



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM143708	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Ricardo Nakano	Tipo da Vistoria 2
--	---------------------	---------	-----------------------------	-----------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 074.593.038-79	
Nome do cliente:	SILVIA MARIA BERNARDES
Endereço do Imóvel:	Rua Bandeirantes, 375, Apto 41 B - Loteamento Joao Batista Juliao, Guaruja/SP, CEP:11443-520

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, Gás Canalizado, Esgoto Sanitário, Telefone, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública	Segurança, Saúde, Rede Bancária, Transporte Coletivo, Lazer, Escola, Comércio, Coleta de Lixo
Imóvel Pertence a Condomínio?		Sim
Nome Síndico:		Telefone da Portaria:
Telefone do Síndico:		Telefone ADM Condomínio:
Email Administradora do Condomínio:		

4. TERRENO

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Irregular	Plano	Meio de quadra	Seco	0,766501
Área:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				
Unidade localizada no 5º andar (Cobertura) do Edifício Itamacará.				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Apartamento	Residencial	Frente	5 Pavimentos		
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
	203,80 m²	238,62 m²			
Estacionamento:					
Descrição da divisão interna:					
Sala de estar e dormitórios: Piso em porcelanato, paredes pintadas, teto em forro de gesso e esquadrias em vidro com estrutura em alumínio. (Dormitórios possuem Ar- condicionado instalado com sua devida estrutura para suporte)					
Banheiros suítes e social: Piso em porcelanato, paredes me porcelanato, teto em forro de gesso com iluminação embutida e					

esquadrias em alumínio. Cozinha: Piso em porcelanato, paredes em porcelanato, teto com telhas cerâmicas com estrutura de madeira aparente (Em etapa de instalação de forro de gesso).	
Padrão de Acabamento: Alto	Estado de Conservação: Bom
Fechamento das Paredes: Alvenaria	Idade aparente do Imóvel: 40 anos

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 1.756.923,48	Valor de Avaliação:	R\$ 1.406.000,00
Extenso: Um Milhão, Quatrocentos e Seis 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

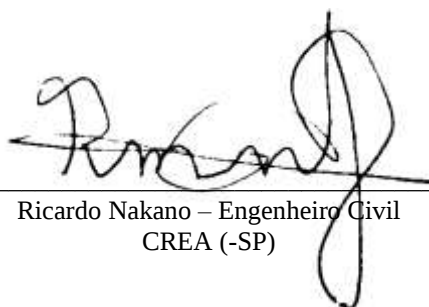
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 10.197	Ofício 1° RI	Comarca Guarujá - 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 Teletendimento Ltda	
CNPJ	Data 07/05/2021



Ricardo Nakano – Engenheiro Civil
CREA (-SP)

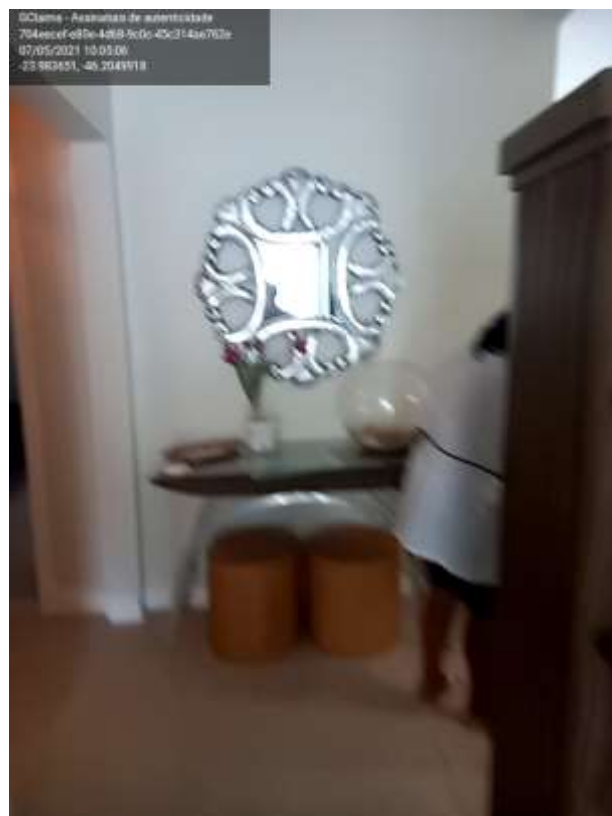
Não foi possível coletar a assinatura do
Proponente devido à falha de conectividade.

074.593.038-79
(SILVIA MARIA BERNARDES)

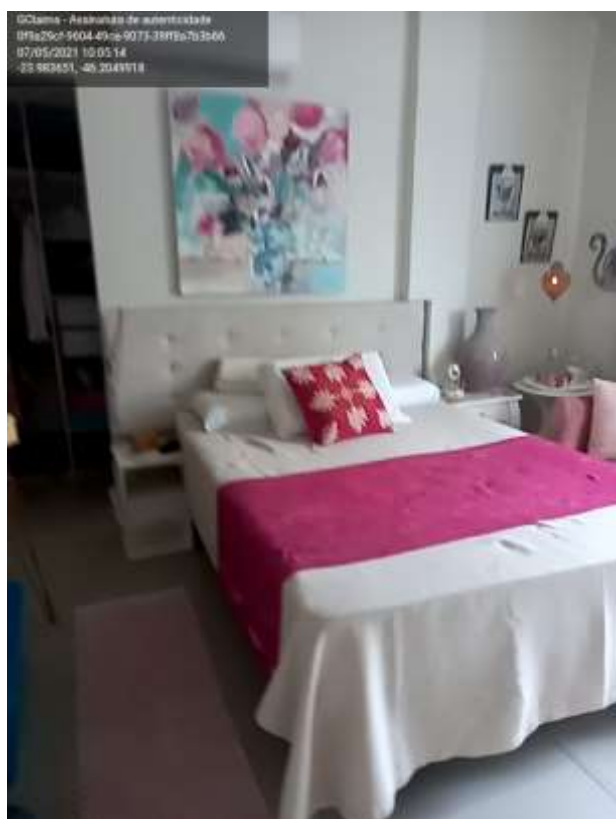
IMAGENS ANEXADAS



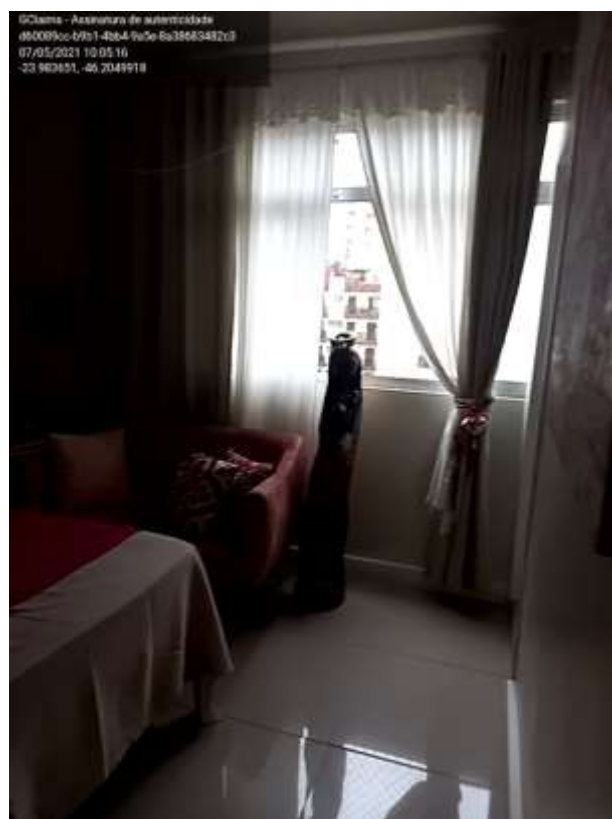
Acesso a unidade



Hall de entrada



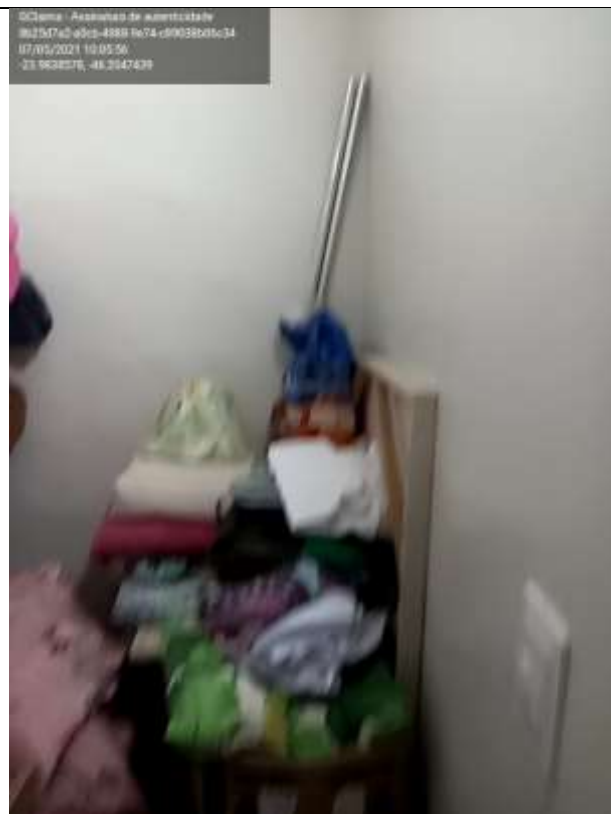
Dormitório suíte 1 - imagem 1



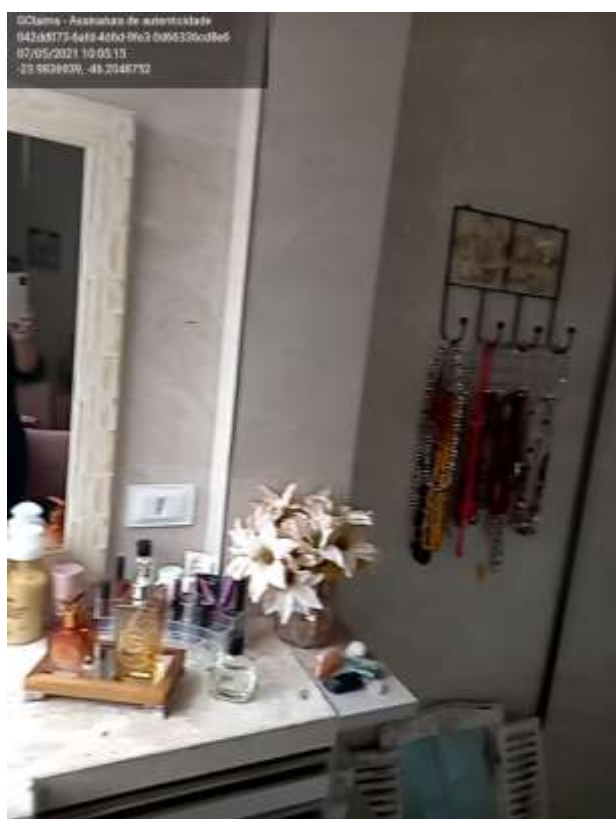
Dormitório suíte 1 - imagem 2



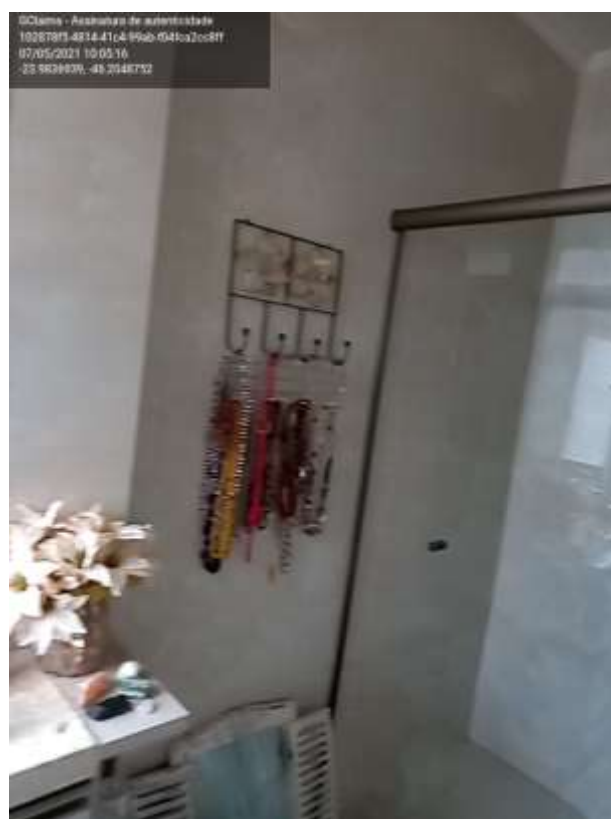
Dormitório suíte 1 - closet - imagem 1



Dormitório suíte 1 - closet - imagem 2



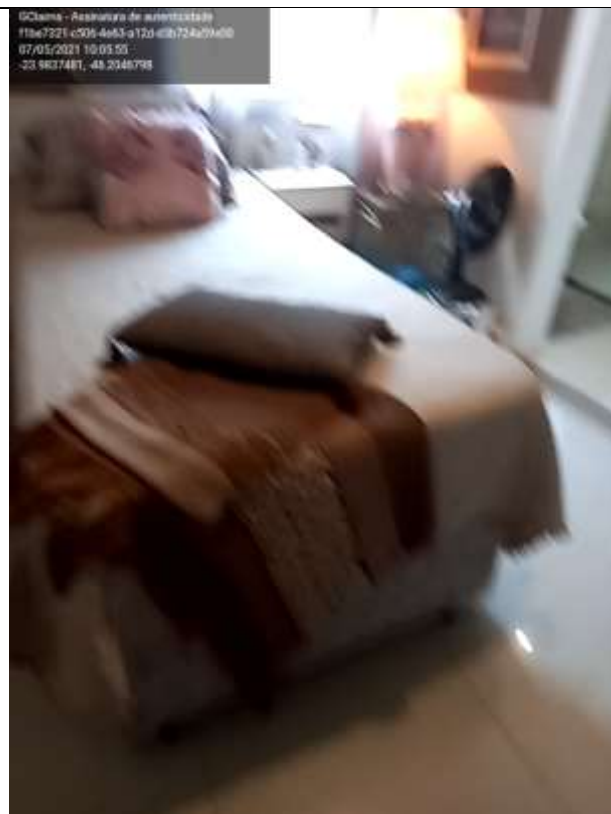
Banheiro suíte 1 - vista 1



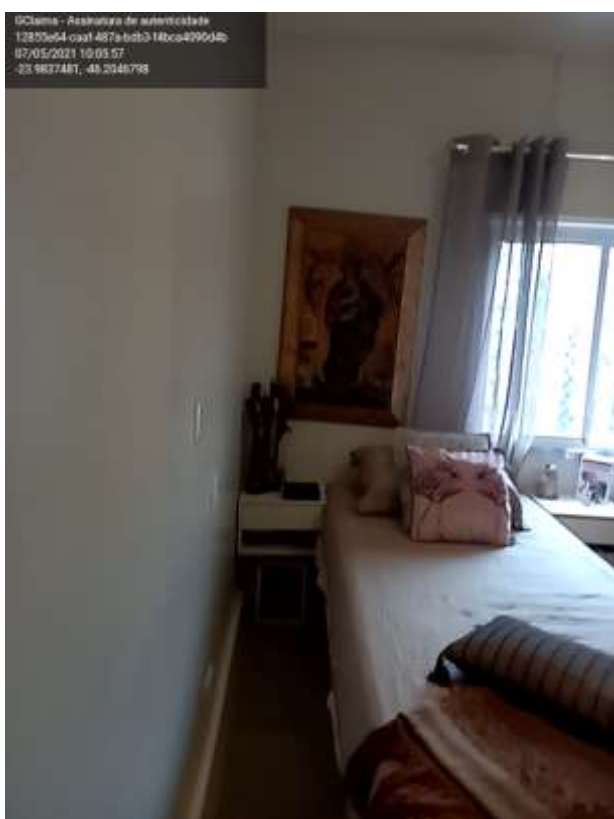
Banheiro suíte 1 - vista 2



Banheiro suíte 1 - vista 3



Dormitório suíte 2 - vista 1



Dormitório suíte 2 - vista 2



Dormitório suíte 2 - vista 3



Dormitório suíte 2 - vista 4



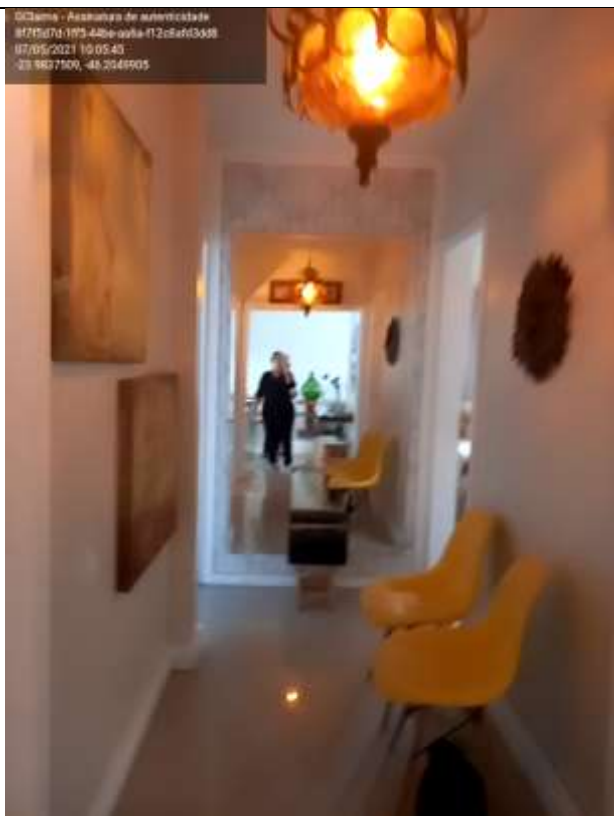
Banheiro - suíte 2 - vista 1



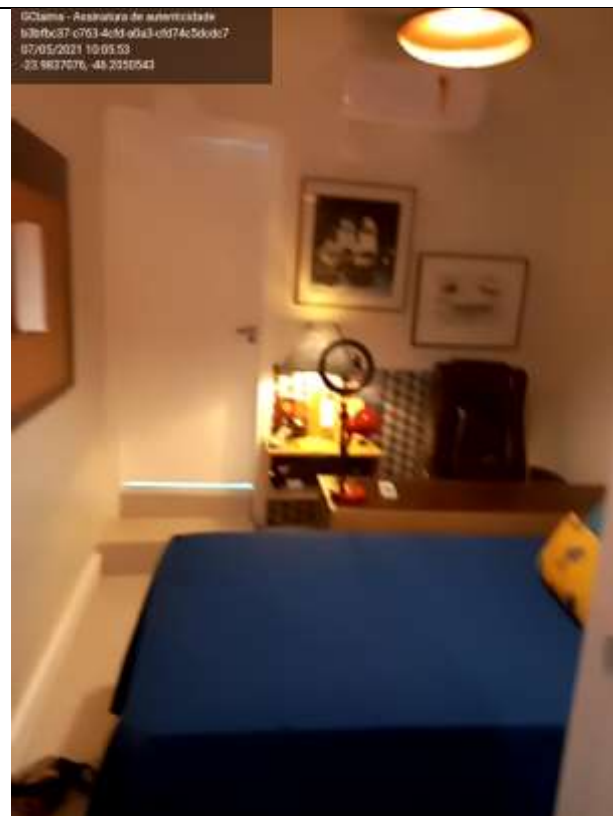
Banheiro - suíte 2 - vista 2



Banheiro - suíte 2 - vista 3



Corredor de acesso a unidade



Dormitório suíte 3 - vista 1



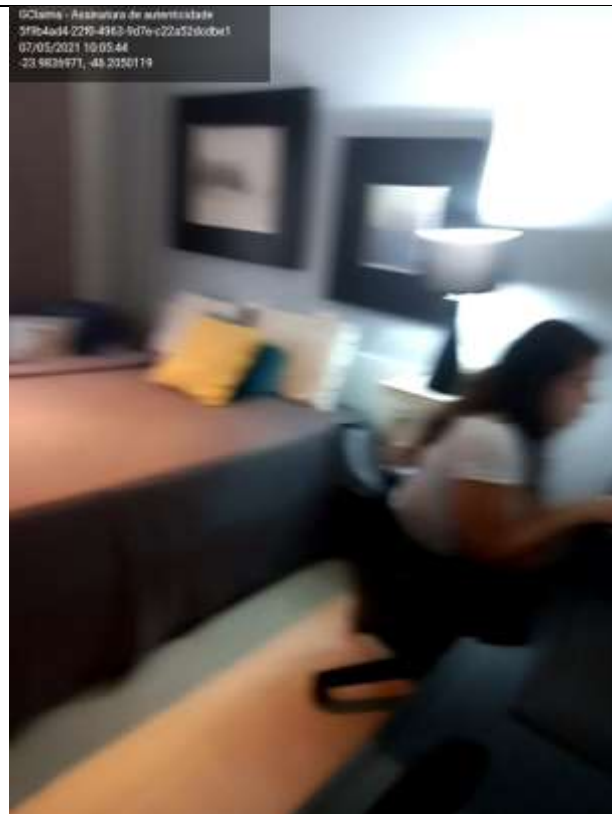
Dormitório suíte 3 - vista 2



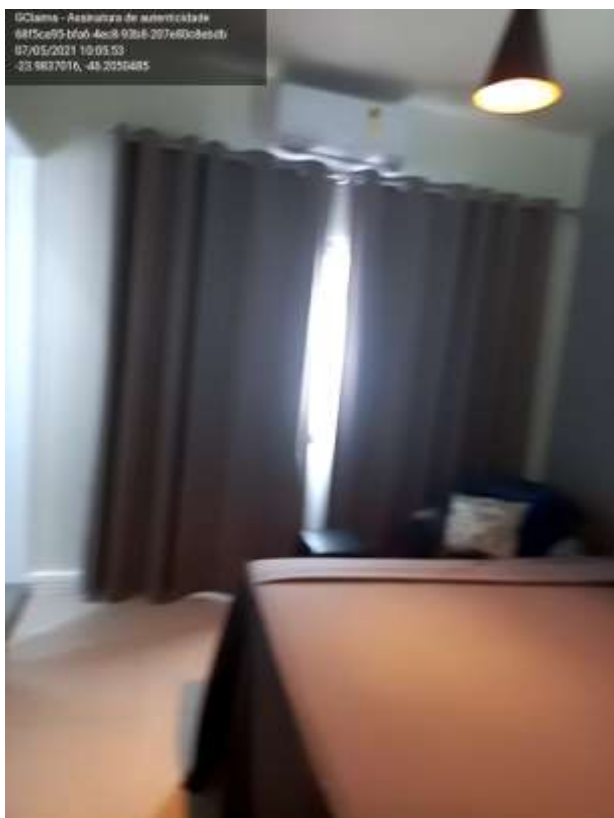
Banheiro suíte 3 - vista 1



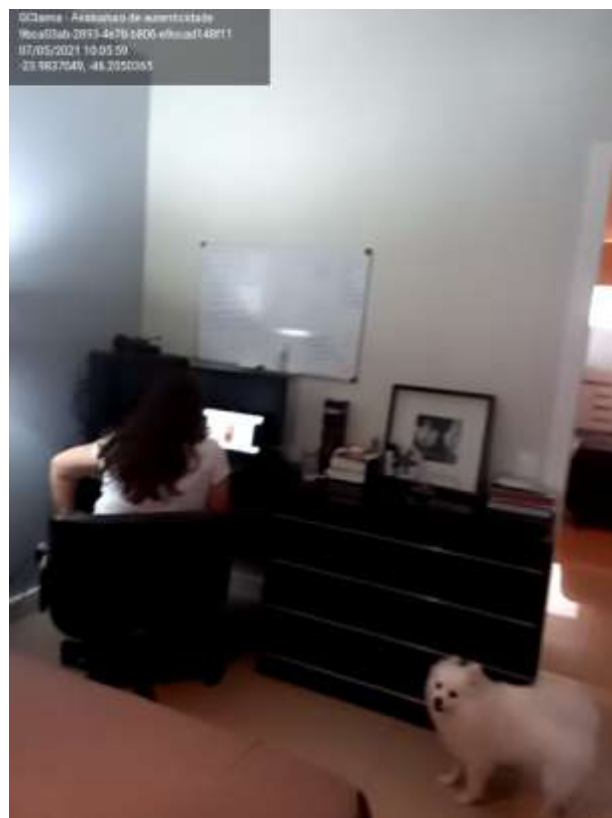
Banheiro suíte 3 - vista 2



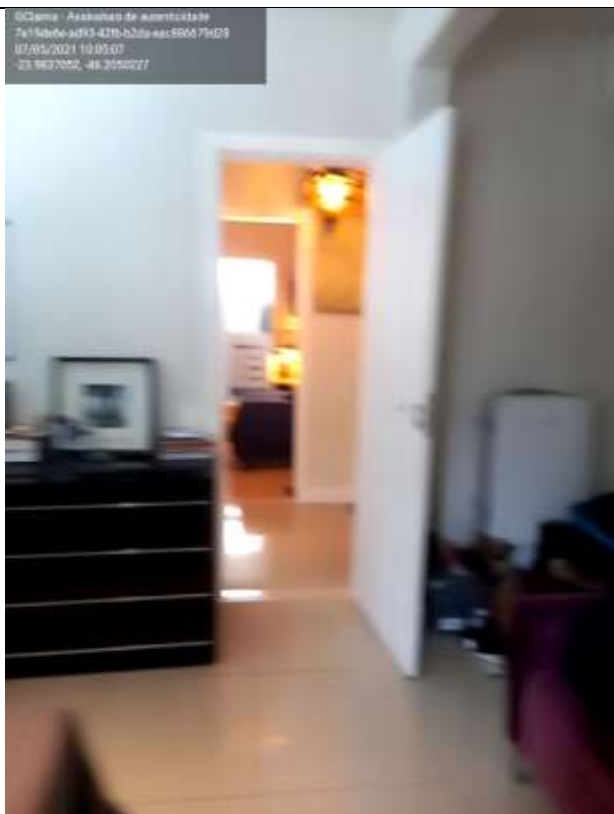
Dormitório suíte 4 - vista 1



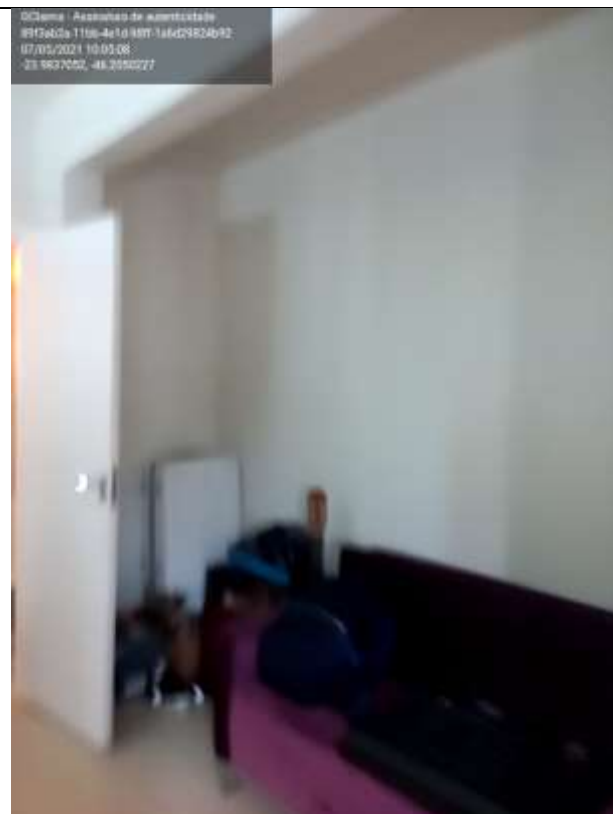
Dormitório suíte 4 - vista 2



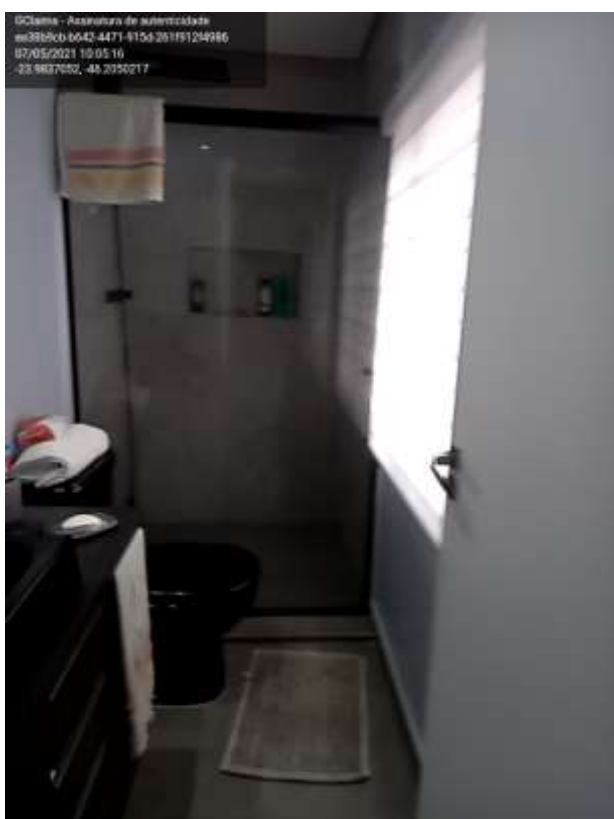
Dormitório suíte 4 - vista 3



Dormitório suíte 4 - vista 4



Dormitório suíte 4 - vista 5



Banheiro suíte 4 - vista 1



Banheiro suíte 4 - vista 2



Sala de jantar - vista 1



Sala de jantar - vista 2



Sala de jantar - vista 3



Sala de estar - vista 1



Sala de estar - vista 2



Sala de estar - vista 3



Sala de estar - vista 4



Sala de estar - vista 5



Acesso a cozinha e terraço



Cozinha - vista 1



Cozinha - vista 2 - Colocação de forro de gesso



Cozinha - vista 3 - Colocação de forro de gesso



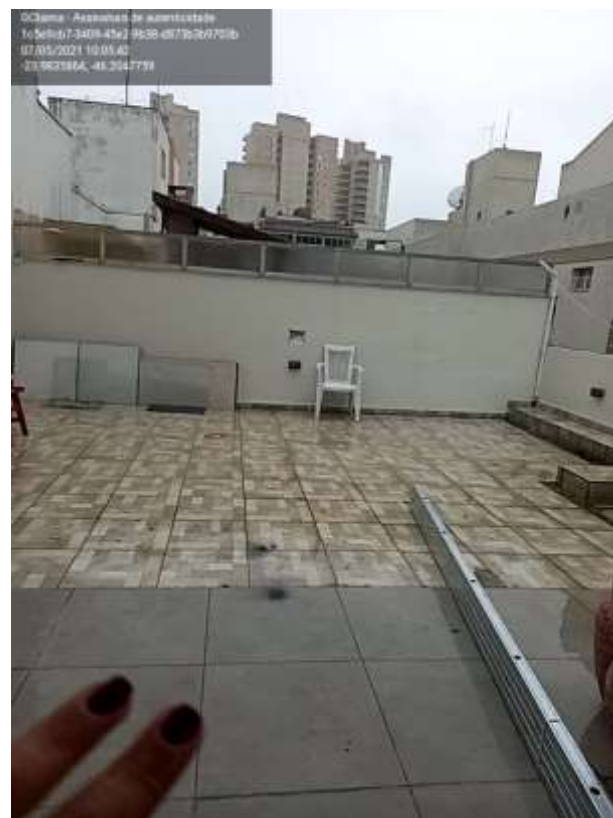
Cozinha - vista 4



Cozinha - vista 5



Área de serviços



Terraço

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

	Amostra n.º	1	Código	2513838714	Data	Maio 2021
	Empreendimento:					
	Endereço:					
	Bairro:	Loteamento Joao Batista Juliao	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Horion Imóveis/(11) 2758-2540			Idade aparente :	45
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50		
	Área útil (m²)	240,00	Área comum(m²)	Área total(m²)		
	N.º dormitório	4	N.º suite	N.º vagas	1	
	Preço de venda	R\$1.200.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 5.000,00	Status	A venda
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-com-area-de-servico-loteamento-joao-batista-juliao-guaruja-sp-240m2-id-2513838714/				
	Amostra n.º	2	Código	2427573659	Data	Maio 2021
	Empreendimento:					
	Endereço:	Caminho das Tartarugas, 5421				
	Bairro:	Loteamento Joao Batista Juliao	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Verano Negócios Imobiliários/(13) 3395-9770			Idade aparente :	40
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50	0	
	Área útil (m²)	270,00	Área comum(m²)	Área total(m²)		
	N.º dormitório	4	N.º suite	N.º vagas	3	
Preço de venda	R\$2.800.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 10.370,37	Status	A venda	
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-com-piscina-loteamento-joao-batista-juliao-guaruja-sp-130m2-id-2518453888/				
	Amostra n.º	3	Código	2515625023	Data	Maio 2021
	Empreendimento:	Condominio Edificio Enseada				
	Endereço:					
	Bairro:	Loteamento Joao Batista Juliao	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	VIGENT OFFICE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME/(11) 4526-226			Idade aparente :	40
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50	0	
	Área útil (m²)	158,00	Área comum(m²)	Área total(m²)		
	N.º dormitório	4	N.º suite	N.º vagas	4	
Preço de venda	R\$2.680.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 16.962,03	Status	A venda	
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-mobiliado-loteamento-joao-batista-juliao-guaruja-sp-158m2-id-2515625023/				
	Amostra n.º	4	Código	2518453888	Data	Maio 2021
	Empreendimento:					
	Endereço:	Rua Gilberto Glasser, 180				
	Bairro:	Loteamento Joao Batista Juliao	Cidade:	Guarujá	UF:	
	Fonte/ telefone:	Ferretti Litoral/(13) 97406-6949			Idade aparente :	40
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50	0	
	Área útil (m²)	130,00	Área comum(m²)	Área total(m²)		
	N.º dormitório	4	N.º suite	1	N.º vagas	1
Preço de venda	R\$1.300.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 10.000,00	Status	A venda	
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-com-piscina-loteamento-joao-batista-juliao-guaruja-sp-130m2-id-2518453888/				
	Amostra n.º	5	Código	2495291866	Data	Maio 2021
	Empreendimento:					
	Endereço:	Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 463				
	Bairro:	Enseada	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	ANUNCIANTE 3Haus/(11) 98057-5052(11) 98268-6913			Idade aparente :	40
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50	0	
	Área útil (m²)	300,00	Área comum(m²)	Área total(m²)		
	N.º dormitório	4	N.º suite	N.º vagas	1	
Preço de venda	R\$2.760.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 9.200,00	Status	A Venda	
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-5-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-300m2-venda-RS2760000-id-2495291866/				
	Amostra n.º	6	Código	2504495338	Data	Maio 2021
	Empreendimento:					
	Endereço:					
	Bairro:	Ensead	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	ANUNCIANTE/Praias Imóveis/(13) 3398-4000(13) 98855-9010			Idade aparente :	40
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50	0	
	Área útil (m²)	140,000	Área comum(m²)	Área total(m²)		
	N.º dormitório	4	N.º suite	N.º vagas	1	
Preço de venda	R\$1.200.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 8.571,43	Status	A venda	
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-140m2-venda-RS1200000-id-2504495338/				

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\$ 5.000,00	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	0,90	1,931	R\$ 7.982,03
2	R\$ 10.370,37	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	0,85	1,000	R\$ 8.217,23
3	R\$ 16.962,03	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	0,75	1,000	R\$ 11.090,81
4	R\$ 10.000,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,000	R\$ 8.082,74
5	R\$ 9.200,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	1,000	R\$ 8.255,50
6	R\$ 8.571,43	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,10	1,000	R\$ 8.096,62
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 8.620,82

limite superior = + 30% R\$ 11.207,07

limite inferior = - 30% R\$ 6.034,58

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 1214,046009

Coef. Variância 0,140827179

CV% 14%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área m²	203,80
Área R\$/m²	R\$ 8.620,82
Valor total	R\$ 1.756.923,48
Valor adotado	R\$ 1.757.000,00
Índice Deflator (20%)	0,80
Valor total	R\$ 1.405.600,00
Valor adotado	R\$ 1.406.000,00

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) 801,313358