

Laudo Avaliação - LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZWPJ241123	Status: Aprovado	Versão:
--	---------------------	---------

1. IDENTIFICAÇÃO

Número do sinistro: 2022WIZWPJ241123	Número IRB	Solicitante: Wimo PJ
CPF / CNPJ do cliente:	Grupo:	
Nome do cliente:	Cota:	
Endereço do Imóvel: Rua Mário Ribeiro, 886, AP 111 - Pitangueiras, Guarujá/SP, CEP:11410-192		

2. OBJETO:

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

3. CARACTERIZAÇÃO

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

4. Terreno

Forma: Regular	Topografia: Plano	Situação: Em esquina	Superfície: Úmido	Fração Ideal: 0,53600 %
Area: Não se Aplica.	Frente: Não se Aplica.	Lado Direito: Não se Aplica.	Lado Esquerdo: Não se Aplica.	Fundos: Não se Aplica.
Terreno murado? Sim		Caso afirmativo: Muro de Divisa		
Observações Prédio de esquina com 4 torres de alto padrão de frente para o mar.				

5. EDIFICAÇÃO:

Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	Posição: Frente	Nº Pavimentos: + de 5 Pavimentos	Nº Unids/Forro: 4 Torres	Nº Elevadores: 2
Unidade: Estacionamento:	Área real privativa: 112,250 m ² 9,90 m ²	Área real total: 185,8253 m ² 13,41788 m ²	Área (outras):	Nº de vagas: 1	
Divisão Interna: Sala de Estar, Sala de Jantar, Varanda Gourmet e Dormitorio: Piso em porcelanato, parede pintada e laje em forro de gesso. Área de Serviço, Banheiro e Cozinha: Piso, parede em porcelanato e laje em forro de gesso.					
Padrão de Acabamento: Alto			Estado de Conservação: Bom		
Fechamento das Paredes: Alvenaria			Idade aparente do Imóvel: 10		

6. Avaliação

Itemizada (R\$)

	Terreno	Apartamento Matrícula 112826	Vaga Matrícula 77938	Global (R\$)
Área (m2)		112,25	9,90	
Valor (m2)		R\$ 6.975,23	R\$ 7.649,92	
Produto		R\$ 782.969,51	R\$ 75.734,23	R\$ 858.703,74

Valor Total	R\$ 858.703,74	Valor de Avaliação:	R\$ 730.000,00
Extenso: Setecentos e trinta mil reais.			
Nível de Rigor: Grau de Fundamentação 2	Metodologia Metodo 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

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: 112826 / 77938	Ofício 1º RI	Comarca Guaruja - 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 Soluções	
CNPJ	Data 03/06/2022



Marcus Vinicius Costa – Engenheiro Civil
CREA (-SP)

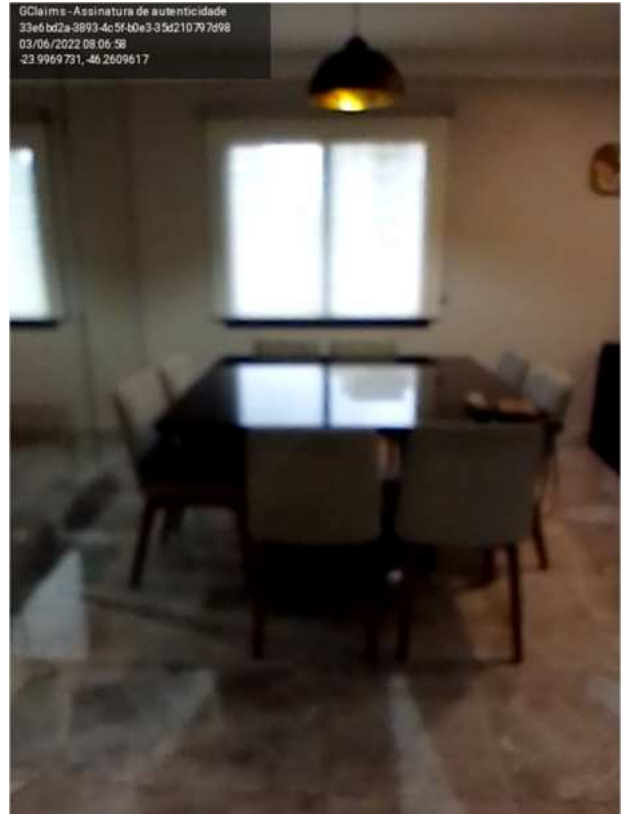


Acompanhante da vistoria
(RMS IMOBILIÁRIA)

Imagens Anexadas



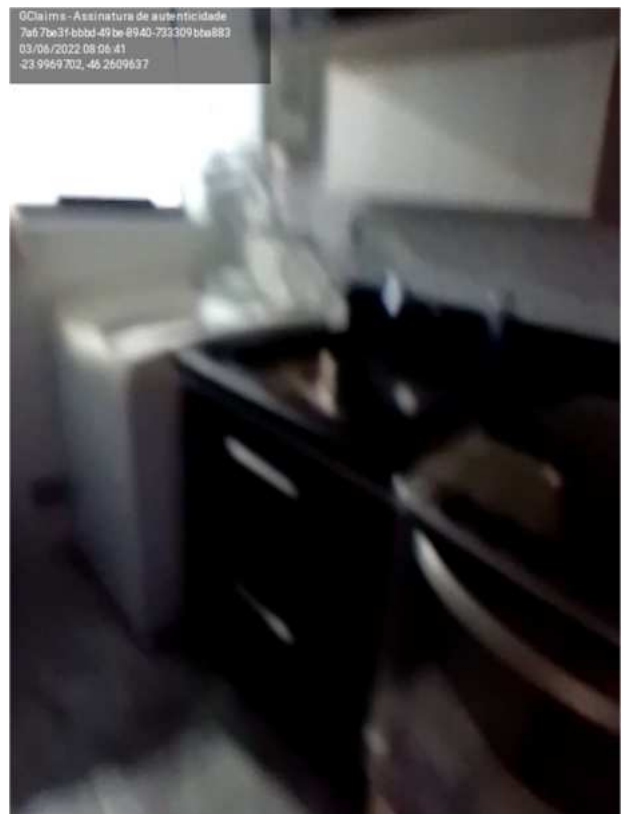
Nº Apartamento



Sala de Jantar



Sala de Estar



Área de Serviço

GClaims - Assinatura de autenticidade
ea827790-9473-4ef0-859b-5ea1adec8b6a
03/06/2022 08:06:15
23 9969498, -46 2609639



Cozinha

GClaims - Assinatura de autenticidade
61b0886c-49ff-4bed-8c1fc563a6c324ef
03/06/2022 08:06:39
23 9969339, -46 2609967



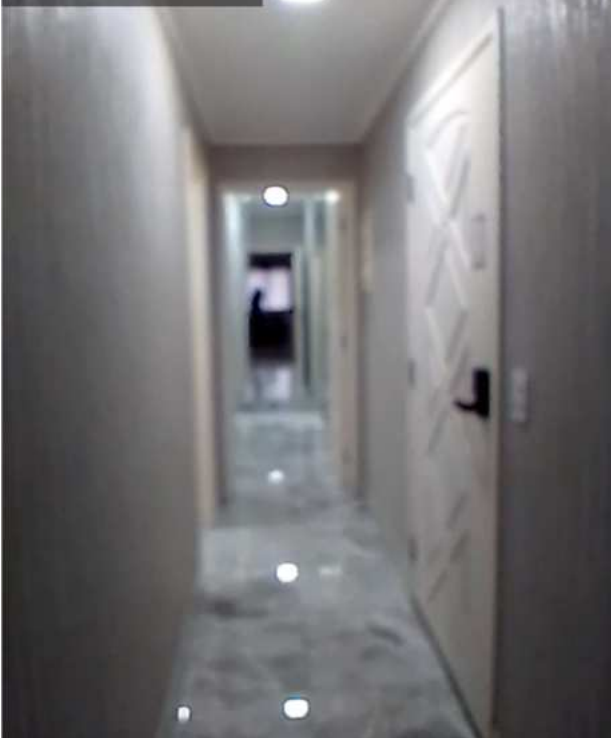
Varanda Gourmet

GClaims - Assinatura de autenticidade
5f8e9316-9ca7-4d42-841e-31eb549ed4c1
03/06/2022 08:06:38
23 9969942, -46 260974



Varanda Gourmet - Vista 02

GClaims - Assinatura de autenticidade
ea81dae9-401f-44a1-96a5-495198c091b4
03/06/2022 08:06:20
23 9969833, -46 2609382



Corredor

GClaims - Assinatura de autenticidade
64195483-ed43-48fe-9314-e93abd79abd
03/06/2022 08:06:32
23 9969223, -46 260955



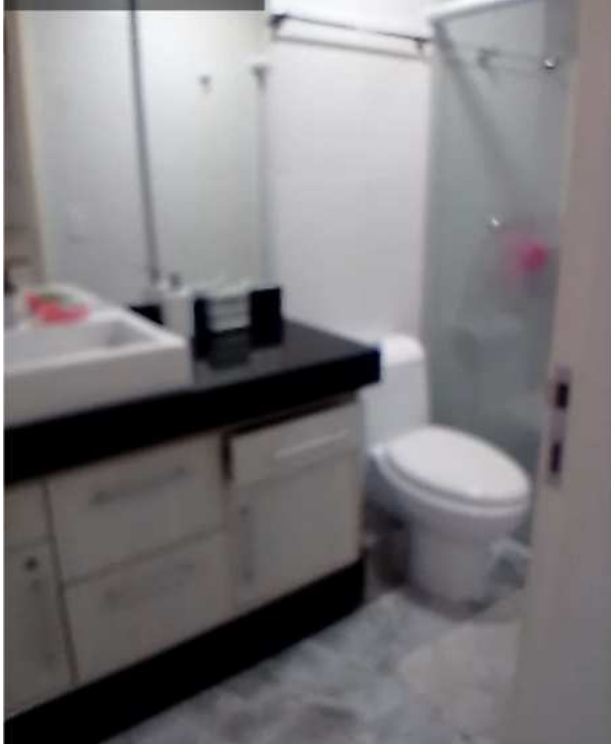
Lavabo

GClaims - Assinatura de autenticidade
9ad436e8-9c58-4e93-8623-67c742d8c2ea
03/06/2022 08:06:59
23 9969715, -46 2608654



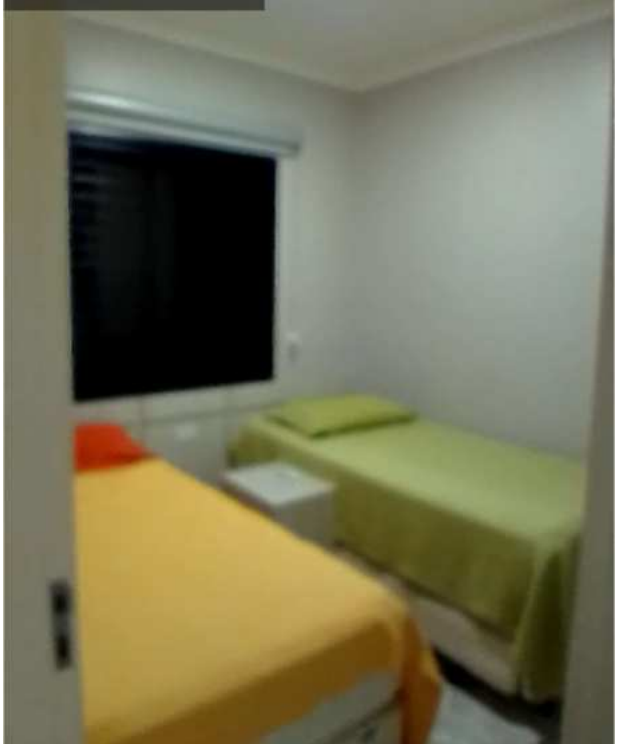
Dormitorio 01

GClaims - Assinatura de autenticidade
6f549874-8280-4d2d-98ab-4a5753d648bf
03/06/2022 08:06:20
23 9969976, -46 2609909



Dormitorio 01 - Banheiro

GClaims - Assinatura de autenticidade
8f1f4156a08-4e93-e464429aea0c6c87
03/06/2022 08:06:05
23 996947, -46 2608102



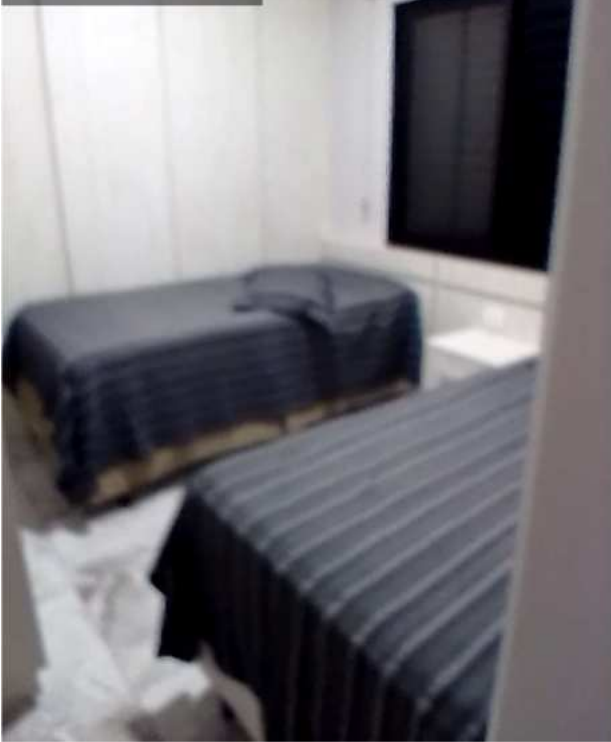
Dormitorio 02

GClaims - Assinatura de autenticidade
8d122b5c-e18e-4f06-bc09-1267889232de
03/06/2022 08:06:26
-23.9969322, -46.2605855



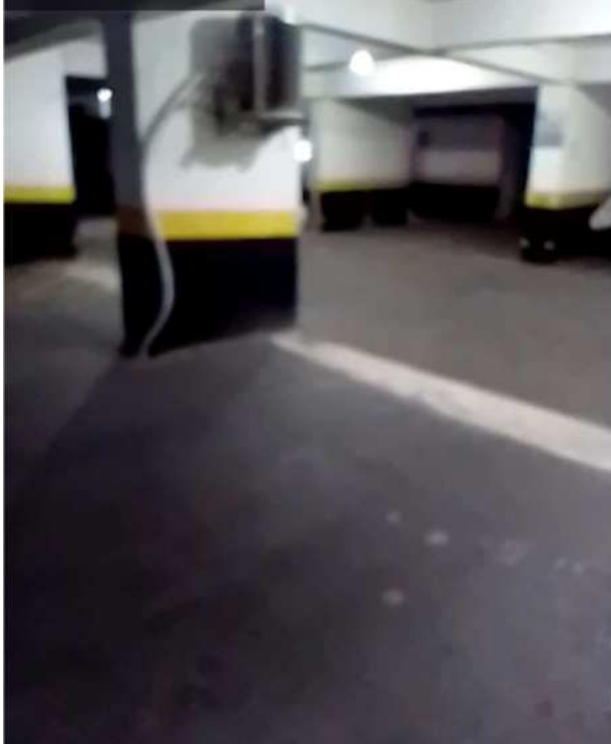
Banheiro Social

GClaims - Assinatura de autenticidade
840a43a6-3190-4e1c-b1bb0ed8ea4b64ba
03/06/2022 08:06:42
-23.9969474, -46.2605935



Dormitorio 03

GClaims - Assinatura de autenticidade
66f0bbba-20e4-419e-8b85-2ad40ef29f60
03/06/2022 08:06:17
-23.9971522, -46.2607242



Estacionamento

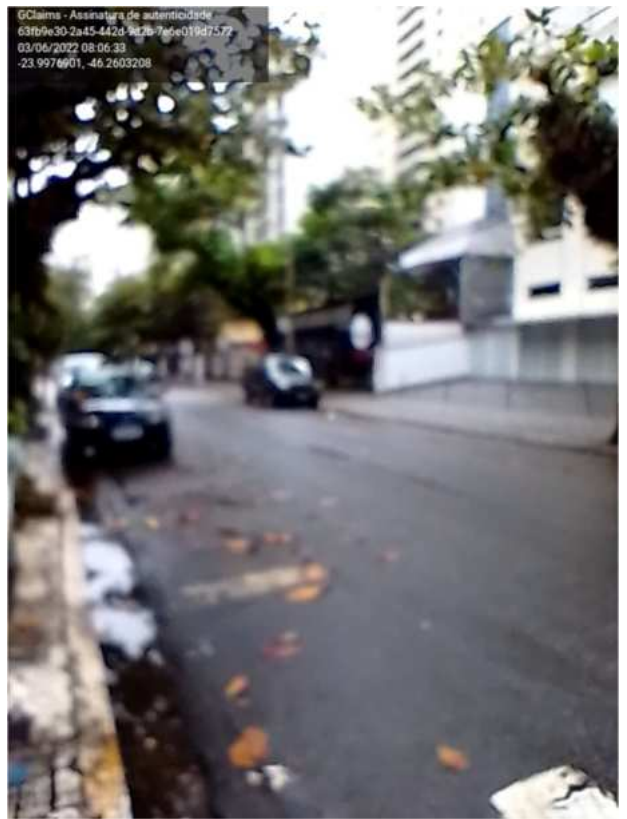
GClaims - Assinatura de autenticidade
4c348724-4b02-4314-81cf-308215c2a74a
03/06/2022 08:06:50
-23.9976671, -46.2603166



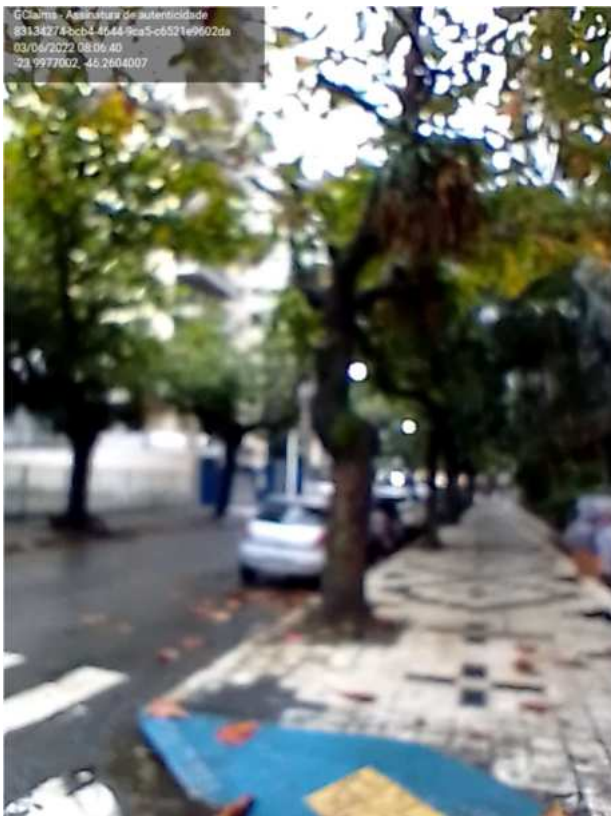
Nº Prédio



Fachada









Logradouro Esquerda



Logradouro Direita

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

	Amostra n.º	1	Código	2504768908	Data	Junho 2022
	Empreendimento:					
	Endereço:	Rua Marechal Floriano Peixoto, 835				
	Bairro:	Morro do Maluf	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Reinaldo Almeida/(11) 99740-9613	Idade aparente :	15		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Andar	Superior	Nota Padrão:	2,00		
	Área útil (m²)	157,00	Área comum(m²)			Área total(m²)
	N.º dormitório	3	N.º suite	2	N.º vagas	
	Preço de venda	R\$ 900.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 5.732,48	Status	A venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morro-do-maluf-bairros-guaruja-com-garagem-157m2-venda-RS900000-id-2504768908/					
	Amostra n.º	2	Código	52	Data	Junho 2022
	Empreendimento:					
	Endereço:	Rua Marechal Floriano Peixoto, 835				
	Bairro:	Morro do Maluf	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Sweet Home Imóveis/(11) 98593-3660	Idade aparente :	10		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50	0	
	Área útil (m²)	162,83	Área comum(m²)			Área total(m²)
	N.º dormitório	3	N.º suite	2	N.º vagas	
	Preço de venda	R\$ 1.100.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 6.755,51	Status	A venda
Obs.:	https://www.sweethomeimoveis.com.br/52/imoveis/venda-apartamento-3-dormitorios-morro-do-maluf-guaruja-sp					
	Amostra n.º	3	Código	2521614882	Data	Junho 2022
	Empreendimento:					
	Endereço:	Rua Marechal Floriano Peixoto, 835				
	Bairro:	Morro do Maluf	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Mar & Cia/(13) 98831-3983	Idade aparente :	20		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Regular
	Andar	Superior	Nota Padrão:	2,00	0	
	Área útil (m²)	165,00	Área comum(m²)			Área total(m²)
	N.º dormitório	3	N.º suite		N.º vagas	
	Preço de venda	R\$ 950.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 5.757,58	Status	A venda
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-morro-do-maluf-guaruja-sp-165m2-id-2521614882/					
	Amostra n.º	4	Código	2544145956	Data	Junho 2022
	Empreendimento:					
	Endereço:	Pitangueiras				
	Bairro:	Pitangueiras	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Rocha Imóveis/(13) 99119-0060	Idade aparente :	10		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	re novo e regu
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50	0	
	Área útil (m²)	135,00	Área comum(m²)			Área total(m²)
	N.º dormitório		N.º suite		N.º vagas	
	Preço de venda	R\$ 1.150.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 8.518,52	Status	A venda
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-pitangueiras-guaruja-sp-135m2-id-2544145956/					
	Amostra n.º	5	Código	2542412102	Data	Junho 2022
	Empreendimento:					
	Endereço:	Rua Marechal Floriano Peixoto				
	Bairro:	Morro do Maluf	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Leardi Moema/(11) 3459-4012	Idade aparente :	10		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	re novo e regu
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50	0	
	Área útil (m²)	169,00	Área comum(m²)			Área total(m²)
	N.º dormitório		N.º suite		N.º vagas	1
	Preço de venda	R\$ 1.200.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 7.100,59	Status	A Venda
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-morro-do-maluf-guaruja-sp-169m2-id-2542412102/					
	Amostra n.º	6	Código	2493055174	Data	Junho 2022
	Empreendimento:					
	Endereço:					
	Bairro:	Morro do Maluf	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Immo 4 Negócios Imobiliários/(11) 98335-7748	Idade aparente :	20		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Regular
	Andar	Superior	Nota Padrão:	2,00	0	
	Área útil (m²)	157,000	Área comum(m²)			Área total(m²)
	N.º dormitório		N.º suite		N.º vagas	1
	Preço de venda	R\$ 980.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 6.242,04	Status	A venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-morro-do-maluf-bairros-guaruja-com-garagem-157m2-venda-RS980000-id-2493055174/					

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\$ 5.732,48	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	1,10	1,093	R\$ 6.468,63
2	R\$ 6.755,51	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 6.369,34
3	R\$ 5.757,58	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,222	R\$ 8.121,12
4	R\$ 8.518,52	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 8.717,31
5	R\$ 7.100,59	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 7.473,21
6	R\$ 6.242,04	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,10	1,222	R\$ 8.749,93
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 7.649,92

limite superior = + 30% R\$ 9.944,90

limite inferior = - 30% R\$ 5.354,95

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 1061,878264

Coef. Variância 0,138809032

CV% 14%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área m²	112,25
Área R\$/m²	R\$ 7.649,92
Valor total	R\$ 858.703,74
Valor adotado	R\$ 859.000,00
Valor Apartamento	R\$ 782.969,51
Coeficiente de liquidez (Liq. Imediata)	0,85
Valor Vaga	R\$ 75.734,23
Valor Apartamento	R\$ 782.969,51
Valor Apartamento + Box	R\$ 858.703,74
Valor Apartamento + Box	R\$ 730.000,00

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) 700,87726

R\$ 7.649,92

6.975,23

858.703,74