



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM224032	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Raquel Marion Franceschi	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	---------------------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente:	
Nome do cliente:	
Endereço do Imóvel:	Rua Rio Grande, nº 2255, apto 103, bloco B4 - Centro, Esteio/RS, CEP:93265-900

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
Apartamento condomínio Morada do Esteio

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, Gás Canalizado	Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo, Escola, Lazer, Segurança
Imóvel Pertence a Condomínio?	Sim	

4. TERRENO

Forma: Irregular	Topografia: Plano	Situação: Meio de quadra	Superfície: Seco	Fração Ideal: 0,001481
Area: 34.883,08m ²	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Terreno murado? Sim		Caso afirmativo: Muro de Divisa		
Observações do engenheiro Foi aplicado um coeficiente deflador de 10% em relação ao valor de avaliação do imóvel, conforme políticas Wimo.				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso: Residencial	Posição: Lado Esquerdo	Nº Pavimentos: 4 Pavimentos	Nº Unids/Forro: 06	Nº Elevadores: Sem elevador
Unidade:	Área real privativa: 55,96m ²	Área real total: 93,4985m ²	Área (outras):	Nº de vagas:	
Estacionamento:					
Descrição da divisão interna: Cozinha, área de serviço e banheiro com paredes e piso em revestimento cerâmico, forro em gesso. Sala e dormitório com paredes pintadas, piso laminado e teto em laje.					
Padrão de Acabamento: Baixo			Estado de Conservação: Regular		
Fechamento das Paredes: Alvenaria			Idade aparente do Imóvel: 30		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 137.869,11	Valor de Avaliação:	R\$ 124.000,00
Extenso:			
Cento e vinte e quatro 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	Alto	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?	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?	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: 13.099	Ofício Registro de imóveis	Comarca Esteio - RS
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 06/06/2022



Raquel Marion Franceschi – Engenheiro Civil

IMAGENS ANEXADAS



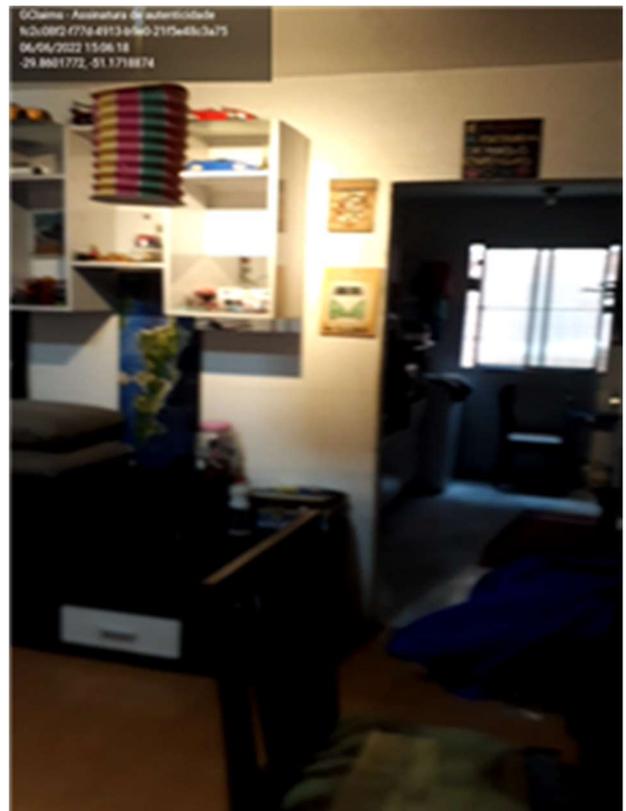
Identificação



Identificação



Sala



Sala



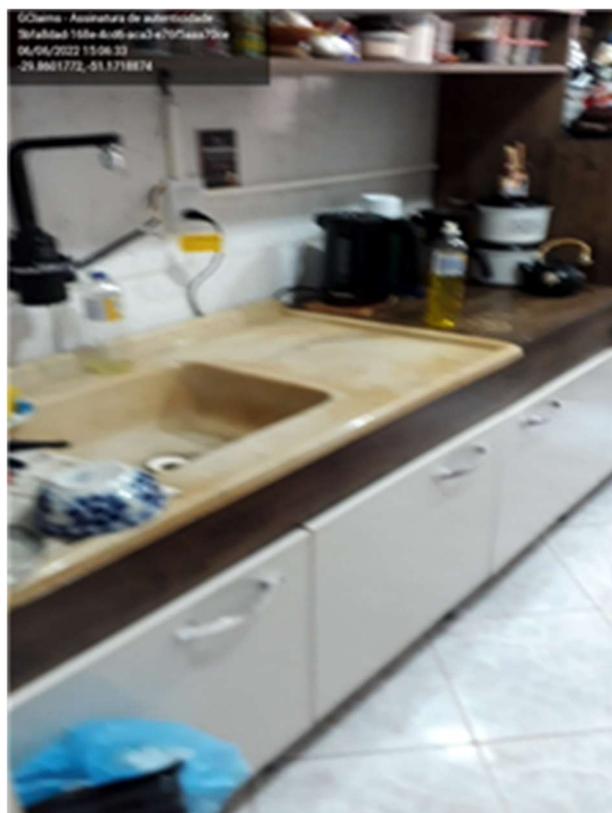
Sala



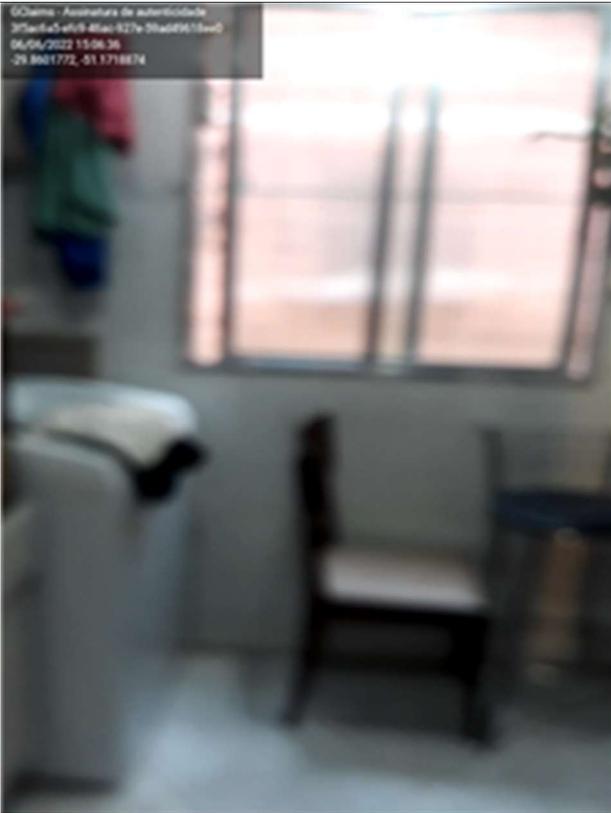
Sala



Cozinha

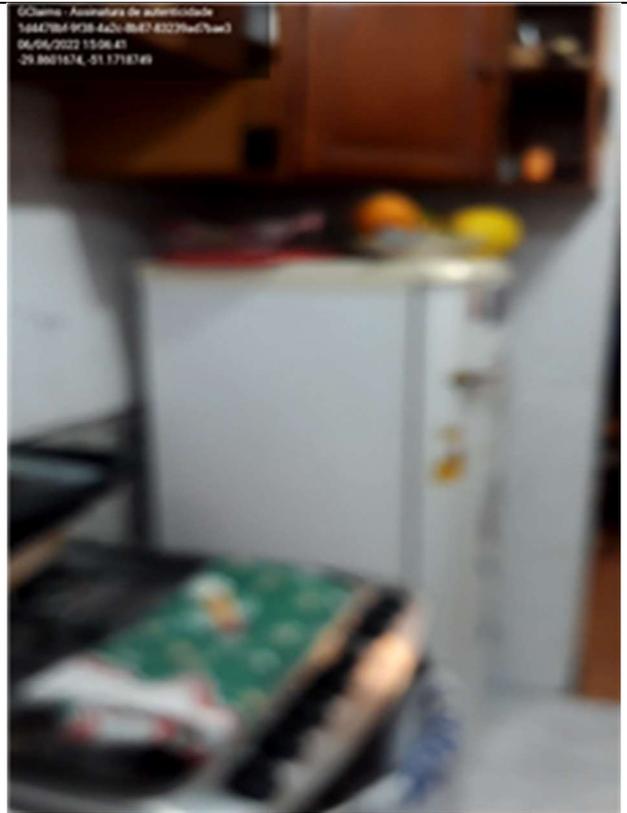


Cozinha



GOcam - Assinatura de autenticidade
3f5a6a5-ef09-4ba0-827e-5ba09615ba02
06/06/2022 15:06:36
-29.8601674, -51.1718149

Cozinha/área de serviço



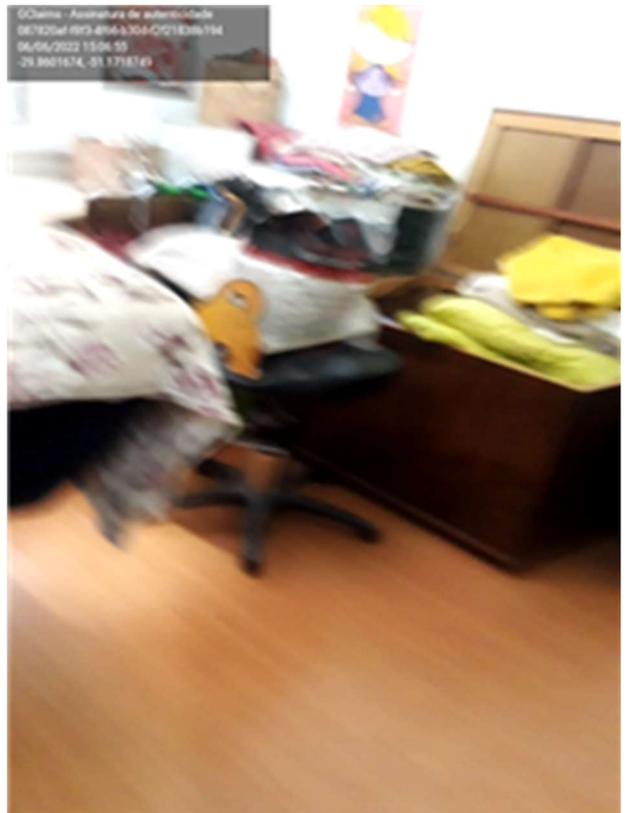
GOcam - Assinatura de autenticidade
5a4478a1-9f38-4a2c-8a87-8323ba07bae3
06/06/2022 15:06:41
-29.8601674, -51.1718149

Cozinha



GOcam - Assinatura de autenticidade
f7b2034f-77ea-466c-b193-1071c6f03ba6
06/06/2022 15:06:47
-29.8601674, -51.1718149

Sala

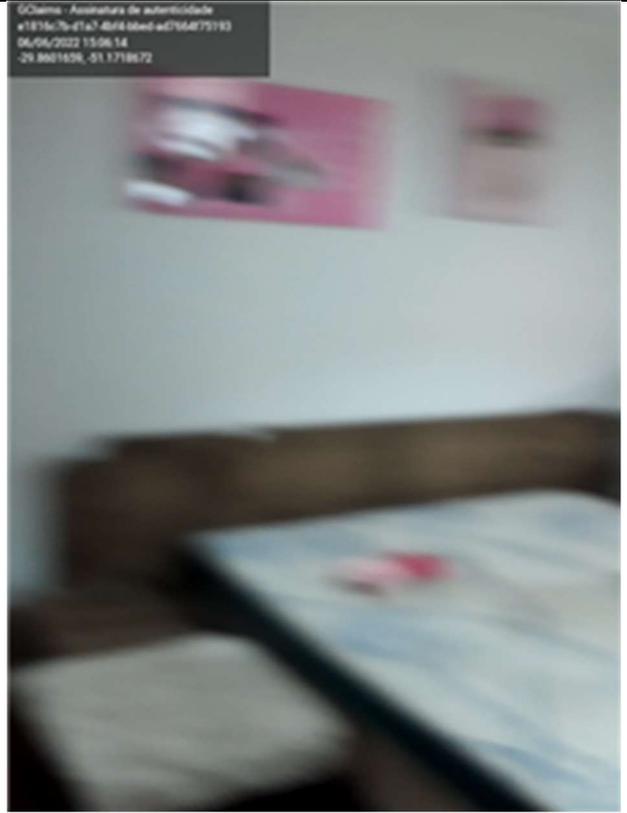


GOcam - Assinatura de autenticidade
8b7820af-89d3-494a-330a-02183b67194
06/06/2022 15:06:55
-29.8601674, -51.1718149

Sala



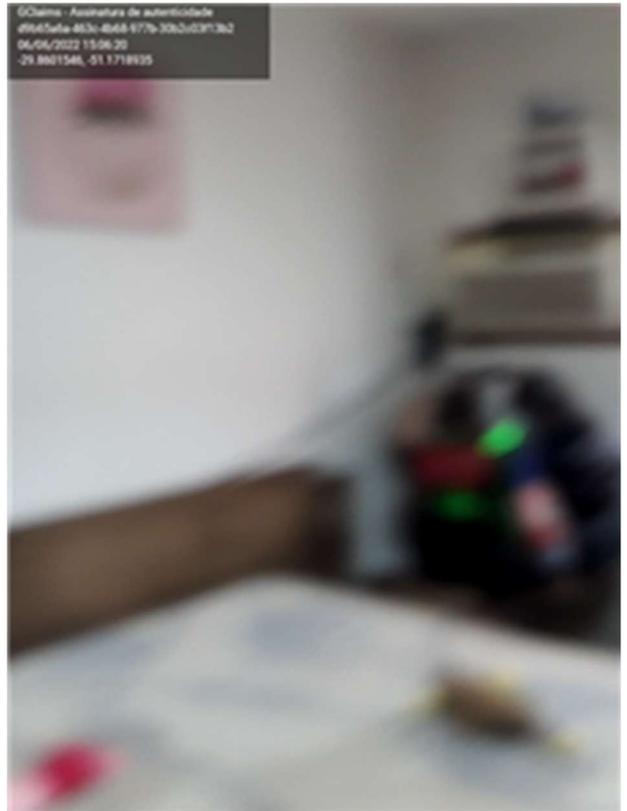
Dormitório



Dormitório



Dormitório



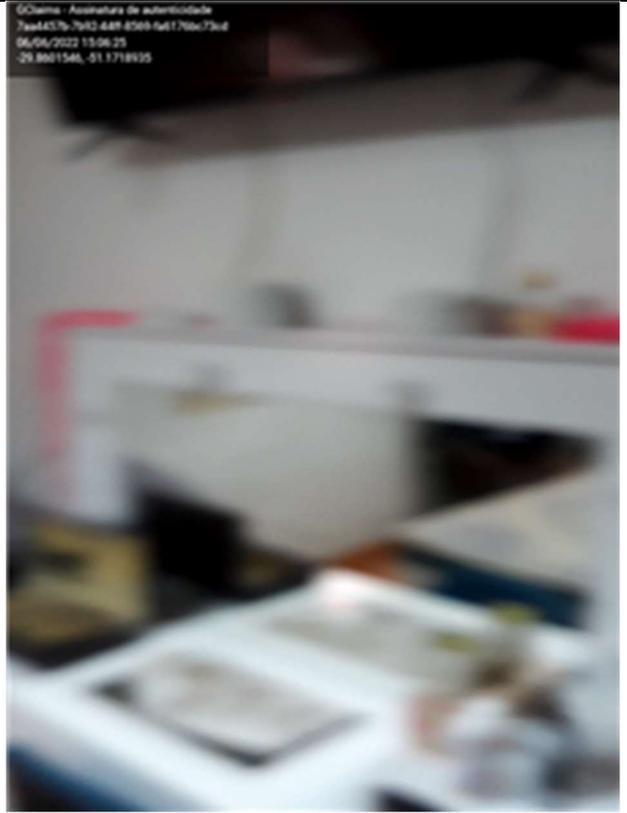
Dormitório

GClema - Assinatura de autenticidade
5475983-605-415a-8444-080%u00e1-03d8
06/06/2022 15:06:22
-29 8601546, -51 1718935



Dormitório

GClema - Assinatura de autenticidade
75e4437b-7632-489-8568-66179ac73ed
06/06/2022 15:06:25
-29 8601546, -51 1718935



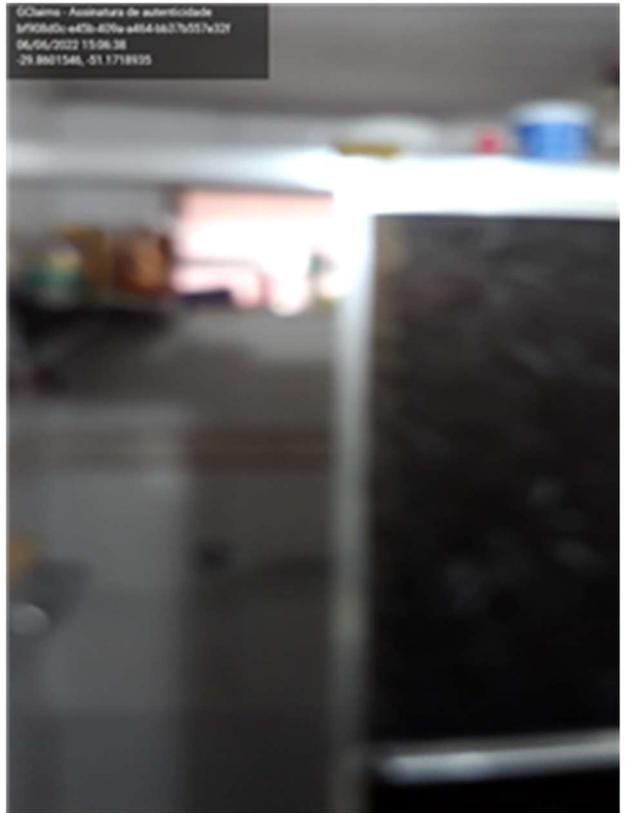
Dormitório

GClema - Assinatura de autenticidade
d00735b-eaf5-4290-8444-067f6321e379
06/06/2022 15:06:38
-29 8601546, -51 1718935



Banheiro

GClema - Assinatura de autenticidade
3f92940c-e42b-407e-a814-66376357e32f
06/06/2022 15:06:38
-29 8601546, -51 1718935



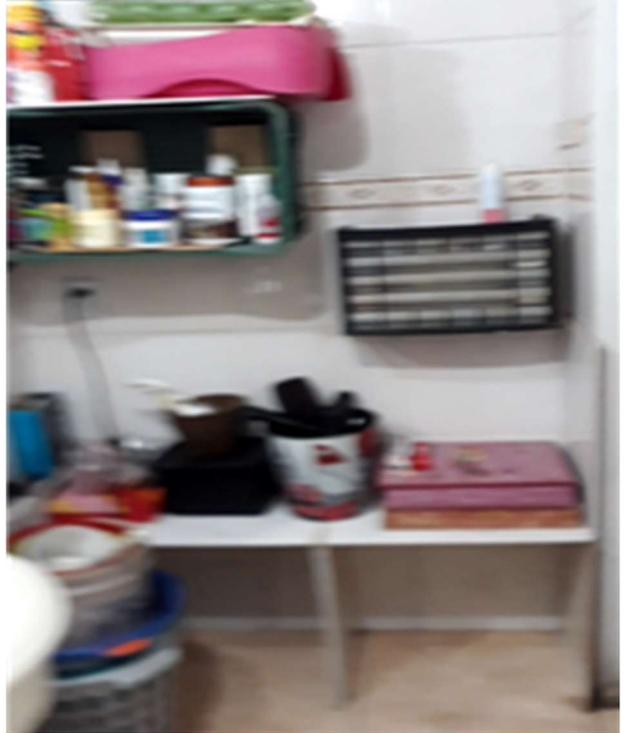
Banheiro

GOcam - Assessoria de autenticidade
46611a1641937-4227-4a72-05a930462365
06/06/2022 15:06:41
29.8601546, -51.1718935



Banheiro

GOcam - Assessoria de autenticidade
02866477-270f-4005-4466-36473a36c022
06/06/2022 15:06:43
29.8601546, -51.1718935



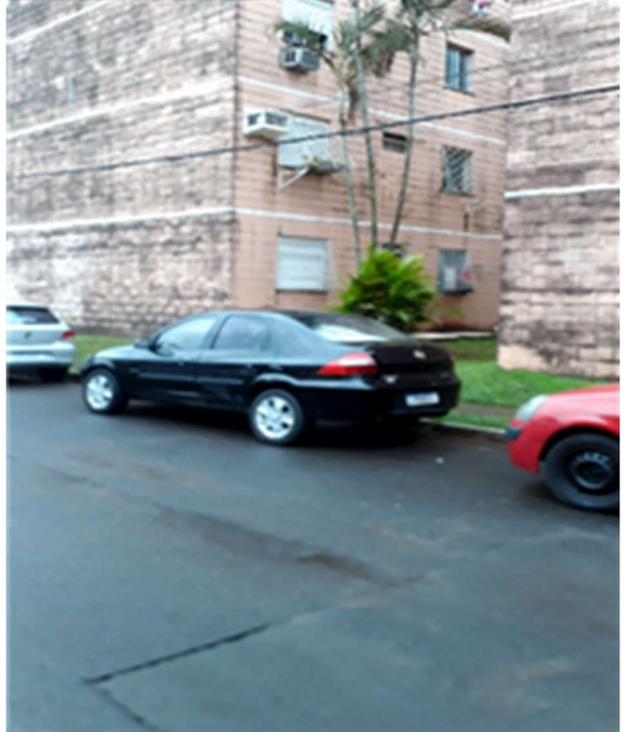
Banheiro

GOcam - Assessoria de autenticidade
4a6d1827-5701-40d4-5ee5-62b33c099329
06/06/2022 15:06:48
29.8601546, -51.1718935



Banheiro

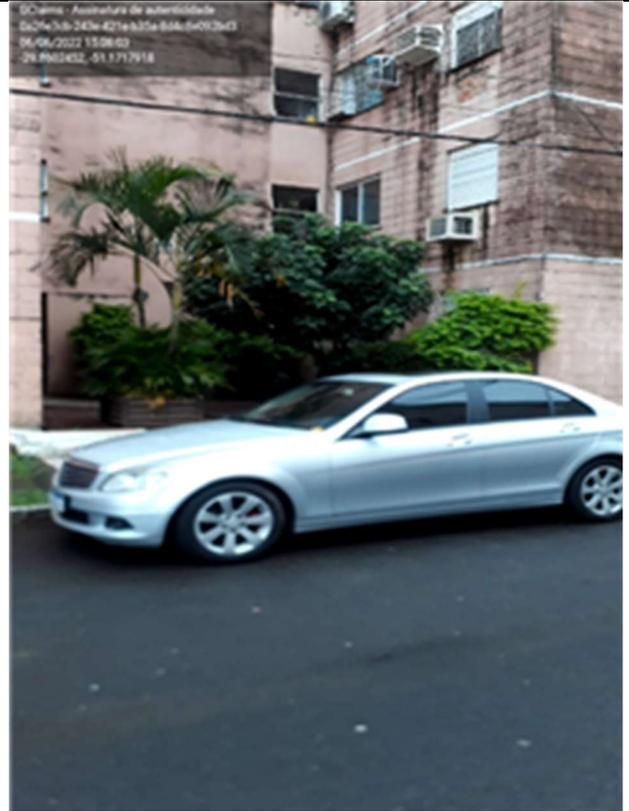
GOcam - Assessoria de autenticidade
A0f865a5dc3-875f-e462-854b/51a36c1
06/06/2022 15:06:56
29.8601492, -51.1717918



Fachada e vagas rotativas



Fachada e vagas rotativas



Fachada e vagas rotativas



Fachada e vagas rotativas



Fachada e vagas rotativas

GOtomo - Assinatura de autenticidade
+5433986 194-4032 4598-6446/3ab.7985
06/06/2022 15:06:35
29 862543_51.1717826



Fachada e vagas rotativas

Identificação Arno

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

	Amostra n.º	1	Código	Data	Junho 2022	
	Empreendimento:	Condomínio Morada de Esteio				
	Endereço:	Rua Rio Grande, 2255				
	Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF: RS	
	Fonte/ telefone:	A. Show Imobiliária	Idade aparente :	30		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Simplex	Estado de conservação	Bom
	Andar		Nota Padrão:	2,00	Idade aparente	
	Área útil (m²)	42,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	1	N.º suíte	0	N.º vagas	1
	Preço de venda	R\$ 91.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 2.166,67	Status	A venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-esteio-com-garagem-42m2-venda-RS91000-id-2565305753/					
	Amostra n.º	2	Código	Data	Junho 2022	
	Empreendimento:	Condomínio Morada de Esteio				
	Endereço:	Rua Rio Grande, 2255				
	Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF: RS	
	Fonte/ telefone:	Vila Rica Esteio Vendas / (51) 3037-9311	Idade aparente :	30		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Simplex	Estado de conservação	Bom
	Andar		Nota Padrão:	2,00	Idade Aparente	
	Área útil (m²)	56,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	2	N.º suíte	0	N.º vagas	1
	Preço de venda	R\$ 170.250,00	R\$/ m² construção	R\$ 3.040,18	Status	A venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-esteio-56m2-venda-RS170250-id-2519824629/					
	Amostra n.º	3	Código	Data	Junho 2022	
	Empreendimento:					
	Endereço:	Rua Rio Grande				
	Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF: RS	
	Fonte/ telefone:	João Cesar Bliini Pereira	Idade aparente :	34		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Simplex	Estado de conservação	Regular
	Andar		Nota Padrão:	2,00	Idade Aparente	
	Área útil (m²)	56,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	2	N.º suíte	0	N.º vagas	0
	Preço de venda	R\$ 128.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 2.285,71	Status	A venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-esteio-56m2-venda-RS128000-id-2558361179/					
	Amostra n.º	4	Código	Data	Junho 2022	
	Empreendimento:	Condomínio Residencial Vitoria Regia				
	Endereço:	Rua Rio Grande, 2195				
	Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF: RS	
	Fonte/ telefone:	Vila Rica Esteio Vendas / (51) 3037-9311	Idade aparente :	30		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Simplex	Estado de conservação	Regular
	Andar		Nota Padrão:	2,00	Área construída (m²)	
	Área útil (m²)	39,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	2	N.º suíte	0	N.º vagas	0
	Preço de venda	R\$ 112.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 2.871,79	Status	A venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-esteio-39m2-venda-RS112000-id-2470124897/					
	Amostra n.º	5	Código	Data	Junho 2022	
	Empreendimento:	Condomínio Morada de Esteio				
	Endereço:	Rua Rio Grande, 2255				
	Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF: RS	
	Fonte/ telefone:	Vila Rica Esteio Vendas / (51) 3037-9311	Idade aparente :	33		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Simplex	Estado de conservação	Regular
	Andar		Nota Padrão:	2,00	Área construída (m²)	
	Área útil (m²)	56,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	2	N.º suíte	1	N.º vagas	0
	Preço de venda	R\$ 115.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 2.053,57	Status	A venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-esteio-56m2-venda-RS120000-id-2522000903/					
	Amostra n.º	6	Código	Data	Junho 2022	
	Empreendimento:					
	Endereço:	Rua Rio Grande				
	Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF: RS	
	Fonte/ telefone:	BESSER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS / (51) 3034-4999	Idade aparente :	25		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Simplex	Estado de conservação	Bom
	Andar		Nota Padrão:	2,00	Área construída (m²)	
	Área útil (m²)	67,000	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suíte		N.º vagas	
	Preço de venda	R\$ 210.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 3.134,33	Status	A venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-esteio-com-garagem-67m2-venda-RS240000-id-2492563999/					

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\$ 2.166,67	0,90	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 1.881,29
2	R\$ 3.040,18	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 2.736,41
3	R\$ 2.285,71	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,212	R\$ 2.742,83
4	R\$ 2.871,79	0,90	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 2.470,55
5	R\$ 2.053,57	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,150	R\$ 2.550,76
6	R\$ 3.134,33	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,832	R\$ 2.400,41
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 2.463,71

limite superior = + 30% R\$ 3.202,82

limite inferior = - 30% R\$ 1.724,60

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 317,2107291

Coef. Variância 0,128753371

CV% 13%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área m ²	55,96
Área R\$/m ²	R\$ 2.463,71
Valor total	R\$ 137.869,11
Valor adotado	R\$ 138.000,00
Coefficiente deflator (10%)	0,90
Valor total	R\$ 124.200,00
Valor adotado	R\$ 124.000,00

Numero de dados 6,00

Grau de Liberdade (n-1) 5,00

Intervalo de confiança 0,70

Nível de Confiança 0,30

Distribuição t 1,16

t*S/Raiz(n-1) 163,95825

Gráfico de Unitários Observados versus Unitários Estimados pelo Modelo (venda)

