

Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM166902	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Rodrigo Américo	Tipo da Vistoria Vistoria remota
--	---------------------	---------	------------------------------	-------------------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 123.373.478-42	
Nome do cliente:	Antônio Gonzaga Diniz
Endereço do Imóvel:	Rua 20, 671, Jardim Itapuã, Rio Claro/SP, CEP:13501-638

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

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 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:
	Active	Em esquina	Seco	100 %
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
312,62 m² (matricula)				
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				
O imóvel trata-se de uma casa térrea com padrão de construção médio, com área construída averbada de 84,70 m² e área total construída em IPTU em 201,24 m². Consideramos para fins de cálculo a área construída averbada, mais 50 % da área construída não averbada.				

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:	201,24 (IPTU)				
Descrição da divisão interna:					
Cozinha e banheiros: piso em porcelanato, paredes em azulejo e forro em gesso;					
Sala, sala de jantar, quarto 1, 2 e circulação: piso em porcelanato, paredes em pintura e teto em laje sobre pintura com molduras de gesso;					
Quarto da suíte: piso em porcelanato, paredes em pintura e forro em madeira;					
Área gourmet: piso em tijolo rústico, paredes em pintura e cobertura de telha cerâmica sobre travejamento de madeira;					
O imóvel conta com esquadrias blindex/madeira, piscina com 25 m³, churrasqueira e forno de tijolinhos.					
Padrão de Acabamento:			Estado de Conservação:		
Normal			Bom		
Fechamento das Paredes:			Idade aparente do Imóvel:		
Alvenaria			12 Anos		

6. AVALIAÇÃO

Itemizada (R\$)

	Terreno	Edificação	Benfeitorias	Global (R\$)
Área (m2)	312,62	84,70	116,54*0,5=58,27	0
Valor (m2)	999,96	3.995,33	3.995,33	0
Produto	R\$312.606,13	R\$338.404,45	R\$232.807,88	R\$883.818,46

Valor Total	R\$ 883.818,46	Valor de Avaliação:	R\$ 751.200,00
Extenso: Setecentos e cinquenta e um mil e duzentos reais.			
Nível de Rigor:		Metodologia	
Grau de Fundamentação 1		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?	Sim
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: 42.706	Ofício RI	Comarca Rio Claro - SP
Outros documentos:		
Valor considerado sem descontos: R\$ 883.818,32.		
Valor considerado com desconto deflator de 15%: R\$ 751.200,00.		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?		Sim
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		
O imóvel trata-se de uma casa com área construída averbada de 84,70 m² e área total construída em IPTU em 201,24 m².		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO Serviços de Teleatendimento Ltda	
CNPJ	Data 15/09/2021



Rodrigo Américo – Engenheiro Civil
CREA (-SP)



Antônio Gonzaga Diniz

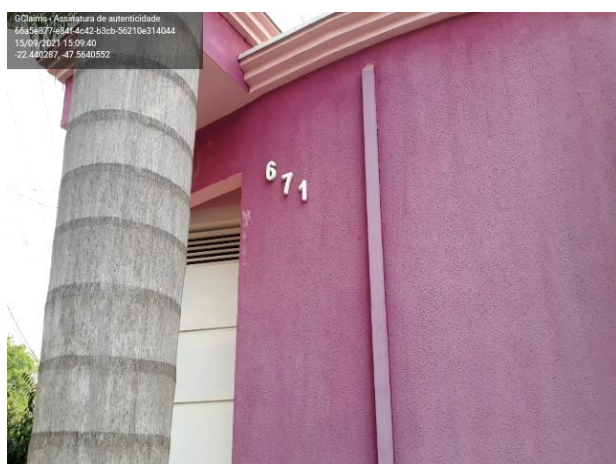
IMAGENS ANEXADAS



Fachada do imóvel



Logradouro



Numeral do imóvel



Garagem

GClaims - Assinatura de autenticidade
b71d52a9-13d9-4ce9-a8d2-ec139636316
15/09/2021 15:09:21
-22.4404177, -47.5640596



Sala de jantar

GClaims - Assinatura de autenticidade
0760d099-bc7a-425e-8322-8f36ba728a6b
15/09/2021 15:09:40
-22.4404136, -47.5640514



Cozinha

GClaims - Assinatura de autenticidade
c1679e82-86c5-4f10-89f7-1a18c61402ca
15/09/2021 15:09:02
-22.4404073, -47.5640542



Sala

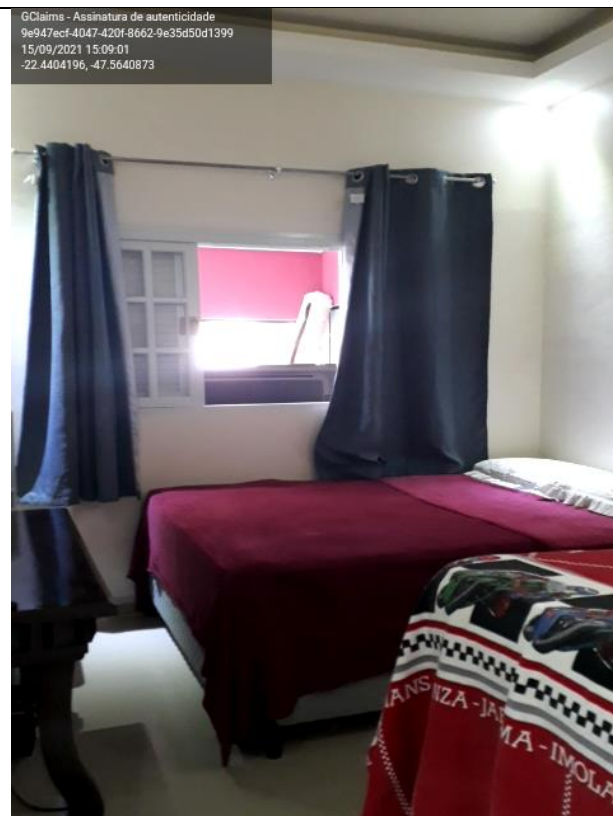
GClaims - Assinatura de autenticidade
0ace9d1b-bb5b-4d12-a171-8b1dd8b19f8a
15/09/2021 15:09:22
-22.4404136, -47.5640586



Circulação



Banheiro



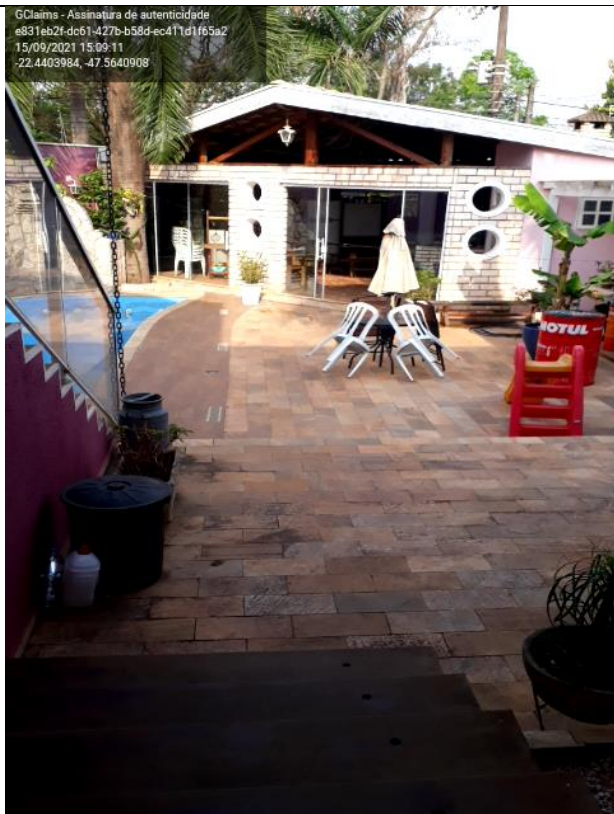
Quarto 1



Quarto 2



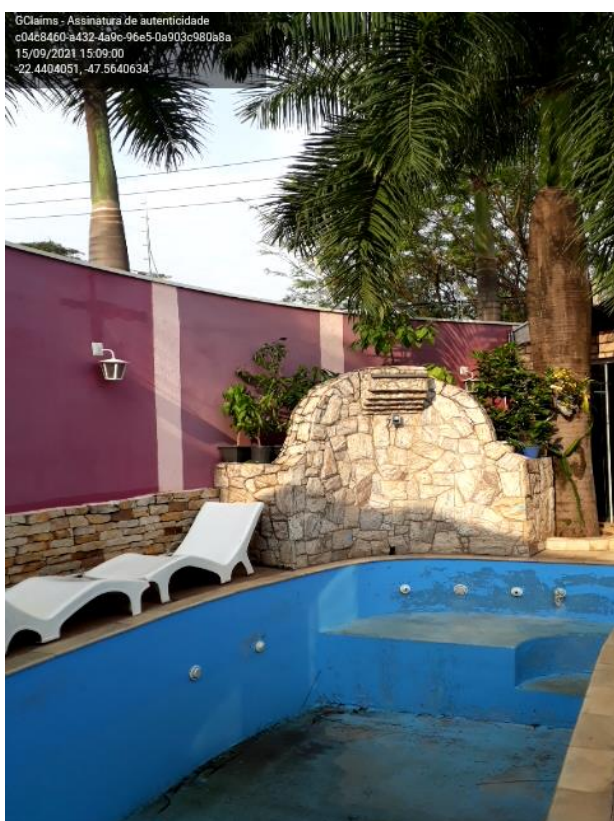
Quarto 2



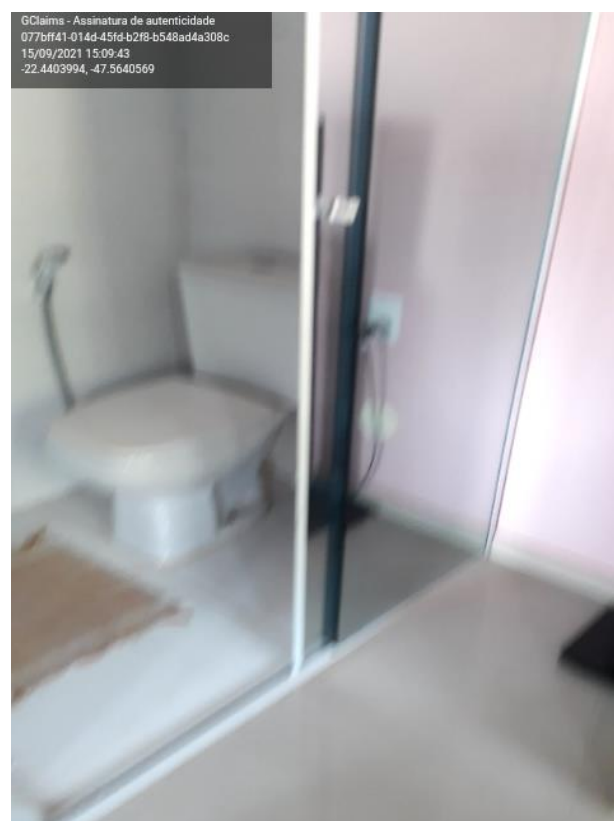
Área externa



5aebc0e3-a633-48af-842a-fac826ac2fa5.png



Piscina



Suite

GClaims - Assinatura de autenticidade
0c5fda41-63ac-43ab-a94-55fa37fee73b
15/09/2021 15:09:19
-22.4403627, -47.5640871



Suíte

GClaims - Assinatura de autenticidade
4fe030fd-c363-41cc-b6e5-f82d016ca5e2
15/09/2021 15:09:32
-22.4404016, -47.5640632



Suíte

GClaims - Assinatura de autenticidade
01d31a99-ef55-46f6-b403-0cea7a181da9
15/09/2021 16:09:14
-22.4404, -47.5640561



Área gourmet

GClaims - Assinatura de autenticidade
2dd03aa6-a80e-43b4-99dd-205ef6cfbb23
15/09/2021 16:09:47
-22.4404052, -47.5640523



Área gourmet

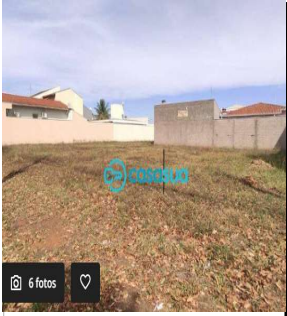
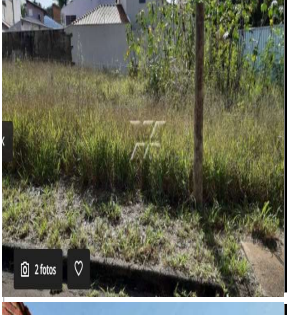
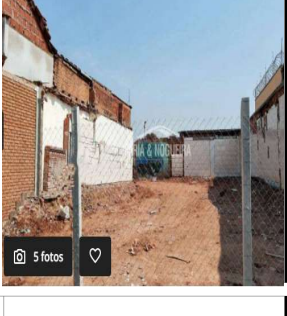
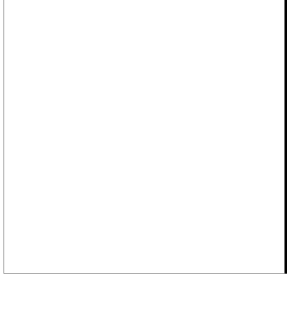


Área gourmet



Vista dos fundos

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

	Amostra n.º	1	Código	Data	Setembro 2021
	Referencia:				
	Endereço:	Avenida 61			
	Bairro:	Jardim Itapua	Cidade:	Rio Claro	UF: SP
	Fonte/ telefone:	Rafael e Bruno (19) 96406-9656(19) 99890-5510			
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
			Acessibilidade	Direta	Esquina
	Área Terreno (m²)	250,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 320.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 1.280,00	Status Á venda
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-itapua-bairros-rio-claro-250m2-venda-RS32000					
	Amostra n.º	2	Código	Data	Setembro 2021
	Referencia:				
	Endereço:				
	Bairro:	Jardim Itapua	Cidade:	Rio Claro	UF: SP
	Fonte/ telefone:	XAVIER CAMARGO IMOBILIÁRIA S/S LTDA (19) 3522-7777		0	
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
			Acessibilidade		Esquina
	Área Terreno (m²)	250,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 300.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 1.200,00	Status Á venda
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-itapua-bairros-rio-claro-250m2-venda-RS30000					
	Amostra n.º	3	Código	Data	Setembro 2021
	Referencia:				
	Endereço:				
	Bairro:	Jardim Itapua	Cidade:	Rio Claro	UF: SP
	Fonte/ telefone:	XAVIER CAMARGO IMOBILIÁRIA S/S LTDA (19) 3522-7777		0	
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
			Acessibilidade		Esquina
	Área Terreno (m²)	250,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 300.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 1.200,00	Status Á venda
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-itapua-bairros-rio-claro-250m2-venda-RS30000					
	Amostra n.º	4	Código	Data	Setembro 2021
	Referencia:				
	Endereço:				
	Bairro:	Jardim Itapua	Cidade:	Rio Claro	UF: SP
	Fonte/ telefone:	XAVIER CAMARGO IMOBILIÁRIA S/S LTDA (19) 3522-7777		0	
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
			Acessibilidade		Esquina
	Área Terreno (m²)	300,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 300.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 1.000,00	Status Á venda
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-itapua-bairros-rio-claro-300m2-venda-RS30000					
	Amostra n.º	5	Código	Data	Setembro 2021
	Referencia:				
	Endereço:				
	Bairro:	Centro	Cidade:	Rio Claro	UF: SP
	Fonte/ telefone:	FARIA & NOGUEIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS (19) 3023-6107(19) 9930			
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
			Acessibilidade		Esquina
	Área Terreno (m²)	270,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 270.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 1.000,00	Status Á venda
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-rio-claro-270m2-venda-RS270000-id-25					
	Amostra n.º	6	Código	Data	Setembro 2021
	Referencia:				
	Endereço:				
	Bairro:		Cidade:	Rio Claro	UF: SP
	Fonte/ telefone:			0	
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia
			Acessibilidade		Esquina
	Área Terreno (m²)		Área comum(m²)		Área total(m²)
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)	
	Preço de venda		R\$/ m² construção	#DIV/0!	Status Á venda
Obs:					

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\$ 1.280,00	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.120,26
2	R\$ 1.200,00	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.050,24
3	R\$ 1.200,00	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.050,24
4	R\$ 1.000,00	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 895,38
5	R\$ 1.000,00	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 883,66
6	#DIV/0!	0,90	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 999,96

limite superior = + 30% R\$ 1.299,94

limite inferior = - 30% R\$ 699,97

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 104,8702536

Coef. Variância 0,104874907

CV% 10%

Numero de dados 6,00

Grau de Liberdade (n-1) 5,00

Intervalo de confiança 0,80

406900 Nível de Confiança 0,20

Distribuição t 1,48

t*S/Raiz(n-1) 69,218081

Área construída real (m²)	201,24
Área construída averbada (m²)	84,70
Área construída não averbada (m²)	116,54
50% da área construída não averbada (m²)	58,27
AC Averbada + 50% AC não averbada	142,97
Valor unitário área construída (padrão normal)	R\$ 3.995,33
Valor total da benfeitoria	R\$ 571.212,19
Área do terreno (m²)	312,62
Valor unitário área terreno	R\$ 999,96
Valor total do terreno	312.606,13
Valor total do imóvel	883.818,32
Desconto deflator (15%)	0,85
Valor total do imóvel	R\$ 751.245,57
Valor total adotado	R\$ 751.200,00