

Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM150968	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Matheus de Souza Cabral de Oliveira	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	--	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 28675704844	
Nome do cliente:	Fabio Pinto de Almeida
Endereço do Imóvel:	Rua Laureano Scarpari, 150 - Piracicaba/SP, CEP:13432-115

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
Casa Fora de Condomínio

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar	Infra-estrutura Urbana Pavimentação, Água, Energia Elétrica, 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?	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%
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
126,87 m²	5,00 m	25,50 m	25,25 m	5,01 m
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Casa	Residencial	Frente	1 Pavimento		
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
Estacionamento:	66,10 m²				
Descrição da divisão interna: A casa em sua totalidade possui piso cerâmico e teto em laje pintada. Cozinha e banheiro possuem as paredes azulejadas. Sala de estar, circulação e os dois quartos possuem as paredes pintadas. Área de Lazer nos fundos possui piso cerâmico, paredes pintadas e teto direto na telha.					
Padrão de Acabamento:			Estado de Conservação:		
Normal			Bom		
Fechamento das Paredes:			Idade aparente do Imóvel:		
Alvenaria			5 anos		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 249.537,92	Valor de Avaliação:	R\$ 225.000,00
Extenso: Duzentos e vinte cinco 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	Rápida	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

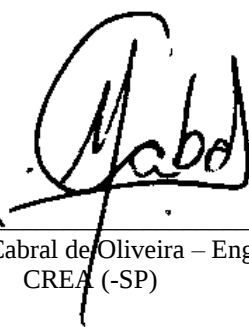
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 116.268	Ofício 1º Registro de Imóveis	Comarca Piracicaba/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 14/07/2021



Matheus de Souza Cabral de Oliveira – Engenheiro Civil
CREA (-SP)



28675704844
(Fabio Pinto de Almeida)

IMAGENS ANEXADAS



Fachada



Logradouro



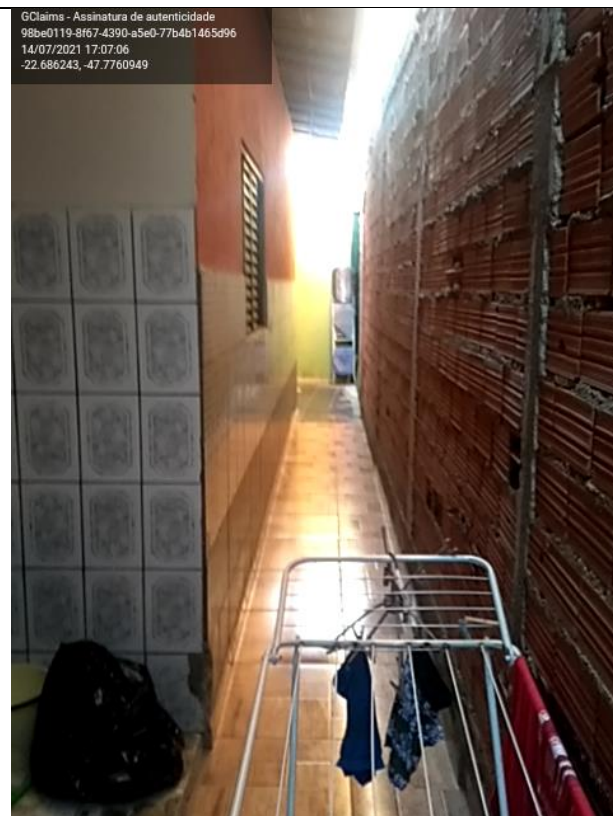
Logradouro



Identificação



Garagem



Corredor Lateral



Área de Lazer



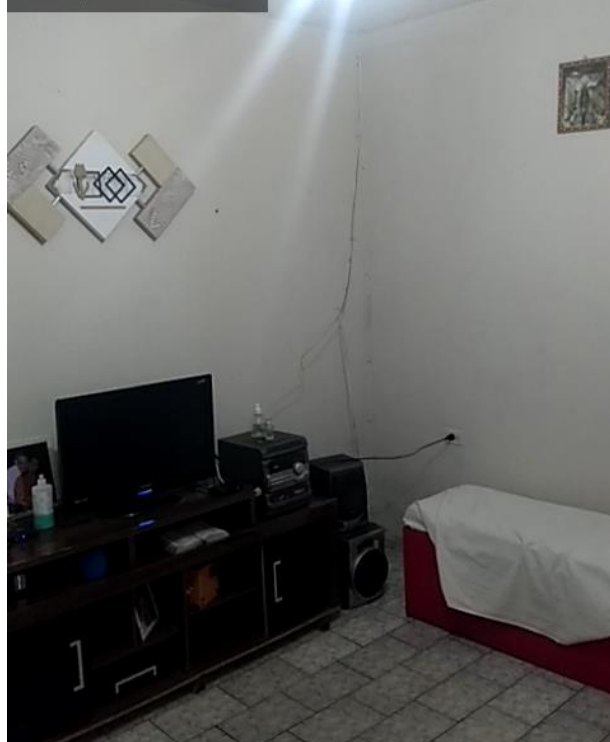
Cozinha

GClaims - Assinatura de autenticidade
7c5701fc-4f9e-4ed0-83a7-1ed1c94eb6ac
14/07/2021 17:07:00
-22.6862445, -47.7761061



Cozinha

GClaims - Assinatura de autenticidade
1fcd7fd9-4a59-4b8f-8618-015d37cc0863
14/07/2021 17:07:09
-22.6862504, -47.7761078



Sala de Estar

GClaims - Assinatura de autenticidade
56fae6d7-a11a-45eb-b1f3-b32955a5fc58
14/07/2021 17:07:15
-22.6862269, -47.7760426



Quarto 1

GClaims - Assinatura de autenticidade
3a27c595-8c6a-49b4-95a9-d58dc48fb730
14/07/2021 17:07:55
-22.686213, -47.7760383



Quarto 2

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

	Amostra n.º	1	Código	SO0015	Data	Julho 2021
	Referência:	Condomínio Costa do Sol				
	Endereço:					
	Bairro:	Loteamento São Francisco		Cidade:	Piracicaba	UF: SP
	Fonte/ telefone:	GEOWI / (19) 3426-3170 ou (19) 97418-5421			Idade aparente :	10
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:		Estado de conservação	
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:		Esquina	
	Área Construída (m²)	155,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	3	N.º suíte	1	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 600.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 3.870,97	Status	A venda
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-loteamento-sao-francisco-bairros-piracicaba-com-garagem-155m2-venda-RS600000-id-2487512679/						
	Amostra n.º	2	Código	CA0338	Data	Julho 2021
	Referência:	Condomínio Costa do Sol				
	Endereço:					
	Bairro:	Loteamento São Francisco		Cidade:	Piracicaba	UF: SP
	Fonte/ telefone:	Foco Gestão Imobiliária / (19) 2533-3434			Idade aparente :	10
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:		Esquina	
	Área Construída (m²)	126,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	3	N.º suíte	1	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 450.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 3.571,43	Status	A venda
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-loteamento-sao-francisco-bairros-piracicaba-com-garagem-126m2-venda-RS450000-id-2516714382/						
	Amostra n.º	3	Código	CA0776	Data	Julho 2021
	Referência:	Condomínio Costa do Sol				
	Endereço:					
	Bairro:	Loteamento São Francisco		Cidade:	Piracicaba	UF: SP
	Fonte/ telefone:	Veneziano Imobiliária / (19) 3301-2500 ou (19) 3301-2264			Idade aparente :	15
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Medio	Estado de conservação	
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:		Esquina	
	Área Construída (m²)	180,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	3	N.º suíte	1	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 600.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 3.333,33	Status	A venda
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-loteamento-sao-francisco-bairros-piracicaba-com-garagem-180m2-venda-RS600000-id-2495919497/						
	Amostra n.º	4	Código	CA1893	Data	Julho 2021
	Referência:	Condomínio Costa do Sol				
	Endereço:					
	Bairro:	Loteamento São Francisco		Cidade:	Piracicaba	UF: SP
	Fonte/ telefone:	Dutras Negócios / (19) 2532-3232 ou (19) 98269-3232			Idade aparente :	10
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:		Esquina	
	Área Construída (m²)	125,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	3	N.º suíte	1	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 530.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 4.240,00	Status	A venda
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-loteamento-sao-francisco-bairros-piracicaba-com-garagem-125m2-venda-RS530000-id-2523557132/						
	Amostra n.º	5	Código	CA1658	Data	Julho 2021
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Loteamento São Francisco		Cidade:	Piracicaba	UF: SP
	Fonte/ telefone:	Dutras Negócios / (19) 2532-3232 ou (19) 98269-3232			Idade aparente :	15
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:		Esquina	
	Área Construída (m²)	85,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	2	N.º suíte	0	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 270.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 3.176,47	Status	A venda
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-loteamento-sao-francisco-bairros-piracicaba-com-garagem-85m2-venda-RS270000-id-2497461960/						
	Amostra n.º	6	Código		Data	Julho 2021
	Referência:	Residencial Bertolin				
	Endereço:	Rua Uchôa				
	Bairro:	Loteamento São Francisco		Cidade:	Piracicaba	UF: SP
	Fonte/ telefone:				Idade aparente :	10
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:		Estado de conservação	
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:		Esquina	
	Área Construída (m²)	65,000	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório	2	N.º suíte	1	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 245.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 3.769,23	Status	A venda
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-loteamento-sao-francisco-bairros-piracicaba-com-garagem-65m2-venda-RS245000-id-2524407336/						

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\$ 3.870,97	0,90	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,050	R\$ 4.069,28
2	R\$ 3.571,43	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,050	R\$ 3.658,43
3	R\$ 3.333,33	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,107	R\$ 3.764,03
4	R\$ 4.240,00	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,050	R\$ 4.338,97
5	R\$ 3.176,47	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,107	R\$ 3.265,78
6	R\$ 3.769,23	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,050	R\$ 3.554,46
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imóvel

Média = R\$ 3.775,16

Valor Terreno R\$ 225.000,00

Valor Benfeitoria R\$ -

Area Benfeitoria	66,10	R\$/m²	R\$ -
Area Terreno	0,00	R\$/m²	R\$ 3.775,16

limite superior = + 30% R\$ 4.907,70

limite inferior = - 30% R\$ 2.642,61

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 381,132166

Coef. Variância 0,100957947

CV% 10%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Construida	66,10
Área R\$/m²	R\$ 3.775,16
Valor total	R\$ 249.537,92
Valor adotado	R\$ 250.000,00
Coefficiente deflator (10%)	0,90
Valor total	R\$ 225.000,00
Valor adotado	R\$ 225.000,00

Numero de dados	6,00
Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Intervalo de confiança	0,80
292500 Nivel de Confiança	0,20
Distribuição t	1,48

t*S/Raiz(n-1) 251,5607