



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM157371	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Ricardo Nakano	Tipo da Vistoria 2
--	---------------------	---------	-----------------------------	-----------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 07407685908	
Nome do cliente:	CARLOS GUILHERME BARBOSA MASTRANTONIO
Endereço do Imóvel:	Rua Guatemala, 229 - Guaíra, Curitiba/PR, CEP:81010-300

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes	Infra-estrutura Urbana	Serviços Públicos e Comunitários
Residencial unifamiliar	Água, Energia Elétrica, Pavimentação, Esgoto Sanitário, Telefone, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública	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:
Regular	Plano	Meio de quadra	Seco	100,00 %
Área:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
420,00 m ²	12,00 ,	35,00 m	35,00 m	12,00 ,
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				
Residência de 404,25 m ² sobre terreno de 420,00 m ² .				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Casa	Residencial	Frente	3 Pavimentos		
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
Estacionamento:	404,25 m ²	404,25 m ²			
Descrição da divisão interna:					
Salas, escritórios e dormitórios: Piso em madeira. paredes pintadas, teto em forro e esquadrias em madeira. Cozinha e área de serviços: Piso em porcelanato, paredes em revestimento cerâmico, teto em forro e esquadrias em madeira. Banheiros: Piso cerâmico, paredes em revestimento cerâmico, teto em forro e esquadrias em madeira.					

Padrão de Acabamento: Normal	Estado de Conservação: Bom
Fechamento das Paredes: Alvenaria	Idade aparente do Imóvel: 15 anos

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 2.501.331,82	Valor de Avaliação:	R\$ 2.001.000,00
Extenso: Dois milhões e um mil reais			
Nível de Rigor: Grau de Fundamentação 2	Metodologia Método Comparativo Direto de Dados do 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: 22.098	Ofício 5ºRI	Comarca Curitiba - PR
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	Data 04/08/2021



Ricardo Nakano – Engenheiro Civil
CREA (-SP)



07407685908
(CARLOS GUILHERME BARBOSA MASTRANTONIO)

IMAGENS ANEXADAS



Fachada - vista 1



Fachada - vista 2



Logradouro - vista 1



Logradouro - vista 2



Área de quintal e área de garagem



Quintal frente



Garagem



Escritório 1



Sala 1



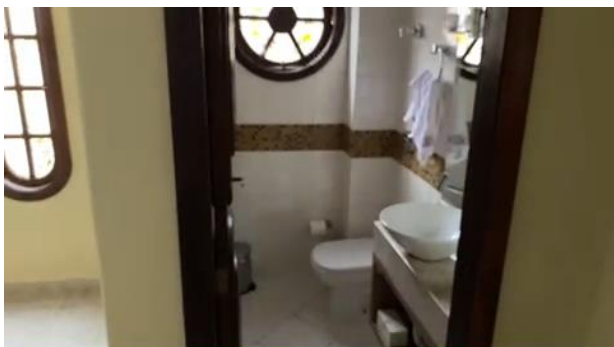
Sala 2 - com jardim



Sala de jantar



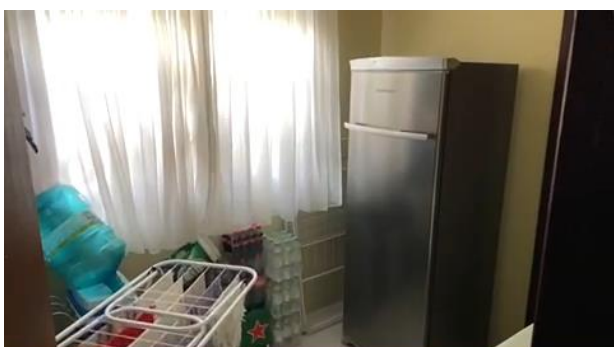
Escada de acesso ao pavimento superior



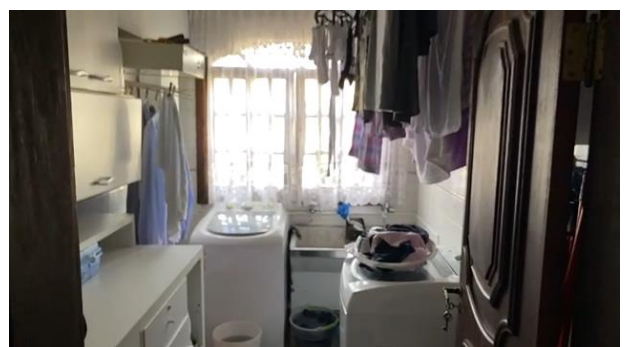
Lavabo



Cozinha



Despensa



Área de serviços



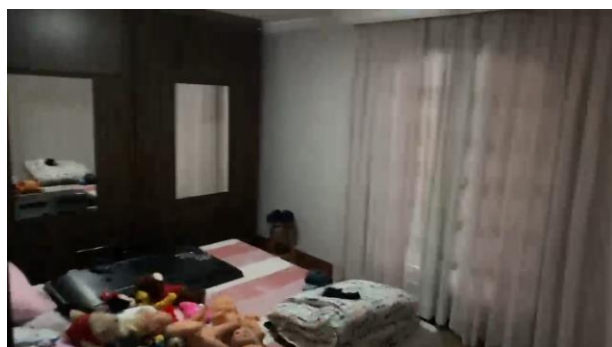
Dormitório 1



Banheiro social - vista 1



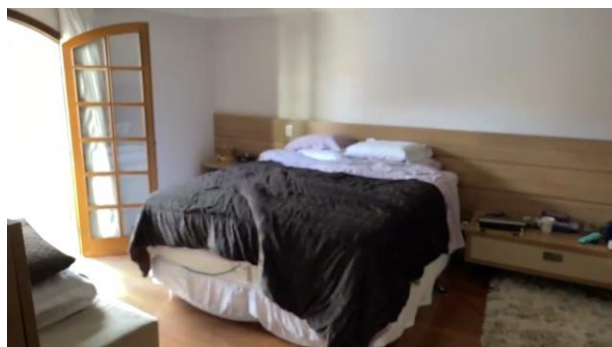
Banheiro social - vista 2



Dormitório 2 - vista 1



Dormitório 2 - vista 2



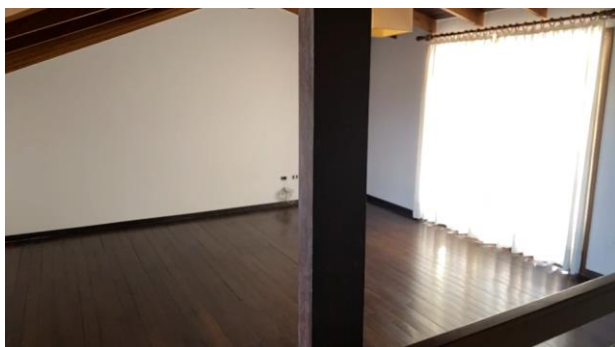
Dormitório suíte



Closet - suíte



Banheiro suíte



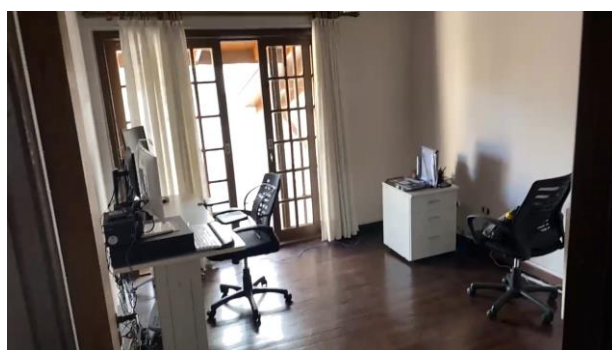
Ático - vista 1



Ático - vista 2



Terraço



Escritório 2

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

	Amostra n.º	1	Código	2501305899	Data	Agosto 2021
	Referencia:					
	Endereço:	Rua Professora Doracy Cezzarino, 616				
	Bairro:	Portão	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
	Fonte/ telefone:	Dwell Imóveis/(41) 98751-5005(41) 3085-4574			Idade aparente :	15
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	1,50	Esquina	Não
	Área Construída (m²)	311,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	3	N.º suíte	1	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$2.200.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 7.073,95	Status	A venda
	Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-311m2-venda					
	Amostra n.º	2	Código	2515186112	Data	Agosto 2021
	Referencia:					
	Endereço:	Rua Amadeu do Amaral, 626				
	Bairro:	Portão	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
	Fonte/ telefone:	AXIS 21 IMÓVEIS/(41) 99996-1121			Idade aparente :	10
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	1,50	Esquina	Não
	Área Construída (m²)	245,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	4	N.º suíte	2	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$2.200.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 8.979,59	Status	A venda
	Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-245m2-venda					
	Amostra n.º	3	Código	2464083382	Data	Agosto 2021
	Referencia:					
	Endereço:	Rua José Kulik, 76				
	Bairro:	Portão	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
	Fonte/ telefone:	BMX IMÓVEIS/BMX IMÓVEIS			Idade aparente :	20
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Medio	Estado de conservação	Novo
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	2,00	Esquina	Não
	Área Construída (m²)	468,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	4	N.º suíte	4	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$2.300.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 4.914,53	Status	A venda
	Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-468m2-venda					
	Amostra n.º	4	Código	2465984373	Data	Agosto 2021
	Referencia:					
	Endereço:	Rua Paraiba, 3455				
	Bairro:	Portão	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
	Fonte/ telefone:	Saw asaki Imóveis/(41) 3296-9942(41) 99683-1984			Idade aparente :	15
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	1,50	Esquina	Não
	Área Construída (m²)	303,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	5	N.º suíte	3	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$2.799.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 9.237,62	Status	A venda
	Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-303m2-venda					
	Amostra n.º	5	Código	2522096903	Data	Agosto 2021
	Referencia:					
	Endereço:					
	Bairro:	Portão	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
	Fonte/ telefone:	LONDRINA CRED IMÓVEIS/(43) 3348-1010(43) 99632-4849			Idade aparente :	15
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	1,50	Esquina	Não
	Área Construída (m²)	870,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	5	N.º suíte	5	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$5.000.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 5.747,13	Status	A venda
	Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-68					

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator esquina	Fator Local	Fator Padrão	Fator Idade e Conservação	V.U.Final
1	R\$ 7.073,95	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 6.161,34
2	R\$ 8.979,59	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,949	R\$ 7.204,21
3	R\$ 4.914,53	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,03	1,092	R\$ 5.066,88
4	R\$ 9.237,62	0,90	0,96	1,00	1,00	1,00	0,85	1,000	R\$ 6.816,75
5	R\$ 5.747,13	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 5.692,57
6									
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel		Média =	R\$ 6.188,35
--------------	--	---------	--------------

Valor Terreno	R\$ 2.001.000,00	limite superior = + 30%	R\$ 8.044,86
---------------	------------------	-------------------------	--------------

Valor Benfeitoria	R\$ -	limite inferior = - 30%	R\$ 4.331,85
-------------------	-------	-------------------------	--------------

Area Benfeitoria	404,20	R\$/m²	R\$ -
------------------	--------	--------	-------

Area Terreno	404,20	R\$/m²	R\$ 6.188,35
--------------	--------	--------	--------------

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Construida	404,20
Área R\$/m²	R\$ 6.188,35
Valor total R\$	2.501.331,82
Valor adotado	R\$ 2.501.000,00
Índice Deflator (20%)	0,80
Valor total	R\$ 2.000.800,00
Valor adotado	R\$ 2.001.000,00

Desvio Padrão	856,0209375
Coef. Variância	0,138327774
CV%	14%

Numero de dados	5,00
Grau de Liberdade (n-1)	4,00
Intervalo de confiança	0,80
2601300 Nivel de Confiança	0,20
Distribuição t	1,53

t*S/Raiz(n-1)	656,22834
---------------	-----------