



# Laudo Avaliação – LA

|  |                     |         |                                    |                       |
|--|---------------------|---------|------------------------------------|-----------------------|
| Nº Solicitação de serviço:<br>2021WIZHOM157607 | Status:<br>Aprovado | Versão: | Prestador<br>Marcus Vinicius Costa | Tipo da Vistoria<br>2 |
|--|---------------------|---------|------------------------------------|-----------------------|

## 1. IDENTIFICAÇÃO

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

|                        |   |
|------------------------|---|
| CPF / CNPJ do cliente: |   |
| Nome do cliente:       |   |
| Endereço do Imóvel:    | Rua Carneiro Leão, 748, Brás, São Paulo/SP, CEP:03040-000 |

## 2. OBJETO

|                      |
|----------------------|
| CONSIDERAÇÕES GERAIS |
|                      |

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

## 3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

|  |  |   |
|--|--|---|
| Usos Predominantes<br>Residencial unifamiliar, Comercial | Infra-estrutura Urbana<br>Iluminação Pública, Esgoto Pluvial,<br>Telefone, Esgoto Sanitário,<br>Pavimentação, Energia Elétrica, Água | Serviços Públicos e Comunitários<br>Segurança, Saúde, Rede Bancária,<br>Transporte Coletivo, Lazer, Escola,<br>Coleta de Lixo, Comércio |
| Imóvel Pertence a Condomínio?                            | Não  |   |
| Nome Síndico:  | Telefone da Portaria:  |   |
| Telefone do Síndico:                                     | Telefone ADM Condomínio:   |   |
| Email Administradora do Condomínio:                      |  |   |

#### 4. TERRENO

|                           |                      |                                    |                     |                       |
|---------------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Forma:<br>Irregular       | Topografia:<br>Plano | Situação:<br>Meio de quadra        | Superfície:<br>Seco | Fração Ideal:<br>100% |
| Area:                     | Frente:              | Lado Direito:                      | Lado Esquerdo:      | Fundos:               |
| Terreno murado?<br>Sim    |                      | Caso afirmativo:<br>Muro de Divisa |                     |                       |
| Observações do engenheiro |                      |                                    |                     |                       |

#### 5. EDIFICAÇÃO

|  |  |  |                                   |                 |                |
|--|--|--|-----------------------------------|-----------------|----------------|
| Tipo:<br>Apartamento   | Uso:<br>Residencial                          | Posição:<br>Frente                       | Nº Pavimentos:<br>1 Pavimento     | Nº Unids/Forro: | Nº Elevadores: |
| Unidade:   | Área real privativa:<br>74,40 m <sup>2</sup> | Área real total:<br>74,40 m <sup>2</sup> | Área (outras):                    | Nº de vagas:    |                |
| Estacionamento:  |  |  |                                   |                 |                |
| Descrição da divisão interna:<br>Sala de Estar e Dormitórios: Piso em revestimento cerâmico, parede e laje pintada.<br>Banheiro, Área de Serviço e Cozinha: Piso e parede em revestimento cerâmico e laje pintada. |  |  |                                   |                 |                |
| Padrão de Acabamento:<br>Normal  |  |  | Estado de Conservação:<br>Regular |                 |                |
| Fechamento das Paredes:<br>Alvenaria   |  |  | Idade aparente do Imóvel:<br>35   |                 |                |

## 6. AVALIAÇÃO

|                                      |                           |                     |                   |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|
| Valor Total                          | R\$ 302.653,38            | Valor de Avaliação: | R\$ 273.000,00    |
| Extenso:                             |                           |                     |                   |
| Duzentos e setenta e três 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?                                     | 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:<br>106.169 | Ofício<br>7ºR.I | Comarca<br>São Paulo - SP |
|------------------------------|-----------------|---------------------------|

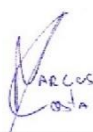
|                    |
|--------------------|
| Outros documentos: |
|--------------------|

|   |     |
|---|-----|
| 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<br>WIZ BPO Serviços de Teleatendimento Ltda |                    |
| CNPJ  | Data<br>11/08/2021 |



Marcus Vinicius Costa – Engenheiro Civil  
CREA (-SP)

129.860.108-81  
(Reginaldo de Franca Pedrozo Junior)

IMAGENS ANEXADAS



Dormitório 01



Sala de Estar



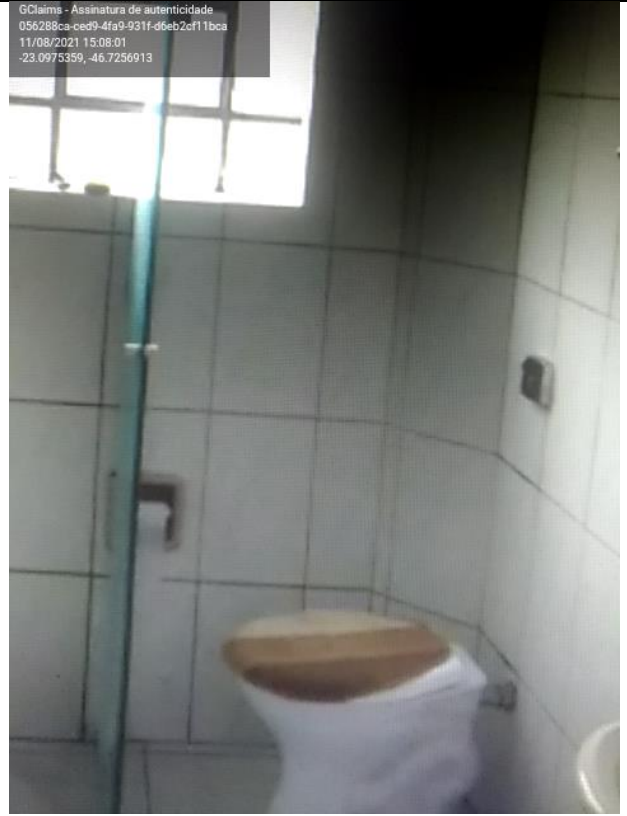
Nº Apartamento

GClaims - Assinatura de autenticidade  
75f072f2-f73d-49dc-af39-35aab4e4d538  
11/08/2021 15:08:40  
-23.0975359, -46.7256913



Área de Serviço

GClaims - Assinatura de autenticidade  
056288ca-ced9-4fa9-931f-d6eb2cf11bca  
11/08/2021 15:08:01  
-23.0975359, -46.7256913



Banheiro

GClaims - Assinatura de autenticidade  
e595e8c7-5d36-4f5b-b523-4d3707b9c482  
11/08/2021 15:08:59  
-23.0975359, -46.7256913



Cozinha

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

|   |   |   |                       |              |                       |             |
|---|---|---|-----------------------|--------------|-----------------------|-------------|
|    | Amostra n.º   | 1   | Código                | 2523064307   | Data                  | Agosto 2021 |
|   | Empreendimento:   |   |                       |              |                       |             |
|   | Endereço:   | Rua Jerônimo de Mendonça  |                       |              |                       |             |
|   | Bairro:   | Mooca   | Cidade:               | São Paulo    | UF:                   | SP          |
|   | Fonte/ telefone:  | ÁVILA & MANNO MOOCA - UNIDADE I/(11) 2020-1122(11) 97489-5474         |                       |              | Idade aparente :      | 35          |
|   | Tipo:   | Apartamento   | Padrão de construção: | Médio        | Estado de conservação | Novo        |
|   | Andar   | Superior  | Nota Padrão:          | 1,50         |                       |             |
|   | Área útil (m²)  | 76,00   | Área comum(m²)        |              | Área total(m²)        |             |
|   | N.º dormitório  | 2   | N.º suíte             |              | N.º vagas             | 1           |
|   | Preço de venda  | R\$ 330.000,00  | R\$/ m² construção    | R\$ 4.342,11 | Status                | A venda     |
| Obs.:   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-76m2-venda-RS330000-id-2523064307/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-76m2-venda-RS330000-id-2523064307/</a> |   |                       |              |                       |             |
|    | Amostra n.º   | 2   | Código                | 2507612596   | Data                  | Agosto 2021 |
|   | Empreendimento:   |   |                       |              |                       |             |
|   | Endereço:   | Rua da Mooca  |                       |              |                       |             |
|   | Bairro:   | Mooca   | Cidade:               | São Paulo    | UF:                   | SP          |
|   | Fonte/ telefone:  | Priscila R. O. Magnani/(11) 5669-3733(11) 94023-4324                  |                       |              | Idade aparente :      | 35          |
|   | Tipo:   | Apartamento   | Padrão de construção: | Médio        | Estado de conservação | Novo        |
|   | Andar   | Superior  | Nota Padrão:          | 1,50         | 0                     |             |
|   | Área útil (m²)  | 74,00   | Área comum(m²)        |              | Área total(m²)        |             |
|   | N.º dormitório  | 2   | N.º suíte             |              | N.º vagas             |             |
|   | Preço de venda  | R\$ 340.000,00  | R\$/ m2 construção    | R\$ 4.594,59 | Status                | A venda     |
| Obs.:   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-74m2-venda-RS340000-id-2507612596/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-74m2-venda-RS340000-id-2507612596/</a>                         |   |                       |              |                       |             |
|   | Amostra n.º   | 3   | Código                | 2503333780   | Data                  | Agosto 2021 |
|   | Empreendimento:   |   |                       |              |                       |             |
|   | Endereço:   | Rua Dianópolis  |                       |              |                       |             |
|   | Bairro:   | Mooca   | Cidade:               | São Paulo    | UF:                   | SP          |
|   | Fonte/ telefone:  | Casa Mooca Imóveis/(11) 99191-0987                                    |                       |              | Idade aparente :      | 35          |
|   | Tipo:   | Apartamento   | Padrão de construção: | Médio        | Estado de conservação | Novo        |
|   | Andar   | Superior  | Nota Padrão:          | 1,50         | 0                     |             |
|   | Área útil (m²)  | 78,00   | Área comum(m²)        |              | Área total(m²)        |             |
|   | N.º dormitório  | 2   | N.º suíte             |              | N.º vagas             | 1           |
|   | Preço de venda  | R\$ 350.000,00  | R\$/ m2 construção    | R\$ 4.487,18 | Status                | A venda     |
| Obs.:   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-RS350000-id-2503333780/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-RS350000-id-2503333780/</a> |   |                       |              |                       |             |
|  | Amostra n.º   | 4   | Código                | 2521766384   | Data                  | Agosto 2021 |
|   | Empreendimento:   |   |                       |              |                       |             |
|   | Endereço:   | Mooca   |                       |              |                       |             |
|   | Bairro:   | Mooca   | Cidade:               | São Paulo    | UF:                   |             |
|   | Fonte/ telefone:  | Osnir Martin/(11) 97099-2108  |                       |              | Idade aparente :      | 35          |
|   | Tipo:   | Apartamento   | Padrão de construção: | Médio        | Estado de conservação | Novo        |
|   | Andar   | Superior  | Nota Padrão:          | 1,50         | 0                     |             |
|   | Área útil (m²)  | 72,00   | Área comum(m²)        |              | Área total(m²)        |             |
|   | N.º dormitório  | 2   | N.º suíte             |              | N.º vagas             |             |
|   | Preço de venda  | R\$ 345.000,00  | R\$/ m2 construção    | R\$ 4.791,67 | Status                | A venda     |
| Obs.:   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-72m2-venda-RS345000-id-2521766384/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-72m2-venda-RS345000-id-2521766384/</a>                         |   |                       |              |                       |             |
|  | Amostra n.º   | 5   | Código                | 2502149179   | Data                  | Agosto 2021 |
|   | Empreendimento:   |   |                       |              |                       |             |
|   | Endereço:   | Rua Padre Benedito Maria Cardoso                                      |                       |              |                       |             |
|   | Bairro:   | Mooca   | Cidade:               | São Paulo    | UF:                   | SP          |
|   | Fonte/ telefone:  | Torres e Piccolomini Empr. Imobiliários/(11) 3469-9696(11) 98954-8309 |                       |              | Idade aparente :      | 35          |
|   | Tipo:   | Apartamento   | Padrão de construção: | Médio        | Estado de conservação | Novo        |
|   | Andar   | Superior  | Nota Padrão:          | 1,50         | 0                     |             |
|   | Área útil (m²)  | 76,00   | Área comum(m²)        |              | Área total(m²)        |             |
|   | N.º dormitório  | 2   | N.º suíte             |              | N.º vagas             | 1           |
|   | Preço de venda  | R\$ 350.000,00  | R\$/ m2 construção    | R\$ 4.605,26 | Status                | A Venda     |
| Obs.:   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-76m2-venda-RS350000-id-2502149179/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-76m2-venda-RS350000-id-2502149179/</a> |   |                       |              |                       |             |
|  | Amostra n.º   | 6   | Código                | 2500918615   | Data                  | Agosto 2021 |
|   | Empreendimento:   |   |                       |              |                       |             |
|   | Endereço:   | Rua do Acre   |                       |              |                       |             |
|   | Bairro:   | Mooca   | Cidade:               | São Paulo    | UF:                   | SP          |
|   | Fonte/ telefone:  | Quinto Andar - Vendas/(11) 1111-1111                                  |                       |              | Idade aparente :      | 35          |
|   | Tipo:   | Apartamento   | Padrão de construção: | Médio        | Estado de conservação | Novo        |
|   | Andar   | Superior  | Nota Padrão:          | 1,50         | 0                     |             |
|   | Área útil (m²)  | 75,000  | Área comum(m²)        |              | Área total(m²)        |             |
|   | N.º dormitório  | 2   | N.º suíte             |              | N.º vagas             |             |
|   | Preço de venda  | R\$ 320.000,00  | R\$/ m2 construção    | R\$ 4.266,67 | Status                | A venda     |
| Obs.:   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-75m2-venda-RS320000-id-2500918615/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-75m2-venda-RS320000-id-2500918615/</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\$ 4.342,11 | 0,90      | 1,00       | 1,00       | 1,00        | 1,00        | 1,00         | 1,000                     | R\$ 3.918,30 |
| 2       | R\$ 4.594,59 | 0,90      | 1,00       | 1,00       | 1,00        | 1,00        | 1,00         | 1,000                     | R\$ 4.132,35 |
| 3       | R\$ 4.487,18 | 0,90      | 1,01       | 1,00       | 1,00        | 1,00        | 1,00         | 1,000                     | R\$ 4.062,39 |
| 4       | R\$ 4.791,67 | 0,90      | 1,00       | 1,00       | 1,00        | 1,00        | 1,00         | 1,000                     | R\$ 4.294,86 |
| 5       | R\$ 4.605,26 | 0,90      | 1,00       | 1,00       | 1,00        | 1,00        | 1,00         | 1,000                     | R\$ 4.155,78 |
| 6       | R\$ 4.266,67 | 0,90      | 1,00       | 1,00       | 1,00        | 1,00        | 1,00         | 1,000                     | R\$ 3.843,86 |
| 7       |              |           |            |            |             |             |              |                           |              |
| 8       |              |           |            |            |             |             |              |                           |              |
| 9       |              |           |            |            |             |             |              |                           |              |
| 10      |              |           |            |            |             |             |              |                           |              |
| 11      |              |           |            |            |             |             |              |                           |              |

Média = R\$ 4.067,92

limite superior = + 30% R\$ 5.288,30

limite inferior = - 30% R\$ 2.847,55

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 164,9192497

Coef. Variância 0,040541402

CV% 4%

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Área m <sup>2</sup>          | 74,40                 |
| Área R\$/m <sup>2</sup>      | R\$ 4.067,92          |
| Valor total                  | R\$ 302.653,38        |
| <b>Valor adotado</b>         | <b>R\$ 303.000,00</b> |
| <b>Índice Deflator (20%)</b> | <b>0,90</b>           |
| Valor total                  | R\$ 272.700,00        |
| <b>Valor adotado</b>         | <b>R\$ 273.000,00</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) 108,85254