



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM228778	Status: Aprovado	Versão:	Prestador	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	-----------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 402.708.648-14	
Nome do cliente:	Camila Zucente Ribeiro
Endereço do Imóvel:	Alameda Doutor Plínio de Brito, 1.685 - Jardim Luciana, Bebedouro/SP, CEP:14706-246

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS
Casa fora de condomínio

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar	Infra-estrutura Urbana Água, Energia Elétrica, Pavimentação, Esgoto Sanitário, Esgoto Pluvial, Telefone, 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:
125,00 m ²	5,00 m	25,00 m	25,00 m	5,00 m
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				
Casa apresenta padrão construtivo de acabamento baixo, sendo depreciado o mesmo em relação aos elementos utilizados na homogeneização.				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Casa térrea	Residencial	Frente	1 Pavimento	1	0
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
Estacionamento:	59,32 m ²				
Descrição da divisão interna:					
<ul style="list-style-type: none"> - Garagem, quintal frontal: piso em contrato e jardim, bloco aparente; - Corredor, área de serviço: piso concreto, parede em bloco aparente e telha aparente; - Sala, quarto: contrapiso, parede pintada e forro de madeira; - Cozinha: contrapiso, parede azulejada e forro de madeira; - Banheiro social: piso cerâmico, parede azulejada e forro de madeira. 					
Padrão de Acabamento:			Estado de Conservação:		
Baixo			Regular		
Fechamento das Paredes:			Idade aparente do Imóvel:		
Alvenaria			20 anos		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 139.350,00	Valor de Avaliação:	R\$ 125.000,00
Extenso:			
Cento e vinte e cinco 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	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: 19386	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Bebedouro / 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: Imóvel apresenta área construída averbada em 100%.		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa	
CNPJ	Data 07/05/2022

— Engenheiro Civil
CREA (-SP)



402.708.648-14
(Camila Zucante Ribeiro)

IMAGENS ANEXADAS



Fachada



Logradouro



Garagem / quintal frontal



Corredor externo



Cozinha



Sala



Banheiro social



Quarto



Área de serviço



Garagem / quintal frontal

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



Amostra n.º	1			Código	Data	Maio 2022	
Referencia:							
Endereço:							
Bairro:	Jardim Canada			Cidade:	Bebedouro		UF: SP
Fonte/ telefone:	Tonioli Imóveis - (17) 3343-1259			Idade aparente :	20		
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Regular		
Área Terreno (m²)	250	Nota Padrão:	Esquina	Não			
Área Construída (m²)	200,00	Área comum(m²)	Área total(m²)				
N.º dormitório	3	N.º suite	1	Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 430.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 2.150,00	Status	A venda		
Obs.:	https://imobiliariatonioli.com.br/imovel/casa-alvenaria-para-venda-em-jardim-canada-bebedouro-sp/49						



Amostra n.º	2			Código	Data	Maio 2022	
Referencia:							
Endereço:							
Bairro:	Jardim Ciranda			Cidade:	Bebedouro		UF: SP
Fonte/ telefone:	Tonioli Imóveis - (17) 3343-1259			Idade aparente :	20		
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Regular		
Área Terreno (m²)	287	Nota Padrão:	Esquina	Não			
Área Construída (m²)	104,00	Área comum(m²)	Área total(m²)				
N.º dormitório	3	N.º suite	1	Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 245.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 2.355,77	Status	A venda		
Obs.:	https://imobiliariatonioli.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-jardim-ciranda-em-bebedouro-sp/1127						



Amostra n.º	3			Código	Data	Maio 2022	
Referencia:							
Endereço:							
Bairro:	Parque Residencial Eldorado			Cidade:	Bebedouro		UF: SP
Fonte/ telefone:	Tonioli Imóveis - (17) 3343-1259			Idade aparente :	20		
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Medio	Estado de conservação	Regular		
Área Terreno (m²)	250	Nota Padrão:	Esquina	Não			
Área Construída (m²)	200,00	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\$ 2.750,00	Status	A venda		
Obs.:	https://imobiliariatonioli.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-parque-residencial-eldorado-em-bebed						



Amostra n.º	4			Código	Data	Maio 2022	
Referencia:							
Endereço:							
Bairro:	Parque Residencial Eldorado			Cidade:	Bebedouro		UF: SP
Fonte/ telefone:	Tonioli Imóveis - (17) 3343-1259			Idade aparente :	20		
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Regular		
Área Terreno (m²)	250	Nota Padrão:	Esquina	Não			
Área Construída (m²)	150,00	Área comum(m²)	Área total(m²)				
N.º dormitório	3	N.º suite	1	Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 380.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 2.533,33	Status	A venda		
Obs.:	https://imobiliariatonioli.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-parque-residencial-eldorado-em-bebed						



Amostra n.º	5			Código	Data	Maio 2022	
Referencia:							
Endereço:							
Bairro:	Jardim Tropical			Cidade:	Bebedouro		UF: SP
Fonte/ telefone:	Tonioli Imóveis - (17) 3343-1259			Idade aparente :	20		
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Regular		
Área Terreno (m²)	250	Nota Padrão:	Esquina	Não			
Área Construída (m²)	99,55	Área comum(m²)	Área total(m²)				
N.º dormitório	2	N.º suite	1	Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 255.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 2.561,53	Status	A venda		
Obs.:	https://imobiliariatonioli.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-jardim-tropical-em-bebedouro-sp/1106						



Amostra n.º	6			Código	Data	Maio 2022	
Referencia:							
Endereço:							
Bairro:	Jardim do Bosque			Cidade:	Bebedouro		UF: SP
Fonte/ telefone:	Tonioli Imóveis - (17) 3343-1259			Idade aparente :	20		
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Regular		
Área Terreno (m²)	299	Nota Padrão:	Esquina	Não			
Área Construída (m²)	74,000	Área comum(m²)	Área total(m²)				
N.º dormitório	2	N.º suite	1	Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 230.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 3.108,11	Status	A venda		
Obs.:	https://imobiliariatonioli.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-jardim-do-bosque-em-bebedouro-sp/10						

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\$ 2.150,00	0,90	1,16	1,00	1,00	1,00	0,90	1,000	
2	R\$ 2.355,77	0,90	1,07	1,00	1,00	1,00	0,90	1,000	R\$ 2.046,90
3	R\$ 2.750,00	0,90	1,16	1,00	1,00	1,00	0,90	1,000	R\$ 2.592,96
4	R\$ 2.533,33	0,90	1,12	1,00	1,00	1,00	0,90	1,000	R\$ 2.304,30
5	R\$ 2.561,53	0,90	1,07	1,00	1,00	1,00	0,90	1,000	R\$ 2.213,55
6	R\$ 3.108,11	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	0,90	1,000	R\$ 2.588,12
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel Média = R\$ 2.349,17

Valor Terreno R\$ 125.000,00

Valor Benfeitoria R\$ -

Area Benfeitoria	59,32	R\$/m²	R\$ -
------------------	-------	--------	-------

Area Terreno	0,00	R\$/m²	R\$ 2.349,17
--------------	------	--------	--------------

limite superior = + 30% R\$ 3.053,92

limite inferior = - 30% R\$ 1.644,42

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 238,9075162

Coef. Variância 0,10169884

CV% 10%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Construida	59,32
-----------------	-------

Área R\$/m²	R\$ 2.349,17
-------------	--------------

Valor total R\$	139.352,56
-----------------	------------

Valor adotado	R\$ 139.350,00
----------------------	-----------------------

Coefficiente deflator (10%)	0,90
------------------------------------	-------------

Valor total	R\$ 125.415,00
-------------	----------------

Valor adotado	R\$ 125.000,00
----------------------	-----------------------

Numero de dados 5,00

Grau de Liberdade (n-1) 4,00

Intervalo de confiança 0,80

162500 Nivel de Confiança 0,20

Distribuição t 1,53

t*S/Raiz(n-1) 183,14725