



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM123826	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Ricardo Nakano	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	-----------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 25918730893	
Nome do cliente:	LUCINEIDE FERREIRA LEÃO
Endereço do Imóvel:	Rua Hester, 67, CASA - Jardim Santa Maria, São Paulo/SP, CEP:03576-010

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:
135,59 m²				
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				
Sobrado localizado na Rua Hester, 67, o mesmo possui acesso independente a via pública.				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Sobrado	Residencial	Frente	2 Pavimentos		
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
	91,51 m² (Matrícula)	91,51 m² (Matrícula)			
Estacionamento:					
Descrição da divisão interna:					
Sala de estar e jantar: Piso em porcelanato, paredes em revestimento cerâmico, teto em forro de gesso e esquadrias em vidro. Cozinha e área de serviços: Piso em porcelanato, paredes em porcelanato, teto em forro de gesso e esquadrias em vidro. Lavabo: Piso cerâmico, paredes pintadas e teto em laje pintada. Dormitórios suíte 1 e 2 e dormitório 2: Piso laminado, paredes pintadas, teto em forro de gesso e esquadrias em alumínio.					

Banheiro suítes: Piso em porcelanato, paredes em revestimento cerâmico, teto em laje pintada e esquadrias em alumínio.	
Padrão de Acabamento: Normal	Estado de Conservação: Bom
Fechamento das Paredes: Alvenaria	Idade aparente do Imóvel: 19 anos

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 496.110,66	Valor de Avaliação:	R\$ 446.000,00
Extenso: Quatrocentos e Quarenta 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

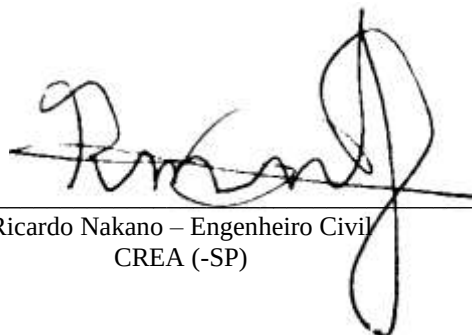
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 148416	Ofício 16° RI	Comarca São Paulo/SP
Outros documentos:		
Acompanhante da vistoria: Antônio Leão		
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 26/02/2021



Ricardo Nakano – Engenheiro Civil
CREA (-SP)



25918730893
(LUCINEIDE FERREIRA LEÃO)



Fachada



Logradouro - vista 1



Logradouro - vista 1



Identificação



Garagem



Sala de estar e jantar - vista 1



Sala de estar e jantar - vista 2



Sala de estar e jantar - vista 3



Lavabo



Cozinha - vista 1



Cozinha - vista 2



Área de churrasqueira



Área de churrasqueira - vista 2



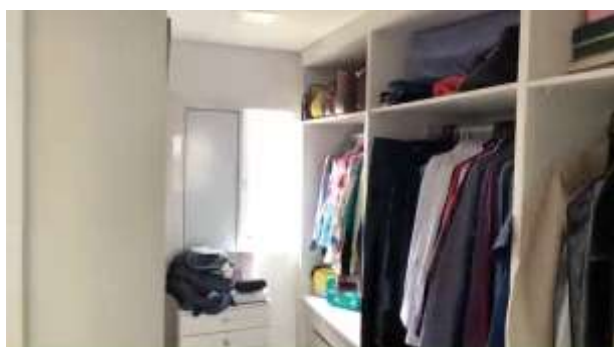
Pavimento superior - vista externa



Dormitório suíte 1 - vista 1



Dormitório suíte 1 - vista 2



Closet - suíte 1 - vista 1



Closet - suíte 1 - vista 2



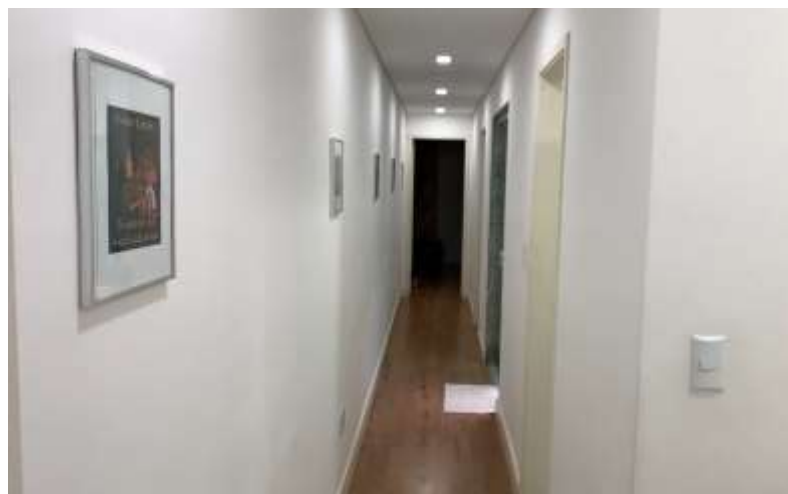
Banheiro suíte 1 - vista 1



Banheiro suíte 1 - vista 2



Banheiro suíte 1 - vista 3



Corredor de acesso aos dormitórios



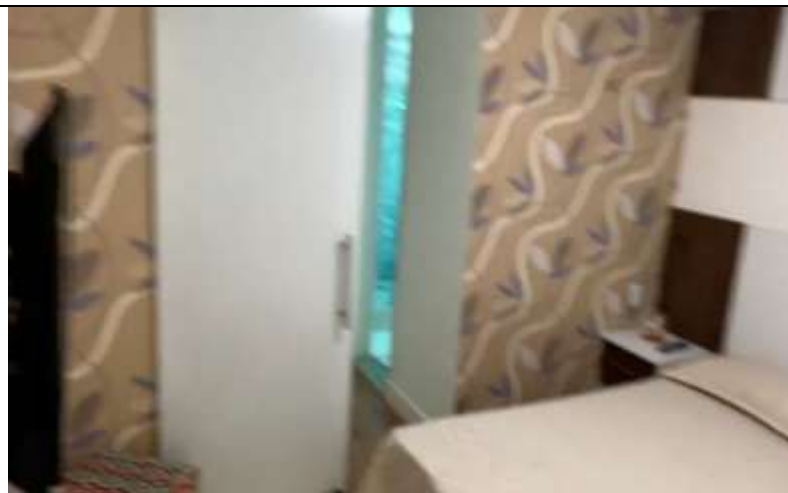
Jardim de inverno



Dormitório 2 - imagem 1



Dormitório 2 - imagem 2



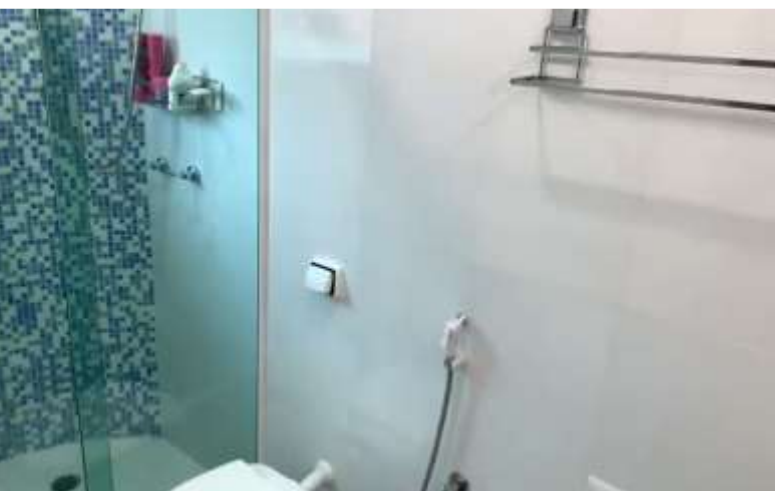
Dormitório suíte 2 - imagem 1



Dormitório suíte 2 - imagem 2



Closet - suíte 2



df197065-ff06-42f7-b300-0699bfa14755.png



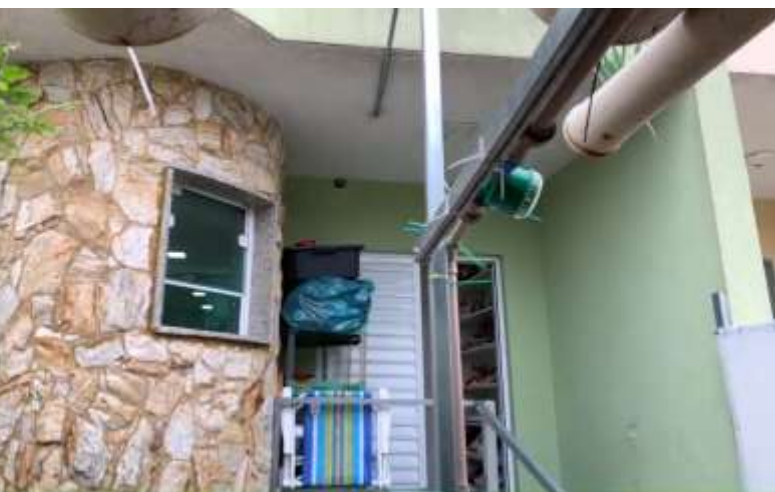
Banheiro suíte 2 - imagem 1



Banheiro suíte 2 - imagem 2



Área de jardim



Frente da edificação

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

	Amostra n.º		1		Código		Data		Fevereiro 2021			
	Referencia:											
	Endereço:											
	Bairro:		Jardim Santa Maria			Cidade:		São Paulo		UF: SP		
	Fonte/ telefone:		Quinto Andar - Venda/(11) 1111-1111					Idade aparente :		19		
	Tipo:	Casa		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		3		N.º suite		1		Testada (m)			
Preço de venda		R\$ 550.000,00		R\$/ m² construção		R\$ 5.500,00		Status		A venda		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-santa-maria-zona-leste-sao-paulo-com-garagem												

	Amostra n.º		2		Código		2508487575		Data		Fevereiro 2021					
	Referencia:															
	Endereço:															
	Bairro:		Jardim Santa Maria				Cidade:		São Paulo		UF: SP					
	Fonte/ telefone:		ORIENTE ACESSORIA DE CREDITO IMOBILIARIO/(11) 2072-3633										Idade aparente :		19	
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:		Médio		Estado de conservação		Novo							
	Área Terreno (m²)				Nota Padrão:		1,50		Esquina		Não					
	Área Construída (m²)		90,00		Área comum(m²)				Área total(m²)							
	N.º dormitório		3		N.º suíte		1		Testada (m)							
Preço de venda		R\$ 460.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 5.111,11		Status		A venda						
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-santa-maria-zona-leste-sao-paulo-com-																



Amostra n.º	3		Código	2503879098		Data	Fevereiro 2021		
Referencia:									
Endereço:									
Bairro:	Jardim Santa Maria				Cidade:	São Paulo		UF:	SP
Fonte/ telefone:	Tatuapé Pro Imóveis/(11) 95491-7556						Idade aparente :	19	
Tipo:	Casa	Padrão de construção:		Medio		Estado de conservação		Novo	
Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	1,50		Esquina		Não	
Área Construída (m²)	76,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
N.º dormitório	3		N.º suite	1		Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 545.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 7.171,05		Status		A venda	
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-santa-maria-zona-leste-sao-paulo-com-								

	Amostra n.º		4		Código		2508150983		Data		Fevereiro 2021	
	Referência:											
	Endereço:											
	Bairro:		Jardim Santa Maria				Cidade:		São Paulo		UF: SP	
	Fonte/ telefone:		Quinto Andar - Vendas/(11) 1111-1111						Idade aparente :		19	
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:			Médio		Estado de conservação			Novo	
	Área Terreno (m²)				Nota Padrão:		1,50		Esquina		Não	
	Área Construída (m²)		90,00		Área comum(m²)				Área total(m²)			
N.º dormitório		2	N.º suite	1	Testada (m)							
Preço de venda		R\$ 470.000,00		R\$/ m2 construção		R\$ 5.222,22		Status		A venda		
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-santa-maria-zona-leste-sao-paulo-com-gar												



Amostra n.º	5	Código	2491779417	Data	Fevereiro 2021
Referencia:					
Endereço:					
Bairro:	Jardim Santa Maria	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte/ telefone:	MESSIAS IMOVEIS LTDA - EPP/(11) 2651-2000/(11) 2651-3000			Idade aparente :	24
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo
Área Terreno (m²)		Nota Padrão:	1,50	Esquina	Não
Área Construída (m²)	95,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
N.º dormitório	2	N.º suite	1	Testada (m)	
Preço de venda	R\$ 450.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 4.736,84	Status	A venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-santa-maria-zona-leste-sao-paulo-com-garagem				



Mostra n.º	6		Código	2501657052		Data	Fevereiro 2021		
Referencia:									
Endereço:									
Bairro:	Jardim Santa Maria				Cidade:	São Paulo		UF:	SP
Fonte/ telefone:	VIVIANE MUNIZZ IMOBILIARIA/(11) 2091-4010(11) 94729-8338				Idade aparente :		23		
Tipo:	Casa	Padrão de construção:		Medio		Estado de conservação		Novo	
Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	1,50		Esquina		Não	
Área Construída (m²)	97,000		Área comum(m²)			Área total(m²)			
N.º dormitório	2	N.º suíte	2	Testada (m)					
Preço de venda	R\$ 470.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 4.845,36		Status	A venda		
Obs:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-santa-maria-zona-leste-sao-paulo-com-								

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\$ 5.500,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,05	1,000	R\$ 5.255,46
2	R\$ 5.111,11	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,000	R\$ 5.049,49
3	R\$ 7.171,05	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 6.305,85
4	R\$ 5.222,22	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,000	R\$ 5.159,26
5	R\$ 4.736,84	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,144	R\$ 5.389,92
6	R\$ 4.845,36	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,10	1,111	R\$ 5.368,32
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel Média = R\$ 5.421,38

Valor Terreno R\$ 446.000,00

Valor Benfeitoria R\$ -

Area Benfeitoria 91,51 R\$/m² R\$ -

Area Terreno 36,08 R\$/m² R\$ 5.421,38

limite superior = + 30% R\$ 7.047,80

limite inferior = - 30% R\$ 3.794,97

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 451,803317

Coef. Variância 0,083337298

CV% 8%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Construida 91,51

Área R\$/m² R\$ 5.421,38

Valor total R\$ 496.110,66

Valor adotado R\$ 496.000,00

Coefficiente de liquidez (Liq. Imediata) 0,90

Valor total R\$ 446.400,00

Valor adotado R\$ 446.000,00

Numero de dados 6,00

Grau de Liberdade (n-1) 5,00

Intervalo de confiança 0,80

579800 Nivel de Confiança 0,20

Distribuição t 1,48

t*S/Raiz(n-1) 298,20619