

Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2020WIZHOM114884	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Gabriel da Silva Benetti	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	---------------------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 06398616871	
Nome do cliente:	Maria do Socorro Mota Alencar
Endereço do Imóvel:	Rua Visconde de Inhomerim, nº 943, ap. 53 - Mooca, São Paulo/SP, CEP:03120-001

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Modalidade: Home Equity	Finalidade Avaliação para crédito
----------------------------	--------------------------------------

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar, Residencial multifamiliar	Infra-estrutura Urbana Água, Energia Elétrica, Pavimentação, Gás Canalizado, Esgoto Sanitário, Telefone, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública	Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo, Comércio, Escola, Lazer, Transporte Coletivo, Rede Bancária, Saúde, Segurança
Imóvel Pertence a Condomínio?	Sim	
Nome Síndico: Edifício Piazza di Napoli	Telefone da Portaria:	

Telefone do Síndico:	Telefone ADM Condomínio:
Email Administradora do Condomínio:	

4. TERRENO

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Irregular	Plano	Meio de quadra	Seco	0,015625
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Terreno murado?	Caso afirmativo:			
Sim	Muro de Divisa			
Observações do engenheiro				
Unidade localizada no 5º andar do Edifício Piazza Di Napoli, composto de torre única, 1 subsolo + pavimento térreo + 16 pavimentos tipo + cobertura com área comum, contendo churrasqueira, salão de festa e sauna, e em seu pavimento térreo piscinas. Contém 4 apartamentos por andar.				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Apartamento	Residencial	Frente	+ de 5 Pavimentos	4	2
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
	63,33 m²	110,37 m²	47,04 m²	1	
Estacionamento:					
Descrição da divisão interna:					
Imóvel do tipo apartamento residencial, com padrão de acabamento médio e estado de conservação regular, assim descrito e caracterizado:					
- Sala Jantar/Estar, Quartos 1 e 2: piso laminado, parede pintada e laje pintada com sanca de gesso; - Sacada: piso cerâmico, parede pintada e laje pintada; - Banheiro social e banheiro de serviço: piso cerâmico, parede azulejada e forro de gesso; - Cozinha e Área de Serviço: piso cerâmico, parede azulejada e laje pintada.					
Esguadrias: portas em madeira, porta balcão de acesso à sacada em alumínio, janelas em alumínio.					
Padrão de Acabamento:			Estado de Conservação:		
Normal			Bom		

Fechamento das Paredes:	Idade aparente do Imóvel:
Alvenaria	20

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 550.000,00	Valor de Avaliação:	R\$ 440.000,00
Extenso:			
Quatrocentos e quarenta 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

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: 60.247	Ofício 7º Registro de Imóveis	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 SERVIÇO DE TELEATENDIMENTO LTDA	
CNPJ	Data 04/12/2020



Assinatura - Gabriel da Silva Benetti

Gabriel da Silva Benetti – Engenheiro Civil
CREA (CREA SP 5069411933-SP)

Não foi possível coletar a assinatura do
Proponente devido à falha de conectividade.

06398616871
(Maria do Socorro Mota Alencar)

IMAGENS ANEXADAS



Identificação



Sala



Sala



Sacada



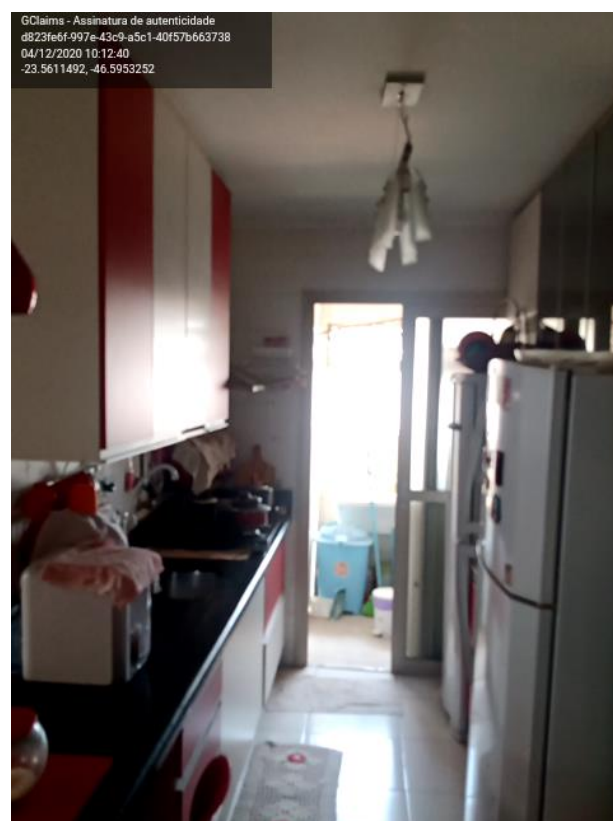
Quarto 1



Quarto 2



Banheiro social



Cozinha

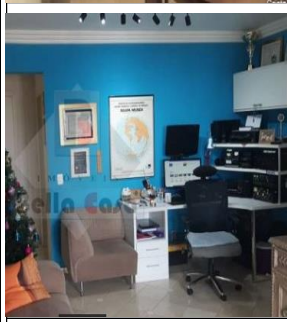
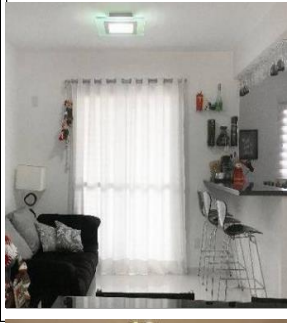


Área de serviço



Banheiro serviço

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

	Amostra n.º	1	Código	Data	Dezembro 2020
	Empreendimento:				
	Endereço:	Rua Visconde de Inhomirim, 1093			
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF: SP
	Fonte/ telefone:	Nunes Franchini - (11) 98912-5454 / (11) 4302-7695			Idade aparente : 23
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação Regular
	Andar	4	Nota Padrão:	Idade aparente	
	Área útil (m²)	90,00	Área comum(m²)	Área total(m²)	
	N.º dormitório	3	N.º suíte	1	N.º vagas 2
	Preço de venda	R\$ 695.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 7.722,22	Status A venda
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-mooca-zc					
	Amostra n.º	2	Código	Data	Dezembro 2020
	Empreendimento:				
	Endereço:	Rua Visconde de Inhomirim			
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF: SP
	Fonte/ telefone:	Cristal Imóveis - (11) 97087-1238			Idade aparente : 20
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação Regular
	Andar		Nota Padrão:	Idade Aparente	
	Área útil (m²)	77,00	Área comum(m²)	Área total(m²)	
	N.º dormitório	3	N.º suíte	1	N.º vagas 2
	Preço de venda	R\$ 700.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 9.090,91	Status A venda
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-mooca-zc					
	Amostra n.º	3	Código	Data	Dezembro 2020
	Empreendimento:				
	Endereço:	Rua Visconde de Inhomirim			
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF: SP
	Fonte/ telefone:	Bella Casa Imóveis - (11) 2081-1461 / (11) 96364-9182			Idade aparente : 23
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação Regular
	Andar		Nota Padrão:	Idade Aparente	
	Área útil (m²)	90,50	Área comum(m²)	Área total(m²)	
	N.º dormitório	3	N.º suíte	1	N.º vagas 2
	Preço de venda	R\$ 680.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 7.513,81	Status A venda
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-mc					
	Amostra n.º	4	Código	Data	Dezembro 2020
	Empreendimento:				
	Endereço:	Rua Visconde de Inhomirim			
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF: SP
	Fonte/ telefone:	Casa Vip Eireli - (11) 5631-2146 / (11) 97750-8888			Idade aparente : 24
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação Regular
	Andar		Nota Padrão:	Área construída (m²)	
	Área útil (m²)	78,00	Área comum(m²)	Área total(m²)	
	N.º dormitório	3	N.º suíte	2	N.º vagas 2
	Preço de venda	R\$ 630.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 8.076,92	Status A venda
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mooca-zona-leste-sao					
	Amostra n.º	5	Código	Data	Dezembro 2020
	Empreendimento:				
	Endereço:	Rua Visconde de Inhomirim, 442			
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF: SP
	Fonte/ telefone:	Leonarto Liviero			Idade aparente : 23
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação Regular
	Andar		Nota Padrão:	8,00	Área construída (m²)
	Área útil (m²)	77,00	Área comum(m²)	Área total(m²)	
	N.º dormitório	3	N.º suíte	1	N.º vagas 2
	Preço de venda	R\$ 650.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 8.441,56	Status A venda
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-mooca-zc					
	Amostra n.º	6	Código	Data	Dezembro 2020
	Empreendimento:				
	Endereço:	Rua Visconde de Inhomirim			
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF: SP
	Fonte/ telefone:	B e G Imóveis - (11) 4302-7899 / (11) 94756-8523			Idade aparente : 24
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação Regular
	Andar		Nota Padrão:	Área construída (m2)	
	Área útil (m2)	96,000	Área comum(m2)	Área total(m2)	
	N.º dormitório	3	N.º suíte	1	N.º vagas 2
	Preço de venda	R\$ 820.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 8.541,67	Status A venda
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mooca-zona-leste-sao					

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\$ 7.722,22	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	1,10	1,084	R\$ 8.659,36
2	R\$ 9.090,91	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 8.384,17
3	R\$ 7.513,81	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,084	R\$ 8.431,50
4	R\$ 8.076,92	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,10	1,116	R\$ 9.159,17
5	R\$ 8.441,56	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,084	R\$ 8.439,26
6	R\$ 8.541,67	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,116	R\$ 9.037,16
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 8.685,10

limite superior = + 30% R\$ 11.290,63

limite inferior = - 30% R\$ 6.079,57

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 336,0532337

Coef. Variância 0,038693061

CV% 4%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área m²	63,33
Área R\$/m²	R\$ 8.685,10
Valor total	R\$ 550.027,59
Valor adotado	R\$ 550.000,00
Coefficiente deflator	0,80
Valor total	R\$ 440.000,00
Valor adotado	R\$ 440.000,00

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) 173,697471