



# Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM157607	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Marcus Vinicius Costa	Tipo da Vistoria 2
--	---------------------	---------	------------------------------------	-----------------------

## 1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 129.860.108-81	
Nome do cliente:	Reginaldo de Franca Pedrozo Junior
Endereço do Imóvel:	Rua Carneiro Leão, 740, Brás, São Paulo/SP, CEP:03040-000

## 2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
----------------------

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

## 3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Comercial	Infra-estrutura Urbana Iluminação Pública, Esgoto Pluvial, Telefone, Esgoto Sanitário, Pavimentação, Energia Elétrica, Agua	Serviços Públicos e Comunitários Segurança, Saúde, Rede Bancária, Transporte Coletivo, Lazer, Escola, Coleta de Lixo, Comércio
Imóvel Pertence a Condomínio?	Não	
Nome Síndico:	Telefone da Portaria:	
Telefone do Síndico:	Telefone ADM Condomínio:	
Email Administradora do Condomínio:		

#### 4. TERRENO

Forma: Irregular	Topografia: Plano	Situação: Meio de quadra	Superfície: Seco	Fração Ideal: 100%
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Terreno murado? Sim		Caso afirmativo: Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				

#### 5. EDIFICAÇÃO

Tipo: Sala Comercial	Uso: Comercio	Posição: Frente	Nº Pavimentos: 1 Pavimento	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Unidade:	Área real privativa: 106,50m <sup>2</sup>	Área real total: 106,50 m <sup>2</sup>	Área (outras):	Nº de vagas:	
Estacionamento:					
Descrição da divisão interna: Sala Principal: Piso em revestimento cerâmico, parede e laje pintada. Banheiro: Piso e parede em revestimento cerâmico e laje pintada.					
Padrão de Acabamento: Normal			Estado de Conservação: Regular		
Fechamento das Paredes: Alvenaria			Idade aparente do Imóvel: 35		

## 6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 619.580,09	Valor de Avaliação:	R\$ 526.000,00
Extenso:			
Quinhentos e vinte e seis mil reais.			
Nível de Rigor:	Metodologia		
Grau de Fundamentação 2	Método Comparativo Direto		
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?	Não
---	-----

## 9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 46.824	Ofício 16ºR.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

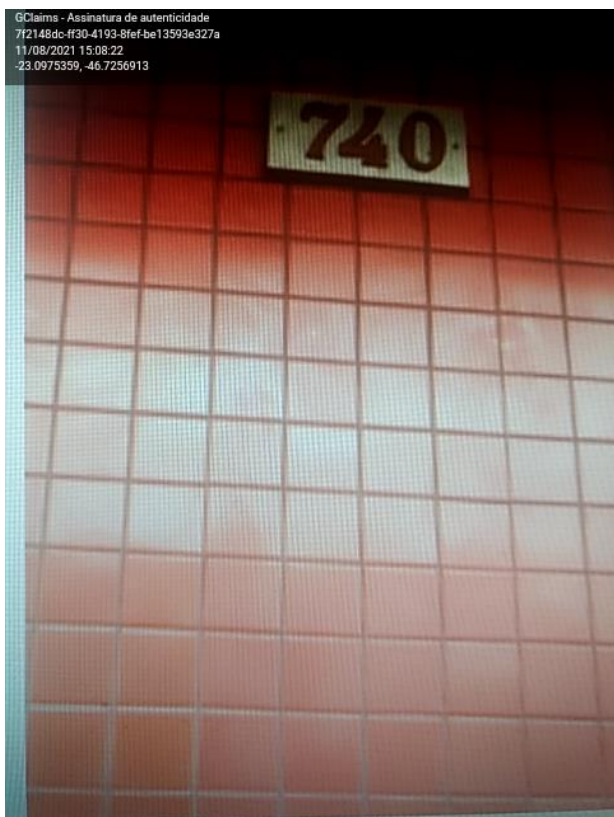
Nome da empresa WIZ BPO Serviços de Teleatendimento Ltda	
CNPJ	Data 11/08/2021



Marcus Vinicius Costa – Engenheiro Civil  
CREA (-SP)

129.860.108-81  
(Reginaldo de Franca Pedrozo Junior)

IMAGENS ANEXADAS



Nº Comercial



Fachada Comercio



Comercio Vista Externa



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

	Amostra n.º	<b>1</b>	Código	2517926981	Data	Agosto 2021
	Referência:					
	Endereço:	Rua Tobias Barreto				
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Roberto Coppini Junior/(11) 98889-4810			Idade aparente :	40
	Tipo:	Armazem	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	1,50	Esquina	Não
	Área Construída (m²)	140,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite		Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 550.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 3.928,57	Status	A venda
	Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo">https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo</a>				
	Amostra n.º	<b>2</b>	Código	2502356771	Data	Agosto 2021
	Referência:					
	Endereço:	Rua Cônego Antônio Lessa, 22				
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	BELLA CASA IMOVEIS/(11) 2081-1461(11) 96364-9182			Idade aparente :	35
	Tipo:	Armazem	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	1,50	Esquina	Não
	Área Construída (m²)	100,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite		Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 750.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 7.500,00	Status	A venda
	Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-mooca-zona-leste-sao-paulo-100m2-ve">https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-mooca-zona-leste-sao-paulo-100m2-ve</a>				
	Amostra n.º	<b>3</b>	Código	2512632121	Data	Agosto 2021
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	LELLO IMÓVEIS MOOCA VENDAS/(11) 3018-0000(11) 97476-3056			Idade aparente :	40
	Tipo:	Armazem	Padrão de construção:	Medio	Estado de conservação	Novo
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	1,50	Esquina	Não
	Área Construída (m²)	150,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite		Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 750.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 5.000,00	Status	A venda
	Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-1-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo">https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-1-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo</a>				
	Amostra n.º	<b>4</b>	Código	2529738579	Data	Agosto 2021
	Referência:					
	Endereço:	Rua Sapucaia,				
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	CARBONE IMOVEIS LTDA - ME/(11) 2606-4000(11) 96965-4000			Idade aparente :	40
	Tipo:	Armazem	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	1,50	Esquina	Não
	Área Construída (m²)	150,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite	3	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 750.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 5.000,00	Status	A venda
	Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-mooca-zona-leste-sao-paulo-150m2-ve">https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-mooca-zona-leste-sao-paulo-150m2-ve</a>				
	Amostra n.º	<b>5</b>	Código	2529735617	Data	Agosto 2021
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	CARBONE IMOVEIS LTDA - ME/(11) 2606-4000(11) 96965-4000			Idade aparente :	38
	Tipo:	Armazem	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	1,50	Esquina	Não
	Área Construída (m²)	114,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite		Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 600.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 5.263,16	Status	A venda
	Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-mooca-zona-leste-sao-paulo-114m2-ve">https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-mooca-zona-leste-sao-paulo-114m2-ve</a>				
	Amostra n.º	<b>6</b>	Código	2529736159	Data	Agosto 2021
	Referência:					
	Endereço:	Rua Antônio Torres, 1				
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	Fonte/ telefone:				Idade aparente :	40
	Tipo:	Armazem	Padrão de construção:	Medio	Estado de conservação	Novo
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	1,50	Esquina	Não
	Área Construída (m²)	120,000	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite		Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 640.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 5.333,33	Status	A venda
	Obs.:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-mooca-zona-leste-sao-paulo-120m2-ve">https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-mooca-zona-leste-sao-paulo-120m2-ve</a>				

**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\$ 3.928,57	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,15	1,130	R\$ 4.754,46
2	R\$ 7.500,00	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 6.697,07
3	R\$ 5.000,00	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	1,20	1,130	R\$ 6.368,91
4	R\$ 5.000,00	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	1,20	1,130	R\$ 6.368,91
5	R\$ 5.263,16	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,079	R\$ 5.154,72
6	R\$ 5.333,33	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,130	R\$ 5.505,52
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel Média = R\$ 5.808,26

Valor Terreno R\$ 526.000,00

Valor Benfeitoria R\$ -

Area Benfeitoria 106,50 R\$/m² R\$ -

Area Terreno 0,00 R\$/m² R\$ 5.808,26

limite superior = + 30% R\$ 7.550,74

limite inferior = - 30% R\$ 4.065,78

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 780,7577556

Coef. Variância 0,134421883

CV% 13%

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

Area Construida 106,50

Área R\$/m² R\$ 5.808,26

Valor total R\$ 618.580,09

**Valor adotado R\$ 619.000,00**

**Coeficiente de liquidez (Liq. Imediata) 0,85**

Valor total R\$ 526.150,00

**Valor adotado R\$ 526.000,00**

Numero de dados 6,00

Grau de Liberdade (n-1) 5,00

Intervalo de confiança 0,80

683800 Nivel de Confiança 0,20

Distribuição t 1,48

t\*/S/Raiz(n-1) 515,32777



