



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM254887	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Gabriela Villoslada	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	----------------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 125.276.568-11	
Nome do cliente:	Fatima Regina Martins De Freitas Meneses
Endereço do Imóvel:	Praça Júlio Prestes, 185, apto 67 - Campos Elíseos, São Paulo/SP, CEP:01218-020

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
Casa fora de condomínio

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar	Infra-estrutura Urbana Água, Energia Elétrica, Pavimentação, Esgoto Sanitário, Telefone, Iluminação Pública, Esgoto Pluvial	Serviços Públicos e Comunitários Segurança, Saúde, Rede Bancária, Transporte Coletivo, Lazer, Escola, Comércio, Coleta de Lixo
Imóvel Pertence a Condomínio?	Sim	

4. TERRENO

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Regular	Plano	Meio de quadra	Seco	1,7138%
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				
Foi aplicado um coeficiente deflator de 15% 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	Nenhum	Não se aplica	Não se aplica
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
	120,37 m ²	Não se aplica			
Estacionamento:	Não se aplica	146,77 m ²	Não se aplica	Não se aplica	
Descrição da divisão interna:					
03 quartos - com revestimento cerâmico aplicado no piso, paredes com pintura simples e teto com pintura simples. 01 banheiro - com revestimento cerâmico aplicado no piso, paredes com pintura simples e teto com pintura simples. 01 cozinha - com revestimento cerâmico aplicado no piso, paredes com pintura simples e teto com pintura simples. 01 sala - com revestimento cerâmico aplicado no piso, paredes com pintura simples e teto com pintura simples.					
Padrão de Acabamento:			Estado de Conservação:		
Normal			Bom		
Fechamento das Paredes:			Idade aparente do Imóvel:		
Alvenaria			35		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 390.942,74	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		
Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado: Normal	Absorção pelo mercado: Demorada	Nºmero de ofertas: Baixa	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

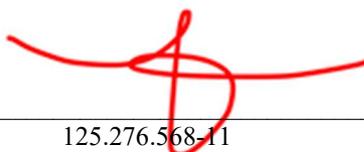
Matrícula no RGI: 83.607	Ofício 2º R.I	Comarca São Paulo-SP
Outros documentos:		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?	Sim	
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa Wiz BPO Serviços de Teleatendimento - LTDA	
CNPJ 31.081.948/0001-42	Data 09/08/2022



Raquel Marion Franceschi – Eng civil

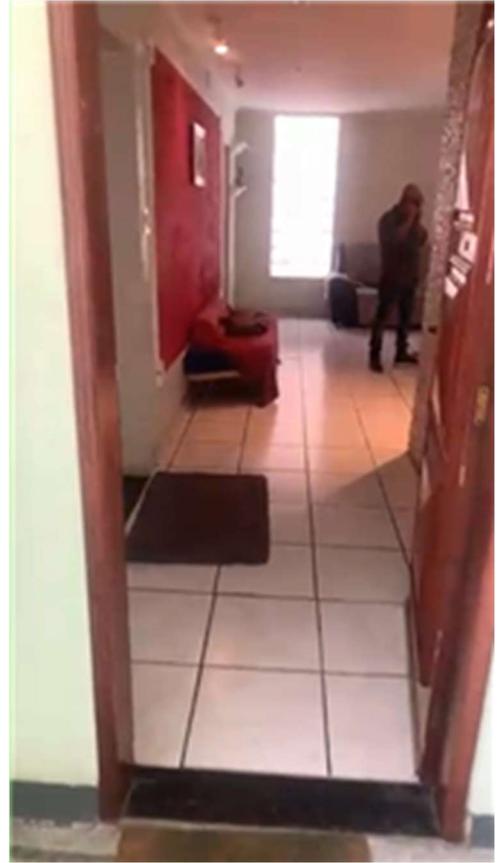


125.276.568-11
(Fatima Regina Martins De Freitas Meneses)

IMAGENS ANEXADAS



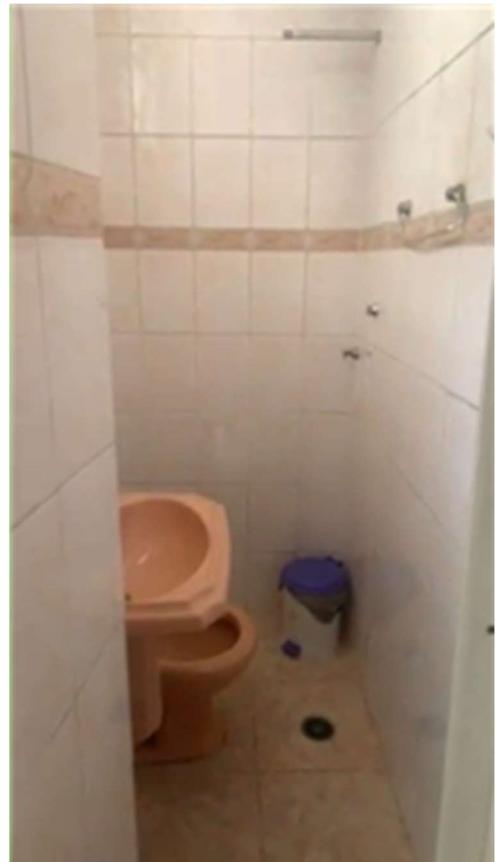
Entrada do imóvel



Entrada do imóvel



Banheiro



Banheiro



Banheiro



Cozinha



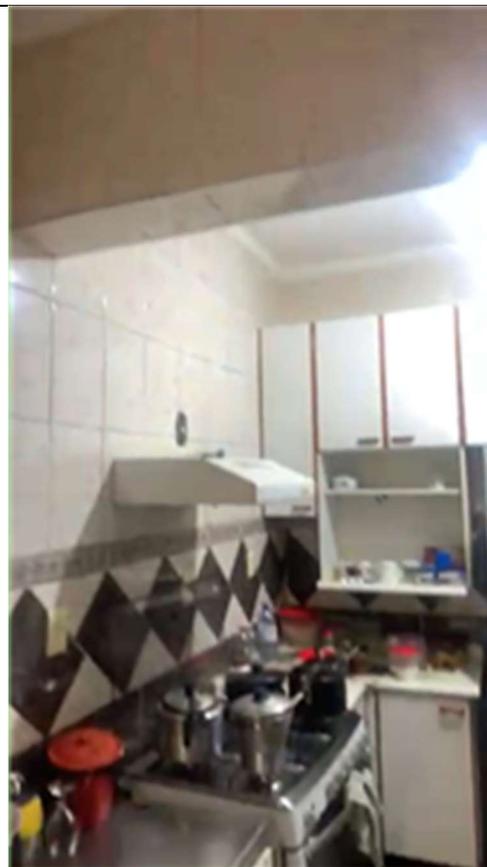
Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha



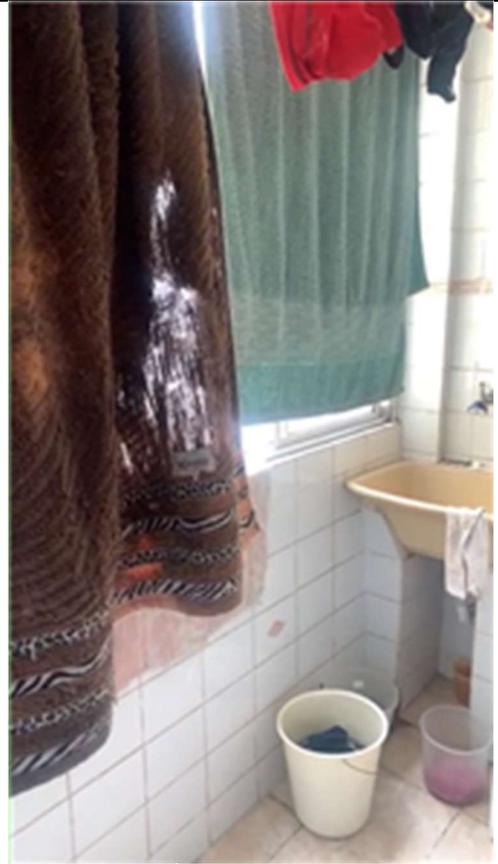
Área de serviço



Área de serviço



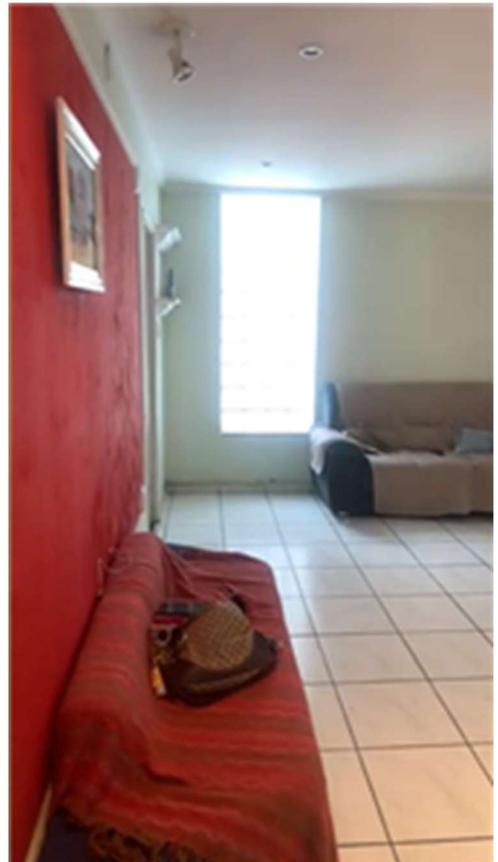
Área de serviço



Área de serviço



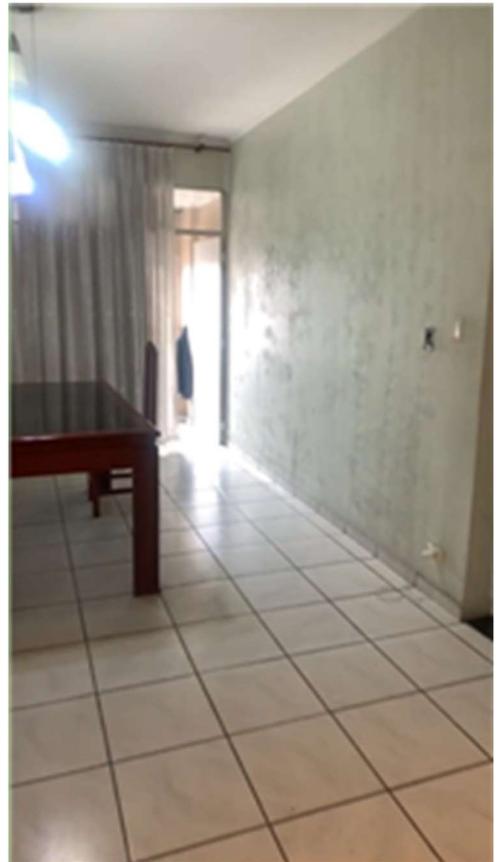
Sala de estar



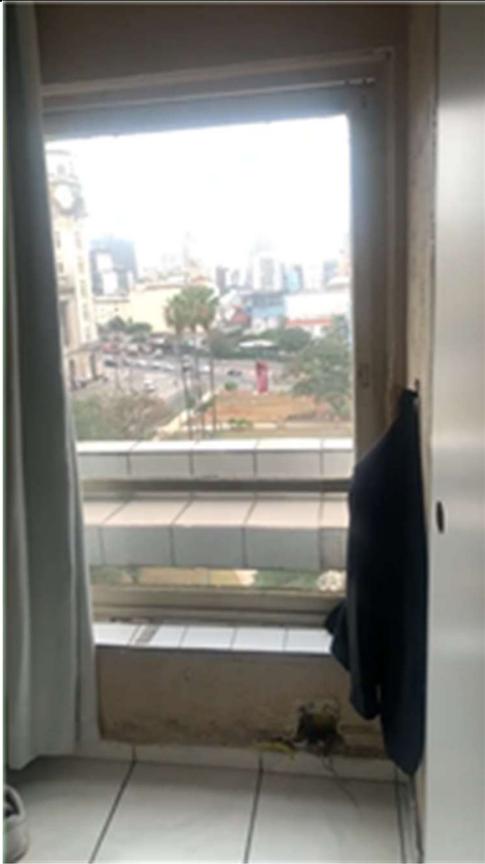
Sala de estar



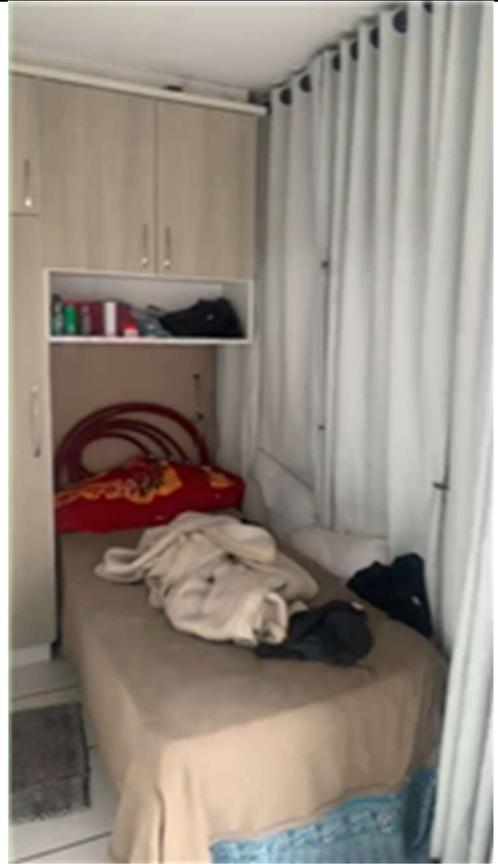
Sala de estar



Sala de estar



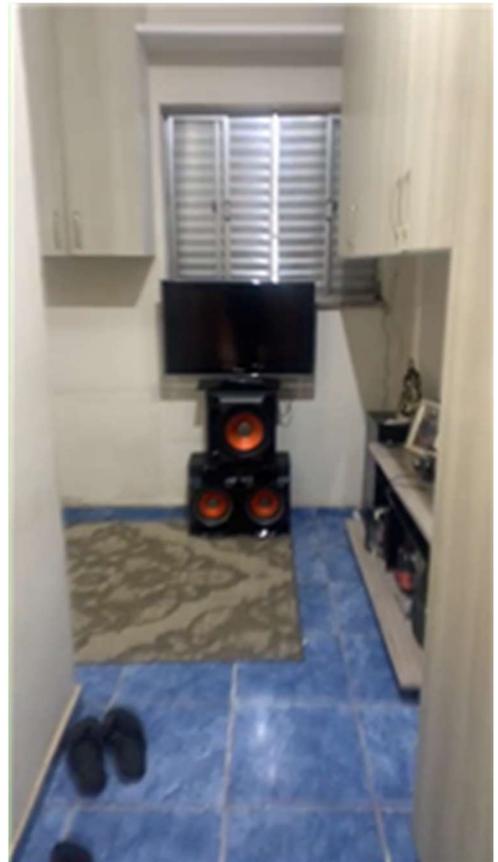
Sala de estar



Quarto



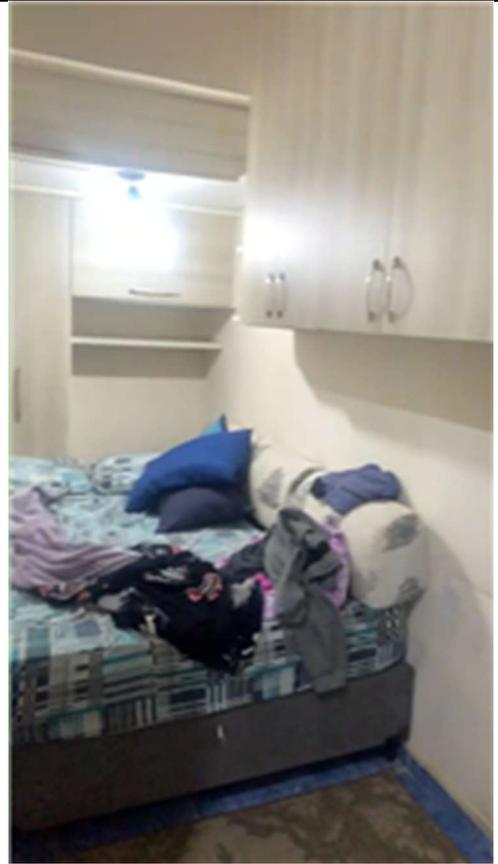
Quarto



Quarto



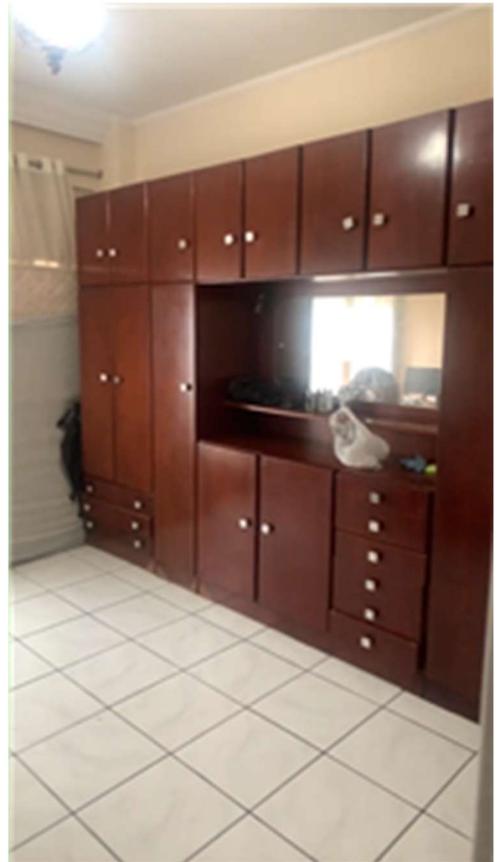
Quarto



Quarto



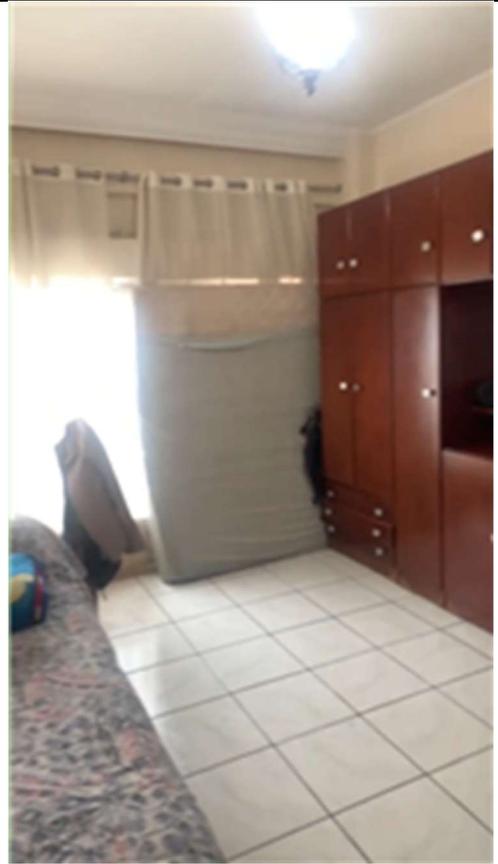
Quarto



Quarto



Quarto



Quarto



Quarto



Entrada do imóvel



Logradouro a direita



Logradouro a direita



Logradouro a direita



Entrada do condomínio



Entrada do condomínio



Logradouro a esquerda



Logradouro a esquerda



Logradouro a esquerda

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

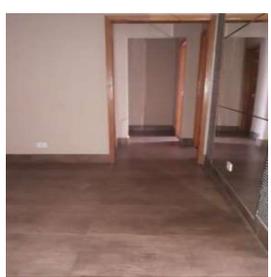
	Amostra n.º	1	Código	Data	Agosto 2022	
	Empreendimento:					
	Endereço:	Avenida Rio Branco				
	Bairro:	Campos Eliseos	Cidade:	São Paulo	UF: SP	
	Fonte/ telefone:	Pinheiro Azul Negócios Imobiliários	Idade aparente :	35		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Bom
	Andar		Nota Padrão:	1,50	Idade aparente	
	Área útil (m²)	188,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suíte		N.º vagas	
	Preço de venda	R\$ 699.600,00	R\$/ m² construção	R\$ 3.721,28	Status	A venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campos-eliseos-centro-sao-paulo				

	Amostra n.º	2	Código	Data	Agosto 2022	
	Empreendimento:					
	Endereço:	Alameda Nothmann, 707				
	Bairro:	Campos Eliseos	Cidade:	São Paulo	UF: SP	
	Fonte/ telefone:	CYSNE ADMINISTRADORA DE BENS IMOVEIS E CONDOMINIO LTD	Idade aparente :	30		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Bom
	Andar		Nota Padrão:	1,50	Idade Aparente	
	Área útil (m²)	79,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	2	N.º suíte		N.º vagas	
	Preço de venda	R\$ 390.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 4.936,71	Status	A venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campos-eliseos-centro-sao-paulo				

	Amostra n.º	3	Código	Data	Agosto 2022	
	Empreendimento:	Condomínio La Paz				
	Endereço:	Alameda Barão de Limeira, 1306				
	Bairro:	Campos Eliseos	Cidade:	São Paulo	UF: SP	
	Fonte/ telefone:	Natanael Francisco Lopes	Idade aparente :	15		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Bom
	Andar		Nota Padrão:	1,50	Idade Aparente	
	Área útil (m²)	130,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suíte		N.º vagas	
	Preço de venda	R\$ 900.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 6.923,08	Status	A venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campos-eliseos-centro-sao-paulo				

	Amostra n.º	4	Código	Data	Agosto 2022	
	Empreendimento:					
	Endereço:	Alameda Barão de Limeira				
	Bairro:	Campos Eliseos	Cidade:	São Paulo	UF: SP	
	Fonte/ telefone:	Edjasio Barros Silva	Idade aparente :	30		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Bom
	Andar		Nota Padrão:	1,50	Área construída (m²)	
	Área útil (m²)	100,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suíte		N.º vagas	
	Preço de venda	R\$ 570.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 5.700,00	Status	A venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campos-eliseos-centro-sao-paulo				

	Amostra n.º	5	Código	Data	Agosto 2022	
	Empreendimento:	Condomínio Edifício Rosemarie				
	Endereço:	Rua General Júlio Marcondes Salgado, 89				
	Bairro:	Campos Eliseos	Cidade:	São Paulo	UF: SP	
	Fonte/ telefone:	A2 Jardins Negocios e Amigos Imobiliários	Idade aparente :	20		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Bom
	Andar		Nota Padrão:	1,50	Área construída (m²)	
	Área útil (m²)	100,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suíte		N.º vagas	
	Preço de venda	R\$ 550.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 5.500,00	Status	A venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campos-eliseos-centro-sao-paulo				

	Amostra n.º	6	Código	Data	Agosto 2022	
	Empreendimento:					
	Endereço:	Alameda Barão de Limeira				
	Bairro:	Campos Eliseos	Cidade:	São Paulo	UF: SP	
	Fonte/ telefone:	Marcio Pereira	Idade aparente :	20		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Bom
	Andar		Nota Padrão:	1,50	Área construída (m²)	
	Área útil (m²)	120,000	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	3	N.º suíte		N.º vagas	
	Preço de venda	R\$ 680.000,00	R\$/ m² construção	5666,666667	Status	A venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campos-eliseos-centro-sao-paulo				

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\$ 3.721,28	0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 3.541,11
2	R\$ 4.936,71	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,779	R\$ 3.283,64
3	R\$ 6.923,08	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,503	R\$ 3.164,37
4	R\$ 5.700,00	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,779	R\$ 3.904,72
5	R\$ 5.500,00	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,563	R\$ 2.723,01
6	R\$ 5.666,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,563	R\$ 2.870,20
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 3.247,84

limite superior = + 30% R\$ 4.222,19

limite inferior = - 30% R\$ 2.273,49

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 434,4683382

Coef. Variância 0,133771391

CV% 13%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área m²	120,37
Área R\$/m²	R\$ 3.247,84
Valor total	R\$ 390.942,74
Valor adotado	R\$ 391.000,00
Coeficiente de liquidez (Liq. Imediata)	0,90
Valor total	R\$ 351.900,00
Valor adotado	R\$ 352.000,00

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) 224,56577