



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM203763	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Gabriel da Silva Benetti	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	---------------------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 227.273.018-39	
Nome do cliente:	Marcela Santana Vieira
Endereço do Imóvel:	Rua Padre Adelino, 91, Ap 133, Bloco 2- Quarta Parada, São Paulo/SP, CEP:03172-080

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
Apartamento

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar	Infra-estrutura Urbana Água, Energia Elétrica, Pavimentação, Gás Canalizado, 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?	Sim	
Nome Síndico:	Telefone da Portaria:	
Telefone do Síndico:	Telefone ADM Condomínio:	
Email Administradora do Condomínio:		

4. TERRENO

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Nenhum	Plano	Meio de quadra	Seco	0,4851%
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				
Apartamento localizado no 13º andar, do Edifício Bromélia (Bloco 2), parte integrante do condomínio "East Side Condomínio & Lazer", composto por 2 torres, com 17 pavimentos, 6 apartamentos por andar. Em sua infra estrutura possui piscina, quadra, salão de festas, academia, sala de TV, jogos, churrasqueira, playground e portaria 24 horas. Tem direito a 01 vaga de garagem de uso indeterminado.				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Apartamento	Residencial	Frente	+ de 5 Pavimentos	6	1
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
	50,00 m ²	83,09 m ²			
Estacionamento:			33,09 m ²	01	
Descrição da divisão interna:					
<ul style="list-style-type: none"> - Sala, corredor interno, quarto 1, quarto 2: piso porcelanato, parede pintada e laje pintada; - Cozinha, área de serviço, banheiro social: piso cerâmico, parede azulejada e laje pintada; - Sacada: piso cerâmico, parede pintada e laje pintada; - Esquadrias: janelas e porta de correr em vidro e alumínio e portas em madeira. 					
Padrão de Acabamento:			Estado de Conservação:		
Normal			Regular		
Fechamento das Paredes:			Idade aparente do Imóvel:		
Alvenaria			10 anos		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 346.850,00	Valor de Avaliação:	R\$ 312.000,00
Extenso:			
Trezentos e doze mil reais.			
Nível de Rigor:	Metodologia		
Grau de Fundamentação 2	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		
Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado:	Absorção pelo mercado:	Nºmero de ofertas:	Nível da demanda:
Normal	Demorada	Médio	Alta

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	Valorizantes
Em caso de valorizante e desvalorizantes, explicar:	
O imóvel apresenta índices de contaminação no solo?	Não
Descrever:	
Conforme Av.1 da matrícula, o imóvel possui histórico de contaminação de solo devido a presença de metais e organoclorados, porém, este foi tratado mas ficou com restrições de uso de água subterrânea, não impactando dessa forma na integridade e no valor do imóvel.	
O imóvel está legalmente localizado em Área de Preservação?	Não
Em caso afirmativo, informar qual:	

8. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

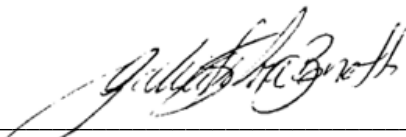
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 209.296	Ofício 7º Registro de Imóveis	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 SERVIÇO DE TELEATENDIMENTO LTDA	
CNPJ	Data 18/01/2022



Gabriel da Silva Benetti – Engenheiro Civil



227.273.018-39
(Marcela Santana Vieira)

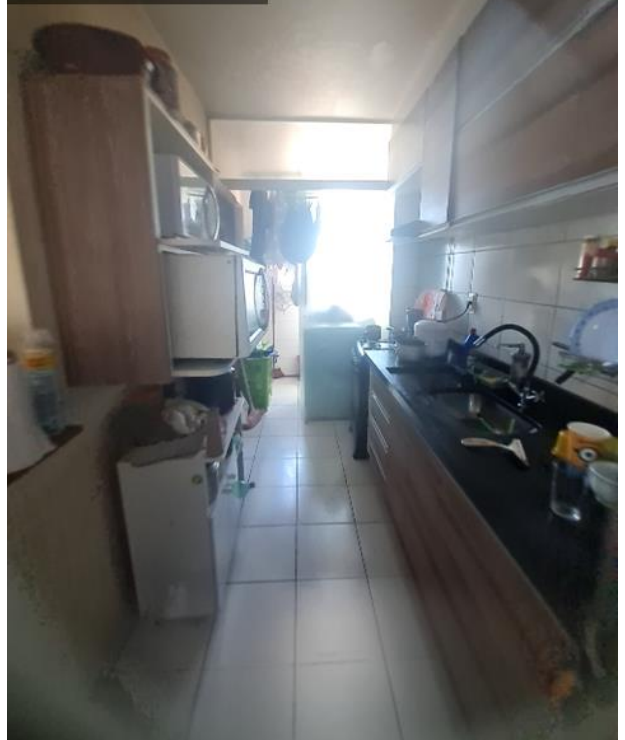
IMAGENS ANEXADAS

GClaims - Assinatura de autenticidade
ccd529e0-d07d-490d-9849-ec437fe9a3ef
18/01/2022 09:01:00
-23.5459312, -46.5925121



Identificação apartamento

GClaims - Assinatura de autenticidade
f02c8866-8154-456e-bd62-b7fa0ae966f
18/01/2022 09:01:23
-23.5459312, -46.5925121



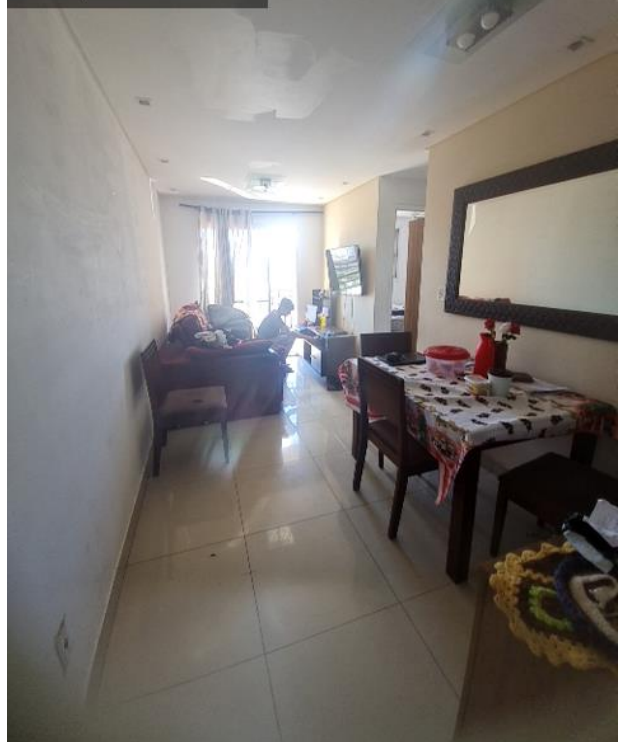
Cozinha

GClaims - Assinatura de autenticidade
aceb536c-f62e-46c7-ab54-54a5116cb567
18/01/2022 09:01:44
-23.5459312, -46.5925121



Área de serviço

GClaims - Assinatura de autenticidade
e48b7973-72d4-4a43-99db-133576446732
18/01/2022 09:01:56
-23.5460308, -46.5923141



Sala

GClaims - Assinatura de autenticidade
1d6d59f8-0ce7-4080-ac46-c8c17c2f35f6
18/01/2022 09:01:19
-23.5460308, -46.5923141



Sala

GClaims - Assinatura de autenticidade
d72d5b1b-50b8-44ff-8be7-97735361b6d0
18/01/2022 09:01:41
-23.5460308, -46.5923141



Sacada

GClaims - Assinatura de autenticidade
9ca7f8be-502d-4fb5-945f-1c0eb58ca65b
18/01/2022 09:01:59
-23.5460308, -46.5923141



Banheiro social

GClaims - Assinatura de autenticidade
9efd2bb2-53e7-4639-a68c-6fddf5a49afe
18/01/2022 09:01:13
-23.5460308, -46.5923141



Quarto 1






GClaims - Assinatura de autenticidade
a56a0b77-c717-4c08-8509-44815f01d435
18/01/2022 09:01:34
-23.5460308, -46.5923141



Quarto 2



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

	Amostra n.º	1		Código			Data	Janeiro 2022		
	Empreendimento:	Condomínio East Side Condomínio e Lazer								
	Endereço:	Rua Padre Adelino, 91								
	Bairro:	Mooca			Cidade:	São Paulo		UF:	SP	
	Fonte/ telefone:	Paralelo Imóveis - (11) 4369-2476(11) 97130-9333					Idade aparente :	10		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo/Regular			
	Andar			Nota Padrão:			Idade aparente			
	Área útil (m²)	52,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório	2		N.º suite			N.º vagas	1		
	Preço de venda	R\$	405.000,00		R\$/ m² construção	R\$	7.788,46		Status	A venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com									
	Amostra n.º	2		Código			Data	Janeiro 2022		
	Empreendimento:	Condomínio East Side Condomínio e Lazer								
	Endereço:	Rua Padre Adelino, 91								
	Bairro:	Mooca			Cidade:	São Paulo		UF:	SP	
	Fonte/ telefone:	Iehuda Peres Imóveis - (11) 2292-2468(99) 99999-9999					Idade aparente :	10		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo/Regular			
	Andar			Nota Padrão:			Idade Aparente			
	Área útil (m²)	50,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório	2		N.º suite			N.º vagas	1		
	Preço de venda	R\$	372.000,00		R\$/ m² construção	R\$	7.440,00		Status	A venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-belem-zona-leste-sao-paulo-com									
	Amostra n.º	3		Código			Data	Janeiro 2022		
	Empreendimento:	Condomínio East Side Condomínio e Lazer								
	Endereço:	Rua Padre Adelino, 91								
	Bairro:	Mooca			Cidade:	São Paulo		UF:	SP	
	Fonte/ telefone:	Quinto Andar - Vendas Digitais					Idade aparente :	10		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo/Regular			
	Andar			Nota Padrão:			Idade Aparente			
	Área útil (m²)	51,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório	2		N.º suite			N.º vagas	1		
	Preço de venda	R\$	382.000,00		R\$/ m² construção	R\$	7.490,20		Status	A venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-belem-zona-leste-sao-paulo-com									
	Amostra n.º	4		Código			Data	Janeiro 2022		
	Empreendimento:	Condomínio East Side Condomínio e Lazer								
	Endereço:	Rua Padre Adelino, 91								
	Bairro:	Mooca			Cidade:	São Paulo		UF:	SP	
	Fonte/ telefone:	Sabatinni Imóveis - (11) 3584-7978(11) 98590-0005					Idade aparente :	10		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo/Regular			
	Andar			Nota Padrão:			Área construída (m²)			
	Área útil (m²)	51,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório	2		N.º suite			N.º vagas	1		
	Preço de venda	R\$	397.000,00		R\$/ m² construção	R\$	7.784,31		Status	A venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com									
	Amostra n.º	5		Código			Data	Janeiro 2022		
	Empreendimento:	Condomínio East Side Condomínio e Lazer								
	Endereço:	Rua Padre Adelino, 91								
	Bairro:	Mooca			Cidade:	São Paulo		UF:	SP	
	Fonte/ telefone:	Vallota Ouro - (11) 2777-5357(11) 2601-4055					Idade aparente :	10		
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Novo/Regular			
	Andar			Nota Padrão:			Área construída (m²)			
	Área útil (m²)	50,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
	N.º dormitório	2		N.º suite			N.º vagas	1		
	Preço de venda	R\$	398.000,00		R\$/ m² construção	R\$	7.960,00		Status	A venda
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com									

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\$ 7.788,46	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 7.044,07
2	R\$ 7.440,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 6.696,00
3	R\$ 7.490,20	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 6.757,88
4	R\$ 7.784,31	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 7.023,25
5	R\$ 7.960,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 7.164,00
6									
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 6.937,04

limite superior = + 30% R\$ 9.018,15

limite inferior = - 30% R\$ 4.855,93

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 200,3708171

Coef. Variância 0,0288842

CV% 3%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área m ²	50,00
Área R\$/m ²	R\$ 6.937,04
Valor total	R\$ 346.851,94
Valor adotado	R\$ 346.850,00
Coefficiente deflator (10%)	0,90
Valor total	R\$ 312.165,00
Valor adotado	R\$ 312.000,00

Numero de dados 6,00

Grau de Liberdade (n-1) 5,00

Intervalo de confiança 0,70

Nível de Confiança 0,30

Distribuição t 1,16

t*S/Raiz(n-1) 103,56664