



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2020WIZHOM110671	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Ricardo Nakano	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	-----------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 31024747808	
Nome do cliente:	Alvaro Pereira de Souza
Endereço do Imóvel:	Rua José Buono, 302, Apartamento 82 - Jaçanã, São Paulo/SP, CEP:02273-120

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes	Infra-estrutura Urbana	Serviços Públicos e Comunitários
Residencial multifamiliar	Água, Energia Elétrica, Pavimentação, Gás Canalizado, Esgoto Sanitário, Telefone, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública	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:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Irregular	Active	Meio de quadra	Seco	0,5766
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Sobrado	Residencial	Frente	+ de 5 Pavimentos	4 unidades	1 Elevador
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
	56,62 m² (Matrícula)	108780 (Matrícula)			
Estacionamento:				1 Vaga de garagem	
Descrição da divisão interna:					
Sala de estar/jantar e dormitórios: Piso cerâmico, paredes pintadas, teto em laje pintada e esquadrias em alumínio. Cozinha, área de serviços, banheiro social e banheiro de serviços: Piso cerâmico, paredes em revestimento cerâmico, teto em					

laje e esquadrias em alumínio.

Padrão de Acabamento: Normal	Estado de Conservação: Bom
Fechamento das Paredes: Alvenaria	Idade aparente do Imóvel: 11 anos

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 335.613,52	Valor de Avaliação:	R\$ 302.000,00
Extenso: Trezentos 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: Demorada	Nºmero de ofertas: Médio	Nível da demanda: 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

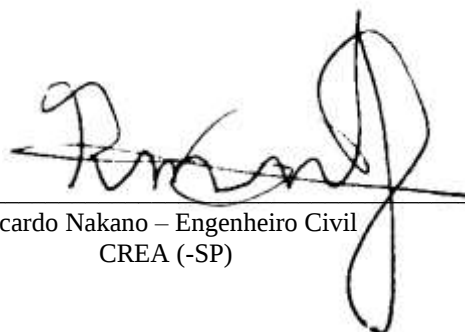
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 198.123	Ofício 15° RI	Comarca São Paulo-SP
Outros documentos:		
Acompanhante da vistoria: Zuleide Nunes Pereira de Souza		
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 05/02/2021



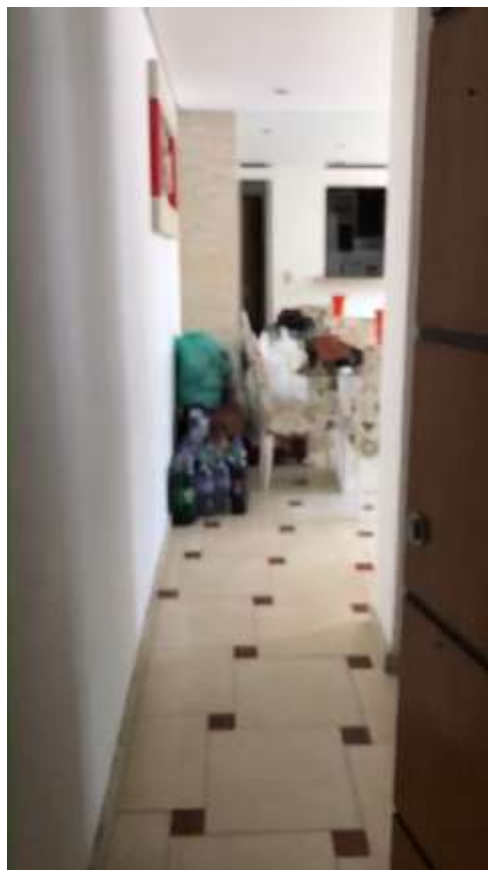
Ricardo Nakano – Engenheiro Civil
CREA (-SP)



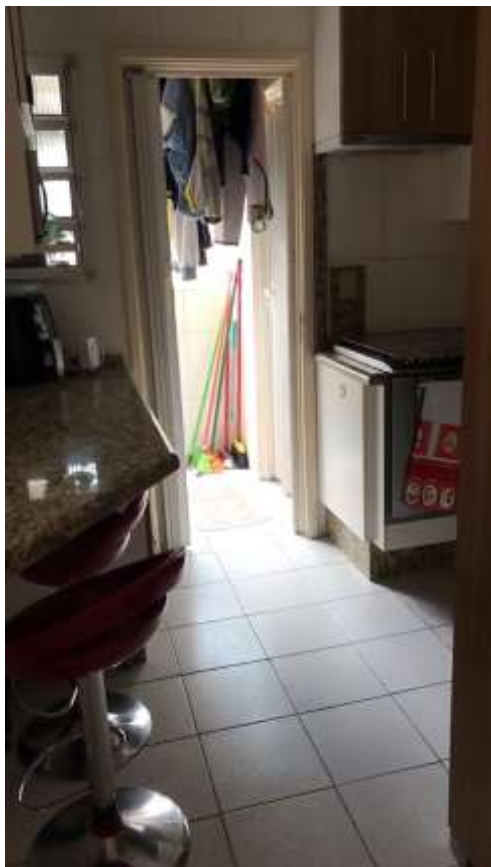
(Zuleide Nunes Pereira de Souza)



Identificação do avaliando



Acesso a unidade



Cozinha - vista 1



Cozinha - vista 2



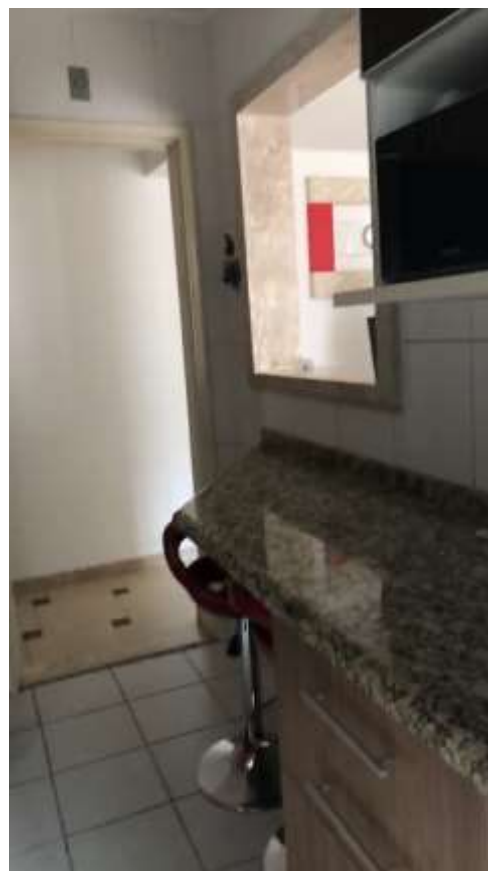
Cozinha - vista 3



Cozinha - vista 4



Cozinha - vista 5



Cozinha - vista 6



Cozinha - vista 7



Área de serviços



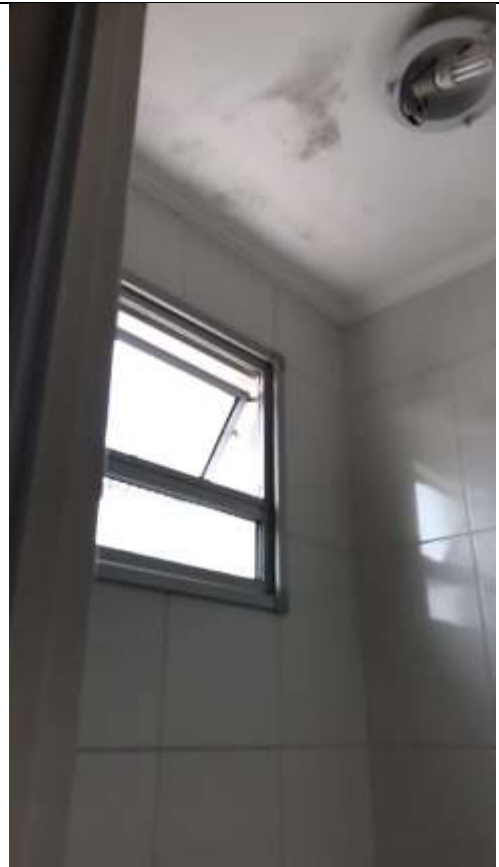
Banheiro de serviços - vista 1



Banheiro de serviços - vista 2



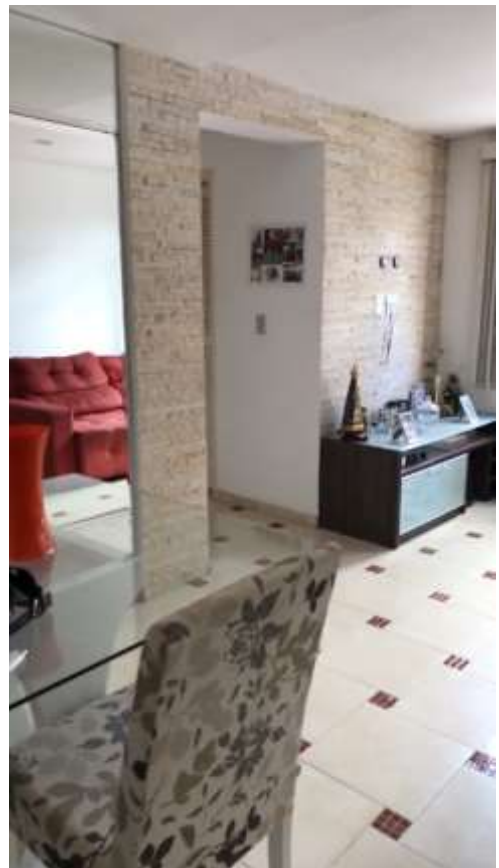
Banheiro de serviços - vista 3



Banheiro de serviços - vista 4



Sala de estar e jantar - vista 1



Sala de estar e jantar - vista 2



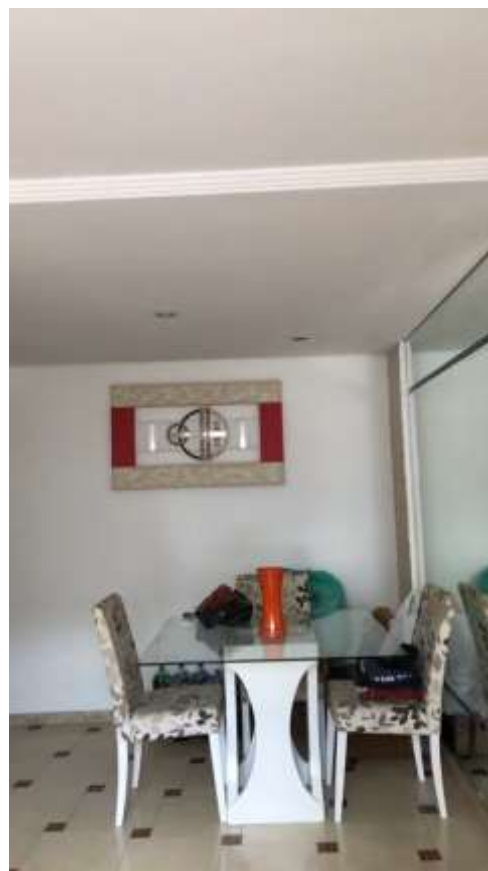
Sala de estar e jantar - vista 3



Sala de estar e jantar - vista 4



Sala de estar e jantar - vista 5



Sala de estar e jantar - vista 6



Corredor de acesso aos dormitórios



Banheiro social - imagem 1



Banheiro social - imagem 2



Banheiro social - imagem 3



Banheiro social - imagem 4



Dormitório 1 - imagem 1



Dormitório 1 - imagem 2



Dormitório 1 - imagem 3



Dormitório 1 - imagem 4



Dormitório 2 - imagem 1



Dormitório 2 - imagem 2



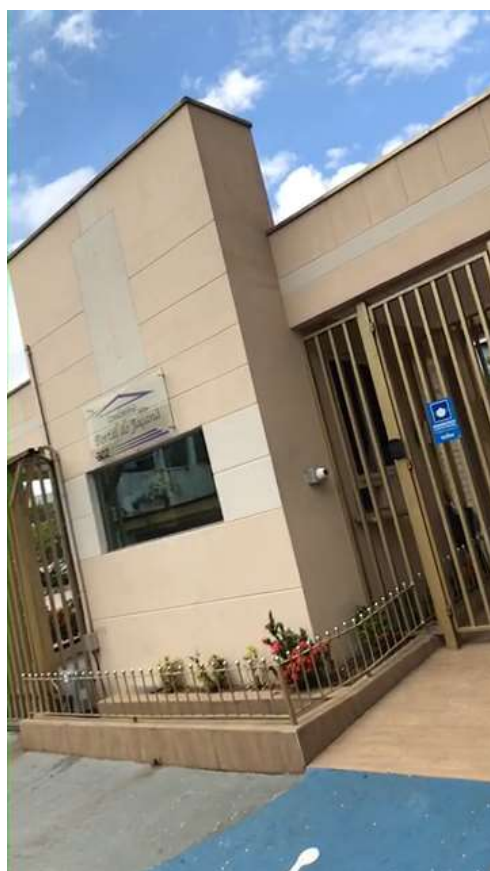
Dormitório 2 - imagem 3



Dormitório 2 - imagem 4



Dormitório 2 - imagem 5



Portaria



Identificação do condomínio



Logradouro - vista 1



Logradouro - vista 2

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

	Amostra n.º	1		Código	2501861947		Data	Fevereiro 2021	
	Empreendimento:								
	Endereço:								
	Bairro:	Jaçanã			Cidade:	São Paulo		UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Plano Negócios Imobiliários/(11) 2769-8741(11) 98411-8609				Idade aparente :	11		
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo	
	Andar	Superior		Nota Padrão:	1,50				
	Área útil (m²)	57,00		Área comum(m²)			Área total(m²)		
	N.º dormitório:	2		N.º suite			N.º vagas	1	
	Preço de venda	R\$ 359.000,00		R\$/ m² construção	R\$ 6.298,25		Status	A venda	
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jacana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-57m2-venda-RS359000-id-2501861947/									

	Amostra n.º	2		Código	2497252534		Data	Fevereiro 2021	
	Empreendimento:								
	Endereço:	Rua Itza, 90							
	Bairro:	Jaçanã			Cidade:	São Paulo		UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Natan Carlos Miquelan de Lima/(11) 96557-4808				Idade aparente :	15		
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo	
	Andar	Superior		Nota Padrão:	1,50		0		
	Área útil (m²)	67,00		Área comum(m²)			Área total(m²)		
	N.º dormitório:	3		N.º suite	1		N.º vagas	1	
	Preço de venda	R\$ 380.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 5.671,64		Status	A venda	
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jacana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-67m2-venda-RS380000-id-2497252534/									

	Amostra n.º	3		Código	2508499015		Data	Fevereiro 2021	
	Empreendimento:								
	Endereço:								
	Bairro:	Jaçanã			Cidade:	São Paulo		UF:	SP
	Fonte/ telefone:	INTELIGÊNCIA IMÓVEIS/(11) 94721-2280				Idade aparente :	13		
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo	
	Andar	Superior		Nota Padrão:	1,50		0		
	Área útil (m²)	59,00		Área comum(m²)			Área total(m²)		
	N.º dormitório:	3		N.º suite	1		N.º vagas	1	
	Preço de venda	R\$ 374.666,00		R\$/ m2 construção	R\$ 6.350,27		Status	A venda	
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jacana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-59m2-venda-RS374666-id-2508499015/									

	Amostra n.º	4		Código	2498354379		Data	Fevereiro 2021	
	Empreendimento:								
	Endereço:								
	Bairro:	Jaçanã			Cidade:	São Paulo		UF:	
	Fonte/ telefone:	Bertolette/(11) 94784-6804				Idade aparente :	15		
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo	
	Andar	Superior		Nota Padrão:	1,50		0		
	Área útil (m²)	60,00		Área comum(m²)			Área total(m²)		
	N.º dormitório:	3		N.º suite	1		N.º vagas	1	
	Preço de venda	R\$ 375.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 6.250,00		Status	A venda	
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jacana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS375000-id-2498354379/									

	Amostra n.º	5		Código	2504600473		Data	Fevereiro 2021	
	Empreendimento:								
	Endereço:	Avenida Mendes da Rocha							
	Bairro:	Jaçanã			Cidade:	São Paulo		UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Sh Prime Imóveis/(11) 4750-2725(11) 97652-0442				Idade aparente :	15		
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo	
	Andar	Superior		Nota Padrão:	1,50		0		
	Área útil (m²)	49,00		Área comum(m²)			Área total(m²)		
	N.º dormitório:	2		N.º suite			N.º vagas	1	
	Preço de venda	R\$ 320.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 6.530,61		Status	A Venda	
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jacana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS320000-id-2504600473/									

	Amostra n.º	6		Código	2505940575		Data	Fevereiro 2021	
	Empreendimento:								
	Endereço:								
	Bairro:	Jaçanã			Cidade:	São Paulo		UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Crys Imóveis/(11) 94766-4981				Idade aparente :	16		
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo	
	Andar	Superior		Nota Padrão:	1,50		0		
	Área útil (m²)	53,000		Área comum(m²)			Área total(m²)		
	N.º dormitório:	2		N.º suite	1		N.º vagas	1	
	Preço de venda	R\$ 320.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 6.037,74		Status	A venda	
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jacana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-53m2-venda-RS320000-id-2505940575/									

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\$ 6.298,25	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 5.673,16
2	R\$ 5.671,64	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,076	R\$ 5.609,21
3	R\$ 6.350,27	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,036	R\$ 5.951,55
4	R\$ 6.250,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,076	R\$ 6.096,53
5	R\$ 6.530,61	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,076	R\$ 6.211,01
6	R\$ 6.037,74	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,098	R\$ 5.917,42
7									
8									
9									
10									
11									
								Média =	R\$ 5.909,81

limite superior = + 30%	R\$ 7.682,75
limite inferior = - 30%	R\$ 4.136,87
amostra fora da média	Não há
Desvio Padrão	233,9847831
Coef. Variância	0,039592597
CV%	4%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área m²	56,62
Área R\$/m²	R\$ 5.909,81
Valor total	R\$ 334.613,52
Valor adotado	R\$ 335.000,00
Índice Deflator (10%)	0,90
Valor total	R\$ 301.500,00
Valor adotado	R\$ 302.000,00

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) 154,43824