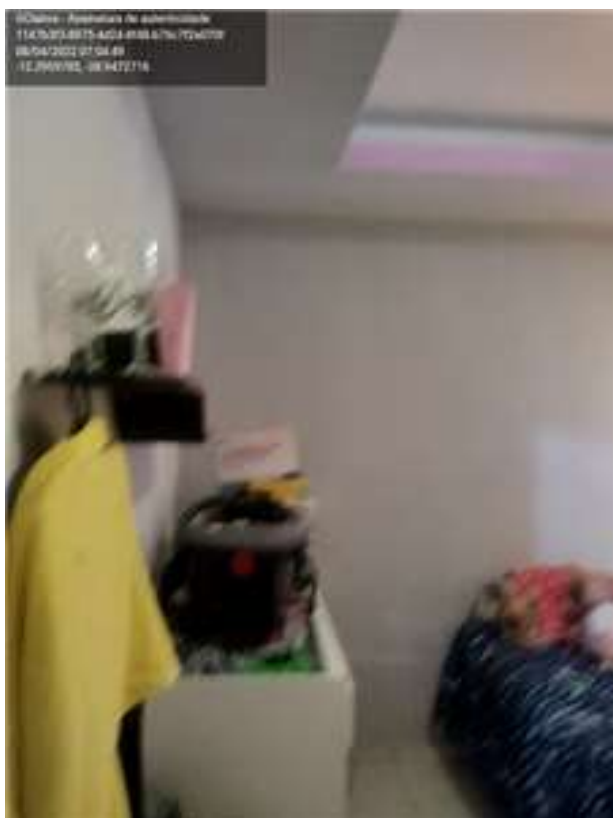
Dormitório



Dormitório



Dormitório



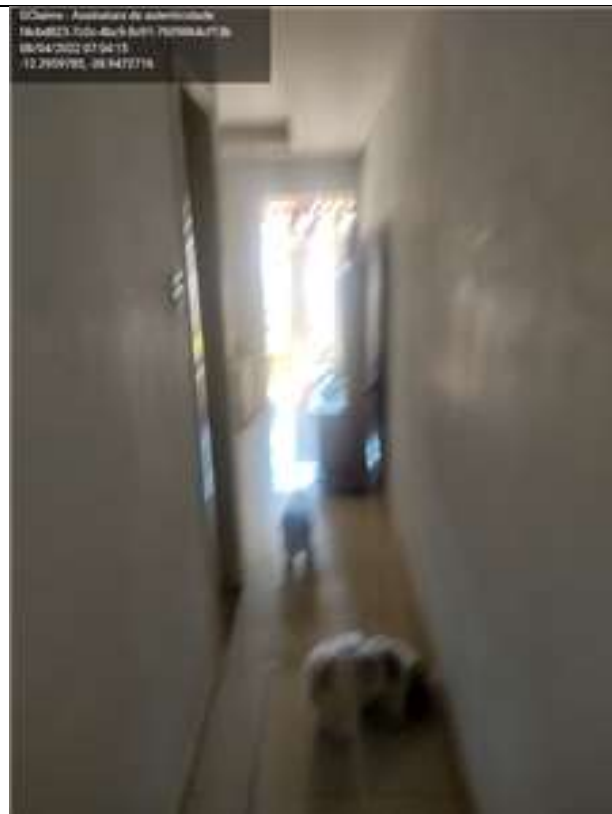
Dormitório



Dormitório



Corredor



Corredor



Banheiro



Banheiro



Banheiro



Banheiro



Banheiro



Banheiro



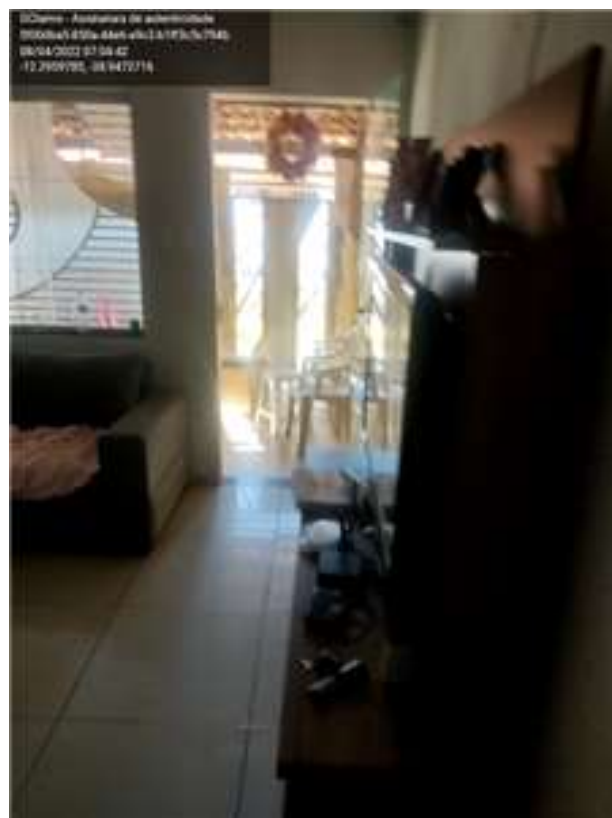
Banheiro



Banheiro



Banheiro



Sala



Sala



Sala



Sala



Sala



Sala



Frente



Frente



Dormitorio



Dormitorio



Dormitorio



Dormitorio



Dormitorio



Frente

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



Amostra n.º		1		Código		Data		Abril 2022		
Referencia:										
Endereço:										
Bairro:		Tomba			Cidade:		Feira de Santana		UF: BA	
Fonte/ telefone:		FSA Imóveis			Idade aparente :		5			
Tipo:	Casa	Padrão de construção:		Simples		Estado de conservação		Bom		
Área Terreno (m²)				Nota Padrão:		1,50		Esquina		Não
Área Construída (m²)		150,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
N.º dormitório				N.º suíte				Testada (m)		
Preço de venda		R\$ 135.000,00		R\$/ m² construção		R\$ 900,00		Status		A venda
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-tomba-feira-de-santana-ba-150m2-id-25										



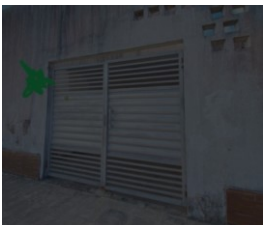
Amostra n.º		2		Código		Data		Abril 2022		
Referencia:										
Endereço:										
Bairro:		Tomba			Cidade:		Feira de Santana		UF: BA	
Fonte/ telefone:		Stefhanie Bispo de Jesus			Idade aparente :		0			
Tipo:	Casa	Padrão de construção:		Simples		Estado de conservação		Bom		
Área Terreno (m²)				Nota Padrão:		1,50		Esquina		Não
Área Construída (m²)		85,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
N.º dormitório		2		N.º suíte				Testada (m)		
Preço de venda		R\$ 165.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 1.941,18		Status		A venda
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-tomba-feira-de-santana-ba-85m2-id-255										



Amostra n.º		3		Código		Data		Abril 2022		
Referencia:										
Endereço:										
Bairro:		Tomba			Cidade:		Feira de Santana		UF: BA	
Fonte/ telefone:		Nobel/ (75) 99996-6068			Idade aparente :		10			
Tipo:	Casa	Padrão de construção:		Simples		Estado de conservação		Regular		
Área Terreno (m²)				Nota Padrão:		2,00		Esquina		Não
Área Construída (m²)		105,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
N.º dormitório		2		N.º suíte				Testada (m)		
Preço de venda		R\$ 118.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 1.123,81		Status		A venda
Obs.: https://www.nobelimoveis.com.br/Feira+de+Santana/Casa(2-Dormitorios)+Bairro+Tomba/imovel//6469										



Amostra n.º		4		Código		Data		Abril 2022		
Referencia:										
Endereço:										
Bairro:		Tomba			Cidade:		Feira de Santana		UF: BA	
Fonte/ telefone:		Nobel/ (75) 99996-6068			Idade aparente :		15			
Tipo:	Casa	Padrão de construção:		Simples		Estado de conservação		Regular		
Área Terreno (m²)				Nota Padrão:		2,00		Esquina		Não
Área Construída (m²)		110,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
N.º dormitório		3		N.º suíte				Testada (m)		
Preço de venda		R\$ 145.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 1.318,18		Status		A venda
Obs.: https://www.nobelimoveis.com.br/Feira+de+Santana/Casa(03-Dormitorios)+Bairro+Tomba/imovel//552										



Amostra n.º		5		Código		Data		Abril 2022		
Referencia:										
Endereço:										
Bairro:		Tomba			Cidade:		Feira de Santana		UF: BA	
Fonte/ telefone:		FEIRAIMOB IMOBILIÁRIA			Idade aparente :		15			
Tipo:	Casa	Padrão de construção:		Simples		Estado de conservação		Regular		
Área Terreno (m²)				Nota Padrão:		2,00		Esquina		Não
Área Construída (m²)		90,00		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\$ 1.166,67		Status		A venda
Obs.: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-tomba-2959084592.html										



Amostra n.º		6		Código		Data		Abril 2022		
Referencia:										
Endereço:		Constituinte								
Bairro:		Tomba			Cidade:		Feira de Santana		UF: BA	
Fonte/ telefone:		FEIRAIMOB IMOBILIÁRIA			Idade aparente :		0			
Tipo:	Casa	Padrão de construção:		Simples		Estado de conservação		Bom		
Área Terreno (m²)				Nota Padrão:		1,50		Esquina		Não
Área Construída (m²)		94,000		Área comum(m²)				Área total(m²)		
N.º dormitório		2		N.º suíte				Testada (m)		
Preço de venda		R\$ 175.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 1.861,70		Status		A venda
Obs.: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-tomba-2959834853.html										

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\$ 900,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	
2	R\$ 1.941,18	0,90	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	0,945	R\$ 1.452,39
3	R\$ 1.123,81	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,074	R\$ 1.090,22
4	R\$ 1.318,18	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,174	R\$ 1.406,00
5	R\$ 1.166,67	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,174	R\$ 1.213,56
6	R\$ 1.861,70	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,945	R\$ 1.567,29
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel								Média =	R\$ 1.345,89
Valor Terreno	R\$	123.000,00						limite superior = + 30%	R\$ 1.749,66
Valor Benfeitoria	R\$	-						limite inferior = - 30%	R\$ 942,13
Area Benfeitoria		102,00	R\$/m²	R\$	-			amostra fora da média	Não há
Area Terreno		0,00	R\$/m²	R\$	1.345,89			Desvio Padrão	191,6078961
								Coef. Variância	0,142364826
								CV%	14%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Construida	102,00
Área R\$/m²	R\$ 1.345,89
Valor total	R\$ 137.281,14
Valor adotado	R\$ 137.000,00
Coeficiente deflator	0,90
Valor total	R\$ 123.300,00
Valor adotado	R\$ 123.000,00

Numero de dados	6,00
Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Intervalo de confiança	0,80
159900 Nivel de Confiança	0,20
Distribuição t	1,48
t*S/Raiz(n-1)	126,468