

# Laudo Avaliação - LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZWPJ198942	Status: Aprovado	Versão:
--	---------------------	---------

## 1. IDENTIFICAÇÃO

Número do sinistro: 2021WIZWPJ198942	Número IRB	Solicitante: Wimo PJ
CPF / CNPJ do cliente:	Grupo:	
Nome do cliente: IRISH ROVER SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA	Cota:	
Endereço do Imóvel: Rua Safira, lote 26, Jardim das Pérolas - Campos do Jordão/SP		

## 2. OBJETO:

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

## 3. CARACTERIZAÇÃO

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

#### 4. Terreno

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Irregular	Declive	Meio de quadra	Seco	100%
Área: 1240 m <sup>2</sup>	Frente: 45,00m	Lado Direito: 15,00m	Lado Esquerdo: 40,00m	Fundos: 48,50m
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Não				
Observações				
Avaliação de terreno, sem construção existente. Terreno sem identificação e com vegetação densa.				
De acordo com a Política de Crédito e Garantia da Wimo, foi aplicado desconto deflator de 10% sobre o valor total de avaliação.				

#### 5. Avaliação

Valor Total	R\$ 385.091,23	Valor de Avaliação:	R\$ 347.000,00
Extenso:			
Trezentos e quarenta e sete mil reais.			
Nível de Rigor:	Metodologia		
Grau de Fundamentação 2	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		

Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado:	Absorção pelo mercado:	Nºmero de ofertas:	Nível da demanda:
Normal	Demorada	Médio	Média

#### 6. 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:	

## 7. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

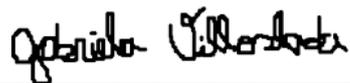
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

## 8. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 455	Ofício Cartório de Registro de Imóveis	Comarca Campos do Jordão - 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:		

## 9. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO Serviços de Teleatendimento Ltda	
CNPJ 31.081.948/0001-42	Data 27/12/2021



---

Gabriela Villoslada – Engenheira Civil

---

Acompanhante da vistoria

)

Imagens Anexadas



Logradouro a direita



Início dos lotes



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral - logradouro



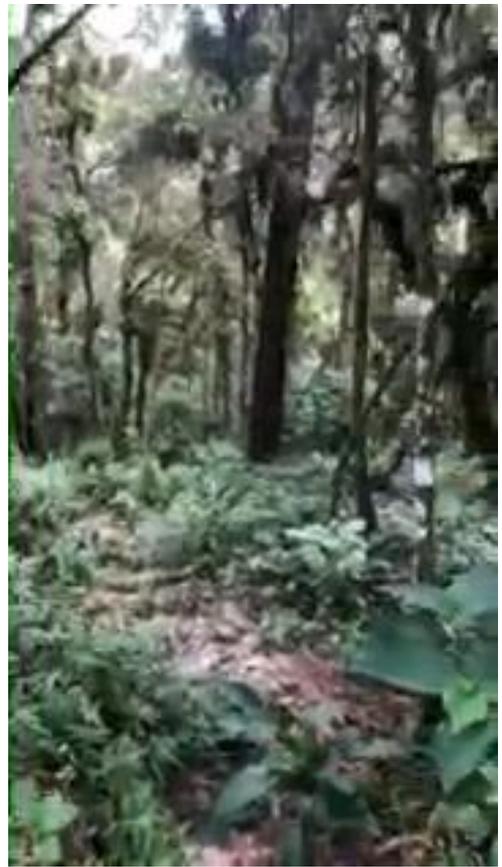
Término dos lotes



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral - logradouro



Vista geral



Logradouro a esquerda



Amostra n.º	1		Código	1106		Data	Dezembro 2021		
Referencia:									
Endereço:	Av. José Manoel Gonçalves, 160								
Bairro:	Capivari			Cidade:	Campos do Jordão		UF:	SP	
Fonte/ telefone:	Capivati Imóveis/(12) 99782-8252								
Tipo:	Terreno		Topografia		Active		Consistencia		Seco
			Acessibilidade				Esquina		Não
Área Terreno (m²)	1.100,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
N.º dormitório			N.º suíte		Testada (m)				
Preço de venda	R\$ 400.000,00		R\$/ m² construção		R\$ 363,64		Status	À venda	
Obs.:	<a href="https://www.capivariimoveis.com.br/1106/imoveis/venda-terreno-capivari-campos-do-jordao-sp">https://www.capivariimoveis.com.br/1106/imoveis/venda-terreno-capivari-campos-do-jordao-sp</a>								



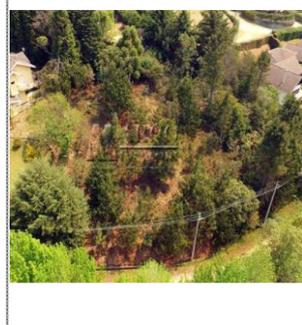
Amostra n.º	2		Código	2452		Data	Dezembro 2021		
Referencia:									
Endereço:									
Bairro:	Região do Portal			Cidade:	Campos do Jordão		UF:	SP	
Fonte/ telefone:	Opção Imóveis/(12) 99746-0555								
Tipo:	Terreno		Topografia		Active		Consistencia		Seco
	0		Acessibilidade				Esquina		Não
Área Terreno (m²)	467,89		Área comum(m²)				Área total(m²)		
N.º dormitório			N.º suíte		Testada (m)				
Preço de venda	R\$ 180.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 384,71		Status	À venda	
Obs.:	<a href="https://www.opcaoimoveis.com/2452/imoveis/venda-area-regiao-do-portal-campos-do-jordao-sp">https://www.opcaoimoveis.com/2452/imoveis/venda-area-regiao-do-portal-campos-do-jordao-sp</a>								



Amostra n.º	3		Código	2538537182		Data	Dezembro 2021		
Referencia:									
Endereço:									
Bairro:	Capivari			Cidade:	Campos do Jordão		UF:	SP	
Fonte/ telefone:	Domani Imóveis/(12) 99788-0980								
Tipo:	Terreno		Topografia		Plano		Consistencia		Seco
	0		Acessibilidade				Esquina		Não
Área Terreno (m²)	2.300,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
N.º dormitório			N.º suíte		Testada (m)				
Preço de venda	R\$ 652.800,00		R\$/ m2 construção		R\$ 283,83		Status	À venda	
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-2300m2-venda-RS">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-2300m2-venda-RS</a>								



Amostra n.º	4		Código	2544677277		Data	Dezembro 2021		
Referencia:									
Endereço:	MURATORI IMOVEIS/(12) 99604-5254								
Bairro:	Capivari			Cidade:	Campos do Jordão		UF:	SP	
Fonte/ telefone:									
Tipo:	Terreno		Topografia		Plano		Consistencia		Seco
	0		Acessibilidade				Esquina		Não
Área Terreno (m²)	1.236,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
N.º dormitório			N.º suíte		Testada (m)				
Preço de venda	R\$ 500.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 404,53		Status	À venda	
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-1236m2-venda-RS">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-1236m2-venda-RS</a>								



Amostra n.º	5		Código	2532465680		Data	Dezembro 2021		
Referencia:									
Endereço:	Avenida Macedo Soares, 144								
Bairro:	Capivari			Cidade:	Campos do Jordão		UF:	SP	
Fonte/ telefone:	Paulo de Marco/(12) 99644-0162								
Tipo:	Terreno		Topografia		Plano		Consistencia		Seco
	0		Acessibilidade				Esquina		Não
Área Terreno (m²)	1.018,00		Área comum(m²)				Área total(m²)		
N.º dormitório			N.º suíte		Testada (m)				
Preço de venda	R\$ 300.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 294,70		Status	À venda	
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-1018m2-venda-RS">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-1018m2-venda-RS</a>								



Amostra n.º	6		Código	2483489978		Data	Dezembro 2021		
Referencia:									
Endereço:									
Bairro:	Capivari			Cidade:	Campos do Jordão		UF:	SP	
Fonte/ telefone:	Davinci empreendimentos e negocios imobiliarios/(12) 99772-6815								
Tipo:	Terreno		Topografia		Plano		Consistencia		Seco
	0		Acessibilidade				Esquina		Não
Área Terreno (m²)	2.653,000		Área comum(m²)				Área total(m²)		
N.º dormitório			N.º suíte		Testada (m)				
Preço de venda	R\$ 900.000,00		R\$/ m2 construção		339,2385978		Status	À venda	
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-2653m2-venda-RS">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-2653m2-venda-RS</a>								

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator esquina	Fator Topografia	Fator Acesso	Fator Consistencia	V.U.Final
1	R\$ 363,64	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 322,41
2	R\$ 384,71	0,90	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 306,52
3	R\$ 283,83	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 275,95
4	R\$ 404,53	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 363,93
5	R\$ 294,70	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 258,77
6	R\$ 339,24	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 335,77
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel Média = R\$ 310,56

Valor Terreno R\$ 347.000,00

Valor Terreno R\$ -

Area Terreno 1240,00 R\$/m² R\$ -

Area Terreno 1240,00 R\$/m² R\$ 310,56

limite superior = + 30% R\$ 403,72

limite inferior = - 30% R\$ 217,39

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 38,78365061

Coef. Variância 0,124883984

CV% 12%

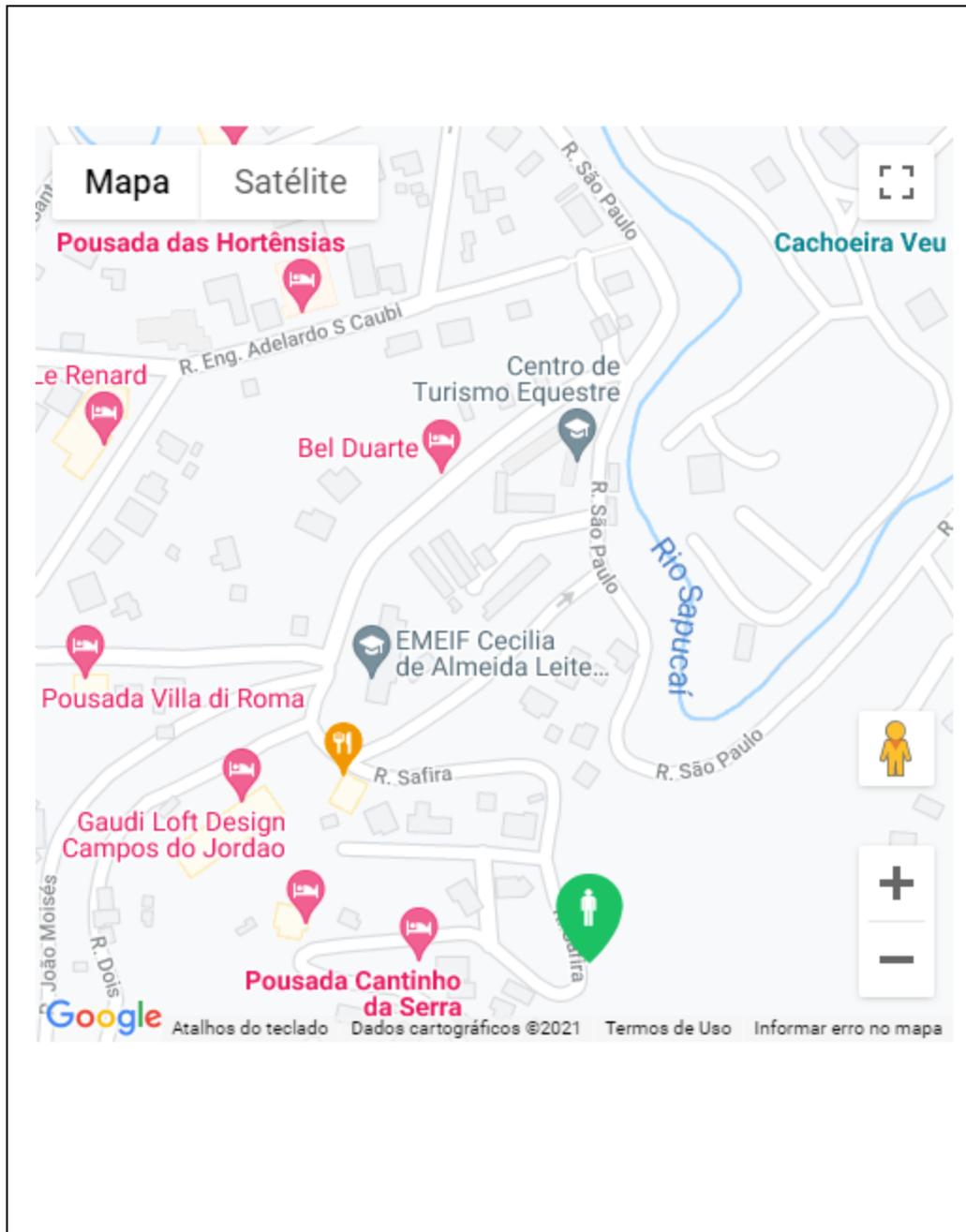
**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

Area Terreno	1.240,00
Área R\$/m²	R\$ 310,56
Valor total	R\$ 385.091,23
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 385.000,00</b>
<b>Coefficiente Deflator (10%)</b>	<b>0,90</b>
Valor total	R\$ 346.500,00
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 347.000,00</b>

Numero de dados	6,00
Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Intervalo de confiança	0,80
451100 Nível de Confiança	0,20
Distribuição t	1,48

t\*S/Raiz(n-1) 25,598583

## IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO GOOGLE EARTH





# Laudo Avaliação - LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZWPJ198942	Status: Aprovado	Versão:
--	---------------------	---------

## 1. IDENTIFICAÇÃO

Número do sinistro: 2021WIZWPJ198942	Número IRB	Solicitante: Wimo PJ
CPF / CNPJ do cliente:	Grupo:	
Nome do cliente:  IRISH ROVER SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA	Cota:	
Endereço do Imóvel:  Rua Safira, lote 25, Jardim das Pérolas - Campos do Jordão/SP		

## 2. OBJETO:

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

## 3. CARACTERIZAÇÃO

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

#### 4. Terreno

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Irregular	Declive	Meio de quadra	Seco	100%
Area: 1260 m <sup>2</sup>	Frente: 43,70m	Lado Direito: 40,00m	Lado Esquerdo: 37,00m	Fundos: 20,40m
Terreno murado? Não		Caso afirmativo:		
Observações  Avaliação de terreno, sem construção existente. Terreno sem identificação e com vegetação densa.  De acordo com a Política de Crédito e Garantia da Wimo, foi aplicado desconto deflator de 10% sobre o valor total de avaliação.				

#### 5. Avaliação

Valor Total	R\$ 390.520,54	Valor de Avaliação:	R\$ 352.000,00
Extenso:  Trezentos e cinquenta e dois mil reais.			
Nível de Rigor:  Grau de Fundamentação 2	Metodologia  Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		

Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado: Normal	Absorção pelo mercado: Demorada	Nºmero de ofertas: Médio	Nível da demanda: Média

#### 6. 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:	

## 7. 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
---	-----

## 8. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 454	Ofício Cartório de Registro de Imóveis	Comarca Campos do Jordão - 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:		

## 9. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO Serviços de Teleatendimento Ltda	
CNPJ 31.081.948/0001-42	Data 27/12/2021

*Gabriela Villoslada*

---

Gabriela Villoslada – Engenheira Civil



Imagens Anexadas



Logradouro a direita



Início dos lotes



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral - logradouro



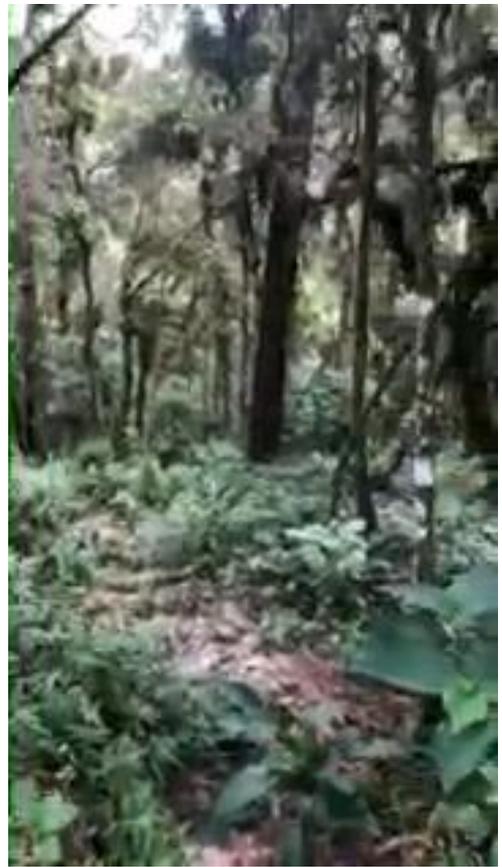
Término dos lotes



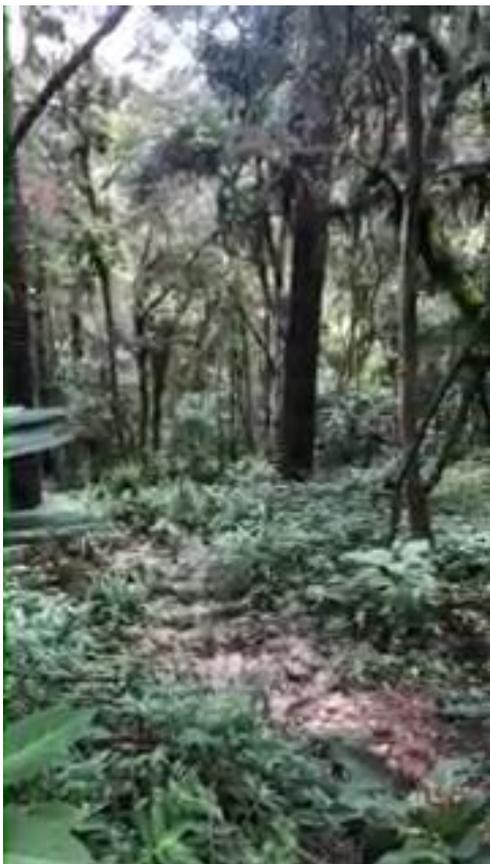
Vista geral



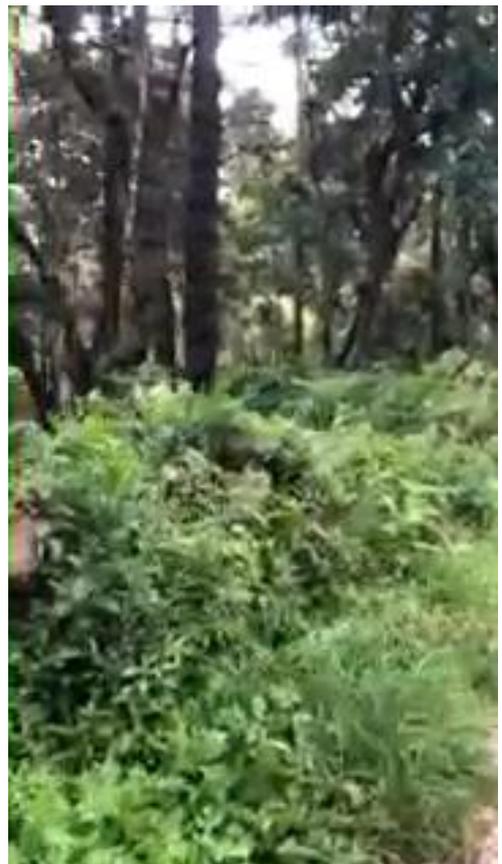
Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



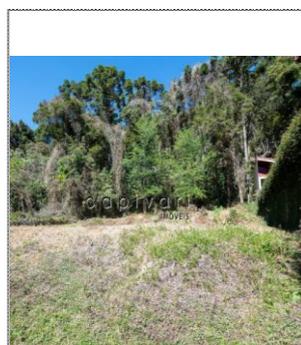
Vista geral - logradouro



Vista geral



Logradouro a esquerda



Amostra n.º	1		Código	1106		Data	Dezembro 2021		
Referencia:									
Endereço:	Av. José Manoel Gonçalves, 160								
Bairro:	Capivari			Cidade:	Campos do Jordão		UF:	SP	
Fonte/ telefone:	Capivati Imóveis/(12) 99782-8252								
Tipo:	Terreno	Topografia	Active	Consistencia	Seco				
		Acessibilidade		Esquina	Não				
Área Terreno (m²)	1.100,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
N.º dormitório			N.º suíte			Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 400.000,00		R\$/ m² construção	R\$ 363,64		Status	À venda		
Obs.:	<a href="https://www.capivariimoveis.com.br/1106/imoveis/venda-terreno-capivari-campos-do-jordao-sp">https://www.capivariimoveis.com.br/1106/imoveis/venda-terreno-capivari-campos-do-jordao-sp</a>								



Amostra n.º	2		Código	2452		Data	Dezembro 2021		
Referencia:									
Endereço:									
Bairro:	Região do Portal			Cidade:	Campos do Jordão		UF:	SP	
Fonte/ telefone:	Opção Imóveis/(12) 99746-0555								
Tipo:	Terreno	Topografia	Active	Consistencia	Seco				
		Acessibilidade		Esquina	Não				
Área Terreno (m²)	467,89		Área comum(m²)			Área total(m²)			
N.º dormitório			N.º suíte			Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 180.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 384,71		Status	À venda		
Obs.:	<a href="https://www.opcaoimoveis.com/2452/imoveis/venda-area-regiao-do-portal-campos-do-jordao-sp">https://www.opcaoimoveis.com/2452/imoveis/venda-area-regiao-do-portal-campos-do-jordao-sp</a>								



Amostra n.º	3		Código	2538537182		Data	Dezembro 2021		
Referencia:									
Endereço:									
Bairro:	Capivari			Cidade:	Campos do Jordão		UF:	SP	
Fonte/ telefone:	Domani Imóveis/(12) 99788-0980								
Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco				
		Acessibilidade		Esquina	Não				
Área Terreno (m²)	2.300,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
N.º dormitório			N.º suíte			Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 652.800,00		R\$/ m2 construção	R\$ 283,83		Status	À venda		
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-2300m2-venda-RS">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-2300m2-venda-RS</a>								



Amostra n.º	4		Código	2544677277		Data	Dezembro 2021		
Referencia:									
Endereço:	MURATORI IMOVEIS/(12) 99604-5254								
Bairro:	Capivari			Cidade:	Campos do Jordão		UF:	SP	
Fonte/ telefone:									
Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco				
		Acessibilidade		Esquina	Não				
Área Terreno (m²)	1.236,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
N.º dormitório			N.º suíte			Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 500.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 404,53		Status	À venda		
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-1236m2-venda-RS">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-1236m2-venda-RS</a>								



Amostra n.º	5		Código	2532465680		Data	Dezembro 2021		
Referencia:									
Endereço:	Avenida Macedo Soares, 144								
Bairro:	Capivari			Cidade:	Campos do Jordão		UF:	SP	
Fonte/ telefone:	Paulo de Marco/(12) 99644-0162								
Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco				
		Acessibilidade		Esquina	Não				
Área Terreno (m²)	1.018,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
N.º dormitório			N.º suíte			Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 300.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 294,70		Status	À venda		
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-1018m2-venda-RS">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-1018m2-venda-RS</a>								



Amostra n.º	6		Código	2483489978		Data	Dezembro 2021		
Referencia:									
Endereço:									
Bairro:	Capivari			Cidade:	Campos do Jordão		UF:	SP	
Fonte/ telefone:	Davinci empreendimentos e negocios imobiliarios/(12) 99772-6815								
Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco				
		Acessibilidade		Esquina	Não				
Área Terreno (m²)	2.653,000		Área comum(m²)			Área total(m²)			
N.º dormitório			N.º suíte			Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 900.000,00		R\$/ m2 construção	339,2385978		Status	À venda		
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-2653m2-venda-RS">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-2653m2-venda-RS</a>								

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator esquina	Fator Topografia	Fator Acesso	Fator Consistencia	V.U.Final
1	R\$ 363,64	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 321,76
2	R\$ 384,71	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 305,91
3	R\$ 283,83	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 275,40
4	R\$ 404,53	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 363,20
5	R\$ 294,70	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 258,25
6	R\$ 339,24	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 335,10
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel Média = R\$ 309,94

Valor Terreno R\$ 352.000,00

Valor Terreno R\$ -

Area Terreno	1260,00	R\$/m²	R\$ -
Area Terreno	1260,00	R\$/m²	R\$ 309,94

limite superior = + 30% R\$ 402,92

limite inferior = - 30% R\$ 216,96

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 38,70615917

Coef. Variância 0,124883984

CV% 12%

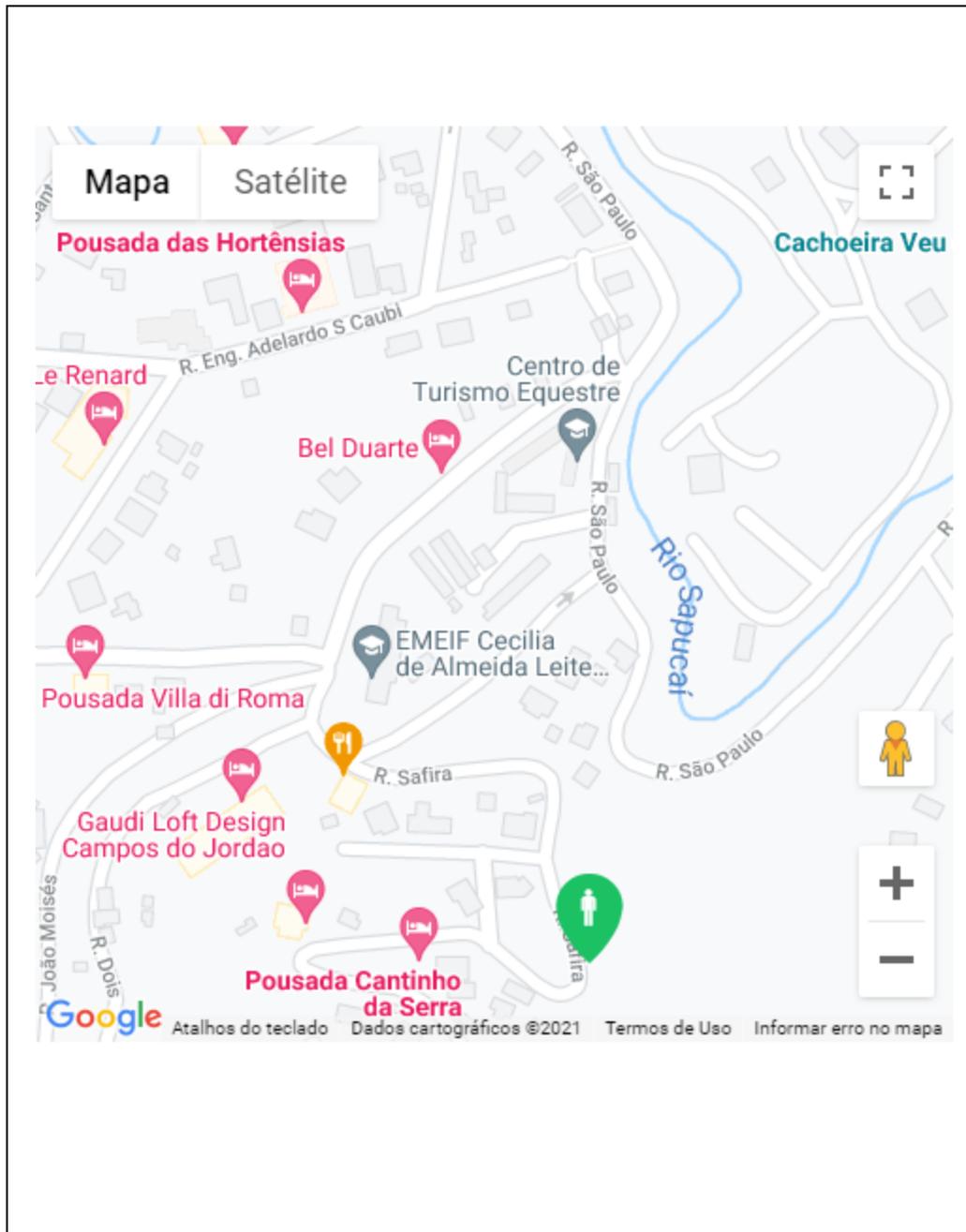
**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

Area Terreno	1.260,00
Área R\$/m²	R\$ 309,94
Valor total	R\$ 390.520,54
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 391.000,00</b>
<b>Coefficiente Deflator (10%)</b>	<b>0,90</b>
Valor total	R\$ 351.900,00
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 352.000,00</b>

Numero de dados	6,00
Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Intervalo de confiança	0,80
457600 Nivel de Confiança	0,20
Distribuição t	1,48

t\*S/Raiz(n-1) 25,547436

# IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO GOOGLE EARTH





# Laudo Avaliação - LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZWPJ198942	Status: Aprovado	Versão:
--	---------------------	---------

## 1. IDENTIFICAÇÃO

Número do sinistro: 2021WIZWPJ198942	Número IRB	Solicitante: Wimo PJ
CPF / CNPJ do cliente:	Grupo:	
Nome do cliente:  IRISH ROVER SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA	Cota:	
Endereço do Imóvel:  Rua Safira, lote 24, Jardim das Pérolas - Campos do Jordão/SP		

## 2. OBJETO:

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

## 3. CARACTERIZAÇÃO

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

#### 4. Terreno

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Irregular	Declive	Meio de quadra	Seco	100%
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
1250 m <sup>2</sup>	23,00m	37m	53,20m	13,5m
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Não				
Observações				
Avaliação de terreno, sem construção existente. Terreno sem identificação e com vegetação densa.				
De acordo com a Política de Crédito e Garantia da Wimo, foi aplicado desconto deflator de 10% sobre o valor total de avaliação.				

#### 5. Avaliação

Valor Total	R\$387.807,24	Valor de Avaliação:	R\$ 349.000,00
Extenso:			
Trezentos e quarenta e nove mil reais.			
Nível de Rigor:	Metodologia		
Grau de Fundamentação 2	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		

Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado:	Absorção pelo mercado:	Nºmero de ofertas:	Nível da demanda:
Normal	Demorada	Médio	Média

#### 6. 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:	

## 7. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

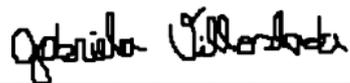
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

## 8. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 453	Ofício Cartório de Registro de Imóveis	Comarca Campos do Jordão - 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:		

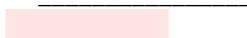
## 9. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO Serviços de Teleatendimento Ltda	
CNPJ 31.081.948/0001-42	Data 27/12/2021



---

Gabriela Villoslada – Engenheira Civil



Imagens Anexadas



Logradouro a direita



Início dos lotes



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral - logradouro



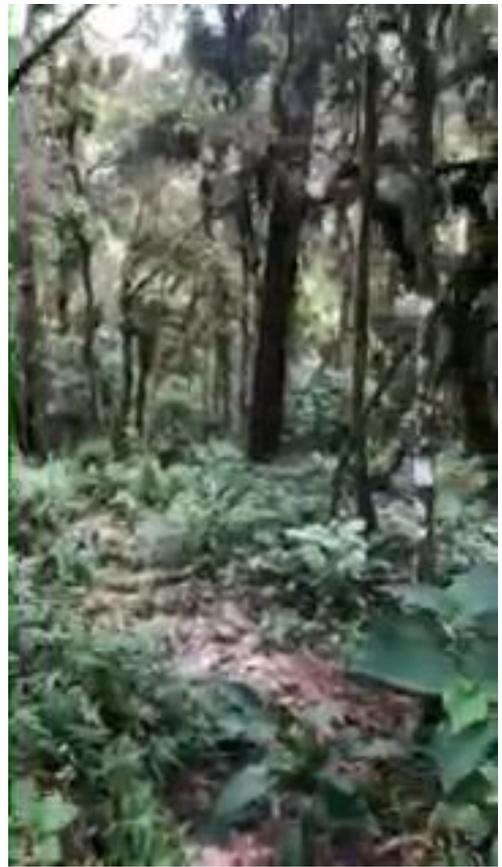
Término dos lotes



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral - logradouro



Vista geral



Logradouro a esquerda



Amostra n.º	1	Código	1106	Data	Dezembro 2021
Referência:					
Endereço:	Av. José Manoel Gonçalves, 160				
Bairro:	Capivari	Cidade:	Campos do Jordão	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Capivati Imóveis/(12) 99782-8252				
Tipo:	Terreno	Topografia	Active	Consistência	Seco
		Acessibilidade		Esquina	Não
Área Terreno (m²)	1.100,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório		N.º suíte		Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 400.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 363,64	Status	À venda
Obs.:	<a href="https://www.capivariimoveis.com.br/1106/imoveis/venda-terreno-capivari-campos-do-jordao-sp">https://www.capivariimoveis.com.br/1106/imoveis/venda-terreno-capivari-campos-do-jordao-sp</a>				



Amostra n.º	2	Código	2452	Data	Dezembro 2021
Referência:					
Endereço:					
Bairro:	Região do Portal	Cidade:	Campos do Jordão	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Opção Imóveis/(12) 99746-0555				
Tipo:	Terreno	Topografia	Active	Consistência	Seco
		Acessibilidade		Esquina	Não
Área Terreno (m²)	467,89	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório		N.º suíte		Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 180.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 384,71	Status	À venda
Obs.:	<a href="https://www.opcaoimoveis.com/2452/imoveis/venda-area-regiao-do-portal-campos-do-jordao-sp">https://www.opcaoimoveis.com/2452/imoveis/venda-area-regiao-do-portal-campos-do-jordao-sp</a>				



Amostra n.º	3	Código	2538537182	Data	Dezembro 2021
Referência:					
Endereço:					
Bairro:	Capivari	Cidade:	Campos do Jordão	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Domani Imóveis/(12) 99788-0980				
Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
		Acessibilidade		Esquina	Não
Área Terreno (m²)	2.300,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório		N.º suíte		Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 652.800,00	R\$/ m2 construção	R\$ 283,83	Status	À venda
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-2300m2-venda-RS">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-2300m2-venda-RS</a>				



Amostra n.º	4	Código	2544677277	Data	Dezembro 2021
Referência:					
Endereço:	MURATORI IMOVEIS/(12) 99604-5254				
Bairro:	Capivari	Cidade:	Campos do Jordão	UF:	SP
Fonte/ telefone:					
Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
		Acessibilidade		Esquina	Não
Área Terreno (m²)	1.236,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório		N.º suíte		Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 500.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 404,53	Status	À venda
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-1236m2-venda-RS">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-1236m2-venda-RS</a>				



Amostra n.º	5	Código	2532465680	Data	Dezembro 2021
Referência:					
Endereço:	Avenida Macedo Soares, 144				
Bairro:	Capivari	Cidade:	Campos do Jordão	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Paulo de Marco/(12) 99644-0162				
Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
		Acessibilidade		Esquina	Não
Área Terreno (m²)	1.018,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório		N.º suíte		Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 300.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 294,70	Status	À venda
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-1018m2-venda-RS">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-1018m2-venda-RS</a>				



Amostra n.º	6	Código	2483489978	Data	Dezembro 2021
Referência:					
Endereço:					
Bairro:	Capivari	Cidade:	Campos do Jordão	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Davinci empreendimentos e negocios imobiliarios/(12) 99772-6815				
Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
		Acessibilidade		Esquina	Não
Área Terreno (m²)	2.653,000	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório		N.º suíte		Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 900.000,00	R\$/ m2 construção	339,2385978	Status	À venda
Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-2653m2-venda-RS">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capivari-bairros-campos-do-jordao-2653m2-venda-RS</a>				

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator esquina	Fator Topografia	Fator Acesso	Fator Consistencia	V.U.Final
1	R\$ 363,64	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 322,08
2	R\$ 384,71	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 306,21
3	R\$ 283,83	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 275,67
4	R\$ 404,53	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 363,57
5	R\$ 294,70	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 258,51
6	R\$ 339,24	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 335,43
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel Média = R\$ 310,25

Valor Terreno R\$ 349.000,00

Valor Terreno R\$ -

Area Terreno	1250,00	R\$/m²	R\$ -
Area Terreno	1250,00	R\$/m²	R\$ 310,25

limite superior = + 30% R\$ 403,32

limite inferior = - 30% R\$ 217,17

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 38,74473053

Coef. Variância 0,124883984

CV% 12%

#### DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Terreno	1.250,00
Área R\$/m²	R\$ 310,25
Valor total R\$	387.807,24
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 388.000,00</b>
<b>Coefficiente Deflator (10%)</b>	<b>0,90</b>
Valor total	R\$ 349.200,00
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 349.000,00</b>

Numero de dados	6,00
Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Intervalo de confiança	0,80
453700 Nível de Confiança	0,20
Distribuição t	1,48

t\*S/Raiz(n-1) 25,572894

# IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO GOOGLE EARTH



