

Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM188043	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Marcus Vinicius Costa	Tipo da Vistoria 2
--	---------------------	---------	------------------------------------	-----------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 292.375.458-19	
Nome do cliente:	Marcelo Dias Fernandes
Endereço do Imóvel:	Rua Cavalcante, 144 - Jardim São Francisco, Nova Odessa/SP, CEP:13388-168

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
Imóvel encontra-se sem área averbada e o mesmo encontra-se em reforma no segundo pavimento porém não atrapalha sua habitabilidade.

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar	Infra-estrutura Urbana Água, Energia Elétrica, Pavimentação, Esgoto Sanitário, Telefone, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública	Serviços Públicos e Comunitários Comércio, Coleta de Lixo, Escola, Lazer, Transporte Coletivo, Rede Bancária, Saúde, Segurança
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:
Regular	Plano	Esquina	Seco	100%
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
283,00 m²	3,00m	14,14m	16,00m	25,00m
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	Aos Fundos	2 Pavimentos		
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
Estacionamento:	74,00 m²	74,00 m²			
Descrição da divisão interna:					
Sala de Estar, Sala de Jantar e Dormitórios: Piso em revestimento cerâmico,, parede pintada e laje pintada. Área de Serviço, Banheiro e Cozinha: Piso parede em revestimento cerâmico e laje pintada.					
Padrão de Acabamento:			Estado de Conservação:		
Normal			Bom		
Fechamento das Paredes:			Idade aparente do Imóvel:		
Alvenaria			10		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	185.902,68	Valor de Avaliação:	R\$ 167.000,00
Extenso: Cento e sessenta e sete mil reais.			
Nível de Rigor:		Metodologia	
Grau de Fundamentação 2		Método Evolutivo	

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

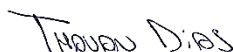
Matrícula no RGI: 60254	Ofício 1º R.I	Comarca Americana - SP
Outros documentos:		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?	Sim	
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa Wiz Soluções	
CNPJ	Data 07/12/2021



Marcus Vinicius Costa – Engenheiro Civil
CREA (-SP)



(Marcelo Dias Fernandes)

IMAGENS ANEXADAS



Fachada



Relógio Água



Relógio Luz



Espaço Gourmet



Nº Imóvel



Banheiro Social



Cozinha



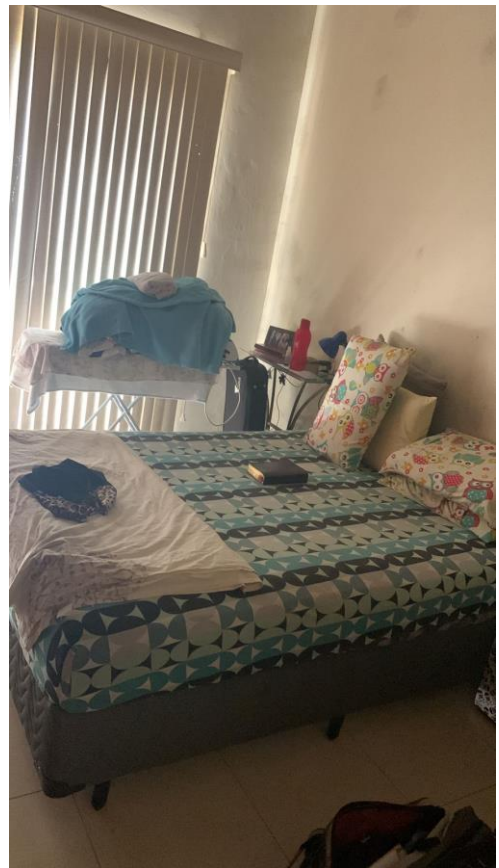
Sala de Estar



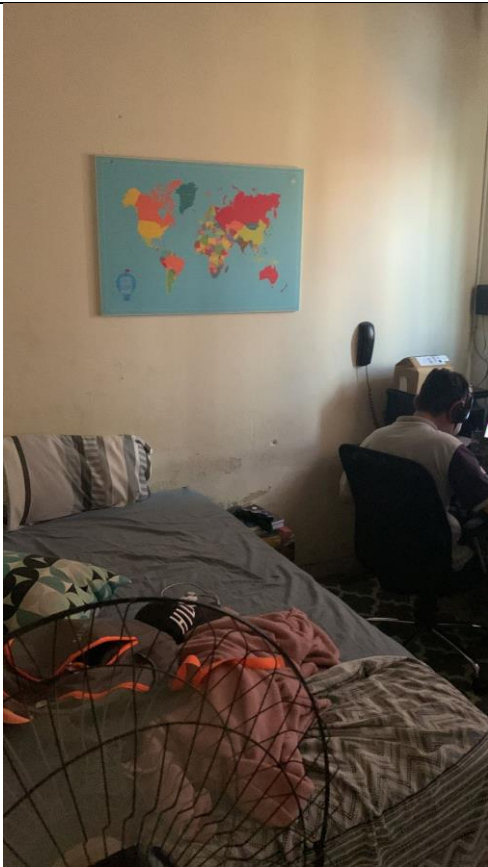
Sala de Jantar



Quintal Vista 01



Dormitorio 01



Dormitorio 02



Quintal Vista 02



Cozinha - Vista 02



Banheiro 02



Fachada 02

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

	Amostra n.º	1	Código	2540305776	Data	Dezembro 2021		
	Referência:							
	Endereço:							
	Bairro:				Cidade:	Nova odessa	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Daiane Camargo Imóveis/(19) 97105-8350						
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco		
			Acessibilidade	Direta	Esquina	Não		
	Área Terreno (m²)	300,00	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\$ 600,00	Status	À venda		
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-odessa-bairros-nova-odessa-300m2-venda-RS1								

	Amostra n.º	2	Código	2539226079	Data	Dezembro 2021
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Campo Belo	Cidade:	Nova odessa	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Petra Imóveis/(19) 2219-2321(19) 97406-9525				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade	Esquina	Não	
	Área Terreno (m²)	300,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suíte		Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 139.200,00	R\$/ m² construção	R\$ 464,00	Status	À venda
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campo-belo-bairros-nova-odessa-300m2-venda-RS13						

	Amostra n.º	3	Código	2527656341	Data	Dezembro 2021
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Centro	Cidade:	Nova odessa	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	MARIANA ZANATTA IMOVEIS/(19) 3028-7713(19) 99894-1202				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade	Esquina	Não	
	Área Terreno (m²)	300,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suíte		Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 198.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 660,00	Status	À venda
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-nova-odessa-300m2-venda-RS198000						

	Amostra n.º	4	Código	2491761832	Data	Dezembro 2021		
	Referência:							
	Endereço:							
	Bairro:				Cidade:	Nova odessa	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Sandro Aparecido Amaral/(19) 99959-9444						
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco		
			Acessibilidade	Esquina	Não			
	Área Terreno (m²)	300,00	Área comum(m²)		Área total(m²)			
	N.º dormitório		N.º suíte		Testada (m)			
	Preço de venda	R\$ 155.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 516,67	Status	À venda		
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-altos-do-klavin-bairros-nova-odessa-300m								

	Amostra n.º	5	Código	2532216667	Data	Dezembro 2021
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Jardim Maria Helena	Cidade:	Nova odessa	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Remax Suprema/(19) 3466-6267(19) 99762-4900				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade	Esquina	Não	
	Área Terreno (m²)	300,00	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\$ 600,00	Status	À venda
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-helena-bairros-nova-odessa-300m2-ven						

	Amostra n.º	6	Código	2466283974	Data	Dezembro 2021
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Residencial Altos do Klavin	Cidade:	Nova odessa	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Sandro Aparecido Amaral/(19) 99959-9444				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade	Esquina	Não	
	Área Terreno (m²)	300,000	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suíte		Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 210.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 700,00	Status	À venda
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-altos-do-klavin-bairros-nova-odessa-300m						

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator esquina	Fator Topografia	Fator local	Fator Consistencia	V.U.Final
1	R\$ 600,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 506,09
2	R\$ 464,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$ 430,52
3	R\$ 660,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 556,70
4	R\$ 516,67	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 435,80
5	R\$ 600,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 506,09
6	R\$ 700,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 590,44
7									
8									
9									
10									
11									

Média =	R\$ 504,27
limite superior = + 30%	R\$ 655,56
limite inferior = - 30%	R\$ 352,99
amostra fora da média	Não há
Desvio Padrão	63,73188822
Coef. Variância	0,126383314
CV%	13%
Numero de dados	6,00
Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Intervalo de confiança	0,80
330200 Nível de Confiança	0,20
Distribuição t	1,48
t*S/Raiz(n-1)	42,065303

Área construída real (m²)	74,00
Área construída averbada (m²)	0,00
Área construída não averbada (m²)	74,00
30% da área construída não averbada (m²)	22,20
AC Averbada + 30% AC não averbada	22,20
Valor unitário área construída (padrão normal)	R\$ 1.945,63
Valor total da benfeitoria	R\$ 43.192,99
Área do terreno (m²)	283,00
Valor unitário área terreno	R\$ 504,27
Valor total do terreno	142.709,70
Valor total do imóvel	185.902,68
Desconto deflator (10%)	0,90
Valor total do imóvel	R\$ 167.312,41
Valor total adotado	R\$ 167.000,00